



## GUÍA PRÁCTICA DEL PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA DE INMUEBLES

### Qué es la venta directa?

La venta directa es un procedimiento que se caracteriza por la ausencia de un proceso previo de licitación. Únicamente puede recurrirse a este procedimiento en los **casos marcados taxativamente por la Ley** (artículos 50.4 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y 137.4 de la Ley 33/2003, De 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones públicas)

Habitualmente se utiliza este procedimiento cuando una **subasta** ha sido **previamente declarada desierta** por no haberse recibido ofertas válidas sobre el inmueble objeto de la venta. En esta Guía se va a analizar únicamente este supuesto pues es el que sirve de justificación para la venta del inmueble consultado.

### Condiciones para la venta directa.

El plazo para plantear la adquisición directa del inmueble se extiende desde el día siguiente de la apertura pública de las ofertas hasta el día anterior a la fecha de la Resolución por la que se convoque en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid una nueva subasta sobre el mismo lote. De no convocarse una nueva subasta este plazo será de un año desde la celebración de la subasta anterior.

Las condiciones en que se venden directamente los inmuebles no pueden ser inferiores a las establecidas en el Pliego de Condiciones que rigió la subasta previa. Estas condiciones se notificarán al interesado. Con carácter general cabe destacar las siguientes:

- 1.- **Precio:** No podrá ser inferior al tipo mínimo de venta de la subasta que se declaró desierta. No serán consideradas las ofertas de importe inferior.
- 2.- **Pago del precio:** Será pagado por el adquirente al contado y de una sola vez mediante cheque emitido por entidad de crédito domiciliada en España e inscrita en los Registros Oficiales de Entidades de Crédito del Banco de España favor de la Tesorería General de la Comunidad de Madrid en el acto de la firma de la escritura pública de compraventa.
- 2.- **Gastos de la compraventa:** Serán por cuenta del comprador.
- 3.- **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:** La Comunidad de Madrid está exenta por aplicación del artículo 105.2.a) 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.
- 4.- **Régimen tributario:** Con carácter general, la operación estará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, salvo que concurra alguna causa de sujeción al IVA.

### Requisitos que deben cumplirse en el procedimiento de venta directa.

Pueden comprar un inmueble a través del procedimiento de venta las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan **plena capacidad de obrar** conforme a lo previsto en los artículos 1.457 a 1.459 del Código Civil.

**No podrán comprar las siguientes personas:**

- 1.- Las que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.
- 2.- Las que incurriesen en los supuestos previstos en la normativa sobre incompatibilidades.
- 3.- Las que tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas.

Los interesados deberán constituir una **garantía**. Su importe se determinará en el Pliego de Condiciones y **no será superior al cinco por ciento (5%)** del tipo mínimo de venta. Sin la constitución de esta garantía la oferta no será considerada firme.



## Desarrollo de la subasta.

### **1.- Presentación de una oferta por escrito.**

El interesado en un inmueble susceptible de venta directa podrá presentar por escrito en la sede de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Tesorería en la calle Santa Catalina 6, 28014 Madrid, una oferta en la que se identifique al ofertante (indicando domicilio, correo electrónico y teléfono a efectos de notificaciones), el inmueble objeto de la misma y el precio propuesto. La presentación de esta oferta no otorga reserva o exclusividad ni derecho a la venta.



### **2.- Estudio de la oferta y selección.**

Esta Dirección General dispondrá del plazo de un mes para estudiar la oferta presentada y comunicar al ofertante su decisión. Transcurrido ese plazo sin respuesta aquélla se entenderá rechazada.

Si durante ese periodo se recibieran más ofertas, la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Tesorería invitará a todos los interesados a mejorar sus ofertas iniciales. En tal caso se propondrá la adjudicación al interesado que haya presentado la oferta más elevada.

Seleccionada una oferta, la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Tesorería requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días presente la documentación acreditativa de la capacidad de obrar, representación y garantía.

En todo caso se significa que mientras las condiciones de venta establecidas en el Pliego remitido no sean expresamente aceptadas y no se haya constituido la garantía señalada la oferta de compra no se considerará firme. Además ni esta respuesta ni la aportación de la documentación requerida generan derecho de venta a favor del interesado mientras no sea tramitado el correspondiente expediente administrativo y adoptado el acuerdo de enajenación por el órgano competente de esta Administración.



### **3.- Recepción de la garantía, aceptación de la condiciones de venta y documentación administrativa.**

Recibida esta documentación se inicia el expediente administrativo de venta que culmina, previo informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, con el acuerdo de adjudicación por el órgano competente (Dirección General de Contratación, Patrimonio y Tesorería, Consejería de Economía, Empleo y Hacienda o Consejo de Gobierno, según su importe)



### **4.- Adjudicación, notificación y firma de la escritura pública de la compraventa.**

Adoptado el acuerdo de adjudicación, éste se notificará al interesado.

En el plazo de un mes desde la notificación de la adjudicación se formalizará la escritura pública de compraventa.

**Nota legal:** Este documento es una guía sin valor jurídico ni contractual que tiene por objeto informar sobre los trámites y condiciones que con carácter general se aplican en un expediente de venta directa de un inmueble. Cada venta se rige por sus propias condiciones particulares.