

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE LA “INNECESARIEDAD” EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 49.1 DE LA LEY 3/2001, DE 21 DE JUNIO, DE PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA ELECTRÓNICA DE LA PARCELA RESULTANTE C2-H9, SITUADA EN EL SECTOR 42-A “COINTRA” CARRETERA DE AJALVIR, EN EL MUNICIPIO DE ALCALÁ DE HENARES, MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

I.- Siguiendo el planteamiento del artículo 132.3 de la Constitución, el artículo 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (y en el mismo sentido, el artículo 131 de la Ley estatal 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas) exige la “innecesariedad” de los bienes patrimoniales como *conditio sine qua non* para su enajenación.

El citado artículo 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece que *“los bienes y derechos que constituyen el dominio privado de la Comunidad de Madrid, cuando no sean necesarios para el ejercicio de sus funciones, podrán ser enajenados”*.

Tanto la legislación patrimonial autonómica como la estatal han abordado una decidida simplificación de trámites y racionalización de los procedimientos de gestión patrimonial con pleno respeto a los principios de objetividad y transparencia en la gestión y sin merma de los necesarios controles, potenciando a tal efecto los trámites necesarios para asegurar la oportunidad (memorias e informes), adecuación de la operación a las condiciones de mercado e idoneidad del bien (tasaciones e informes periciales) y corrección jurídica (informe del Servicio Jurídico) del negocio a concluir.

Con el requisito de la “innecesariedad” el legislador no ha pretendido otorgar el carácter enajenable al bien que se desea vender (pues ya lo tiene por el mero hecho de tener la calificación de patrimonial), sino que quiere evitar que se enajenen determinados bienes patrimoniales que sean necesarios para el uso general o el servicio público, bien porque su utilización esté prevista o programada, bien porque sea conveniente conservarlos dadas sus características específicas, su ubicación, su funcionalidad o idoneidad o, porque resulte conveniente su explotación.

II.- La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento y demás disposiciones de carácter general.



La Agencia de Vivienda Social goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar y patrimonio propio, y tiene atribuidas las siguientes funciones:

- La adquisición de suelo, edificios y urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública.
- La redacción y gestión de los planes y proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de la política de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- La promoción y rehabilitación pública de vivienda y su edificación complementaria y equipamiento; la adquisición de éstas en ejecución o terminadas para su adscripción a los programas del Organismo.
- La gestión, administración y disposición de suelo, viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo, así como la gestión de la titularidad, administración y concierto de las fianzas correspondientes a los inmuebles sitios o suministros prestados en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

III.- La Agencia de Vivienda Social, dentro de su patrimonio propio, cuenta con parcelas que destina de modo principal a la promoción de vivienda con protección pública y tipología colectiva.

Se da la circunstancia, en ocasiones, que este Organismo es titular de parcelas destinadas a una edificación no residencial, como es el caso de los suelos calificados como terciario o industrial.

Lo anterior no es deseable, por lo que desde la Agencia de Vivienda Social, se pretende, en la medida de lo posible, resolver esa situación, liberando los solares y favoreciendo su desarrollo por parte de otros actores.

En estos casos, es lógico permitir que sea la iniciativa privada la que adquiera y, en su caso, promueva esos solares. Enajenando esta parcela, además, esta Agencia puede contar con un remanente de fondos que destinar a abonar los costes de la construcción de futuras promociones de vivienda protegida o de promociones en desarrollo, así como a la gestión propia de la Agencia de Vivienda Social

La enajenación resulta conveniente para el interés público permitiendo una gestión adecuada del patrimonio esta Agencia, de acuerdo a criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de bienes inmuebles, lo que permitirá a la Agencia de Vivienda Social ahondar en el mejor cumplimiento de sus fines y funciones, centrándose en aquellas actividades que suponen un mayor interés para las finalidades que le son propias.



Por otra parte, se ha previsto entre los recursos que constituyen el estado de ingresos del Presupuesto del presente ejercicio los procedentes de la enajenación de estos bienes patrimoniales, los cuales servirán de base para financiar diversas inversiones recogidas en este Presupuesto.

La venta de inmuebles es, de hecho, una de las fuentes ordinarias de ingresos con las que cuenta la Agencia de Vivienda Social. Así se recoge expresamente en el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 12 *“De los medios económicos de la Agencia”* incluye: b) *“los productos y rentas de su patrimonio”* y g) *“los beneficios que obtenga en sus operaciones comerciales y análogas”*.

En relación con todo lo anteriormente expuesto, el Consejo de Administración de la Agencia de Vivienda Social, en su sesión de veintitrés de diciembre de dos mil veintidós, aprobó el programa de enajenaciones de parcelas previstas para el año 2023 por parte de este Organismo, encontrándose incluida en el citado programa la parcela que se describe a continuación, para su enajenación mediante subasta:

Urbana.- Parcela resultante C2-H9, Parcela de terreno resultante de la agrupación de las parcelas H9 y C2, del Polígono 42-A del actual Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, adopta la forma de un polígono irregular de ocho lados rectos y uno curvo, este último formando chaflán en ángulo recto con las calles “B” y “H” actualmente Alejandro Goicoechea y Avicena respectivamente del Polígono 42-A del actual Plan General de Ordenación Urbana, del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, encerrando entre sus líneas una superficie según reciente medición de nueve mil ochocientos un metros cuadrados y siendo sus linderos: Al Norte, en chaflán curvo de longitud aproximada 10,55 m y radio 8,50 m, formando ángulo recto con las calles Alejandro Goicoechea y Avicena y línea recta de 48,40 m de longitud, con la calle Avicena “H” del Polígono 42-A; al Sur, en línea de 24,70 m, con espacios libres del Polígono 42-A; al Este, en línea quebrada, de cinco tramos, formada por dos tramos de 54,35 y 24,30 m de longitud, con parcela con referencia catastral 5628402VK6852N0001LZ y 5628405VK6852N0001TZ respectivamente y situadas en la carretera Ajalvir 6 y 5 según catastro, actualmente c/ Avicena 6 y 5; un tramo de 53,85 m de longitud con las parcelas situadas en la calle Andrés Manuel del Río 3 y espacios libres del Polígono 42 y un tramo de 22 m con espacios libres del Polígono 42, de norte a sur respectivamente; al Oeste en línea recta de 149,70 m de longitud, con la calle Alejandro Goicoechea “B” del Polígono 42-A.

Finca registral 29412, al tomo 4078, libro 431, folio 18, del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares, Madrid.



Debido a que la finalidad de la Agencia es la de promover vivienda con protección pública a los efectos de cumplir con su función social principal y satisfacer así la demanda de dicho tipo de vivienda para que determinadas familias - que cumplan los requisitos necesarios - puedan acceder a su adquisición, no resulta coherente para este Organismo ni la promoción de vivienda protegida sobre suelo residencial libre ni mucho menos la promoción de residencial libre, de terciario o industrial, como es en este caso.

Con la enajenación de este tipo de inmuebles, la Agencia de Vivienda Social logra aumentar la rentabilidad de su patrimonio ya que con el producto de su venta puede contar con un remanente de fondos que destinar, bien a la promoción de vivienda con protección pública en los suelos de su propiedad que cuenten con dicha calificación, bien a abonar los costes de construcción de las promociones de vivienda protegida en marcha.

IV.-Conforme a la normativa aplicable, en el expediente se ha depurado la situación física y jurídica del referido inmueble. Se ha realizado la tasación pertinente para fijar el precio tipo de salida.

La venta se registrará por la legislación patrimonial al tratarse de un contrato privado, de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, (LCSP), que establece que se excluyen del ámbito de aplicación de la LCSP *“los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, (...), que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial”*.

Conforme a lo previsto en el artículo 6 de la Ley 3/2001, *“El patrimonio de la Comunidad de Madrid se registrará por la legislación básica del Estado, por la presente Ley, por los reglamentos que la desarrollen, por las demás normas de Derecho público que resulten de aplicación y, en su defecto, por las normas de Derecho privado civil o mercantil.”*

En el artículo 38 se consagra el principio de libertad de pactos en relación con los bienes patrimoniales estableciendo que *“La Comunidad de Madrid podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al Ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, y deberá cumplirlos a tenor de los mismos.”*

En el artículo 49.2 se regula específicamente la enajenación de los bienes de carácter patrimonial, señalando que *“La enajenación de esos bienes y derechos se efectuará mediante subasta o concurso, salvo que en la presente Ley se establezca otra cosa. La subasta versará sobre un tipo expresado en dinero con adjudicación al licitador que oferte el precio más alto.”*

En igual sentido, el artículo 50 de la misma Ley, referido en concreto a bienes inmuebles y derechos inmobiliarios, regula los aspectos relativos al procedimiento (tasación pericial, competencia, posibilidad de exigir garantía, informes previos, etc).



Los negocios jurídicos sobre bienes inmuebles se consideran negocios privados, que se rigen en todo lo relativo a su preparación, adjudicación y competencia para adoptar los correspondientes actos, por las normas específicas de la legislación patrimonial de las correspondientes Administraciones Públicas.

En lo que respecta al procedimiento de adjudicación, se aplican los principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. La razón de ser de la necesaria aplicación de la LCSP para resolver las dudas o lagunas que pudieran presentarse la encontramos en la garantía de los principios que deben regir toda licitación pública, a saber: los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad de trato y no discriminación.

V.- Teniendo en cuenta que la Agencia de Vivienda Social debe dar preferencia, en sus funciones de promoción y construcción de viviendas, al régimen de protección pública colectiva y que la parcela que se pretende enajenar tiene clasificación de industrial, no es necesaria para el ejercicio de las competencias y funciones propias de esta Agencia, pudiendo ser por tanto enajenada conforme a lo previsto en la Ley 3/2001, de 21 de junio.

Conviene destacar, a este respecto, que conforme a la planificación estratégica de la actividad esta Agencia de cara al mejor cumplimiento de sus fines y funciones, la citada parcela no es necesaria a tal efecto y, en consecuencia, no se contempla su utilización en el futuro.

Por las razones expuestas anteriormente es posible llevar a cabo la enajenación prevista, habida cuenta de que se cumple el requisito de la “innecesaridad” contemplado en la normativa aplicable.

EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla

