

## Consideraciones sobre el solar de C/Valencia 8,10 (Barrio de Lavapies de Madrid). Algunas claves históricas

### El marco. El ARP de Lavapies

Resulta imprescindible enmarcar la historia del solar en la estrategia de rehabilitación que se desarrolló a raíz de la declaración de la zona como Área de Rehabilitación Preferente Sector I (en adelante, ARP) y posterior declaración como Área de Rehabilitación Integrada (en adelante, ARI).

La estrategia pública de rehabilitación de edificios y de reurbanización de espacios públicos en esta área fue así acordada entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid en el año 1997, y tuvo importantes ayudas de Europa. Uno de los motivos principales que justificó aquella demanda ciudadana para la intervención pública fue la problemática de la ruina deliberada de las edificaciones<sup>1</sup>.

Muchos de los edificios del barrio estaban en manos de particulares propietarios únicos. A estos no les interesaba meterse en obras de rehabilitación porque no les salía rentable, ya que estaban sometidos las viviendas y los locales del edificio al sistema de “renta antigua”. De modo que a los particulares propietarios les salía más a cuenta dejar que el edificio se arruinara para, de este modo, poder extinguir los contratos de arrendamiento de renta antigua y, así, reedificar el solar sin cargas de inquilinos, apropiándose de la totalidad de la plusvalía urbanística.

Este precisamente era el supuesto en el que se encontraba el edificio que estaba edificado en la C/ Valencia 8 y 10. Y probablemente también fue el motivo por el que la Comunidad de Madrid decidió intervenir sobre el mismo para su rehabilitación.

### El edificio de la C/ Valencia 8 y 10 antes de ser solar

El edificio de la C/Valencia 8 y 10, como se puede observar en la fotografía que se acompaña y que data de los días previos a su demolición en el año 2009, se componía de planta baja comercial y una primera planta de viviendas (PB+1).

Antes que nada debe reseñarse que el PGOU de Madrid, prevé una edificabilidad para este solar superior a la que tenía materializada por lo que lo hacía óptimo para los objetivos de la Comunidad de Madrid. Esto es, la Comunidad de Madrid se interesó por el edificio porque, además de encontrarse en la situación descrita en el párrafo anterior (ruina deliberada) daba mucho juego porque de la intervención por rehabilitación podría sacar un conjunto de viviendas (ojo, nadie habló de viviendas protegidas) que le ayudaran en el proceso de realojo temporal de otros vecinos del barrio que tuvieran que salir de sus viviendas por estar sus edificios sometidos a procesos de rehabilitación integral que exigiera su salida. Por lo que he podido averiguar, la intención era entonces que la Comunidad de Madrid tuviera unas “viviendas-parque” para facilitar el alojamiento transitorio de otros vecinos del barrio; todo ello al servicio de la estrategia integral de rehabilitación. Incluso existe una publicación de la Comunidad de Madrid en el que se expone el proyecto de rehabilitación del edificio en el marco de sus proyectos de intervención rehabilitadora en el barrio durante los años 1999-2003<sup>2</sup>.

Aunque no he podido confirmarlo (sería mejor consultar las sentencias) todo indica que la Comunidad de Madrid acordó en el año 2001 con el propietario del edificio adquirir el edificio mediante un contrato que recogía el sistema llamado

<sup>1</sup> Sobre el proceso de génesis de la declaración del ARP del Sector I de Lavapies puede consultarse la intervención de la AAV de Madrid con la denominación “*El ARP de Lavapies desde la óptica de la intervención vecinal y ciudadana*”, AAV de Madrid, Zaragoza Mayo 2001. Consultable por Internet

<sup>2</sup> “*Obras y proyectos de arquitectura 1999-2003*” de la Dirección de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, 2003

*“permuta por obra futura”*. Así, la Comunidad de Madrid se comprometía a ceder al propietario parte de la edificación rehabilitada a cambio de la entrega de la totalidad del edificio sin rehabilitar. Seguramente, la parte del edificio que, una vez rehabilitado, debía entregar la Comunidad de Madrid a su propietario original tenían por objeto los locales comerciales en planta baja (porque las viviendas en las plantas superiores del edificio rehabilitado se necesitaban para los realojos temporales).



*Edificio antiguo edificado en C/Valencia 8,10. Fotografía de El País*

El acuerdo era beneficioso para ambas partes porque la Comunidad de Madrid se aseguraba un acceso rápido a la titularidad registral del edificio sin tener que desembolsar dinero. El propietario particular del edificio se aseguraba la libre disposición sobre unos locales de un edificio rehabilitado en inmejorable localización y, sobre todo, libre de inquilinos con renta antigua.

No obstante, hay un problema importante que hay que despejar antes de acometer la obra de rehabilitación. Es relativamente sencillo para la Comunidad de Madrid acordar el realojo de los inquilinos de las viviendas de la primera planta (las rentas de las viviendas protegidas del IVIMA son similares a las de las rentas antiguas). Pero el acuerdo con los comerciantes se vuelve muy complicado porque la buena localización de sus comercios y las bajas rentas que pagan por el alquiler de sus locales hacen imposible una compensación razonable de su traslado (téngase en cuenta además que ni siquiera era posible pactar con los comerciantes el retorno de los negocios a los locales, una vez rehabilitados, porque los mismos se habrían comprometido con el propietario del edificio).

El problema se hace crónico a lo largo de los años. Seguramente, ante el conflicto desatado con los comerciantes, la Comunidad de Madrid ya habría descartado la idea de “viviendas-parque” que dio origen al proyecto de rehabilitación del edificio. Así que la Comunidad de Madrid no tiene ninguna prisa por acometer la obra de rehabilitación edificatoria.



El problema consiste ahora en que, una vez han sido desalojadas las viviendas de la primera planta de inquilinos, estas viviendas ya no reciben el mantenimiento adecuado. Por ejemplo, los problemas en cubierta del edificio por filtraciones (goteras) terminan por perjudicar al edificio entero, que se termina por arruinar. La declaración de ruina inminente del edificio por el Ayuntamiento de Madrid es del mes de Abril de 2009. Ante la ruina del edificio, que comporta automáticamente el deber de derribarlo, los comerciantes tienen que desalojar sus locales sin indemnización alguna.

Por una noticia de la época<sup>3</sup> he podido saber que los comerciantes acusaban a la Comunidad de Madrid de no haber conservado el edificio y así abocar deliberadamente al mismo a la ruina para poder echarlos sin indemnización. Por el contrario, la Comunidad de Madrid culpa a los comerciantes de la ruina porque por su negativa a desalojar los locales, la obra de rehabilitación no se ha podido acometer.

Lo que resulta innegable es que una vez pasados ocho años de aquella idea original del plan de intervención pública para evitar la ruina de los edificios ya no queda nada; porque en este caso la misma Comunidad de Madrid ha dejado que un edificio suyo se arruine.

## El solar como negocio

Una vez que el edificio ha sido derruido y el solar ya no tiene que soportar la “carga” de los alquileres de renta antigua (extinguidos por la ruina del edificio), el solar se convierte en un negocio muy apetecible. El solar admite una edificabilidad muy superior y un cambio de uso (por ejemplo, a hotel). Por su parte, la Comunidad de Madrid no sabe qué hace con el solar porque ya no necesita las viviendas.

***Hipótesis.*** Considerando el negocio que supone el solar y la pasividad de la Comunidad de Madrid, el propietario anterior del edificio reclama el incumplimiento de la permuta acordada en el año 2001 (los locales comprometidos con él no se han construido) en los tribunales y solicita la reversión del solar. El juez (Sentencia 31/2010, Juez de Primera Instancia 45 de Madrid) seguramente desestimaría la reversión solicitada porque todavía resulta posible reedificar el solar y así se puede entregar al propietario original los locales comprometidos, dando así cumplimiento al contrato de permuta de 2001. Incluso se admitiría que el incumplimiento por parte de la Comunidad se indemnizase sin necesidad de dar lugar a la reversión del solar solicitada. Seguramente también la Audiencia Provincial ratifica esta sentencia en el año 2011.

***La Comunidad de Madrid se vuelve a dormir en los laureles y el propietario original del edificio se cansa y solicita en el año 2013 al juez la ejecución de sentencia (esto es, que el juez obligue a la Comunidad de Madrid a construir el edificio fijando plazos). Algo que se hace mediante Auto en el mes de Abril de 2013.***

***Ante esta tesitura, la Comunidad de Madrid asume que el juez le va a condenar a construir sobre el solar los locales comerciales en la planta baja de un futuro edificio; locales que sólo son compatibles con un futuro edificio de viviendas. Por ello, procede a ceder la titularidad del solar al IVIMA para que construya un edificio de viviendas (con sus locales en planta baja, claro) en el mes de Marzo de 2013<sup>4</sup>.***

<sup>3</sup> *El último día de Bolsos Imperator*. Diario El País, Abril de 2009  
[http://elpais.com/diario/2009/04/06/madrid/1239017058\\_850215.html](http://elpais.com/diario/2009/04/06/madrid/1239017058_850215.html)

<sup>4</sup> Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 21 de Marzo de 2013 que acuerda la adscripción de varios inmuebles al IVIMA; calles Cabeza nº 20, Cabeza nº 36, Calvario nº 11 y Valencia nº 8,10 y 17, del municipio de Madrid. Sería interesante saber qué ha ocurrido con el resto de los inmuebles.



*Como los plazos obligados para entrega de los locales comerciales dictados en el Auto de 2013 son imposibles de cumplir, el IVIMA descarta construir y procede a la reversión del solar<sup>5</sup> mediante la escritura pública de Julio de 2014. Como la reversión del solar se tiene que hacer libre de cargas, resulta obligatorio desalojar antes el solar.*

## Respuesta ante las preguntas formuladas

### 1. ¿Es legal lo que ha hecho el IVIMA?

Parece que sí. Si el relato de hipótesis que formulo más arriba se aproxima a la realidad (y todos los indicadores parecen confirmar esta hipótesis), el IVIMA, mediante la reversión, se habría limitado a cumplir lo ordenado por el auto de ejecución de una sentencia previa; cumplimiento, que es jurídicamente obligatorio.

Desde un análisis de oportunidad, la actuación de la Comunidad de Madrid en el tema puede ser muy discutible (expulsión de comerciantes mediante ruina consentida, pérdida de un solar edificable en una muy buena localización para el interés público, etc.). Pero desde el punto de vista del derecho, nada se puede obstar a la actuación de la Comunidad de Madrid, en primer lugar, y del IVIMA después.

### 2. ¿Hay obligación legal de construir viviendas protegidas?

Según lo que he podido consultar, la ley de suelo de Madrid de 2001 sólo obliga a construir viviendas protegidas en los nuevos desarrollos urbanísticos (suelo urbanizable). Por tanto no hay ninguna obligación legal de construir viviendas protegidas distribuidas por distritos (suelo urbano).

Tampoco las normas del PGOU de Madrid (1997), por lo que he podido consultar, tienen alguna previsión al respecto. Las fichas urbanísticas de las parcelas (Valencia 8 y Valencia 10) permiten el uso de vivienda y su sustitución por otros usos autorizables (entre ellos, el uso de Hospedaje) pero en ningún caso obliga a que las viviendas sean protegidas.

Como antes se ha dicho, el proyecto de rehabilitación del edificio c/ Valencia 8 y 10 de la Comunidad de Madrid del año 2002 no necesariamente se tenía que plantear en base a un programa de viviendas protegidas. Quizás el proyecto de rehabilitación contemplara que las viviendas resultantes del proyecto fueran libres al provenir de un edificio que también tenía viviendas libres originalmente.

Cuestión distinta es que los suelos públicos que tengan atribuido urbanísticamente un uso de vivienda, se tengan que destinar con carácter preferente a viviendas protegidas por la legislación de Patrimonios Públicos de Suelo. Pero entiendo que en el caso del solar de la C/Valencia 8 y 10 no reúne los requisitos porque la disponibilidad que tenía la Comunidad de Madrid sobre el solar, como hemos visto, estaba condicionada por la obligación de dar cumplimiento de la sentencia recaída del año 2010 (que les obligaba a la construcción de un futuro edificio para la entrega de parte de lo reedificado – rehabilitado a su antiguo propietario).

### 3. ¿Qué se puede hacer ahora?

La experiencia pasada (con sus cosas buenas y no tan buenas) demuestra que queda mucho por hacer. En Internet se pueden encontrar bastantes trabajos que reflexionan sobre los efectos sociológicos e instrumentos del proceso de

<sup>5</sup> El hecho de que aparezca una empresa promotora como reversionista en la Nota Simple no es extraño. Suele ser habitual que haya empresas que compran “los derechos de reversión” y se dedican a pleitear en tribunales contra la Administración para conseguir reversiones de suelos por incumplimiento (tanto en expropiaciones como en contratos privados, como es el caso).

regeneración urbana de determinados barrios céntricos de Madrid (entre ellos, el barrio de Lavapiés) donde la iniciativa pública ha tenido que competir con el mercado inmobiliario; pulso que no siempre se ha resuelto a favor del interés público (como en el caso de Solarpías)

(...)

En Bilbao a 13 de Julio de 2015.