

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 DE UN INMUEBLE CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SITUADO EN EL NÚMERO 20 DE LA CALLE ATALAYA EN EL MUNICIPIO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA AL ALZA.

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 de 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 sitos o suministros prestados en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

III.- El inmueble que se pretende subastar, inventariado como bien patrimonial, nunca ha sido usado como vivienda y presenta una serie de características particulares que la diferencian del resto de inmuebles de la AVS y que hacen que su tenencia y gestión no resulte acorde con la función de la Agencia, de promover y gestionar vivienda protegida a fin de destinarla a los sectores más vulnerables y menos recursos de la sociedad. En concreto, las varias particularidades que concurren simultáneamente en el inmueble que nos ocupa son:

- Es una vivienda libre, no protegida.
- Es una vivienda unifamiliar.
- Se encuentra ubicada en el barrio de Chamartín, aislada de otras viviendas protegidas propiedad de la Agencia de Vivienda Social.
- Es una vivienda vacía, ya que, por las particulares anteriores, no ha sido adjudicada en favor del perfil de inquilino habitual del Organismo.
- El inmueble nunca ha sido utilizado como vivienda. Solo ha sido usado por una asociación de vecinos para el desarrollo de sus actividades

Dichas características hacen que se trate de una inmueble no ajustado al objeto social de la Agencia, y en consecuencia, no resulta necesario para el ejercicio de las funciones del organismo, resultando procedente su subasta en aplicación de lo dispuesto en el artículo 93.1 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto: *“se enajenarán por subasta aquellos bienes inmuebles o derechos sobre los mismos que por su ubicación, naturaleza o características, sean inadecuados para atender las directrices derivadas de las políticas públicas y en particular, de la política de vivienda”*. Asimismo, de manera de específica, resulta de aplicación el apartado 2 del mismo precepto, al señalar que



*“se podrá acudir a la subasta para la enajenación de los siguientes tipos de bienes inmuebles:
c) Las viviendas vacías que no se inserten en grupos o conjuntos homogéneos que requieran un
tratamiento jurídico singular”.*

IV. El inmueble que se pretende subastar, inventariado como bien patrimonial, no está calificado como vivienda protegida, y de conformidad con el artículo 8.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, *“la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda”.*

Además de contribuir a la ejecución de la política pública de vivienda, la venta de inmuebles es 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”.*

Con la enajenación de este inmueble, 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. Además de un ahorro de costes de mantenimiento de un inmueble que por sus particulares características, antes citadas, no está destinado a su adjudicación al sector de la población al que se dirige tradicionalmente la AVS.

V.- 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 en 562.684,88 €.

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.

VI.- Teniendo en cuenta todo lo anterior, la inmueble que se pretende enajenar no resulta útil a efectos de dar cumplimiento a las funciones del Organismo, por lo que, en consecuencia, no resulta necesario, ni se contempla su utilización en el futuro.

Hay que traer a colación que ya en el año 2025 se tramitó el correspondiente expediente de subasta del inmueble objeto de este procedimiento, declarándose desierta la licitación mediante Resolución del Director Gerente de 20 de julio pasado. Posteriormente se han recibido dos solicitudes de adjudicación directa, considerándose lo más respetuoso para el interés general y el principio de objetividad subastar nuevamente el inmueble, que, además, está relacionado en el programa de ventas para 2026 aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 15 de diciembre de 2025.

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.



<p>Propuesta elevada por EL SECRETARIO GENERAL Firmado digitalmente por: RAUL CEPEDANO FERNANDEZ - Fecha: 2026.02.11 12:32</p> <p>Fdo.: Raúl Cepedano Fernández</p>	<p>EL DIRECTOR GERENTE Firmado digitalmente por: GONZALEZ CASTILLA EUSEBIO Fecha: 2026.02.11 18:26</p> <p>Fdo.: Eusebio González Castilla</p>
--	--

