

OPERACIÓN CHAMARTIN: LA PARTE CONTRANTE

– Sí, es demasiado largo. ¿Qué es lo que nos queda ahora?

– Dice ahora... la parte contratante de la segunda parte será considerada como la parte contratante de la segunda parte.

– Eso sí que no me gusta nada. Nunca segundas partes fueron buenas. Escuche: ¿por qué no hacemos que la primera parte de la segunda parte contratante sea la segunda parte de la primera parte?

[The Sanity clause](#). Una noche en la opera [.Hermanos Marx](#)

[En artículo precedente](#) además de recoger la noticia sobre el contrato firmado a final de año entre DCN (BBVA+Grupo San José) de un lado y ADIF / RENFE de otro, se comentaron algunos aspectos generales del mismo. En este que es su continuación, entre los muchos susceptibles de analizar y comentar, se contemplan los cuatro siguientes:

Precio de la compraventa

Lo primero a destacar es la naturaleza del documento contractual que bajo su siempre cambiante denominación- como la propia Operación- pretende reaparecer como “Adjudicación Preferente de derechos” para ocultar lo que en realidad no es sino un contrato de compra venta (de terrenos) puro, aunque no precisamente simple.

A ese mismo propósito mixtificador y de ocultación responde la denominación de ‘**canon**’ de lo que no son sino las ‘cuotas’ o pagos periódicos de un precio con pago aplazado.

Muchas son las preguntas que surgen de la parte más sustantiva del contrato de marras, además de las que suscitan otros importantísimos detalles ‘formales’, entre los que está el de la trasmutación en compra venta de una concesión otorgada mediante concurso público, merced a una auténtica novación, camuflada nuevamente como mera ‘actualización’, tras haber pasado 25 años de aquél.

Así, la fundada sospecha de venta de suelo público a un precio por debajo de mercado- formulada como denuncia por la Plataforma Norte y Ecologistas en Acción-, se ha visto paradójicamente reforzada por los estrambóticos y falaces argumentos esgrimidos al respecto por el ‘vendedor’. Ello, junto a la ausencia de tasaciones solventes – y además independientes- que deberían haber estado incluidas en el contrato, no hace sino ahondar en dicha sospecha.

Varios extremos más, relativos al precio, deberían ser esclarecidos.

Así por ejemplo, en la tabla de pagos fraccionados a lo largo del tiempo que se incluye en la Cláusula Sexta, capciosamente titulada “*Canon a satisfacer por DCN*”, aparece tímidamente velada dentro de un paréntesis la “cantidad ya pagada de 6.872.801,62 euros” (fracción con dos decimales que sugiere una conversión de pesetas a euros) de cuya fecha de pago nada se dice, como tampoco del concepto a que responde.

En todo caso tal cantidad está muy alejada del inicial ‘canon fijo’, cifrado al tiempo del Concurso (1993) en 20 mil millones de pesetas (algo más de 120 millones de euros), canon que el ganador de aquél se comprometía a abonar en caso de adjudicación por los 870.000 m² exigidos por él mismo.

No puede saberse, tampoco, si tal 'canon' se actualizó en algún momento tras los sucesivos cambios experimentados en la cifra de metros cuadrados, hasta alcanzar la cifra total de 1.485.304 m² que figura ahora en el Contrato (Cláusula Cuarta apartado 1 y Cláusula Quinta, apartado 1d) in fine) , superando así en un 70% las exigencias de aquél primer concursante.

Menos aún se sabe de en qué recodo del largo y sinuoso recorrido de la Operación se 'esfumó' el también inicial '*canon variable*', fijado al principio en un "*53% de los beneficios económicos antes del Impuesto de Sociedades que obtenga el Adjudicatario por el desarrollo total del Proyecto*".

Lo cierto es que en este último Contrato ni un rastro queda de aquel '*canon variable*', al menos que alguien pretenda sostener cínicamente que ha quedado subsumido en los pagos fraccionados de ahora, ya que la cifra de cada uno de ellos jno es constante sino '*variable*'!

Pero no se agotan ahí ni mucho menos las dudas sobre el precio (de esta compraventa camuflada). Hay otros 'detalles' como el IVA a abonar que no está contemplado (ni siquiera mencionado) en ninguno de los pagos fraccionados (ni tampoco en el "ya abonado") y del que pueden decirse de entrada al menos un par de cosas.

La primera en forma interrogativa es que si tras esa omisión no se esconderá algún propósito de exención: sospecha que nace del empeñamiento en mantener una concesión que es ya pura ficción (sujeta a un canon que no es tal).

La segunda es que dentro de una razonable predicción de descenso, en vez de aumento, en el tipo impositivo del IVA, la diferencia entre el pago al contado y el aplazado solo en lo relativo a este impuesto puede dar lugar a significativos diferenciales en las ganancias.

Asociado al precio a abonar en la compraventa, aunque hasta cierto punto independiente, está la cuestión del denominado '*canon en especie*' y su más que confusa relación con la cesión obligatoria de aprovechamiento a que está obligado todo propietario de suelo.

Ese pago adicional (según dice el Contrato) se materializa en "*100.000.m² de uso urbanístico residencial –en una o varias parcelas (sic)- que se destinarán a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública*" (se supone que correspondientes a suelo así calificado por el correspondiente planeamiento).

Pago 'en especie' nuevamente más ficticio que efectivo, porque el propio contrato contempla con todo lujo de detalle su 'monetarización', supuesto más que probable en la medida en que tal opción se deja a la voluntad de DCN (es decir del comprador); probabilidad que no puede ser más que certeza a poco que se piense en la distancia que media en los precios de suelo atribuidos 'oficialmente' a ese tipo de vivienda y su muy superior valor de transacción real en el mercado. De nuevo nos hallamos aquí respecto a esta componente del pago de la compraventa con un precio inferior al de mercado.

Proyectos de Reparcelación

Muchas han de ser las disputas y controversias que surgirán con ocasión de la aprobación de los Proyectos de Reparcelación y su ulterior inscripción en el Registro de las fincas resultantes, por más que alguno(s) de los ámbitos en que se ha troceado la Operación haya sido cuidadosamente delimitado (s) para asegurarse la mayoría en la(s) correspondiente(s) Junta(s) de Compensación que ha(n) de proponer la tramitación de aquellos.

Una aparece con especial singularidad. Dado que DCN ('el comprador' de RENFE) será quien una vez le haya sido transmitida la propiedad de los terrenos (tras su imprescindible desafectación), estará en la Junta y los aportará para su compensación reparcelatoria: ¿cómo podrá exigir el aprovechamiento que arteramente se ha atribuido al suelo no transmitido y que seguirá permaneciendo en la esfera '*demanial*' (uso y dominio público) e incluso hasta el de los "huecos" de la más que tramposa losa de cubrimiento de la vías?

Es de notar aquí que DCN no está adquiriendo simplemente 'derechos de aprovechamiento', tal y como engañosamente reza el título del Contrato, sino materialmente fincas inscritas o inscribibles como tales –y no como simples derechos- en el Registro de la Propiedad. Fincas que son las que aportará a la Junta para su oportuna compensación reparcelatoria.

De nuevo aquí, una ocasión más de trabajo para abogados con sus correspondientes minutas.

Reversionistas (Expositivo VII Párrafo 5)

El modo en que se contemplan en el Contrato los derechos de reversión y las muy conflictivas reclamaciones que con toda seguridad se plantearán justo a partir del día después de la inevitable desafectación de los terrenos públicos detentados por RENFE/ADIF, parece colocado en un punto equidistante entre el cinismo y la ingenuidad.

En efecto el párrafo (quinto) del Expositivo VII dedicado exclusivamente a ese asunto no puede ser más expresivo del recurso tan antiguo como extendido a disfrazar la falsedad mediante la media verdad. Se afirma en él *"que todas las reclamaciones formuladascon la pretensión de reconocimiento del derecho de reversión han sido inadmitidas o desestimadas por numerosas sentencias del TSJ de Madrid , de la AN y del TS"*.

Hasta ahí la mitad de la verdad.

Pero la otra mitad que el Contrato omite y convierte en falsa la conclusión del sofisma (o falso silogismo), es que el motivo de tal inadmisión o desestimación no es otro que el de no haberse producido todavía, en el momento de presentarse aquellas reclamaciones, la desafectación de los terrenos, con la consideración adicional que dichas Sentencia hacen de que entonces no resultaba procedente la tácita desafectación.

Deducir de ello , como explícitamente se hace en el referido párrafo que *"del conjunto de esas resoluciones resulta la improcedencia de la reversión"*, si tan solo fuese un desiderátum podría atribuirse tan solo a inocencia o ingenuidad; pero si se tiene en cuenta que uno de los principales motivos de la adjudicación de aquel lejano Concurso fue la idoneidad del adjudicatario para abordar los problemas relacionados con los derechos de reversión, eximirle ahora de cualquier responsabilidad al respecto, tras declarar la inexistencia de tal problema, no tiene otro calificativo que el de fraude , al menos en el plano del intelecto.

Salvaguardas y blindajes para el prestatario

El Contrato por lo demás está plagado de cautelas y blindajes favorables al 'comprador', devenido en este caso en prestatario desde su primigenia condición de concesionario-financiarior.

Son muchas las asimetrías entre las partes, reguladas en una casuística que ocupa una importante extensión del texto de aquél. Algunas de ellas entreveradas de obligaciones y responsabilidades fiscales que pueden producir más de un quebradero de cabeza. Otras de

enorme trascendencia económica, como es la exoneración a DCN (o sea al comprador) ***“de toda responsabilidad por el eventual coste de descontaminación de los terrenos contaminados”*** (Cláusula Séptima apartado C.3)

Entre tales cautelas un aspecto a analizar de gran interés, es el relativo a la constitución de hipoteca sobre los terrenos ***“para garantizar el cumplimiento (por la parte compradora) de la obligación del pago monetario previsto en el Cuadro”*** (nada se dice aquí, por cierto, del ‘pago en especie’).

Aún sin pretender entrar por ahora en el mismo aunque desde aquí animamos a que alguien lo haga-, sí hay un aspecto que, para finalizar, no podemos dejar de resaltar.

En la antes mencionada Cláusula Sexta relativa a los pagos fraccionados que figuran en el correspondiente Cuadro, se establece que todas las obligaciones de pago contempladas a excepción de la primera (la 0)- o sea ***“de la segunda a la vigésima primera”*** – ***podrán ser objeto de titulización***” (por parte del acreedor, naturalmente).

¿Se necesita mayor prueba de que en esta Operación las Entidades Públicas son quienes han terminado jugando el papel de prestamistas?. ¿No era éste el que ‘antiguamente’ solía reservarse a la Banca?

Jesús Gago Dávila . Arquitecto, socio del Club de Debates Urbanos