

204/2016/2170

RR

Por la Dirección General de Patrimonio se solicita la emisión de informe en relación al expediente de **ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES SITOS EN LA CALLE ALCALÁ NÚMERO 45 Y PLAZA DEL REY 7 DE MADRID**. A la petición de informe se acompaña copia del expediente administrativo de adquisición y minuta de escritura compraventa. A la vista de la documentación aportada y de la legislación aplicable se emite el siguiente

INFORME

I. Sobre la emisión del informe

Este informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 33/2003, de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas en relación con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y con el artículo 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid.

II. Antecedentes

Los inmuebles sitos en Alcalá 45 y Plaza del Rey 7 de Madrid (en adelante serán referidos conjuntamente como “el inmueble”) se encuentran inscritos en el Registro de la propiedad número 28 de Madrid con número de finca 8.894 y 8.896 respectivamente.

El Ayuntamiento de Madrid vendió en 2004 el inmueble a TESTA INMUEBLES RENTA S.A. (posteriormente cambió su denominación a TESTA

INMUEBLES EN RENTA SOCIMI, S.A.) por importe de 98.464.502,39 €. Se suscribió con la nueva propietaria un contrato de arrendamiento por un plazo que abarca desde el 23 de diciembre de 2004 hasta el 31 de diciembre de 2019 por una renta anual de 5.516.523,36 €. La sociedad arrendadora fue absorbida por MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante Merlin) circunstancia de la que toma conocimiento el Delegado de Economía y Hacienda el 29 de noviembre de 2016 (Decreto de esa fecha).

El 14 de diciembre se realiza la valoración del inmueble, se suscribe la memoria justificativa de la adquisición y se solicita informe a esta Asesoría Jurídica teniendo entrada la solicitud el 15 de diciembre. Asimismo el 19 de diciembre se remite por correo electrónico la certificación de dominio y cargas del inmueble.

III. Normativa aplicable.

Respecto al régimen jurídico del negocio propuesto, como acertadamente propone la Dirección General de Patrimonio al Delegado de Economía y Hacienda, debe partirse de la exclusión de los negocios patrimoniales del sector público de la normativa de contratos públicos en virtud de lo dispuesto en el artículo 4.1.p) del TRLCSP. Estos contratos se regirán por la legislación patrimonial, constituida principalmente por la Ley 2/2003 de Administración local de la comunidad de Madrid y por la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La competencia para acordar la adquisición corresponde al titular del Área de Gobierno de Economía y Hacienda en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.1.c) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 29 de octubre de 2015. Dicho Acuerdo también habilita la firma de la escritura por la titular de la Dirección General de Patrimonio en su artículo 9.1.1.e). Corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid la aprobación del gasto.

III. Consideraciones jurídicas.

Se remite minuta de la escritura de compraventa a formalizar entre el Ayuntamiento de Madrid y Merlin ante el Notario de Madrid I

A la vista de la minuta y del expediente se realizan las siguientes consideraciones:

1. Comparecencia. No se han incorporado a la minuta de compraventa los datos del compareciente en nombre del Ayuntamiento de Madrid, así como los datos del propio Ayuntamiento por lo que no se puede hacer ninguna consideración al respecto. En este aspecto nos remitimos a la consideración sobre la competencia efectuada en el punto anterior.

2. Titularidad del inmueble. Conforme a la certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad número 18 de Madrid de 16 de diciembre de 2016, el inmueble aparece inscrito a favor de INMUEBLES EN RENTA SOCIMI, S.A.. En la minuta de escritura remitida se hace constar que el inmueble es propiedad de MERLIN en virtud de la escritura de fusión por absorción suscrita el 10 de octubre de 2016 con nº de protocolo 4.948, y que ha causado la inscripción nº 32 en la hoja social de Merlin, complementada por escritura suscrita el 21 de noviembre de 2016 con nº 5.739 de protocolo, relativa al detalle de los Inmuebles objeto de la presente compraventa, MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. ambas autorizadas por el Notario de Madrid

Conforme consta en la certificación remitida dicha circunstancia no se ha inscrito en el registro de la propiedad, constando tan solo asiento de presentación relativo al documento acreditativo de la fusión, no habiéndose reanudado el tracto registral. Conforme consta en el expositivo de la escritura la vendedora asume la totalidad de los gastos que por dicha circunstancia pudieran derivarse, sin que se establezcan en la escritura mecanismos de garantía alguno a favor del Ayuntamiento en caso de incumplimiento de dicha reanudación. El principio de tracto sucesivo es uno de los principios básicos en nuestro sistema registral, e impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos Dicho derecho se plasma en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige la continuidad o concatenación en

las inscripciones registrales, lo que supone que cada asiento traiga causa y se sustente en otro.

3. Situación de cargas. En la descripción derivada de la certificación de dominio y cargas consta que ambos inmuebles están gravados con sendas hipotecas en garantía de préstamo a favor de EUROHYPO AG SUCURSAL EN ESPAÑA para responder de 15.893.500€ y 306.500€ (respectivamente los inmuebles de Alcalá y Plaza del Rey) más intereses, costas y gastos. Llama la atención que ni en la memoria ni en el informe de valoración se hace constar la existencia de las hipotecas. Asimismo, de la lectura de la minuta de escritura, se deduce que el inmueble se adquirirá con la carga de la hipoteca, pero nada se dice, ni se valora en el expediente, en relación a la situación del préstamo que garantizaba la hipoteca. Se considera que es una circunstancia que debería aclararse en el expediente antes de la adquisición por afectar de manera sustancial a la configuración jurídica y económica del inmueble que se adquiere.

4. Precio. Consta en el expediente informe de valoración relativo al inmueble de Alcalá 45, si bien por su contenido se entiende que también se refiere al inmueble de Plaza del Rey 7. Se recomienda que tanto en el informe de valoración como en la resolución de aprobación de la valoración se aclare esta circunstancia. La valoración se realiza por un importe de 105.276.644,15€. Conforme a dicho informe de valoración, se realiza el cálculo utilizando la superficie registral de los inmuebles. No obstante, el Tribunal Económico-Administrativo Central, en su resolución de 5 de septiembre de 2013, aclara que los datos a considerar a efectos de realizar la oportuna valoración de los bienes inmuebles a valor de mercado han de ser los datos aportados por la Dirección General del Catastro. En cuanto al precio de la compraventa, según consta en la escritura, es de 104.000.000,00€. Lo que no se ha aclarado en el expediente es si este precio que difiere del de valoración, obedece a una negociación con la vendedora o a una oferta de venta en los términos del artículo 27 del Reglamento de la Ley de Patrimonio. Por tanto, se requeriría que constase en el expediente justificación respecto a la formación de un elemento esencial del contrato como es el precio.

5. Fiscalidad. La memoria justificativa menciona que la transmisión está exenta del pago del IVA. No obstante en la minuta de escritura, si bien se dice que está exento de IVA, se sujeta a TPO. Debería aclararse en el expediente la situación fiscal de la operación, que se entiende que es de sujeción de la operación a TPO, sin perjuicio de la exención subjetiva del Ayuntamiento de Madrid como Administración territorial en los términos de los artículo 8 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

6. Gastos. Tampoco se realiza una concreción en el expediente de los gastos que corresponderían al Ayuntamiento en virtud de la distribución de gastos que se realiza en la estipulación cuarta de la minuta.

7. Certificado de eficiencia energética. No se menciona en el expediente la existencia, inexistencia o innecesidad de certificado de eficiencia energética en relación al inmueble cuya adquisición se pretende conforme al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. A estos efectos, la minuta de compraventa contempla que se ha entregado dicho certificado con anterioridad a la compraventa.

8. Justificación de la adquisición directa. Conforme al artículo 16 de la LPAP, los bienes adquiridos por las Administraciones Públicas se entienden adquiridos como patrimoniales, sin perjuicio de su posterior afectación al uso general o al servicio público. La LPAP sienta en su artículo 8 en principio general de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición de bienes patrimoniales. En cumplimiento del principio de concurrencia las normas de adquisición de la LPAP establecen la regla general del concurso como sistema normal de adquisición. No obstante la propia LPAP permite la adquisición directa en determinados supuestos. A este respecto, habrá de estarse a la justificación aducida en la memoria que se acompaña suscrita por la Jefa de Servicio de Gestión de Patrimonio, el Subdirector de Gestión y Defensa del Patrimonio y La Directora General de Patrimonio.

9. Estabilidad y sostenibilidad. Conforme al artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera los contratos que afecten a gastos públicos deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En virtud de todo lo expuesto y a salvo de las consideraciones efectuadas, no existe inconveniente en continuar la tramitación.

En Madrid, a 20 de diciembre de 2016

EL LETRADO

**DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO
ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA**

