

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid

C/ Gran Vía, 52 , Planta 5 - 28013

45029730

NIG:

### Procedimiento Ordinario 560/2013

**Demandante/s:**

LETRADO D./Dña.

**Demandado/s:** INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID (IVIMA)

AZORA GESTION SL

### SENTENCIA Nº 118/2018

**En Madrid a veintiuno de Mayo de dos mil dieciocho.**

El Ilmo. Sr. D. \_\_\_\_\_ Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, ha visto el recurso seguido por los trámites del Procedimiento Ordinario con el nº 560/10 a instancia de \_\_\_\_\_, representado por el Abogado \_\_\_\_\_, contra la COMUNIDAD DE MADRID, representada por el Letrado de sus servicios jurídicos \_\_\_\_\_ en el que ha comparecido como parte codemandada AZORA GESTIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA S.A., representada por el Procurador \_\_\_\_\_

y

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Se ha interpuesto por \_\_\_\_\_ recurso contencioso-administrativo contra:

a) la resolución de la Dirección Gerencia del INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID (en adelante IVIMA) de fecha 29 de Agosto de 2013, rectificada por otra de fecha 11 de Octubre de 2013, por la que se acuerda adjudicar a AZORA GESTION, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA, S.A., el contrato de “*Enajenación de 32 promociones (viviendas en arrendamiento y en arriendo con opción a compra, garajes, trasteros y locales)*” por precio de 211.000.007 Euros. Y

b) contra la resolución del mismo órgano administrativo de fecha 25 de Octubre de 2013, por la que se comunica a \_\_\_\_\_ que se ha transmitido la propiedad de la vivienda de la que es arrendatario, sita en la Avenida de la Dehesa nº 1, 7, planta 2, de Navacarnero a ENCASA CIBELES S.L.



**SEGUNDO.-** Se acordó seguir dicho recurso por los trámites del procedimiento ordinario, a cuyo efecto se ordenó la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las personas interesadas, habiendo comparecido en autos AZORA GESTION, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECIVA, S.A., bajo la representación y defensa indicadas.

**TERCERO.-** Remitido dicho expediente, se hizo entrega del mismo a la representación procesal de \_\_\_\_\_ para que en el plazo de veinte días formalizara la demanda, en cuyo trámite, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que consideraba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso interpuesto, se anulen las resoluciones impugnadas y, alternativamente, se le reconozca al recurrente, desde Diciembre de 2014, el abono por la COMUNIDAD DE MADRID del 90% de la renta de la vivienda que viene ocupando.

**CUARTO.-** Dado traslado de la demanda y del expediente administrativo a la COMUNIDAD DE MADRID y a AZORA GESTION, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECIVA, S.A. para que la contestaran en el plazo legal, así lo verificaron sucesivamente por medio de sendos escritos en los que, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaban de aplicación, terminaron suplicando que se dicte sentencia por la que se declare inadmisibile o, subsidiariamente, se desestime el recurso y se declare la conformidad a Derecho de las resoluciones impugnadas.

**QUINTO.-** Se fijó la cuantía del recurso en indeterminada y se acordó no recibirlo a prueba, dándose a las partes el trámite de conclusiones escritas, quedando luego los autos conclusos para sentencia.

**SEXTO.-** Se dictó por este Juzgado sentencia de fecha 12 de Febrero de 2016, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: “Que debo declarar y declaro inadmisibile, por falta de legitimación activa, el recurso contencioso-administrativo interpuesto por \_\_\_\_\_ contra las dos resoluciones de la Dirección Gerencia del INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID, que se describen en el primer antecedente de hecho, imponiendo al recurrente las costas del juicio con el alcance expresado en el Fundamento Jurídico V.”

**SÉPTIMO.-** Dicha sentencia fue confirmada en apelación por la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección 8ª, de fecha 7 de Noviembre de 2016, dictada en el recurso de apelación nº 470/2016 que había interpuesto

**OCTAVO.-** Interpuso éste recurso de casación contra dicha sentencia, que fue estimado por sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, Sección 3ª, de fecha 22 de Noviembre de 2017, cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

**PRIMERO.-** HA LUGAR al recurso de casación nº 191/2017, interpuesto por \_\_\_\_\_, contra la sentencia de fecha 7 de noviembre de 2016, dictada por la Sección Octava de la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el recurso de apelación 470/2016, que se interpuso contra la sentencia de 12 de febrero de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-

Administrativo nº 29 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 560/2013, sentencia que casamos.

**SEGUNDO.-** ANULAR las sentencias de 7 de noviembre de 2016, dictada por la Sección Octava de la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el recurso de apelación 470/2016, que se interpuso contra la sentencia de 12 de febrero de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 560/2013, por no ser ajustadas a Derecho.

**TERCERO.-** Acordar la RETROACCIÓN de las actuaciones procesales de instancia al momento anterior al que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid dictó la sentencia de 12 de febrero de 2016 en el procedimiento ordinario núm. 560/2013, en los términos del fundamento jurídico octavo de la sentencia”

**NOVENO.-** Devueltos los autos al Juzgado quedaron sobre la mesa del proveyente para dictar sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** cuestiona la legalidad de los actos impugnados alegando que:

1º Vulneran los arts. 22.1 y 109 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, porque: a) en la documentación preparatoria del contrato proyectado, el IVIMA no ha determinado con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades que se pretendía cubrir con el mismo, ni la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas; b) ausencia de motivación de la necesidad del contrato; y c) la actuación administrativa adolece de un estudio sobre el impacto social, que ha provocado a numerosas familias en situación precaria económicamente.

2º Que la COMUNIDAD DE MADRID, a través del contrato referido, ha vaciado de contenido el derecho a la reducción de la renta de que era beneficiario el demandante.

3º Vulneración del derecho a la igualdad del actor y su familia frente a otros beneficiarios de renta que el IVIMA no ha vendido y tienen reconocido, como el demandante, el mismo derecho de reducción de renta.

4º Vulneración de los principios de protección a la familia, de protección de los menores y del derecho a una vivienda digna.

**II.-** Despejado por el Tribunal Supremo el problema de la legitimación activa del recurrente, se alega por AZORA GESTIÓN, al amparo del art. 69.e) de la Ley de la

Jurisdicción Contencioso Administrativa (en adelante LJCA), la extemporaneidad del presente recurso jurisdiccional porque se interpuso más de dos meses después del acuerdo de adjudicación de fecha 29 de Agosto de 2013, al presentarse aquél en el decanato de los Juzgados el día 13 de Diciembre de 2013.

No procede acoger el alegato de inadmisibilidad toda vez que no se quiso reconocer por el IVIMA el interés de los ocupantes de las viviendas en el expediente de contratación y, por tanto, ni se les dio audiencia en el mismo, ni se les notificó personalmente, ni edictalmente, resolución alguna de las recaídas en el mismo; ni se publicó finalmente por edictos la adjudicación del contrato.

Por lo tanto, y dada la condición de interesados que en este caso les reconoce el Tribunal Supremo, no puede decirse que el presente recurso sea extemporáneo, cuando no consta que se le notificara eficazmente al demandante el acuerdo de adjudicación aquí impugnado más de dos meses antes de la interposición del presente recurso.

Procede la desestimación del alegato de inadmisibilidad invocado por AZORA GESTIÓN.

**III.-** Y, entrando en el fondo del asunto y comenzando por los motivos relativos a la preparación del contrato y motivación de la innecesaridad del patrimonio enajenado, del expediente administrativo se desprende que:

-el inicio y ordenación del expediente de contratación para la enajenación de las 32 promociones de viviendas se acuerda el 18 de Febrero de 2013 por la Dirección Gerencia del IVIMA;

-se redactan por dicho órgano administrativo con fecha 28 de Mayo de 2013 sendas memorias para justificar: a) el cumplimiento del requisito de “innecesariedad” que justifique la enajenación; y b) la enajenación por el procedimiento restringido de contratación administrativa;

-se autoriza la enajenación por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de Junio de 2013 y con esa fecha suscribe la Dirección Gerencia del IVIMA el Pliego de Condiciones que ha de regir la enajenación;

-se publica la convocatoria para seleccionar contratista en el B.O.C.M. de 7 de Junio de 2013;

-el 9 de Agosto de 2013 la mesa de contratación propone la adjudicación del contrato a AZORA GESTIÓN S.G.I.I.C., S.A.; y

-el 29 de Agosto de 2013 se acuerda dicha adjudicación por el acuerdo impugnado de la Dirección Gerencia del IVIMA de fecha 29 de Agosto de 2013, rectificado luego por acuerdo del mismo órgano administrativo de fecha 11 de Octubre de 2013.

Esta es toda la tramitación del expediente.

En las referidas memorias se trata de justificar la enajenación en:



-la simple y llana afirmación de que “*no son necesarias*” las 32 promociones (véase la página 6ª de la memoria acerca de la innecesariedad”), sin que se explique ni justifique dicha afirmación con ningún tipo de informes o análisis complementarios de carácter técnico, económico, financiero y legal. Es decir, no se ofrece ni justifica la razón o el porqué dejan de ser necesarias dichas promociones, cuando juntan un total de 2.935 viviendas, que cumplen una función social, como es la de proporcionar a clases desfavorecidas una vivienda digna, bien en régimen de alquiler, bien en ese mismo régimen con opción a compra, que se hallaban ocupadas en un 80%. Otra cosa es que esas viviendas no hubieren llegado a ocuparse por falta de solicitantes, o que la ocupación fuere mínima o que con el tiempo y falta de demanda hubieren quedado desocupadas; y en que

-“*la enajenación resulta conveniente para el interés público permitiendo una gestión adecuada del patrimonio del IVIMA de acuerdo a los criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de los bienes inmuebles, lo que permitirá al IVIMA ahondar en el mejor cumplimiento de sus fines y funciones que suponen un mayor interés para las finalidades que le son propias*” (ver la misma página de la misma memoria). Sin embargo tampoco consta en el expediente ningún informe o análisis que explique cómo el cumplimiento de sus fines puede determinar la enajenación de dichas promociones erigidas para cumplir precisamente el fin fundamental del IVIMA cual es el antedicho de proporcionar el acceso a una vivienda digna a clases desfavorecidas, como debe ser el importante colectivo de personas que ocupan las viviendas que en su día se adjudicaran en régimen de alquiler o de alquiler con opción a compra. Fin que se contempla en el art. 4.e) del Decreto 54/1984, de creación del IVIMA, al decir que “*corresponden al Instituto de la Vivienda de Madrid, las siguientes funciones: e) La promoción pública de viviendas de protección oficial y su edificación complementaria y equipamiento; la adquisición de viviendas en proyecto, en ejecución o terminadas, así como la aplicación de su régimen de uso, conservación y aprovechamiento*”.

Con ello se pone de manifiesto la falta de motivación o de justificación del requisito de innecesariedad de dichas promociones que denuncia el demandante y exige el art. 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de Junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, en concordancia con el art. 131 de la Ley estatal 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones públicas, para poder autorizarse la enajenación de bienes patrimoniales de las Administraciones públicas.

Sin contar con que un acuerdo de enajenación a un tercero y en un solo acto de tan elevado número de viviendas, integrantes de 32 promociones, supone toda una alteración del programa de actuación del IVIMA, cuya aprobación es competencia del Consejo de Administración a tenor del art. 8.6 del Decreto 54/1984, pues supone una modificación sustancial de las características propias y específicas de cada promoción, como es, entre otras, el régimen de propiedad del IVIMA de esas promociones al menos hasta el ejercicio del derecho de compra por los arrendatarios con opción a ella, que es el caso de la inmensa mayoría de las viviendas enajenadas. Dada, pues, la modificación que tamaña enajenación supone en el programa de actuación del IVIMA, se hace necesario, con carácter previo a su enajenación, la aprobación de esa modificación por el Consejo de Administración del IVIMA, y no consta en el expediente administrativo tal aprobación ni siquiera la delegación de esa competencia al Gerente del IVIMA. Una cosa es la delegación de competencias que pueda haberse hecho al Gerente para adoptar acuerdos de adquisición, explotación,

administración, gestión y disposición sobre bienes inmuebles y derechos sobre los mismos, así como el acuerdo de incorporación de bienes inmuebles al patrimonio de la Comunidad de Madrid, que alega la COMUNIDAD DE MADRID; y otra cosa bien diferente es llevar a cabo una enajenación masiva, de 32 promociones, que supone una alteración de todo un programa de actuación, que es competencia exclusiva del Consejo de Administración del IVIMA, sin que conste autorización previa de éste para llevarla a cabo.

**IV.-** Lo que obliga a concluir diciendo, sin necesidad de tratar el resto de los motivos del recurso, que el acuerdo impugnado acordando la adjudicación de dichas promociones no se ajusta a Derecho y que procede estimar íntegramente el presente recurso, como indica el art. 70.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (en adelante LJCA), con las demás consecuencias previstas en el art. 71.1 de la misma Ley, de tener que anularse totalmente dicho acto y dejar sin efecto alguno la adjudicación y enajenación que acuerda.

**V.-** Las costas del juicio han de imponerse por partes iguales a las partes demandadas a tenor del art. 139.1 LJCA, al haber visto rechazadas todas sus pretensiones en este litigio, si bien las que tengan que pagar al demandante se limitan a la cantidad máxima de 6.000 Euros, IVA incluido. No se pueden limitar a la cuantía de la primera sentencia anulada, dado que en ella no se entró en el fondo del asunto al estimar este Juzgado y la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que el demandante carecía de legitimación activa.

**VI.-** Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación a tenor del art. 81 LJCA, dado el importe del precio por el que se acordó la adjudicación que se anula.

En atención a lo expuesto

### F A L L O

Que, previa desestimación de la causa de inadmisibilidad alegada por AZORA GESTIÓN, SGIIC, S.A., estimando íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por \_\_\_\_\_ contra las dos resoluciones de la Dirección Gerencia del INSTITUTO MADRILEÑO DE LA VIVIENDA, que se describen en el primer antecedente de hecho, debo anular y anulo totalmente las mismas y dejo sin efecto alguno la adjudicación y enajenación que por la primera de ellas se acuerda y con ello la transmisión del contrato de arrendamiento del demandante al propietario resultante de dicha enajenación. Con imposición a la COMUNIDAD DE MADRID y a AZORA GESTIÓN S.G.I.I.C., S.A. de las costas del juicio a partes iguales con el límite establecido en el Fundamento Jurídico V.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndoles que deberá constituir depósito de **50 euros**. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado nº \_\_\_\_\_



que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo el apercibimiento e que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.2 de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses, y de no encontrarse dentro de los supuestos de exención indicados en el artículo 4 del mismo texto legal, deberá presentar **el justificante del pago de la tasa** con arreglo al modelo oficial 696 recogido en la *“Orden HAP/2662/2012, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 696 de autoliquidación, y el modelo 695 de solicitud de devolución por solución extrajudicial del litigio y por acumulación de procesos, de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social y se determinan el lugar, forma, plazos y los procedimientos de presentación”*, debidamente validado, bajo apercibimiento de no dar curso al escrito de interposición del recurso hasta que tal omisión fuese subsanada. La falta de presentación del justificante de autoliquidación no impedirá la aplicación de los plazos establecidos en la legislación procesal, de manera que la ausencia de subsanación de tal deficiencia, tras este requerimiento, dará lugar a la preclusión del acto procesal y a la consiguiente continuación o finalización del procedimiento, según proceda.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia, sin perjuicio de las competencias del Consejo General del Poder Judicial previstas en el artículo 560.1.10 de la LOPJ

