

Afrontando la búsqueda de formas de gestión audaces para promover vivienda: la fórmula de la permuta de suelo de PMS por edificación futura con pago del precio mediante la entrega de viviendas.

Se achaca al Sector Público, y no sin razón, de lentitud a la hora de construir y poner en servicio nuevas viviendas asequibles para la ciudadanía. La existencia de una norma de trámites procelosos en exceso - mucho más burocratizados de lo que fija la Directiva europea que dice trasponer -, la dificultad añadida de varias licitaciones en cascada - proyectos y obra -, la existencia de aspectos varios que retardan los procedimientos y licitaciones - tramitaciones anticipadas o que exceden de un año, varias Mesas de contratación, disponibilidades varias... - hacen que para la puesta en servicio de edificios de vivienda protegida de carácter público no sea extraño hablar de lustros, ante una sociedad que exige, y con razón, soluciones mucho más ágiles a uno de los problemas más acuciantes, si no el que más, de la actualidad: poner viviendas asequibles al servicio de la ciudadanía.

Ello nos ha de llevar a buscar fórmulas que, sin dejar de fijar un control de los agentes del Sector Público sobre la cuestión, rentabilicen de forma más ágil, apropiada y beneficiosa para la sociedad, las potencialidades de nuestro papel.

Aquí entra en liza la tan hablada colaboración público-privada, concepto que engloba una gran mezcla de supuestos, tanto la creación de sociedades mixtas de gestión - modelo seguido, por ejemplo, con Habitatge de Barcelona -, actuaciones de conservación del suelo por la entidad del Sector Público pero de promoción por privados de la edificación (como derechos de superficie) o, en definitiva y en conjunto, cualquier actuación que implique la no actuación única de una administración pública o un ente del sector público como promotor, licitador y titular del edificio (para su posterior venta o alquiler) construido.

En este ámbito, una de las fórmulas más novedosas, por poco utilizadas, es la permuta de parcelas de suelo patrimonial provenientes del Patrimonio Municipal del Suelo calificadas de uso residencial en régimen de vivienda de protección pública por edificación futura. En estas operaciones, sin perjuicio de aspectos más concretos, se trata, básicamente de que sobre un suelo de propiedad municipal, proveniente del PMS, se licitará una operación de permuta por cosa futura, consistiendo dicha operación en la entrega a la entidad del Sector Público que la promueve de un número de viviendas protegidas de valor equivalente - como mínimo - al valor suelo que se le permuta.

En Andalucía se regula básicamente a través de lo que disponen los arts. 129 de su norma urbanística (Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su norma patrimonial (arts. 24 y 25 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía), teniendo similares regulaciones en otras normativas autonómicas y siempre con la incidencia de lo que disponen los artículos 1538 a 1541 en relación con el art. 1271 del Código Civil.

Los aspectos básicos a tener en cuenta, como compendio de las necesidades jurídico-administrativas para conseguir la idoneidad de la operación, tanto en lo que se refiere a los aspectos de la licitación como a los registrales, serían los siguientes:

- El ente del Sector Público habrá de ser titular de la/ parcela/s sobre la que se perfeccionará la operación. La parcela, como es patrimonio público del suelo (en este caso municipal, PMS), su naturaleza jurídica será la propia de un bien patrimonial (con las limitaciones o exigencias de destino propias del PMS).
- Se exige la previa depuración de la situación física y jurídica de los bienes, practicándose el deslinde si es necesario e inscribiéndose los bienes en el Registro de la Propiedad si no lo estuvieran.
- La licitación tiene carácter privado estando, por tanto, excluido del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. No obstante ello, la licitación se llevará a cabo su tramitación por régimen patrimonial, pero con publicación del Anuncio de Licitación en el perfil del contratante y en la Plataforma de contratación del Estado.
- Al tratarse de aspectos relacionados con la vivienda protegida, se prevé la aptitud de trámite por concurso, por procedimiento abierto.
- Será preciso un previo informe de valoración de las parcelas que se incluyen en la operación. Éste habrá de tener la antigüedad máxima que la norma reguladora patrimonial establezca.
- Dado que se trata de suelo de titularidad pública será necesario, para garantizar que el adjudicatario cumple con las condiciones exigidas por el Pliego y las recogidas en su oferta, durante todo el plazo de construcción y hasta la entrega al cedente en escritura pública de las viviendas y, en su caso, anejos vinculados que le correspondan en pago por el suelo entregado, que constituya una garantía del 100 % del valor o precio de adjudicación.
- Es preciso hacer constar que el número de viviendas a permutar, los metros cuadrados útiles de vivienda, trasteros y garajes (anejos), será igual al resultado de dividir el valor de la parcela, entre el módulo o precio máximo de venta de las viviendas y anejos en el momento de la publicación o apertura de plazo de presentación de plicas, al que se le aplicará el porcentaje de baja que el licitador se comprometa a realizar sobre el precio de venta de la promoción de viviendas y anejos futuros.
- Se contemplará que las viviendas y anejos vinculados, promovidas sobre estos suelos tanto para sí por el cesionario como las que ha de entregar al cedente como forma de pago del precio de venta del suelo enajenado, permuta por edificación futura, tendrán las limitaciones de precio de venta y renta y demás consideraciones de la normativa de vivienda protegida establecidas en la normativa vigente en el momento de la concesión de la calificación provisional.
- Se deberán contemplar las condiciones de transmisibilidad, exigiéndose, como condición previa y mínima, que se trate de una autorización reglada y se ceñida al cumplimiento por la entidad a que se pretende la transmisión de los requisitos que ostentaba la adjudicataria en cuanto a capacidad y solvencia, así como los asumidos en la oferta de la misma y las condiciones que se plasmen como de cumplimiento obligatorio en el Pliego y normas referenciadas.

Junto con ello, los aspectos básicos registrales serían los siguientes:

- Que en la primera escritura (y en los Pliegos) se fije la condición resolutoria que garantice la operación mediante la restitución total (consistente, someramente, en la plena recuperación del solar o parcela).

- Que se contenga el principio de especialidad registral por el que se exige que la contraprestación haya de estar perfectamente definida, aspecto que sería posible contemplar de diversas formas, siendo las más adecuadas, en opinión de quien suscribe, el por porcentaje de viviendas con respecto a las construidas o el porcentaje de viviendas respecto a la edificabilidad concreta del suelo.

- Que en la documentación quede constancia de que se trata de un negocio jurídico único con dos actuaciones dominicales: el primero sería el correspondiente a la transmisión de las parcelas, el segundo a la consumación del negocio con la entrega de las viviendas construidas.

- En la primera escritura (que causa inscripción a favor de quien gane la licitación)se hará constar que se concretará conforme al parámetro fijado del negocio total, la segunda, entrega de las viviendas en un número equivalente al valor del suelo permutado, causa a favor de la entidad del Sector Público que era la titular de las parcelas).

Estas serían las notas básicas, sin perjuicio de que, en su desarrollo, se hayan de arbitrar condiciones de carácter más "común" en una licitación pública.

En todo caso, como se puede observar, se trata de ir buscando fórmulas para intentar rentabilizar los suelos disponibles, entendiendo por rentabilizar aquello que ha de consagrarse como la máxima aspiración de las entidades del Sector Público que gestionan vivienda y suelo, poner el máximo de viviendas a las mejores condiciones posibles al servicio de la ciudadanía.