

Monetarización de los convenios urbanísticos: Aviso para navegantes.

Contribuido por Tomas Lomo Casanueva
03.07.2009

Meses atrás diversos medios nacionales han traído a colación una sentencia del juzgado de lo contencioso administrativo nº 22 de Getafe, declarando nulo el convenio urbanístico suscrito por dicho Ayuntamiento y un grupo de promotores, aprobado en sesión plenaria de 22 de Junio de 2006. Dicho Convenio viene a articular la monetarización de las cesiones obligatorias en el ámbito de actuación, suponiendo la transformación del 10% del aprovechamiento medio, en dinero. Ello suponía que el Ayuntamiento, cedía unos 22.000 metros de suelo a cambio de 25 millones de euros. El juzgado, toma como fundamentos anulatorios dos cuestiones principales: Por un lado, no se han seguido los trámites previsto en la Ley de Suelo de Madrid, para permitir dicha conversión y por otro el informe de valoración de los terrenos, no fue realizado por los técnicos municipales.

Respecto al primero de los argumentos, baste decir, que la monetarización es un mecanismo aceptado legislativamente, tanto por la norma estatal (Art.16 Real Decreto legislativo 2/2008), como las normas autonómicas, entre ellas la de Madrid, y en ninguna de ellas establece procedimientos complejos que permitan dicha transformación, sino sólo que siendo la regla general la cesión, se admite la venta directa, de ahí que, solo haya que justificarse dicha necesidad en el expediente. El motivo anulatorio se basa pues en la falta de motivación de la opción (Art.54 Ley 30/1992).

Respecto al segundo de los argumentos, loable en extremo, me parece que es una mera irregularidad no invalidante. Ciertamente es que la mejor garantía para la objetividad e imparcialidad es que la realización de dichas valoraciones sean realizadas por técnicos independientes, funcionarios en el mejor de los casos, si bien, el hecho que dicho informe sea externo, no es prueba de que sea perverso, viciado, y en definitiva redactado al dictado del político de turno. Otra cosa sería ver cual fue la justificación técnica que se siguió en el procedimiento de contratación de dicho asesoramiento externo, tal como exige la normativa contractual de las Administraciones Públicas. Hay que decir que más allá, de dicho argumento formal, las noticias entran a determinar que había un error en la valoración, pues el informe establecía un valor de 1140 euros el metro cuadrado, mientras que las enajenaciones particulares en esa zona se estaban produciendo por 1800 euros. Dicho error, produciría la ruptura del equilibrio económico del convenio, con la consecuente pérdida para el erario público. No entra, pues la sentencia en valorar el aspecto sustantivo o de fondo del informe, aspecto de capital importancia, sino solo su aspecto subjetivo, el quien lo firma. Ya la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 114, únicamente aplicable al Estado, permite que la valoraciones técnicas, previas a la enajenación de un bien, no sean realizadas única y exclusivamente por el funcionario, sino también por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España y empresas legalmente habilitadas. Dicho precepto no es aplicable a los entes locales, pero tampoco podemos desconocer que el Art.113 del Reglamento de bienes de los entes locales, nada dice al respecto, sino sólo la exigencia de la preceptiva valoración. En todo caso, hay que dar las gracias por la confianza en el empleado público. La vía del recurso está abierta, y el gasto público se disparará por el elevado coste de una consultoría externa de un primer figura del Derecho administrativo que ya se esta preparando.

Y más aun, desconociendo el contenido del referido convenio baste recordar que el 10% del aprovechamiento medio, tanto en la normativa estatal anterior (TRLS 1992) como en las diferentes leyes autonómicas, forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo, y por lo tanto su destino, se ajusta a los fines marcados en la ley, ya estatal ya autonómica. A la luz de dicha previsión, muchos convenios que no superarían el filtro de la jurisprudencia. Este argumento, no ha sido esgrimido en este proceso y bien podría serlo, ¿quien controla al fin y al cabo, que una vez ingresadas dichas cuantías en las arcas municipales se destinen a su fin propio?

Dentro de esta dinámica debemos decir, que muchos Ayuntamientos se ha lanzado a crear convenios donde la sustitución del 10% no se realiza en metálico, sino a través de la entrega de edificaciones, o instalaciones, ya preexistentes, ya edificadas al amparo del Convenio. Mientras que la Resolución 2/2000, de la Dirección General de Tributos, excluye del iva, tanto la cesión del aprovechamiento, como de su sustitución económica, no ocurre ello, con el resto de posibilidades, de ahí que, requieran el abono ya del IVA, en caso de primeras entregas, ya del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos documentados en el resto de los casos. Esta circunstancia que pudo pasar inadvertida al inicio de la negociación, puede ser una carga de difícil acometida para la maltrecha hacienda municipal

Suelo no hay mas que uno, de ahí que el proceso urbanístico, tanto normal como flexible a través de los convenios urbanísticos, debe ser tratado con el mayor rigor, a fin de que un beneficio rápido, no se convierta en un lastre para el desarrollo del modelo territorial que toda ciudad debe implantar, sin perjuicio de las continuas dudas de corrupción

planteadas en el urbanismo. Así que ya saben, si pretenden hacer un convenio urbanístico, las prisas no son buenas consejeras, en todo caso, estos tiempos de crisis y de ruptura de la burbuja inmobiliaria quizá no sean los mas propicios para llevar a buen puerto dichas actuaciones. Dentro de poco, sino ya, estaremos hablando de cómo poder exigir el cumplimiento de los convenios ya firmados, de cómo poder salvarlos, o de cómo exigir el cobro de las plusvalías. Que quieren que les diga yo sólo tengo firmado sólo uno y me quita el sueño.

Tomas Lomo Casanueva

Funcionario de la Administración Local con Habilitación de carácter estatal, Secretaria categoría de entrada.