

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

- 23** *DECRETO 85/2025, de 22 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se autoriza la suscripción del acuerdo transaccional entre la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y la mercantil Encasa Cibeles, S. L., para la terminación del procedimiento judicial iniciado a instancia de dicha mercantil, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 7 de Madrid (procedimiento ordinario número 617/2022).*

Con fecha 29 de agosto de 2013, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), actualmente Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, adjudica el contrato de “Enajenación de 32 promociones (viviendas en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra, garajes, trasteros y locales)”, mediante Resolución 596/SG/2013, del Director Gerente —rectificada por la posterior Resolución 738/SG/2013, de 11 de octubre de 2013—, por un importe de 201.000.007 euros, IVA excluido, a la mercantil Azora Gestión, S.G.I.I.C., S. A., de conformidad con el Pliego que rigió la adjudicación, la mercantil Azora Gestión, S.G.I.I.C., S. A., constituye Encasa Cibeles, S. L. (en adelante, Encasa), mediante escritura pública, el 12 de septiembre de 2013. Con fecha 25 de octubre de 2013 se formaliza la escritura pública por la que el IVIMA transmite los inmuebles objeto del contrato a Encasa.

Mediante sentencia número 118/2018, de fecha 21 de mayo de 2018, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29, de Madrid, dictada en el procedimiento ordinario con número de autos 560/2013 en estimación de la demanda presentada por un inquilino de una de las viviendas transmitidas, se anula la adjudicación y la enajenación de las 32 promociones.

En el marco de la ejecución de la referida sentencia de 21 de mayo de 2018, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29 de Madrid, dicta el auto número 20/2021, de fecha 1 de febrero, resolviendo el incidente de ejecución número 13/2020, por el que se declara que la sentencia de este Juzgado de fecha 21 de mayo de 2018 alcanza a la anulación de la adjudicación a Azora Gestión del contrato de enajenación de las 32 promociones y con ello de la totalidad de los inmuebles que las integran.

Planteado nuevo Incidente de Ejecución, el referido Juzgado dicta el auto 96/2021, de 4 de junio, que dispone limitar el alcance de la ejecución respecto de aquellas fincas que no han sido enajenadas a terceros de buena fe.

Con fecha 2 de septiembre de 2021, se notifica a la Agencia de Vivienda Social la Sentencia 889/2021, de 16 de julio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Octava, por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Madrid frente al auto número 20/2021, que confirma íntegramente.

En cumplimiento del fallo judicial, con fecha 10 de mayo de 2022, la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social dicta Resolución 2052/2022 por la que finaliza el procedimiento para la restitución de las recíprocas prestaciones como consecuencia de la anulación de la adjudicación del contrato de enajenación de 32 promociones y de la venta de los inmuebles que la integran y se desestima la reclamación de daños y perjuicios formulada por Encasa Cibeles, S. L., como consecuencia de la anulación de la adjudicación y consecuente liquidación del contrato.

Mediante dicha Resolución se determina como importe a reintegrar a Encasa, en concepto de restitución de prestaciones por la reincorporación al patrimonio de esta Agencia de 1.721 viviendas, 224 plazas de garaje y 34 locales no transmitidos a terceros, de acuerdo con el precio de venta que figura de forma individualizada respecto de cada una de dichas fincas en el Anexo de la escritura pública de compraventa de 25 de octubre de 2013, la cuantía de 107.722.508,95 euros, sin perjuicio de los intereses que pudieran devengarse desde la fecha de entrega efectiva de los inmuebles al Organismo y hasta la fecha de pago a Encasa del precio a restituir, una vez realizados los trámites administrativos previos preceptivos para proceder a dicho abono.

Con fecha de 27 de junio de 2022 se abonó a Encasa la cuantía referida en concepto de restitución de prestaciones recíprocas.

Habiéndose interpuesto por la mercantil Encasa recurso contencioso-administrativo frente a la Resolución 2052/2022, de 10 de mayo, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 7 de Madrid lo admite mediante Decreto 29 de septiembre de 2022 con la referencia de número de autos Procedimiento Ordinario número 617/2022. Mediante el citado recurso contencioso-administrativo, la mercantil Encasa reclama por incumplimiento contractual la suma de 220.336.275 euros de principal en concepto de daños y perjuicios causados y, subsidiariamente, para el caso de no estimarse la pretensión precedente y considerarse que la anulación de la resolución de adjudicación implica la del propio contrato de compraventa, el reconocimiento —en síntesis— del abono por esta Agencia a su favor de 132.762.998 euros, en concepto de restitución de las prestaciones realizadas en el marco de dicho contrato, y de otros 78.539.288 euros, como indemnización por los daños y perjuicios derivados de la nulidad contractual.

Con fecha 20 de enero de 2023, la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social dicta la Resolución 262/2023 por la que se determina como importe a abonar a Encasa, en concepto de intereses derivados del procedimiento de restitución de las recíprocas prestaciones como consecuencia de la anulación de la adjudicación del contrato de enajenación de 32 promociones y de la venta de los inmuebles que la integran, en cumplimiento de la sentencia número 118/18, de 21 de mayo, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29 de Madrid, la cantidad de 2.098.375,44 euros. Dicho importe se abona a la mercantil Encasa con fecha 13 de marzo de 2023.

Con fecha 8 de septiembre de 2023, a instancia de la mercantil Encasa, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 7 de Madrid dicta Decreto por el que acuerda la suspensión del procedimiento en curso, a efectos de explorar la posibilidad de alcanzar un acuerdo extraprocésal.

Habiendo transcurrido 60 días desde la suspensión prevista para llegar a un posible acuerdo extraprocésal sin que este se hubiera materializado, en fecha 12 de enero de 2024 se dicta Decreto por el que se acuerda archivar provisionalmente la tramitación del procedimiento, hasta que se solicite su reanudación por alguna de las partes o se produzca la caducidad de la instancia.

En el marco de estas actuaciones, finalmente la Agencia de Vivienda Social de conformidad con la Abogacía General de la Comunidad de Madrid y la mercantil Encasa han acordado poner fin al procedimiento judicial mediante una propuesta de acuerdo transaccional, en virtud del cual este Organismo, además de las cantidades ya satisfechas, abonaría a la mercantil Encasa 1.324.984,388 euros, en concepto de los costes incurridos para la preparación de la oferta presentada por esa entidad en el procedimiento de licitación del contrato de compraventa anulado. Por su parte, Encasa renuncia a reclamar a esta Agencia cualquier compensación adicional por la anulación de la resolución de adjudicación.

Con fecha 24 de septiembre de 2025, la Comisión Jurídica Asesora emite el Dictamen número 446/2025, favorable a la propuesta de acuerdo transaccional sobre la controversia judicial y, por tanto, a su sometimiento al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para su autorización.

En su virtud, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.x) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con lo establecido en el artículo 35.1 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid y con el artículo 34 de la Ley 1/1984 de 19 de enero, reguladora de la Administración Institucional, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día, 22 de octubre de 2025,

DISPONGO

Autorizar la suscripción del acuerdo transaccional entre la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y la mercantil Encasa Cibeles, S. L., para la terminación del procedimiento judicial iniciado a instancia de dicha mercantil, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 7 de Madrid (procedimiento ordinario número 617/2022).

Madrid, a 22 de octubre de 2025.

El Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras,
P.S. (Decreto 42/2025, de 17 de septiembre,
de la Presidenta de la Comunidad de Madrid),
el Consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local,
MIGUEL ÁNGEL GARCÍA MARTÍN

La Presidenta de la Comunidad de Madrid,
P.S. (Decreto 39/2023, de 23 de junio, de la Presidenta),
el Consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local,
MIGUEL ÁNGEL GARCÍA MARTÍN

(03/17.201/25)

