

**DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE
ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN SUELOS DE REDES
SUPRAMUNICIPALES Y EL RÉGIMEN DE USO DE TALES VIVIENDAS**

La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la Constitución y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La disposición final primera de la citada Ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias. Comoquiera que las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este Decreto, participarán de la protección a que la Ley 6/1997 se refiere, éste se dicta como complemento y desarrollo de la misma.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, introdujo en su artículo 36 la figura de las redes públicas supramunicipales, configurándolas como aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid

Desde un punto de vista funcional, la citada Ley distingue entre las redes de infraestructuras (comunicaciones, infraestructuras sociales e infraestructuras energéticas), redes de equipamientos (zonas verdes y espacios libres y equipamientos sociales) y redes de servicios, entre las que incluye a los servicios urbanos y a la red de viviendas públicas o de integración social.

El artículo 91 de la misma Ley 9/2001 se refiere a la obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas y en su apartado 3 establece que los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales, salvo que una ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público. La naturaleza patrimonial o demanial de estos bienes ha sido objeto de diversas interpretaciones en estos años y al respecto se ha de destacar el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid en relación con la Ley de la Comunidad de Madrid 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. Este acuerdo establece que se coincide en interpretar el apartado 3 bis del artículo 91 de la Ley 9/2001 en el sentido de que los suelos a que se refiere dicho apartado tienen el carácter de demaniales siempre que así resulte de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y de su legislación específica.

Por consiguiente, tratándose de viviendas a promover en suelos de naturaleza demanial, se empleará como instrumento para ello la concesión administrativa

que legitima su uso privativo. En virtud de las concesiones que se otorguen se construirán las promociones y los concesionarios pondrán las viviendas resultantes a disposición de sus beneficiarios en régimen de arrendamiento. Transcurrido el periodo por el cual se otorguen las concesiones, los suelos y las promociones revertirán a la Administración concedente.

Al respecto del procedimiento de adjudicación de estas viviendas a los que resulten beneficiarios de las mismas, el Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, excluye expresamente de su ámbito de aplicación los procedimientos de adjudicación de viviendas de promociones desarrolladas sobre suelos pertenecientes a redes públicas municipales o supramunicipales.

En consecuencia, resulta preciso abordar la regulación normativa de estas singulares promociones de viviendas en redes supramunicipales, toda vez que el único precedente normativo existente, la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, precisa indefectiblemente ser actualizada.

El Decreto se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en particular a los principios de necesidad y eficacia, así como de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Su adecuación a los principios de necesidad y eficacia, viene justificada por el interés general pues la vivienda en alquiler a un precio asequible es un objetivo de interés general cual es el de facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos.

Asimismo, se adecúa al principio de proporcionalidad, dado que, la norma proyectada contiene la regulación imprescindible a fin de fijar aquellos criterios necesarios para el cumplimiento de sus fines.

De la misma forma, esta Decreto se adecúa al principio de seguridad jurídica, pues su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

La tramitación de este Decreto, se adecúa además al principio de transparencia, pues en aplicación del mismo, la Comunidad de Madrid ha posibilitado el acceso a los documentos propios del proceso de elaboración de este Proyecto de Decreto, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; ha definido claramente los objetivos de este Proyecto

de decreto y su justificación en el preámbulo; y asimismo, con carácter previo a su elaboración se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local *de acuerdo* la Comisión Jurídica Asesora, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día ---- de ----- dispone:

Artículo 1. *Objeto*

Es objeto del presente Decreto establecer las normas reguladoras del procedimiento a seguir para la asignación de las viviendas que se promuevan en suelos de redes supramunicipales, en ejecución de concesión demanial, así como el régimen de uso de tales viviendas por sus beneficiarios.

Artículo 2. *Promoción de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales.*

1. Las viviendas que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales a través de concesión demanial se regirán, además de por lo previsto en este decreto, por la normativa reguladora de las viviendas con protección pública que en su caso les resulte de aplicación, así como por los Pliegos reguladores de la concesión en virtud de la cual se hayan promovido.
2. En ejecución de la concesión demanial que se otorgue, el concesionario llevará a efecto la construcción, la explotación, el mantenimiento y la conservación de las obras. Corresponderá al concesionario la asignación, entrega y gestión de las viviendas conforme a los requisitos establecidos tanto en este decreto, como en los Pliegos reguladores de la concesión.
3. El procedimiento de asignación de las viviendas regulado en el presente decreto será de aplicación durante el plazo por el cual se otorgue la concesión demanial y ésta se mantenga vigente.

Artículo 3. *Destino de las viviendas promovidas sobre suelos de redes supramunicipales*

1. Las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus beneficiarios, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso. No perderán tal carácter por el hecho de que algún miembro de la unidad familiar del beneficiario ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.

2. Se considera que la vivienda es destinada a domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que, para el caso de tratarse de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 4. *Lista de interesados*

1. Para la asignación de las viviendas el concesionario deberá crear y disponer con carácter permanente de una lista abierta de interesados por cada parcela objeto de concesión, o por cada lote de parcelas objeto de la concesión para el caso de que estén localizadas en el mismo municipio.

2. A tal efecto, en el caso de viviendas sujetas a protección pública, una vez solicitada la calificación definitiva, el concesionario procederá a publicar el correspondiente anuncio de apertura de la Lista de Interesados de cada parcela o concesión, en al menos dos diarios (en versión impresa o digital) de amplia difusión en la Comunidad de Madrid, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la página web que el concesionario deberá tener accesible al público. Los costes relativos a la publicación de anuncios en boletines y periódicos, así como de la web del concesionario, serán enteramente soportados por el concesionario.

Dicho anuncio deberá incluir información sobre las características principales de las viviendas (metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados a las viviendas, renta máxima mensual y gastos comunes), requisitos a cumplir para poder acceder a las mismas y forma de realizar la solicitud de inscripción en la Lista de Interesados.

El concesionario deberá dar comunicación a la Dirección General competente en materia de vivienda a fin de que por ésta se proceda a la publicación de la misma información en la web institucional de la Comunidad de Madrid.

3. Los interesados en acceder a una vivienda dirigirán al concesionario en la forma que éste haya determinado en el anuncio, solicitud de inscripción en la Lista de Interesados de cada parcela o concesión de su interés.

4. La inscripción en la Lista de Interesados se efectuará por el concesionario atendiendo al riguroso orden cronológico de presentación de solicitudes, para lo cual deberá disponer de un sistema que permita dejar constancia fidedigna del día y hora de presentación de la solicitud, que siempre será de fecha posterior a la publicación de apertura.

5. La inscripción en la Lista de interesados tendrá una vigencia de un año, transcurrido el cual, el interesado podrá volver a formular nuevas solicitudes que darán lugar a nuevas inscripciones con la antigüedad correspondiente a dichas nuevas inscripciones.

6. La inscripción en la Lista de Interesados no eximirá de la necesidad de figurar en su caso inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda Pública o con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Artículo 5. *Reservas de viviendas.*

1. En los pliegos reguladores de cada concesión se podrán incluir reservas de viviendas en cada parcela para su destino a determinados colectivos por razón de su especial vulnerabilidad, necesidad, u otras circunstancias que se valoren especialmente, tales como los colectivos de jóvenes, mayores, personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, víctimas de violencia de género, familias numerosas, empadronados en el municipio, miembros de Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado y cualesquiera otros que particularmente se especifiquen.

2. En el caso de que los pliegos de la concesión incluyan previsión de reservas de viviendas para colectivos específicos, la Lista de Interesados se estructurará tomando en consideración asimismo dichos colectivos, a cuyo efecto se observarán las especiales medidas de protección de datos que en cada caso correspondan.

Artículo 6. *Procedimiento de asignación.*

1. Las viviendas a que se refiere el presente Decreto se asignarán por el concesionario con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, con sujeción a los requisitos que se establecen en el artículo 8, a lo dispuesto en los Pliegos por los que se rija la concesión, a la normativa de viviendas con protección pública que en su caso les sea de aplicación y a las instrucciones que en cada momento pueda establecer el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. La oferta y asignación de viviendas tanto en el momento de la entrega inicial como cada vez que queden viviendas disponibles a lo largo de la duración de la concesión, se realizará siguiendo el riguroso orden cronológico de inscripción de las solicitudes en la Lista de Interesados abierta y vigente por cada parcela o concesión.

3. Si el solicitante rechazara o no atendiera el ofrecimiento, se producirá la baja de su inscripción en la Lista de Interesados, sin perjuicio de que pueda volver a formular una nueva solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo cuatro.

Artículo 7. *Publicidad de la Lista de Interesados y de la promoción.*

La Lista de Interesados periódicamente actualizada deberá ser publicada en la web que el concesionario habilite a este fin, adoptando al efecto las especiales medidas de protección de datos que correspondan. Asimismo se publicarán las características principales de las viviendas disponibles de la promoción (metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados a las

viviendas, renta mensual y gastos comunes) y la información sobre los requisitos a cumplir para poder acceder a estas viviendas.

Artículo 8. *Requisitos de acceso a las viviendas*

1. Podrán resultar beneficiarios en régimen de arrendamiento de las viviendas a las que se refiere el presente decreto, las personas físicas en quienes concurren los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- b) Tener nacionalidad española o acreditar o residencia legal en España.
- c) Que sus ingresos familiares alcancen un mínimo de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y no superen los ingresos máximos previstos en la normativa reguladora de la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid para el acceso a la concreta tipología de vivienda con protección pública de que se trate en función de su calificación.

Los Pliegos reguladores de la concesión podrán en su caso establecer excepciones al requisito de ingresos mínimos por razón de las reservas de viviendas para colectivos específicos que el mismo contemple conforme a lo previsto en el artículo 5.

Para la determinación de qué se entiende por ingresos familiares se estará a lo dispuesto al respecto por la normativa reguladora de viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

- d) No ostentar el pleno dominio o un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, conforme a lo establecido en la normativa reguladora de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid.
- e) Acreditar, al menos uno de los arrendatarios, un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid.

Los Pliegos reguladores de la concesión podrán en su caso establecer excepciones a este requisito por razón de las reservas de viviendas para colectivos específicos que el mismo contemple conforme a lo previsto en el artículo 5. Asimismo podrá exigirse en los referidos pliegos, un periodo mínimo de empadronamiento en el municipio concreto en el que radique la parcela objeto de concesión.

- f) Reunir los demás requisitos exigibles conforme a la normativa reguladora de la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid para el acceso a dichas viviendas, en función de su calificación.

2. Los requisitos anteriores deberán cumplirse a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

Artículo 9. Régimen Jurídico de los contratos de arrendamiento

1. La asignación de las viviendas se formalizará mediante suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento entre el concesionario y los arrendatarios. A la celebración del contrato será obligatoria conforme establece la ley de arrendamientos urbanos la exigencia y prestación de fianza.

2. La eficacia de la asignación de la vivienda quedará condicionada a la aceptación y firma del correspondiente contrato, por lo que la negativa a su formalización por causa imputable al interesado o la no prestación de fianza, dejará sin efecto la asignación de la vivienda, pudiendo el concesionario disponer de la misma en los términos y con sujeción a lo señalado en este Decreto.

3. En lo que no se oponga al presente Decreto y a las especificaciones derivadas del régimen de protección pública que resulte de aplicación y de los términos expresamente recogidos por el pliego de condiciones, será de aplicación la legislación sobre arrendamientos urbanos vigente en el momento de la contratación.

4. La renta mensual a satisfacer por los inquilinos será la que determine el concesionario conforme a lo que al respecto establezcan los Pliegos reguladores de la concesión administrativa que se otorgue sobre la parcela en cuestión.

Artículo 10. Control por la Administración

1. La Comunidad de Madrid podrá supervisar en cualquier momento la asignación de las viviendas y verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso conforme al procedimiento regulado en la normativa reguladora de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

2. La Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria al concesionario y a los propios arrendatarios, a cuyo efecto, en los contratos que el concesionario suscriba con los arrendatarios, deberá incluirse una cláusula por la que el arrendatario se comprometa a colaborar con la Comunidad de Madrid en el marco de las inspecciones dirigidas a comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para el disfrute de las viviendas. Todo ello sin perjuicio además de la posibilidad de solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca

con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

Queda derogada la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el régimen para la cesión del uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación de desarrollo

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente Decreto.

Segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».