

INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMO SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

02/2026

I. ANTECEDENTES

Con fecha de 07 de enero de 2026, ha tenido entrada al registro del Consejo de Consumo la solicitud de informe sobre el “*Proyecto de decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid*”, formulado por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Acompaña al proyecto la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (MAIN).

El presente informe se emite por la Comisión Permanente del Consejo de Consumo, en uso de la competencia asignada por el artículo 14.1.a) del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid.

Según indica la MAIN del proyecto, en este proyecto de decreto se sustanció el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia desde el 24 de junio al 14 de julio de 2025, ambos inclusive.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO

La propuesta normativa que se presenta para su análisis tiene por objeto regular el régimen jurídico de la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid, adecuando las diversas tipologías de viviendas a las necesidades actuales de la sociedad, estableciendo procedimientos de calificación y de revisión más ágiles y regulando determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior.

Así, entre otras novedades, destacan el establecimiento de definiciones de carácter general para clarificar y facilitar la aplicación del reglamento, la regulación de las viviendas destinadas a familias numerosas, que carecían de desarrollo expreso en el reglamento anterior, o la creación de dos figuras nuevas, la de alojamiento de estudiantes y la vivienda con espacios comunitarios que se definen en el reglamento y cuya regulación podrá completarse mediante desarrollo normativo posterior.

III. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DEL CONSEJO DE CONSUMO

La competencia del Consejo de Consumo para emitir dictámenes e informes preceptivos viene determinada por el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid, al incluir entre sus funciones la de “informar preceptivamente de las normas que afecten directamente a los consumidores”.

En su desarrollo, el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, dispone que entre las funciones atribuidas al Consejo de Consumo se encuentra la de “conocer e informar preceptivamente cuantas disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid afecten directamente a los consumidores”.

El concepto de consumidor, según la definición contenida en el artículo 2 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, se aplica a “las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de las entidades, empresas o profesionales, colegiados o no, que los producen, facilitan, suministran o expiden”.

Son derechos básicos reconocidos en la ley autonómica de protección de los consumidores, por los que deben velar los poderes públicos en el ámbito de sus competencias: la protección frente a riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, la información correcta sobre los bienes y servicios, la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación, indefensión o discriminación y la reparación e indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Asimismo, las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid están llamadas a atender prioritariamente a los colectivos de los consumidores que se encuentren en la situación de inferioridad, desprotección o discapacidad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/1998, de 9 de julio.

IV. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

En lo que afecta a la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, se considera que el proyecto evaluado tendrá un impacto positivo en la ciudadanía, dando un nuevo impulso a la vivienda con protección pública, potenciando la vivienda en alquiler e incrementando la oferta de viviendas protegidas a precios asequibles de la región, especialmente para aquellos que se encuentren en situación de desprotección o discapacidad.

Este nuevo reglamento, además de incorporar definiciones de conceptos generales que dotan de mayor claridad a la norma, regula en su capítulo V los títulos de acceso a la vivienda y los contratos de venta y arrendamiento, determinando la información que debe aparecer de forma obligatoria en los mismos, garantizando la protección de los intereses económicos de los consumidores.

No obstante, se considera necesario hacer una observación al artículo 12.2 del proyecto que concreta cuales se consideran gastos necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Por su parte, el artículo 89.3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por medio del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, considera abusivas todas aquellas cláusulas que impongan al consumidor en la compraventa de viviendas de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario. En particular, entre otros, “La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario”.

Confrontando el contenido de ambas disposiciones, parece conveniente que en la relación que recoge el artículo 12.2, se incluya como punto 6º “Aquellos tributos que graven la compraventa y cuyo sujeto pasivo sea el promotor”.

V. CONCLUSIÓN

La Comisión Permanente del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida telemáticamente el día 27 de enero de 2026, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que INFORMA FAVORABLEMENTE el “*Proyecto de decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid*”.

El acuerdo se adopta por mayoría, con el voto en contra de las organizaciones sindicales.

LA SECRETARIA

Vº Bº
LA PRESIDENTA, por delegación