

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

O. A. AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

- 38** *RESOLUCIÓN 2477/2025, de 17 de junio, del Director-Gerente, por la que se establecen las condiciones para el cambio de régimen a venta de los locales en arrendamiento de la Agencia de Vivienda Social.*

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, con personalidad jurídica propia, plena capacidad jurídica y de obrar, y patrimonio propio, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.

La Agencia de Vivienda Social tiene atribuidas, según el artículo 1.2 letra d) del 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 Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, entre otras, las siguientes funciones: “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”. Para el cumplimiento de los fines públicos que tiene encomendados, este Organismo dispone, entre otros medios económicos, de “los productos y rentas de su patrimonio”, según establece el artículo 12, letra b) del mismo Decreto y, de conformidad con la disposición adicional primera, todas las referencias de la normativa vigente al Instituto de la Vivienda de Madrid se entenderán hechas a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El Decreto 74/1985, de 17 de julio, que regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid, actual Agencia de Vivienda Social, no contempla el cambio de régimen de arrendamiento a venta.

El artículo 5.a) del Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, relativo a la extensión de la protección pública, establece que la venta y alquiler de los locales de negocio serán libres “salvo cuando los mismos vayan a venderse o arrendarse a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción, en cuyo caso, su precio máximo de venta o renta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 40 por 100 del que corresponda a las viviendas”.

La Ley 3/2001, de 21 de junio de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 50.4, respecto de la enajenación de bienes inmuebles, que el órgano competente podrá acordar la enajenación directa, entre otros supuestos, “cuando el valor del bien o derecho fuera inferior a 300.000 euros, el concurso o 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”.

Por su parte, los apartados h) e i) del artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, contemplan la posibilidad de acordar la enajenación de inmuebles mediante adjudicación directa cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal y cuando por razones excepcionales se considere conveniente la venta para el ocupante del inmueble, respectivamente. Más concretamente, de un lado, el citado apartado h) resulta de aplicación a la venta directa de inmuebles a favor de los arrendatarios cuyos contratos estén sometidos a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), cuando ostenten un derecho de adquisición preferente, de conformidad con lo previsto en el artículo 31, en relación con el artículo 25 de la misma norma; mientras que, de otro lado, el punto i) habilita como forma de enajenación la adjudicación directa a favor de los arren-

datarios cuyos contratos se rijan por el Código Civil o bien por la LAU en casos de renuncia al derecho de adquisición preferente, conforme a lo dispuesto en su artículo 25.8.

Así, la Agencia de Vivienda Social, con carácter potestativo, ha favorecido, a lo largo del tiempo, y por razones de interés público, el cambio de régimen de alquiler a venta de los locales de negocio de su propiedad, en aras de dar respuesta a la demanda existente de adquisición de la propiedad de los locales de negocio entre los arrendatarios de los mismos, que permite, por un lado, dar continuidad y estabilidad a sus negocios, y por otro, por razones de eficiencia y eficacia en la explotación y gestión de los inmuebles de la Agencia, en aras de obtener un remanente de fondos para destinar al cumplimiento de otros fines de interés general.

En la actualidad, resulta de aplicación la Resolución 1376/2018, de 27 de abril, de la Directora Gerente, por la que se establecen las condiciones para el cambio de régimen de los locales de negocio propiedad de la Agencia de Vivienda Social.

Habiendo transcurrido un tiempo considerable desde la aprobación de esta normativa, parece aconsejable actualizar estas condiciones, adaptándose a los cambios en la gestión y tramitación de estos expedientes, una vez comprobado que muchas han quedado desfasadas y obsoletas, como sucede, entre otras, con la relativa a los criterios de valoración aplicables en la determinación del precio de los locales a enajenar, por lo que procede dejar sin efecto la Resolución 1376/2018, de 27 de abril.

De conformidad con el Decreto 76/2023, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, el Organismo Autónomo Mercantil, Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, queda adscrita a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

Mediante Acuerdo de 20 de mayo de 2002, el Consejo de Administración, de este organismo, delega en el Director Gerente, entre otras, la competencia para adoptar los acuerdos de gestión y administración de bienes inmuebles.

A la vista de la normativa aplicable, a propuesta de la Dirección de Área Social, esta Dirección Gerencia.

RESUELVE

Primero

Establecer las siguientes condiciones para el cambio de régimen, de alquiler a venta, de los locales comerciales de la Agencia de Vivienda Social, de la Comunidad de Madrid, cuando, con carácter potestativo, se considere conveniente, y siempre que se haya solicitado por los arrendatarios de los mismos:

- a) En el momento de la solicitud debe haber transcurrido al menos un año desde la fecha del inicio de facturación del local.
- b) El local de negocio debe estar inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de este Organismo como finca registral independiente.
- c) Al formalizarse la venta, el arrendatario debe estar al corriente en el pago de las rentas devengadas y, en general, de la totalidad de las deudas que tengan contraídas con la Agencia de Vivienda Social.
- d) La compraventa debe formalizarse en escritura pública ante el notario designado por el coordinador del turno del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid, con posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.
- e) El precio de venta de los locales se fija mediante la tasación de una entidad especializada en la valoración de bienes inmuebles y legalmente constituida.
- f) El pago del precio, así como el IVA correspondiente, debe abonarse al contado en el acto de la formalización de la venta.

Segundo

La escritura pública de compraventa del local contendrá, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- a) El local de negocio se entrega como cuerpo cierto, y en su actual estado físico, constructivo, de mantenimiento y conservación, cuyas circunstancias urbanísticas, físicas, jurídicas y registrales se considerarán conocidas por el comprador, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de condiciones de otro tipo que les afecten.

- b) Todos los gastos derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y sus copias, incluidos los honorarios notariales y registrales, serán de cuenta exclusiva de la parte compradora, al igual que los tributos derivados de la transmisión, salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será satisfecho por la parte vendedora. En cuanto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al año en que se formalice la compraventa, el pago de dicho impuesto será satisfecho por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y por la parte compradora en proporción al tiempo en que cada una de ellas haya sido titular del local objeto de la venta durante el período impositivo correspondiente.
- c) La parte compradora se obliga a la entrega de una copia simple de la presente escritura, a su cargo, a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- d) Las partes contratantes se comprometen y obligan a otorgar cuantas escrituras de subsanación, rectificación o cualesquiera otras fueran precisas para la inscripción del local en el Registro de la Propiedad, conforme a la calificación que de la misma realice el Registrador de la Propiedad.
- e) Las partes se someten expresamente a la jurisdicción civil ordinaria y a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital para cuantas cuestiones se susciten en relación con la interpretación y cumplimiento de este contrato, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

Tercero

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta resolución se resolverán de acuerdo a lo establecido en la presente resolución.

Cuarto

Queda sin efecto la Resolución 1376/2018, de 27 de abril, de la Directora-Gerente, por la que se establecen las condiciones para el cambio de régimen de los locales de negocio propiedad de la Agencia de Vivienda Social.

Quinto

La presente Resolución entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Hágase público para general conocimiento.

Madrid, a 17 de junio de 2025.—El Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social, Eusebio González Castilla.

(03/9.955/25)

