

**S.J.: 48/2025**

Se ha recibido en el Servicio Jurídico en la Agencia de Vivienda Social de Madrid, para su preceptivo informe, **“PROPUESTA DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA DEL 72,9033% DE LA PARCELA 5.28 S, SITUADA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 DEL PLAN PARCIAL UZP 1.03, ENSANCHE DE VALLECAS, EN EL MUNICIPIO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA”**.

Examinada la referida consulta y los antecedentes remitidos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.1.b) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, tenemos el honor de emitir el siguiente:

### **INFORME**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Se reciben los Pliegos de Condiciones que han de regir el presente contrato, junto con la documentación y los antecedentes siguientes:

- Certificación catastral.
- Fichas de la parcela objeto de enajenación.
- Memoria justificativa del cumplimiento del requisito de la innecesariedad del art.49.1 de la - Ley 3/2001 de 21 de junio.
- Nota simple registral
- Resolución de incoación del procedimiento de enajenación.
- Valoración de la parcela.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037937060317490140708**

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### **PRIMERA.- Naturaleza del contrato y régimen jurídico.**

La Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre) excluye expresamente de su ámbito de aplicación el contrato de compraventa y los demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tendrán el carácter de contratos privados y se regirán, por su normas especiales (en el presente supuesto por lo dispuesto en la legislación patrimonial), aplicándose los principios de la Ley de Contratos en orden a la resolución de las posibles dudas y lagunas que pudiesen suscitarse.

Por su parte, el artículo 26.2 del mismo texto legal dispone que *“los contratos privados se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las secciones 1 y 2 del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.”*

Sobre esta premisa, la normativa aplicable en materia patrimonial viene constituida por los preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) y de su Reglamento de 28 de agosto de 2009 (en adelante RLPAP), que tengan carácter de básicos, por la LPCM, y, en lo no previsto en esta, y de manera supletoria, por lo preceptos de la LPAP y del RPAP no básicos.

Así lo refrenda el Informe 25/2008, de 29 de enero de 2009, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, al decir que *“en materia de legislación básica será de aplicación directa las disposiciones de la Ley 33/2003 y en materia de legislación no básica será de aplicación las normas promulgadas por las Comunidades Autónomas y en su defecto las normas de la citada Ley de patrimonio de las Administraciones públicas”*.



No se incluyen entre las normas básicas, las normas reguladoras de la enajenación de bienes inmuebles, por lo que, procederá, en primer término, la aplicación de las normas contenidas en la LPCM, tal y como dispone su artículo 6:

*“El patrimonio de la Comunidad de Madrid se registrá 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”.*

## **SEGUNDA.- Requisitos generales.**

Establecido el régimen jurídico aplicable al caso, conviene destacar que el artículo 38 LPCM contempla la libertad de pactos, competencia y capacidad para contratar:

*“1. 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”.*

Por su parte, el **artículo 49**, después de permitir la enajenación de bienes y derechos de dominio privado de la Comunidad de Madrid cuando no sean necesarios para el ejercicio de sus funciones, dispone en el apartado 2 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”.*

De forma más concreta, el **artículo 50** dispone:

*“1. Para enajenar bienes inmuebles, constituir derechos de superficie y otros derechos inmobiliarios y enajenarlos será requisito necesario la previa declaración de alienabilidad acordada por el Consejero de Presidencia y Hacienda.*

*2. Serán competentes para acordar la enajenación de bienes inmuebles y constituir y enajenar derechos inmobiliarios, el Consejero de Presidencia y Hacienda, si el valor de aquéllos,*



*fijado por tasación pericial, es inferior a 3.000.000 euros, y el Gobierno, a propuesta del Consejero de Presidencia y Hacienda, en los demás casos. (...)*

*3. Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación de un bien inmueble o derecho inmobiliario se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad, si no lo estuviese.*

*4. La enajenación de los bienes inmuebles y derechos inmobiliarios se realizará, previa tasación pericial, mediante concurso o subasta pública. No obstante, el órgano competente podrá acordar la enajenación directa, cuando el valor del bien o derecho fuera inferior a 300.000 euros, el concurso o la subasta quedaren desiertos, existieran derechos de adquisición preferente a favor de terceros o, por razones excepcionales debidamente justificadas en el expediente, resultara más aconsejable para los intereses patrimoniales de la Comunidad de Madrid.*

*5. De las enajenaciones de bienes inmuebles, cuyo importe sea superior a 300.000 euros se dará cuenta a la Asamblea de Madrid*

*6. Para tomar parte en procedimientos de enajenación de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios mediante subasta o concurso, el Pliego de condiciones o documento equivalente podrá exigir una garantía de hasta un 25 % del tipo de licitación.*

*La garantía, que en ningún caso otorgará derecho alguno a la venta, responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del adjudicatario hasta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.”*

Este artículo regula los requisitos a considerar a la hora de la enajenación de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios, y resuelve las siguientes cuestiones procedimentales:

- Declaración de alienabilidad. Con carácter general, para enajenar bienes inmuebles, constituir derechos de superficie y otros derechos inmobiliarios y enajenarlos será requisito previo y necesario esta declaración acordada por el Consejero de Presidencia y Hacienda.

Sin embargo, la Disposición Adicional Primera de la LPCM establece que:

*“Las adquisiciones, explotación de bienes patrimoniales y enajenaciones realizadas por el Instituto de la Vivienda de Madrid que formen parte de sus operaciones estatutarias y constituyan el objeto directo de sus actividades no precisarán la declaración de alienabilidad*



ni los informes previos a que se refieren el apartado 1 del artículo 50 y los artículos 65 y 66 de la presente Ley”. (El subrayado es nuestro).

Por lo tanto, en el presente caso no es necesaria la declaración de alienabilidad, ni tampoco el informe a que se refiere el art.66.5 de la LPCM.

- Competencia para acordar la enajenación: Corresponde en principio al Consejero de Presidencia y Hacienda, si el valor de los inmuebles, fijado por tasación pericial, es inferior a 3.000.000 euros, y al Gobierno, a propuesta del Consejero de Presidencia y Hacienda, en los demás casos.

Sin embargo, resulta de aplicación la Disposición Adicional Primera de la LPCM en virtud de la cual:

*“La Consejería competente por razón de la materia ejercerá las facultades atribuidas en esta Ley a la Consejería de Presidencia y Hacienda en relación con el patrimonio del suelo afecto a actuaciones urbanísticas y el de la promoción pública de la vivienda, sin perjuicio de las que correspondan al Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid de acuerdo con su normativa específica”.*

Y el artículo 66, en lo concerniente a los Organismos Autónomos, dispone que:

*“1. Estos Organismos y Entidades podrán enajenar los bienes y derechos adquiridos por ellos mismos, siempre que dichas enajenaciones formen parte de sus operaciones estatutarias y constituyan el objeto directo de sus actividades.*

*(...)*

*5. La explotación de los bienes patrimoniales propios y su enajenación, cuando no proceda su incorporación al Patrimonio de la Administración de la Comunidad de Madrid, se registrarán por las reglas del Capítulo III. La competencia para adoptar los acuerdos de explotación y enajenación corresponde al Consejo de Administración del Organismo o Entidad, previo informe de la Consejería de Presidencia y Hacienda cuando tuvieran por objeto bienes inmuebles, siendo necesaria la aprobación del Gobierno en la enajenación de los mismos, cuando su valor supere el límite establecido en el apartado 2 del artículo 50”.*



Por otra parte, y entre las funciones reconocidas a la Agencia de Vivienda Social en el artículo 1.2.d) del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su organización, estructura y régimen de funcionamiento figura *“la gestión, administración y disposición de suelo, vivienda, locales de negocio y edificaciones complementarias cuyos derechos de propiedad o cualesquiera otros correspondan a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid”*.

De todo ello resulta, que la competencia para adoptar el acuerdo de enajenación es del Consejo de Administración del IVIMA, sin perjuicio de la delegación de esta facultad en el Director Gerente por Acuerdo de dicho Consejo, de fecha 20 de mayo de 2002.

Finalmente conviene señalar que, en virtud de la Disposición Adicional Primera del Decreto 244/15, antes citado, todas las referencias de la normativa vigente al Instituto de la Vivienda de Madrid y al Instituto de Realojamiento e Integración Social se entenderán hechas a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Asimismo, todas las delegaciones de competencia existentes a favor del Director-Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid y del Director-Gerente Instituto de Realojamiento e Integración Social, se entenderán efectuadas al Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

- Depuración física y jurídica del bien. De acuerdo con el apartado tercero del artículo 50, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación de un bien inmueble o derecho inmobiliario se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad, si no lo estuviese.

En el mismo sentido, el artículo 136 de la LPAP señala:

*“1. Antes de la enajenación del inmueble o derecho real se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose el deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si todavía no lo estuviese”*.



Finalmente, el art 138.2 de la misma Ley reitera que *“en todo caso, los pliegos harán referencia a la situación física, jurídica y registral de la finca”*.

En el expediente remitido consta la Memoria de la subasta, firmada por el Director-Gerente, de 20 de junio de 2024, en la que afirma la depuración de la situación física y jurídica del inmueble, debiendo adjuntarse al Pliego, como Anexo I, la ficha de la parcela con su descripción, características, inscripción registral y valoración. Igualmente se ha aportado la nota simple informativa a efectos de tener constancia de los posibles gravámenes y cargas, tal y como refiere el artículo 97 del Reglamento de 28 de agosto de 2009, constando también en el expediente remitido la referencia catastral de la parcela en cuestión.

- Procedimiento para la enajenación: En el ámbito de la Comunidad de Madrid, la enajenación de los bienes inmuebles y derechos inmobiliarios puede realizarse indistintamente mediante concurso o subasta pública previa tasación pericial; en cuanto a la adjudicación directa, podrá acudir a ella en los supuestos previstos en la Ley.

En el presente caso, tal y como resulta de la condición 4ª del pliego, se ha optado por la subasta pública electrónica mediante la presentación inicial de la proposición económica en sobre cerrado.

Por lo que respecta a la exigencia de la tasación pericial, obra en el expediente un certificado de tasación de la parcela efectuado por la sociedad Tinsa SAU, que asciende a 241.281,17 euros, que es el valor que se toma como tipo de licitación en la ficha correspondiente a la parcela.

- Constitución de garantía: Finalmente, el apartado 6 del artículo 50 prevé que, cuando el Pliego de condiciones o documento equivalente exija una garantía para tomar parte en el procedimiento de enajenación, ésta no pueda exceder del 25 % del tipo de licitación. Conforme a dicho artículo la condición 8ª del pliego fija la garantía en el 5% del tipo de licitación de la parcela y recoge la forma en que ha de constituirse la misma.



### TERCERA.- Procedimiento de enajenación.

Cumplidos los requisitos exigidos por la legislación autonómica aplicable y ante la falta de un desarrollo pormenorizado de la misma que articule específicamente un procedimiento a efectos de proceder a la enajenación de los bienes inmuebles patrimoniales de la Administración, deberá atenderse al contenido del artículo 149.3 de la Constitución Española de 1978, que consagra la cláusula de supletoriedad del derecho estatal al disponer que *“El Derecho estatal será, en todo caso, supletorio del Derecho de las Comunidades Autónomas”*.

De modo que habiendo sido ejercitada por la Comunidad Autónoma la competencia que le había sido atribuida en la materia pero pudiendo ser insuficiente en relación a determinados extremos y existiendo un procedimiento específico en el marco estatal, cabe la posibilidad de acudir al mismo sobre la base del artículo 149.3 de la CE en los términos especificados en la jurisprudencia constitucional (STC 147/1991 y 61/1997), es decir, sin que ello constituya una injerencia en la competencia autonómica. Constituye un mecanismo a efectos de rellenar ciertas lagunas detectadas en el ordenamiento jurídico. De modo que el procedimiento recogido en las normas legales y reglamentarias patrimoniales del Estado se aplicará con carácter supletorio y siempre que ello no resulte contrario o colisione con la legislación autonómica. Cuestiones que trata el Informe 25/08, de 29 de enero de 2009, de la JCCA del Estado.

En el presente caso, y como ya se ha expuesto, se ha optado por llevar a cabo la enajenación por el procedimiento de la subasta pública electrónica, tal y como recoge la Condición 7ª.

De la memoria justificativa de la subasta, resulta que con la enajenación lo que se pretende es contar con un remanente de fondos que destinar al cumplimiento de los fines que la Agencia tiene encomendados, resultando la enajenación conveniente para el interés público ya que permite una gestión adecuada del patrimonio propio de este Organismo, de acuerdo a criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de inmuebles, lo que permitirá a la Agencia 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.





También se aporta la Memoria justificativa del cumplimiento del requisito de la innecesariedad exigido por el citado artículo 49.1 de la LPCM.

En estos términos y en aras a completar la articulación y desarrollo del procedimiento a seguir para llevar a cabo la enajenación de bienes inmuebles patrimoniales reviste especial trascendencia el artículo 97 del Reglamento de 28 de agosto de 2009 por cuanto prevé que la venta por subasta se regirá por un pliego de condiciones, y enumera los extremos que éste ha de incorporar:

- “a) Plena descripción física y jurídica del bien o derecho objeto de venta, con inclusión de los datos registrales y catastrales, y con expresa mención de cargas y gravámenes, si los tuviere, o de su naturaleza litigiosa, en su caso.*
- b) Tasación del bien o derecho, que determinará el tipo de licitación.*
- c) Procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación.*
- d) Modo de constitución de la garantía y de pago del precio.*
- e) Demás condiciones de la enajenación”.*

Finalizado el proceso contemplado en el pliego para la enajenación de la parcela, el contrato que se suscriba entre el adjudicatario y el Instituto de la Vivienda de Madrid, constituiría un contrato de compraventa regido por los artículos 1445 y siguientes del Código Civil y las demás disposiciones complementarias que resulten de aplicación.

La subasta tendría el carácter de un proceso selectivo al término del cual se habría determinado el precio y la identidad del adjudicatario, pero donde no cabría hablar de contrato sino hasta la formalización de la escritura.

#### **CUARTA.- Clausulado del Pliego**

En cuanto a las restantes condiciones contenidas en la Propuesta de Pliego para la enajenación, de una participación indivisa del 72,9033% de la parcela 5.28 S, situada en la



unidad de ejecución 5 del plan parcial UZP 1.03, Ensanche de Vallecas, en el municipio de Madrid, mediante subasta, abordaremos aquellas que merezcan alguna observación de carácter jurídico o formal:

#### Condición 2ª.- Capacidad para contratar

Con respecto a la capacidad para la adjudicación del contrato, indicar que la misma se encuentra regulada en el art 38 de la LPCM, así como en el art. 79 y 95 del RLPAP, y dicha normativa es la que recoge el presente pliego, si bien añade un nuevo requisito y es que no podrán ser adquirentes las personas incluidas en el supuesto establecido en el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, es decir las que no tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas. Esta circunstancia podría estar permitida por el art. 95.3 del RLPAP cuando dice que *“Podrán recogerse en el pliego de condiciones particulares requisitos adicionales que se exijan al adquirente, en atención al bien o derecho objeto del concurso, y a los fines públicos perseguidos con el mismo”*, y aunque pudiera parecer que dicho precepto sólo se refiere a los supuestos de enajenación por concurso pero no por subasta, al encontrarse en las *“Disposiciones comunes al procedimiento de enajenación”* de la Sección 2 del RLPAP, podemos entender que también es predicable respecto de la subasta.

#### Condición 4ª.- Procedimiento y forma de adjudicación.

El procedimiento previsto en el Pliego de Condiciones a efectos de la enajenación de la parcela es la subasta pública electrónica, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49.2 y 50.4 de la LPCM, previa presentación de proposición económica en sobre cerrado, adjudicándose la parcela al mejor postor.

Se explicita la modalidad de subasta a utilizar. Modalidad de subasta con presentación de posturas en sobre cerrado a que se refiere el artículo 108 del Reglamento de 28 de agosto de 2009.



### Condición 7ª.-Forma y contenido de las proposiciones.

En esta condición se detallan los documentos que deberán presentarse en sobre cerrado, refiriéndose el sobre 1 a la “documentación administrativa” y el sobre 2 a la “proposición económica”, si bien de acuerdo al art. 108 b) del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que regula la “Subasta con proposición económica en sobre cerrado”, se aclara que dentro del Sobre 1 “Documentación administrativa” deberá incluirse, en sobre cerrado aparte, el Sobre 2 “Proposición económica”.

### Condición 9ª.- Procedimiento de Adjudicación.

La subasta pública electrónica se regula detalladamente en el artículo 143 del LCSP, adaptándose el pliego a lo dispuesto en el mismo. En concreto, el apartado 4 del citado art. 143 de la LCSP establece que:

*Los órganos de contratación que decidan recurrir a una subasta electrónica deberán indicarlo en el anuncio de licitación e incluir en el pliego de condiciones la siguiente información:*

- a) Los elementos a cuyos valores se refiera la subasta electrónica;*
- b) en su caso, los límites de los valores que podrán presentarse, tal como resulten de las especificaciones del objeto del contrato;*
- c) la información que se pondrá a disposición de los licitadores durante la subasta electrónica y el momento en que se facilitará;*
- d) la forma en que se desarrollará la subasta;*
- e) las condiciones en que los licitadores podrán pujar, y en particular las mejoras mínimas que se exigirán, en su caso, para cada puja;*
- f) el dispositivo electrónico utilizado y las modalidades y especificaciones técnicas de conexión.*

Todos estos aspectos han sido recogidos y desarrollados en la condición 9ª que regula este procedimiento de adjudicación y concreta, como decíamos, las reglas de la subasta electrónica.



Por lo expuesto, procede formular la siguiente

### CONCLUSIÓN

Se emite informe favorable a la **PROPUESTA DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA DEL 72,9033% DE LA PARCELA 5.28 S, SITUADA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 DEL PLAN PARCIAL UZP 1.03, ENSANCHE DE VALLECAS, EN EL MUNICIPIO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA.**

En Madrid, a fecha de firma

**LA LETRADA-JEFE ADJUNTA**

Fdo.: Paloma Gómez Cuerda

**AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037937060317490140708**