

PLIEGO DE CONDICIONES ECONOMICO ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y ONEROSA A SUS TITULARES SUPERFICARIOS, DE SUELO DE PARCELAS MUNICIPALES CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. OBJETO Y FIN DE LA ENAJENACIÓN

Es objeto del presente Pliego la regulación de la enajenación directa y onerosa, a cada uno de sus titulares superficiarios, de la cuota de suelo que les corresponde de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes, en la misma proporción a las cuotas que dichos inmuebles tienen asignados en los elementos comunes que integran cada uno de los edificios construidos en las parcelas municipales cedidas en derecho de superficie a través del denominado Plan 18.000 y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I.), *que se relacionan en Anexo al presente Pliego*, cuyas Fichas de Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo se unen al presente expediente, acreditándose asimismo respecto de las mismas, su identidad registral y la no existencia de cargas o gravámenes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas en su día sobre alguna de las fincas de procedencia.

El Ayuntamiento procederá a la venta de las cuotas correspondientes a sus titulares superficiarios con independencia de la conformidad o no del resto de los titulares superficiarios que constituyan cada Comunidad o Mancomunidad de Propietarios. Con ello se pretende extender la posibilidad de la adquisición de la cuota de suelo que corresponda a cada vivienda, a todos los superficiarios y no solo a los que en su día alcanzaron el requisito de unanimidad en las diferentes Comunidades de superficiarios constituidas en régimen de propiedad horizontal.

La enajenación de estas parcelas a sus superficiarios se enmarca dentro del cumplimiento de las finalidades públicas y sociales previstas en la ley para el Patrimonio Municipal del Suelo, en orden a rematar la intervención municipal en el mercado de la vivienda de Madrid, facilitando el acceso futuro a la plena propiedad del suelo y vuelo a aquellos titulares de derechos de superficie que así lo deseen.

Por lo tanto, la finalidad o función económico- social que se pretende conseguir con la enajenación directa y onerosa de las cuotas de suelo correspondientes a los pisos, locales y garajes de los superficiarios, no es otra que cada adquirente y superficiario adquiera la cuota de suelo correspondiente a su piso, garaje, anejo o local en su caso, y en la misma proporción o cuota que corresponda a dicha edificación en la propiedad horizontal, de forma que pueda consolidar en su día, a la extinción del derecho de superficie, la plena propiedad del mismo.

	
--	--

Desde otro punto de vista, debe determinarse que la enajenación de dicho suelo, que se integra en el patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento, no perjudica ni minora el mismo, en cuanto que la configuración del patrimonio público de suelo como patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos, determina que los ingresos que se perciban como consecuencia de los actos de enajenación de bienes del mismo queden sujetos a las finalidades propias de dicho patrimonio, de conformidad con lo establecido en el artículo 173.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/2001).

En el mismo sentido, el artículo 38.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo determina: “Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.”

2. RÉGIMEN JURÍDICO

Respecto a la fundamentación jurídica para permitir la posibilidad de venta directa de las cuotas de suelo, se encuentra, como ya se realizó en los procedimientos de enajenación anteriores, en los derechos de tanteo y retracto que asisten a los superficiarios a tenor de lo dispuesto en el artículo 1636 del Código Civil, de aplicación supletoria a la regulación establecida para el derecho de superficie en las sucesivas leyes de suelo.

Así pues, el derecho de superficie se regula por las disposiciones de las leyes de suelo vigentes en el momento de su constitución y supletoriamente tal y como se reflejó en los títulos de constitución, por el derecho privado con remisión a lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley Hipotecaria, artículo 16 de su Reglamento y artículo 1611 del Código Civil, que remite a su vez a lo dispuesto en el artículo 1636 que recoge los tanteos y retractos indicados.

Debe considerarse además la aplicación supletoria y analógica de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) que contempla como uno de los supuestos de adjudicación directa de los inmuebles pertenecientes a la Administración que tengan la calificación de bienes patrimoniales, el previsto en el artículo 137.4 i) de la referida Ley: “cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.”

Igualmente el artículo 137.4.h) del mismo texto legal contempla la venta directa de bienes inmuebles “cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal”.

	
--	--

Dicho precepto puede considerarse también de aplicación supletoria al supuesto de enajenación que se contempla en este procedimiento en cuanto que, a falta de previsión y regulación de los derechos de tanteo y retracto por la legislación específica reguladora de los Patrimonios Públicos de Suelo - Ley del Suelo 9/2001- y de la forma de efectuar la enajenación de dichos bienes en los casos de tanteos y retractos indicados, serían de aplicación supletoria las disposiciones de la LPAP (por remisión del artículo 1.2.b del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), disposiciones, que como señalamos, contemplan para estos supuestos la enajenación directa del inmueble.

En idénticos términos se pronuncia el artículo 50.4 de la Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid que permite la enajenación directa de bienes inmuebles “cuando existan derechos de adquisición preferente a favor de terceros o razones excepcionales debidamente justificadas”.

Debe considerarse igualmente, el argumento de la analogía y la admisión de la enajenación directa que contempla el supuesto del artículo 103 de la LPAP – recogido también en el artículo 3.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se prueba la el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales- cuando se acuerde la enajenación onerosa de bienes patrimoniales a los titulares de derechos vigentes sobre los mismos derivados de concesiones otorgadas cuando los bienes tenían la condición de demaniales.

3. REQUISITOS PARA LA VENTA DE SUELO

Procederá la venta de suelo a los actuales titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y local en su caso, que hayan sido constituidos al amparo de los denominados “Plan 18.000” y 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha), con independencia de que la Comunidad de Propietarios a la que pertenezcan haya alcanzado o no acuerdo unánime de proceder a la compra de la totalidad de la parcela.

3.1.- Ventas de Suelo **existiendo unanimidad** de la Comunidad o Mancomunidad de Propietarios.

Las solicitudes de superficiarios que representen la totalidad de la Comunidad, o en su caso Mancomunidad de Propietarios, titulares registrales del derecho de superficie, deberán acreditar la unanimidad mediante la presentación del Acuerdo de la Junta de Propietarios en el que conste la conformidad de todos los copropietarios, a la compra del suelo correspondiente a sus derechos de superficie.

Dichas solicitudes tendrán prioridad en su tramitación respecto al resto de solicitudes de superficiarios cuyas Comunidades o Mancomunidades de Propietarios no alcancen dicha unanimidad.

	
--	--

3.2.- Ventas de Suelo **sin unanimidad** de la Comunidad o Mancomunidad de Propietarios.

En aquellos supuestos en los que no se alcance la unanimidad de todos los propietarios superficiarios de la Comunidad o, en su caso, Mancomunidad de Propietarios, procederá la venta individualizada del suelo a los titulares registrales del derecho de superficie sobre el mismo que lo soliciten, con independencia de la conformidad o no del resto de los titulares superficiarios que constituyen cada Comunidad o Mancomunidad de Propietarios.

4. PRECIO DE LA ENAJENACIÓN

El precio de enajenación del suelo correspondiente a cada vivienda, plaza de garaje, trastero y en su caso local comercial, será objeto de valoración por parte de una empresa de tasación de ámbito nacional inscrita en el Registro del Banco de España como Sociedad de Tasación Homologada. Dicha valoración será conformada y aprobada por la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. Conforme se vayan elaborando y conformando, se unirán al presente expediente formando parte indisoluble del mismo.

Para la valoración del suelo se considerará éste dividido en tantas cuotas de suelo como pisos, anejos, garajes y locales existan en el edificio, calculándose dichas cuotas de suelo en función de los coeficientes de participación o cuotas que se asignen a los mismos en la división horizontal de la propiedad superficiaria.

En dicha valoración se tendrá en cuenta la legislación vigente en dicha materia, constituida hoy en día por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, indicaciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que lo sustituya y legislación vigente en materia de vivienda protegida, VPO Régimen General y VPO Régimen Especial.

Respecto a los criterios para la determinación del precio de la enajenación de las respectivas cuotas, serán de aplicación los vigentes en materia de vivienda protegida. No obstante, se aplicarán métodos de valoración de mercado, en el caso de cuotas correspondientes a plazas de garaje no vinculadas o locales comerciales.

En la valoración se especificará expresamente el importe del IVA correspondiente (16 %).

5. COMPETENCIA PARA LA ENAJENACION

La competencia para acordar la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada titular superficiario de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes, en virtud de la propiedad horizontal, le corresponde a la Delegada del Área de Gobierno

	
--	--

de Urbanismo y Vivienda, competente en la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo como titular del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en virtud de lo establecido en el apartado 5.2 del artículo 1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de delegación de competencias específicas en los órganos superiores y directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos, de fecha 18 de junio de 2007.

6. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

La tramitación de los expedientes administrativos que se incoen para realizar las enajenaciones objeto del presente Pliego, se deberá ajustar al siguiente procedimiento:

6.1 Notificación de la valoración a los titulares registrales del derecho de superficie

El procedimiento se iniciará mediante la notificación efectuada a cada uno de los titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y local en su caso, que hayan sido adjudicatarios de dicho derecho en el denominado “Plan 18.000” y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha) sobre las parcelas que se recogen el Anexo.

En dicha notificación se comunicará a cada titular registral del derecho de superficie el precio de enajenación del suelo correspondiente a su vivienda, y en su caso, garaje, anejos y local, de acuerdo con la cuota o coeficiente de participación que a cada titular superficiario le corresponda por estos inmuebles sobre el total de lo edificado en la escritura de división horizontal de la edificación.

La notificación se dirigirá a la persona que figure como titular registral del derecho de superficie y se enviará a su domicilio. En ella se reflejará:

- Nombre y apellidos y DNI -si figurara- del titular superficiario de la vivienda, garaje, anejos y local en su caso, que aparezca como tal titular en el Registro de la Propiedad.
- Se indicará que en el caso de que el titular registral vaya a actuar en nombre propio, deberá acreditar su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.). En aquellos supuestos en los que vaya a actuar a través de representante, dicha representación deberá acreditarse mediante escritura de poder a favor de persona o personas con facultades suficientes para la compra venta de la cuota o cuotas, debidamente bastantado por un letrado de la Dirección General de Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, a cuyo efecto los poderes y documentos acreditativos de la personalidad serán presentados previamente en esta Unidad (C/ Montalbán, 1, 6ª planta) con una antelación mínima de 72 horas, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

	
--	--

- Descripción física y registral de la finca superficiaria de la que es titular el interesado en el Registro de la Propiedad, así como la determinación exacta de la cuota de suelo objeto de enajenación.
- El valor del suelo correspondiente de la vivienda, garaje, anejos, y local en su caso.
- Existencia de un plazo de 45 días naturales, contados a partir de la recepción de la referida notificación, para prestar la conformidad a la compra del suelo correspondiente y a su valoración y de un plazo posterior de cinco días hábiles para el pago de las arras.
- Cantidad a satisfacer en concepto de arras penitenciales y que será equivalente al 5 % de la valoración notificada como pago a cuenta del total del precio, más el 16 % del IVA correspondiente. El pago de dicha cantidad se efectuará mediante *documento ABONARÉ* que será entregado por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (en adelante EMVS) tras la verificación por parte de dicha empresa municipal, de la documentación presentada por el superficiario. Una vez facilitado por la EMVS dicho *documento ABONARÉ* al superficiario, dicho documento deberá hacerse efectivo en cualquiera de las entidades bancarias colaboradoras que figuran al dorso del mismo en el plazo máximo señalado en la Cláusula 6.3 del presente Pliego.
- Indicación de que la venta se realizará con sujeción al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas aprobado.
- Indicación de que todos los gatos notariales, registrales, tributarios o de cualquier otra naturaleza que se produzcan serán de cuenta del adquirente.
- Referencia a que se podrá consultar el presente Pliego de Condiciones Económico-Administrativas, a través de la página web del Ayuntamiento de Madrid www.munimadrid.es, y a través de la página web de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, a fin de que los interesados conozcan las condiciones y el procedimiento de venta.
- Finalmente se informará a cada superficiario de la necesidad de acreditar estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de que no existen deudas en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Madrid mediante la presentación de la documentación que se relaciona en el apartado siguiente.

6.2 Presentación por parte de los interesados de la documentación requerida

A partir de la recepción de la notificación de la valoración, los interesados dispondrán de un plazo de 45 días naturales para prestar la conformidad a la valoración y a la compra del suelo correspondiente, así como para presentar el resto de

	
--	--

documentación referida en la Cláusula 6.1 del presente Pliego y especificada en la citada notificación.

En concreto, en el citado plazo de 45 días naturales el interesado deberá dirigirse por escrito a la EMVS y presentar la siguiente documentación:

1. Manifestación de conformidad a la compra del suelo correspondiente y a la valoración notificada. Dicha manifestación de conformidad por parte del interesado tendrá carácter vinculante.
2. Acreditación de la titularidad superficiaria por parte del interesado, mediante Certificación actualizada del Registro de la Propiedad y copia compulsada del DNI.
3. Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se realizará mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) En su caso, original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

- b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP).

Además, el adjudicatario no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Madrid. La Administración local, de oficio, comprobará mediante los datos obrantes en la Agencia Tributaria Madrid el cumplimiento de dicha obligación.

4. Acreditación del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, que se realizará mediante la presentación de los siguientes documentos:

	
--	--

- Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.
5. En aquellos supuestos en los que exista Acuerdo de unanimidad de la Junta de Propietarios a la compra del suelo correspondiente a sus derechos de superficie, al objeto de poder dar prioridad a su tramitación, el Presidente de la Comunidad o Mancomunidad de Propietarios deberá dirigirse por escrito a la EMVS presentando la documentación señalada anteriormente correspondiente a cada uno de los propietarios, en la que deberá incluirse:
- Certificación expedida por el Secretario de la Comunidad/Mancomunidad de Propietarios, expresiva del Acuerdo firme y adoptado por unanimidad por el que se manifieste la firme voluntad de todos sus miembros de adquirir, en proporción a sus cuotas de participación en los elementos comunes de la edificación, el suelo sobre el que están constituidos los derechos de superficie de que son titulares.

El referido plazo de 45 días naturales podrá ser objeto de prórroga por parte del Ayuntamiento de Madrid, cuando existan problemas para acreditar fehacientemente la titularidad dominical del derecho de superficie, derivados de la transmisión intervivos o mortis causa, ya sean registrales o testamentarios entre otros, cuando existan dificultades para obtener la financiación necesaria para comprar la cuota correspondiente y en general cuando por cualquier circunstancia resulte imposible o de difícil cumplimiento, la presentación de la documentación requerida en dicho plazo, siendo el plazo máximo de dicha prórroga de 2 meses.

Respecto de aquellos titulares superficiarios que les haya finalizado el plazo de 45 días y no pudieron presentar la documentación enumerada en el apartado 6.2 de los Pliegos por cualquier circunstancia, se les ofrece la posibilidad de que durante el período de tiempo comprendido entre los días 30 de julio y 30 de septiembre puedan presentar en la EMVS, la totalidad de dicha documentación para acceder a la compra de su cuota de suelo correspondiente.

6.3 Análisis y verificación de la documentación presentada

Una vez recepcionada la documentación de cada uno de los titulares superficiarios del Plan 18.000 y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha), se procederá por los servicios técnicos de la EMVS en un plazo máximo de 15 días, al análisis y verificación de los datos contenidos en los documentos presentados.

Tras el estudio de la citada documentación y comprobación del cumplimiento de los requisitos señalados, se requerirá por parte de la EMVS al titular superficiario el pago del 5%, de la valoración notificada más el IVA correspondiente, en concepto de señal y pago a cuenta del total del precio. Dicho requerimiento se efectuará mediante la entrega por parte de la EMVS a cada titular superficiario del documento *ABONARÉ*,

	
--	--

que deberá hacerse efectivo efectuando el ingreso en cualquiera de las entidades bancarias colaboradoras que figuran al dorso del mismo, en el plazo *máximo de 5 días hábiles* desde la entrega del *ABONARÉ* por parte de la EMVS. Así mismo y dentro del referido plazo deberá presentarse en la EMVS el documento acreditativo del pago de dicha señal.

Dado el carácter vinculante de la conformidad a la compra de la cuota de suelo correspondiente, manifestada por el interesado en la documentación presentada, esta señal o entrega a cuenta del precio total, tendrá el carácter de arras penitenciales, por lo que salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada en el expediente, el desistimiento del titular superficiario a la compra de suelo una vez satisfecha dicha cantidad, en cualquier momento incluyendo la no comparencia a la firma de la escritura pública, motivará la pérdida de la misma a favor del Ayuntamiento.

La EMVS remitirá al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, la documentación presentada por los interesados y el informe de conformidad a la misma, comprensivo de la adecuación de dicha documentación a los requisitos exigidos en la convocatoria de enajenación incluido el pago de la señal.

6.4 Acuerdo de enajenación y notificación a los interesados

Tras la verificación de la documentación y el ingreso de la cantidad a que se refiere el apartado anterior, se procederá por parte del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda tras los trámites legales oportunos, a adoptar los acuerdos de enajenación, a sus titulares superficiarios, del suelo correspondiente a cada una de las titularidades superficiarias.

Una vez aprobada por la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda la Resolución acordando la enajenación del suelo a su titular superficiario, se irán remitiendo los expedientes a la EMVS para su notificación a los interesados.

En dicha notificación se establecerá que el pago del importe pendiente -tras haber abonado las correspondientes arras- hasta alcanzar el precio de la compraventa, más el IVA correspondiente, se abonará mediante cheque bancario en el momento de la formalización en escritura pública de la enajenación del suelo correspondiente a cada titular superficiario.

6.5 Formalización del contrato de compraventa y transmisión de la propiedad

La transmisión de la propiedad del suelo a cada titular superficiario tendrá lugar en el momento de la formalización, en escritura pública, de la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada titular superficiario. El otorgamiento de la escritura pública de compraventa perfecciona tanto el negocio jurídico de compraventa y la transmisión de la cuota al comprador como la adquisición del precio por el

	
--	--

Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con el artículo 1445 del Código Civil en relación con los artículos 1450 y 1462.2 del mismo texto legal.

La escritura pública de compraventa se otorgará en el plazo máximo de dos meses a contar desde la recepción de la notificación de la Resolución de la Delegada de Urbanismo y Vivienda acordando la enajenación del suelo.

Con carácter simultáneo al otorgamiento de escritura pública de enajenación, el superficiario deberá satisfacer, mediante entrega de cheque bancario nominativo a favor del Ayuntamiento de Madrid, el importe pendiente -tras haber abonado las arras indicadas- hasta alcanzar el precio del suelo, más el correspondiente 16 % de IVA. Así mismo deberá acreditar fehacientemente su titularidad superficiaria sobre el suelo objeto de enajenación mediante Certificación del Registro de la Propiedad. En dicho acto se le entregará la oportuna factura de venta.

La escritura pública de compraventa será otorgada ante el Notario de Madrid que corresponda, y en la fecha en que se requiera al adjudicatario.

Los trámites relativos a la liquidación de la escritura en la Hacienda Pública, y su presentación en el Registro de la Propiedad correspondiente, serán de exclusiva cuenta del adjudicatario.

Los superficiarios presentarán ante la E.M.V.S copia simple de la escritura en el plazo de un mes desde su formalización y nota simple informativa acreditativa de su inscripción en el plazo de 60 días hábiles a contar desde su otorgamiento, debiendo dicha Empresa controlar el cumplimiento de esta obligación y remitir los citados documentos al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN

7.1.- Como consecuencia de dicha enajenación, el Ayuntamiento transmite y el superficiario adquiere la cuota de suelo que corresponda a cada vivienda, plaza de garaje, anejo, trastero o local comercial en su caso, de la que en el momento de la enajenación sea titular superficiario el adquirente, en los términos de su inscripción registral y en el mismo régimen que en la misma aparece inscrito.

7.2.- El comprador por su parte deberá abonar el precio, gastos de escritura pública, gastos de inscripción en el Registro, gastos tributarios y en general cualquier otro gasto extraordinario que se produzca como consecuencia de la venta. Igualmente el comprador se obliga a cumplir el resto de las obligaciones que se deriven del cumplimiento del clausulado del presente Pliego.

7.3.- Los interesados en la tramitación de dicho procedimiento, tendrán derecho a obtener toda la información necesaria que precisen en todo momento de la marcha del

	
--	--

proceso, así como la aclaración o resolución de cualquier duda planteada, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid.

7.4.- Además, en aquellos supuestos en los que se acredite por parte de la Comunidad de Propietarios la conformidad de todos los titulares superficiarios a la compra del suelo, sus solicitudes tendrán preferencia en su tramitación, siempre que cumplan con los demás requisitos exigidos en el presente Pliego.

7.5.- Los compradores adquieren también la obligación de no transmitir separadamente, una vez adquirida su cuota, dicha cuota de suelo y su propiedad superficiaria.

7.6.- En consecuencia con lo establecido en el apartado anterior, la enajenación por el Ayuntamiento de Madrid, a los titulares superficiarios del porcentaje del suelo que les corresponda, queda sometida a la condición resolutoria expresa de que no se produzca una transmisión de la cuota del suelo con independencia del piso, plaza de garaje o local comercial respectivo. Dicha condición resolutoria expresa se incorporará en la escritura pública de enajenación a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Dicha condición resolutoria expresa operará de forma automática, produciendo la resolución de pleno derecho de la compraventa en caso de procederse a la transmisión en la forma antes referida, revirtiendo al patrimonio municipal del suelo la cuota de suelo enajenada al superficiario.

8. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

8.1.- En el momento de extinción del derecho de superficie por el transcurso del plazo de vigencia establecido en su título constitutivo, el superficiario, propietario de la cuota de suelo que le ha sido transmitida en virtud de la presente enajenación, hará suya, sin indemnización alguna, la plena propiedad de su piso, garaje, anejo o local en su caso, con el suelo correspondiente a los mismos, quedando constituido dicho elemento o edificación en el mismo régimen y con la misma cuota de propiedad horizontal, y resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido y, por tanto, las edificaciones realizadas.

Es por ello que la consolidación de la plena propiedad se producirá en ese momento, para cada superficiario en su propio piso, garaje, anejo, o local comercial en su caso, quedando además el mismo constituido en idéntico régimen de propiedad horizontal que se establece ahora para la propiedad superficiaria.

Así pues, tanto el Ayuntamiento de Madrid como el adquirente, se comprometen a desarrollar y cumplir todas las actuaciones precisas para conseguir dicho efecto jurídico al tiempo de la extinción de la superficie comprometiéndose además a que, en el supuesto de futura venta conjunta de cuota y superficie, el adquirente asuma idéntica obligación.

8.2.- Por su parte, en cuanto a las cuotas de propiedad no transmitidas en este procedimiento, una vez finalizado el plazo de vigencia del derecho de superficie, revertirán al Ayuntamiento de Madrid los derechos de superficie correspondientes a las viviendas y elementos que figuren en la división horizontal de cada edificio cuyos titulares superficiarios no hayan adquirido la cuota de suelo correspondiente, constituyéndose el Ayuntamiento en pleno propietario sin indemnización alguna de los correspondientes pisos, garajes, anejos y locales comerciales que igualmente quedarán constituidos en el mismo régimen de propiedad horizontal, asumiendo las partes idénticas obligaciones que las determinadas en el párrafo precedente para conseguir dicho efecto. Asimismo quedarán resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido y, por tanto, sobre las edificaciones realizadas.

8.3.- De la misma forma, para las partes la finalidad y efecto de este negocio jurídico, será adquirir las concretas cuotas de suelo que corresponden y son correlativas a cada piso, garaje, anejo o local en su caso, cuotas que serán idénticas a las asignadas a cada una de estas fincas en el régimen de propiedad horizontal.

8.4.- En tanto que la extinción del derecho de superficie no se produzca, si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario en un mismo titular, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie conforme a lo dispuesto en el artículo 41.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

9. VIGENCIA DEL PRESENTE PLIEGO

El presente Pliego de Condiciones Económico-Administrativas regulador de la enajenación de suelo municipal a sus titulares superficiarios, tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del año 2010, sin perjuicio de las posibles prórrogas que se acuerden por el Ayuntamiento de Madrid.

10. JURISDICCIÓN COMPETENTE

De acuerdo con el artículo 110.3 de la LPAP, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso- administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

11. LEGISLACIÓN APLICABLE

En todo lo no previsto en el presente Pliego, regirán los preceptos que resulten de aplicación de la siguiente normativa:

	
--	--

- Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012
- Decreto 11/2005 de 27 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid
- Orden 116/2008 de 1 de abril de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, por la que adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, y su modificación por el Real Decreto 14/2008 de 11 de enero.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 30/1992, de 17 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 2/2002, de 11 de marzo de Administración Local de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.
- Real Decreto 1372/1986 de 13 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa y demás disposiciones concordantes .
- Código Civil de 24 de julio de 1889
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Disposiciones de las leyes del suelo vigentes en el momento de constitución del derecho de superficie.
- Texto refundido de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de fecha 8 de febrero de 1946.

	
---	--

- Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de fecha 14 de febrero de 1947.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística.