



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

## PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS REGULADOR DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y ONEROSA DE LAS CUOTAS DE SUELO QUE CORRESPONDEN A LOS TITULARES SUPERFICIARIOS DE LAS VIVIENDAS Y ANEJOS DE LA PARCELA CEDIDA EN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA SITA EN LA CALLE JUAN RAMÓN JIMÉNEZ 2 DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

### CLÁUSULA PRIMERA. - ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón es propietario de la parcela 14.2. del Sector V "El Valle" del vigente Plan General de Ordenación- actualmente c/ Juan Ramón Jiménez 2- parcela integrada en el patrimonio municipal del suelo y, por tanto, afectada a las finalidades propias de este patrimonio separado.

El Pliego de condiciones jurídicas, económicas y técnicas aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 5 de marzo de 1998, estableció el marco jurídico para la construcción – en régimen de superficie- de 48 viviendas unifamiliares adosadas con garaje y trastero de protección pública, así como de elementos comunes, resultando adjudicataria la sociedad cooperativa VILLAVICIOSA ECOLÓGICA SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA.

La constitución del derecho de superficie se formalizó en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Villaviciosa de Odón D. Luis Morales Rodríguez el 27 de noviembre de 2002.

### CLÁUSULA SEGUNDA. - OBJETO Y FIN DE LA ENAJENACIÓN

Es objeto del presente Pliego el establecimiento del régimen económico y jurídico que habrá de regir la enajenación directa y onerosa, a los titulares superficiarios que así lo deseen, de la cuota de suelo que les corresponde a las viviendas y anejos vinculados, en la misma proporción a las cuotas que dichos inmuebles tienen asignados en los elementos comunes que los integran, construidos en parcela municipal cedida en derecho de superficie para la construcción de vivienda protegida.

El Ayuntamiento venderá las cuotas de suelo de la parcela en proporción al porcentaje correspondientes a sus titulares superficiarios, con independencia de la conformidad del resto de los titulares superficiarios que constituyan la Comunidad de Propietarios.

### CLÁUSULA TERCERA. - RÉGIMEN JURÍDICO

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

- o Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local y el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.
- o Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

las Administraciones Públicas.

- o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- o Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- o Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- o Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- o Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la ley de suelo.
- o Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.
- o Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- o Decreto 74/2009 de 30 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del territorio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- o Código Civil
- o Texto Refundido de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de fecha 8 de febrero de 1946.
- o Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de fecha 14 de febrero de 1947.
- o 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.

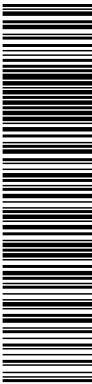
#### CLÁUSULA CUARTA. REQUISITOS PARA LA VENTA DE LAS CUOTAS DE SUELO.

Procederá la venta de las cuotas de suelo exclusivamente a los titulares registrales de los derechos de superficie de las viviendas y anejos vinculados a las mismas.

#### CLÁUSULA QUINTA. VALORACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO.

El precio de enajenación de las cuotas de suelo a cada uno de los titulares superficiales ha sido objeto de valoración por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, mediante informe de 23 de diciembre de 2023, en el que se determina la valoración de las cuotas porcentuales del suelo atendiendo a los módulos de la vivienda de protección, resultando un valor de repercusión de 236,35€/ m<sup>2</sup>.

Queda unido como ANEXO I del Pliego el informe donde se determina el precio de venta de cada una de las viviendas y anejos, a fin de que los titulares superficiales



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

puedan conocer la metodología empleada para la valoración.

#### **CLÁUSULA SEXTA. LIMITACIONES EN LAS ULTERIORES VENTAS DE LAS CUOTAS DE SUELO ADQUIRIDAS POR TITULARES SUPERFICIARIOS.**

La venta de las cuotas indivisas de suelo correspondientes a viviendas y anejos vinculados a las mismas, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

1º. No transmitir la cuota de suelo ni la titularidad superficiaria durante un plazo de 8 años a computar desde el momento de la transmisión en escritura pública de la cuota de suelo. Si por cualquier circunstancia, previa autorización municipal, el titular o titulares de la vivienda tuvieran que proceder a su enajenación, se impondrá la penalización consistente en la diferencia entre el valor de repercusión del m2s suelo de venta a precio libre – valorado según el Anexo I en la cantidad de 904,29€ IVA no incluido- y el valor de repercusión del suelo de venta a precio protegido, distinguiendo dos tramos o períodos de cuatro años:

- o Durante el primer tramo o periodo; el 100% de la diferencia que resulte entre el valor de repercusión del suelo de venta a precio libre y el valor de repercusión del suelo de venta a precio protegido.
- o Durante el segundo tramo o periodo; el 50% de la diferencia que resulte entre el valor de repercusión del suelo de venta a precio libre y el valor de repercusión del suelo de venta a precio protegido.

2º El ayuntamiento ostentará un derecho de tanteo y retracto de la vivienda durante 8 años a contar desde el día siguiente al de la escrituración.

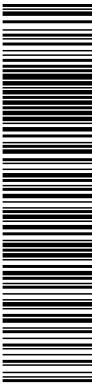
3º El comprador tendrá la obligación de residir en la vivienda, deberá estar empadronado y se realizarán inspecciones periódicas por parte del Ayuntamiento, en caso de incumplimiento de dicha obligación, el comprador será sancionado, pudiendo imponerse una sanción de hasta el 50% de la diferencia que resulte entre el valor de repercusión del suelo de venta a precio libre y el valor de repercusión del suelo de venta a precio protegido.

4º Si la limitación contenida en el apartado 3º anterior se incumple en hasta 3 ocasiones, se entenderá que se está haciendo uso especulativo del bien, por lo que podrá imponerse una sanción de hasta el 100% de la diferencia que resulte entre el valor de repercusión del suelo de venta a precio libre y el valor de repercusión del suelo de venta a precio protegido.

Debiendo constar estas limitaciones inscritas en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA. - EXENCIÓNES A LAS LIMITACIONES EN LAS ULTERIORES VENTAS DE LAS CUOTAS DE SUELO ADQUIRIDAS POR TITULARES SUPERFICIARIOS.**

Están exentas de la aplicación de las penalizaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior, previa aprobación municipal, los siguientes supuestos:



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

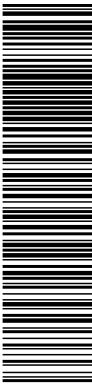
- Como consecuencia de enfermedad grave de familiar de hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, que impida o dificulte la residencia en la vivienda cuando se acredite que dicho familiar necesite convivir con el titular o titulares y cuente con informe de los Servicios Sociales municipales que constaten la imposibilidad de residir en la vivienda.
- Transmisiones intervivos al cónyuge o pareja de hecho no titular, como consecuencia de separación o divorcio, cuando esta medida venga establecida en el convenio regulador o en la resolución judicial.
- Transmisiones mortis causa al cónyuge o pareja de hecho supérstite y/o a sus herederos.
- En el supuesto de viviendas no adaptadas, cuando el titular o algún familiar de hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, se viera afectado por un accidente o enfermedad que limite su movilidad y (i) se haya iniciado el procedimiento administrativo para el reconocimiento del baremo de movilidad reducida igual o superior al 33% y, además, (ii) cuente con el informe favorable de los Servicios Sociales que acredite que concurren las causas para su reconocimiento de no haberse producido.
- Supuestos de familias con 3 o más ascendientes y/o menores a su cargo cuando se traten de viviendas de uno o dos dormitorios.
- En supuestos debidamente acreditados de movilidad geográfica por razones laborales de conformidad con lo señalado en el artículo 40 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, que se produzcan con posterioridad a la fecha de escrituración de la compraventa del suelo.

#### CLÁUSULA OCTAVA. SOLICITUD DE COMPRA POR PARTE DE LOS TITULARES SUPERFICIARIOS.

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud de compra por cada uno de los titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda. **Dicha solicitud deberá realizarse con anterioridad al 21 de noviembre de 2024.**

Junto a la solicitud, deberán presentar la documentación que se relaciona a continuación:

- Nota Simple actualizada – antigüedad máxima de 10 días naturales anteriores a la fecha en la que la solicitud tenga acceso al registro municipal - que contenga la 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 que le corresponde en los elementos comunes que integran la división horizontal de la finca de que se trate.
- Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) de los titulares.
- Copia de la escritura de adquisición de la titularidad superficiaria del inmueble.
- En aquellos supuestos en los que el titular registral vaya a actuar a través de



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

representante, dicha representación deberá acreditarse mediante escritura de poder a favor de persona o personas con facultades suficientes para la compraventa de la cuota o cuotas.

- o Certificación expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y de la Tesorería de la Seguridad Social, en las que se contenga genéricamente que se encuentran al corriente de pago de las respectivas obligaciones.
- o Declaración de no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, lo que será comprobado, de oficio, por los Servicios Económicos municipales.
- o Justificante del pago del 5% de la valoración del inmueble contenida en el Anexo I, en concepto de señal y pago a cuenta del total del precio.
- o La presentación de la solicitud ante esta Administración supone la aceptación por parte del titular superficiario interesado en la compra de la cuota indivisa de suelo en los términos y condiciones de Pliego, incluido el precio de valoración determinado en el informe de valoración incorporado como Anexo.

Vencido el plazo señalado (21 de noviembre de 2024) sin que el titular registral del derecho superficie haya presentado la solicitud de adquisición a la que se hace referencia en el apartado anterior, junto con la documentación relacionada se entenderá que desiste de su derecho de adquisición en las condiciones contenidas en el este pliego, sin perjuicio de que pueda ejercer su derecho en un momento posterior en las condiciones que se determinen.

#### **CLÁUSULA NOVENA. – COMPROBACION DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.**

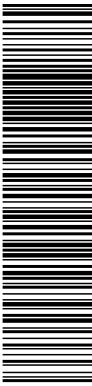
Recibida la documentación de cada uno de los titulares superficiarios, se procederá al análisis y verificación de los datos contenidos en los documentos presentados, sin perjuicio de los requerimientos de subsanación, procedan de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De no atender el requerimiento formulado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución dictada en los términos del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A la vista de la documentación, se resolverá sobre la procedencia de la enajenación de la cuota del suelo a los titulares superficiarios, comenzando desde esa fecha el plazo para la otorgar la escritura de enajenación a la que se hace referencia en la cláusula siguiente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPROVENTA Y TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN.**

La transmisión de la propiedad de la cuota de suelo a cada titular superficiario tendrá lugar en el momento de la formalización, en escritura pública, de la



Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

enajenación de la cuota de suelo correspondiente, consolidando el pleno dominio del inmueble en el mismo régimen de propiedad horizontal, sin que la consolidación altere ni los porcentajes de participación en los elementos comunes ni el régimen de derechos y obligaciones sobre ellos.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa perfecciona tanto el negocio jurídico de compraventa y la transmisión de la cuota al comprador por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, de conformidad con el artículo 1445 del Código Civil en relación con los artículos 1451 y 1462 del mismo texto legal.

La escritura pública de compraventa se otorgará en el plazo máximo de un (1) mes a contar desde la recepción por el interesado de la notificación de la Resolución del Concejal delegado de Vivienda, Transporte, Movilidad y Atención al Ciudadano disponiendo la enajenación del suelo.

Con carácter simultáneo al otorgamiento de escritura pública de enajenación, el superficiario deberá satisfacer, mediante transferencia inmediata a favor del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en la cuenta que en su momento se designe el importe pendiente -tras haber abonado las arras indicadas- hasta alcanzar el precio del suelo, más el IVA correspondiente, en los casos de no exención.

La escritura pública de compraventa será otorgada ante el Notario de Villaviciosa de Odón que designe el comprador y en la fecha en que se requiera al titular del derecho de superficie, correspondiéndoles la realización de trámites necesarios para la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad. Igualmente, corresponderá al adquirente de las cuotas de suelo cuantos gastos y tributos correspondan.

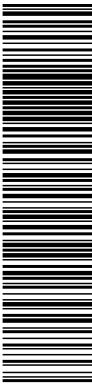
#### **CLÁUSULA UNDÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.**

En tanto que la extinción del derecho de superficie no se produzca, por consolidación de la totalidad de los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario en un mismo titular, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándose de manera separada hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie conforme a lo dispuesto en el artículo 54.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En este sentido, los titulares del derecho de superficie que no consolden la plena propiedad, mantendrán el mismo régimen de derechos y obligaciones establecidos en el pliego de cláusulas económicas y administrativas que rigió la constitución y adjudicación del derecho de superficie.

#### **CLÁUSULA DUODÉCIMA. VIGENCIA**

El presente Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas regulador de la enajenación de suelo municipal a sus titulares superficiarios, tendrá vigencia, a partir de su aprobación por la Junta de Gobierno Local, en ejercicio de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía 1906/2023.

Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón**CLÁUSULA DECIMOTERCERA. JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

De acuerdo con el artículo 110.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes en lo relativo a los efectos y extinción de las compraventas. 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.