

En relación a la Orden por la que se desarrolla el artículo 18.1 c) del decreto 52/2016 para incluir expresamente un nuevo supuesto de emergencia social por ocupación ilegal de la vivienda habitual, procede realizar las siguientes consideraciones:

PRIMERO.- DECRETO QUE PRETENDE DESARROLLAR LA ORDEN:

La Orden tiene por objeto desarrollar 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 en relación con determinados supuestos de necesidad de vivienda por emergencia social.

Así, el citado Decreto 56/2016 en su artículo 4 relativo a los procedimientos de adjudicación afirma lo siguiente:

1. Las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social a que se refiere el presente Decreto se podrán adjudicar por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Procedimiento ordinario mediante baremo por especial necesidad.*
- b) Procedimiento excepcional por emergencia social.*
- c) Procedimiento de sorteo, entre las personas que reúnan los requisitos exigidos en la convocatoria.*

2. Asimismo podrán adjudicarse en ejecución de convenios suscritos con otras Administraciones e instituciones conforme a los requisitos en ellos previstos.

3. La adjudicación de viviendas en las promociones de nueva construcción, completas o no, se llevará a cabo preferentemente por el procedimiento ordinario mediante baremo por especial necesidad, sin perjuicio de la reserva mínima del 5 por 100 con destino al Parque de Viviendas de Emergencia Social, o en su defecto, por el procedimiento de sorteo.

La adjudicación de viviendas objeto de segundas y posteriores adjudicaciones se llevará a cabo bien por el procedimiento ordinario mediante baremo por especial necesidad, bien por el procedimiento excepcional por emergencia social, dependiendo de si la vivienda forma parte o no del Parque de Viviendas de Emergencia Social.

Por otra parte, el Decreto dedica su capítulo II a la regulación del Parque de Viviendas de Emergencia Social del siguiente modo a través de los artículos 11 y 12:

Artículo 11.- Viviendas integrantes

1. El Parque de Viviendas de Emergencia Social estará integrado por un mínimo de trescientas viviendas cuya titularidad o gestión corresponda a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, con las características que por este organismo se determinen, en atención a la disponibilidad existente y a las necesidades de emergencia social que se detecten.

2. En todo caso, en las nuevas promociones destinadas a arrendamiento, deberá reservarse al menos un 5 por 100 de viviendas para su integración en el Parque de Viviendas de Emergencia Social.





Artículo 12 .- Finalidad

El Parque de Viviendas de Emergencia Social tendrá como finalidad ofrecer alojamiento temporal de manera inmediata a personas o familias que se encuentren en una situación de grave dificultad habitacional, en particular, en los casos de desahucio, residencia en infravivienda y acontecimientos extraordinarios.

Este Parque de viviendas de Emergencia Social se destina a atender aquellas situaciones que se describen en el capítulo IV del Decreto, relativo al Procedimiento de adjudicación de viviendas por emergencia social:

Artículo 18 .- Situaciones de emergencia social

1. Las viviendas integrantes del Parque de Viviendas de Emergencia Social se adjudicarán exclusivamente a favor de personas o familias en circunstancias de grave dificultad en las que concurra alguna situación de emergencia social.

Se considerarán situaciones de emergencia social, las relacionadas a continuación:

a) Desahucio de la vivienda que constituye la residencia habitual y permanente del interesado, cuando se produzca como consecuencia de una disminución sobrevenida de los ingresos de la unidad familiar y exista fecha de lanzamiento inminente acordada por resolución judicial, o bien este lanzamiento se haya producido en los últimos tres meses.

Cuando la vivienda que constituía la residencia habitual y permanente del interesado fuera de su propiedad, deberá aportarse decreto de aprobación de remate en todo caso para la prórroga de la adjudicación.

b) Residencia en infraviviendas cuando concurren situaciones de dependencia o problemas de salud graves derivados o agravados por la situación de vivienda, salvo cuando se sitúen en núcleos susceptibles de realojo.

c) Acontecimientos extraordinarios que sitúen a los afectados en situación de exclusión residencial, tales como atentados terroristas, derrumbe de edificios y cualesquiera otros acontecimientos que el órgano competente considere susceptibles de inclusión por demandar una inmediata intervención pública para procurar alojamiento.

2. La apreciación de la grave dificultad habitacional le corresponderá al órgano competente para adjudicar las viviendas objeto de este Decreto, mediante la toma en consideración de los informes sociales que así lo valoren previo análisis de las circunstancias personales, económicas o sociales de la unidad familiar afectada.

3. La adjudicación quedará condicionada a la efectiva disponibilidad de vivienda”.

Por tanto, el borrador de Orden remitido para informe tiene por objeto el desarrollo de esta letra c) del artículo 18.1, contemplando de modo expreso como nuevo supuesto de situación de emergencia social el suceso extraordinario de que la vivienda habitual sea ocupada ilegalmente por un tercero.

El artículo 19 del Decreto 56/2016 se ocupa de los *Requisitos de acceso a las viviendas y el Artículo 20 del Procedimiento de adjudicación de vivienda por emergencia social. En lo que interesa ahora conviene destacar:*





Comunidad de Madrid

“1. El procedimiento se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, de propuesta razonada de la Agencia de Vivienda Social o de cualquier otro órgano, o por denuncia.

2. Previamente al acuerdo de inicio del expediente se abrirá un período de información previa al objeto de verificar la situación de grave dificultad habitacional en la que se encuentra la unidad familiar y la concurrencia de alguno de los supuestos contemplados en el artículo 18 del presente Decreto. A tal efecto se podrá solicitar la aportación de cuantos documentos considere necesarios, en particular, aquellos que acrediten las especiales circunstancias personales, económicas o sociales que permitan apreciar la existencia de grave dificultad para la unidad familiar.

Este período de información previa podrá iniciarse a solicitud de persona interesada.

3. Constatado lo anterior, el órgano competente acordará el inicio de las actuaciones y requerirá al interesado para que aporte la documentación básica actualizada prevista en los apartados a), b), d) y f) del artículo 9 del presente Decreto, así como los documentos acreditativos de los requisitos de acceso regulados en el artículo 19.

(.../...)

5. Comprobado el cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos anteriores y apreciada la situación de grave dificultad de la unidad familiar, se procederá por el órgano competente a dictar la pertinente resolución de adjudicación, a cuyo efecto se podrán recabar en su caso los informes sociales que se estimen oportunos.

A los efectos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de tres meses.

De no notificarse resolución expresa en el plazo previsto, el interesado podrá entender desestimada su solicitud por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.1 la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya.

(.../...).”

Por último, el Artículo 21 del Decreto trata de la *Vigencia y régimen de uso del siguiente modo:*

“1. La adjudicación de las viviendas por emergencia social se efectuará con carácter temporal y en el régimen de uso que resulte más adecuado a la finalidad pretendida. A estos efectos se admitirán adjudicaciones en arrendamiento, cesión de uso, precario o cualesquiera otras formas admitidas en Derecho, ya sea a título gratuito u oneroso.

2. La vigencia temporal de la adjudicación se determinará en consideración a las concretas circunstancias personales, económicas o sociales de la unidad familiar. Dicha adjudicación podrá prorrogarse, de perdurar la situación de grave dificultad derivada de las especiales circunstancias personales, económicas y sociales que determinaron la adjudicación de la vivienda.

Durante todo el tiempo de vigencia de la adjudicación, incluidas las prórrogas, el adjudicatario está obligado al cumplimiento de las medidas que en su caso se hubieran establecido en el programa de acompañamiento o inserción social y/o laboral al que se hubiera adherido. En caso contrario, decaerá su derecho a la adjudicación de la vivienda.





3. *Igualmente los adjudicatarios de viviendas por emergencia social podrán acceder a la adjudicación definitiva de la vivienda por el procedimiento de especial necesidad, siempre que cumplan con los requisitos contemplados en el capítulo III de este Decreto. En tal caso, la vivienda adjudicada dejará de formar parte del Parque de Viviendas de Emergencia Social y deberá ser sustituida por otra de existir disponibilidad”.*

SEGUNDO.- SUPUESTO CONTEMPLADO EN EL BORRADOR DE ORDEN

El artículo 1 del borrador de Orden afirma que “La Orden tiene por objeto desarrollar 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 en relación con determinados supuestos de necesidad de vivienda por emergencia social”.

Debería contemplarse en el artículo 1 el supuesto concreto a que se refiere la Orden (Situación de Emergencia Social de necesidad de vivienda por ocupación ilegal de la vivienda habitual por un tercero) en lugar de referirse de modo genérico a una serie de supuestos que luego no se contienen.

El artículo 2 describe los requisitos del nuevo supuesto: señalando que “*Serán requisitos necesarios para entender que la situación de privación del uso vivienda es susceptible de ser amparada a través del procedimiento de adjudicación por emergencia social los siguientes:*

- a) La vivienda ocupada ilegalmente deberá constituir residencia habitual de la unidad familiar susceptible de ser adjudicataria por emergencia social. Esta circunstancia se acreditará mediante la aportación de la documentación que le sea requerida al efecto justificativa del uso de la vivienda al menos durante un periodo de 9 meses en los últimos 12 meses anteriores a la denuncia de la ocupación.*
- b) La vivienda deberá ser objeto de ocupación ilegal y no consentida. Esta circunstancia deberá acreditarse a través de la interposición de la correspondiente denuncia.*
- c) La unidad familiar susceptible de ser adjudicataria por emergencia social deberá ostentar el pleno dominio o un derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda ocupada ilegalmente. Esta circunstancia se acreditará mediante aportación del correspondiente título.*
- d) No ostentar el pleno dominio o derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda.*
- e) La unidad familiar susceptible de ser adjudicataria por emergencia social, deberá contar con unos ingresos familiares anuales máximos de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Los ingresos se acreditarán en la forma prevista al efecto en el Decreto 52/2016, de 31 de mayo”.*

El artículo 3 se dedica al *Procedimiento*, remitiéndose en cuanto a su inicio al artículo 21.1 del Decreto. Tal remisión parece incompleta, pues el procedimiento será el previsto de modo completo en el Decreto:





Comunidad de Madrid

“El procedimiento se iniciará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 del Decreto 52/2016 de 31 de mayo.

Previamente al acuerdo de inicio del expediente se abrirá un período de información previa al objeto de verificar la situación de grave dificultad habitacional en la que se encuentra la unidad familiar, así como la acreditación de la concurrencia de los requisitos relacionados en el artículo anterior.

Con la finalidad de valorar la grave dificultad habitacional, podrá requerirse al interesado cuanta documentación se estime procedente y oportuna al efecto”.

El Artículo 4 prevé los supuestos de prórroga y la imposibilidad de convertir estos supuestos de adjudicación temporal en definitiva: *“La adjudicación de las viviendas por emergencia social por causa de ocupación ilegal, se efectuará con carácter temporal, en el régimen de uso que resulte más adecuado a la finalidad. Para proceder a la prórroga de la adjudicación será requisito necesario acreditar la vigencia de acciones judiciales iniciadas con el fin de recobrar la posesión de la vivienda.*

No procede en estos casos la posibilidad de convertir este tipo de adjudicaciones temporales en definitivas por especial necesidad, tal y como se regula en el artículo 21.3 del Decreto 52/2016, y en el artículo 2 de la Orden de 24 de octubre de 2016, del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, habida cuenta la titularidad de vivienda.”

TERCERO.- CONCLUSIONES DESDE EL PUNTO DE VISTA PRESUPUESTARIO:

La Memoria que acompaña al proyecto de orden se limita a afirmar en su apartado 4 que *“La modificación propuesta no tiene efectos financieros ni positivos ni negativos sobre los gastos y los ingresos públicos ni de los presupuestos Generales del Estado, ni de la Administración de la Comunidad de Madrid”.*

Sin embargo, del análisis efectuado en los apartados anteriores de este escrito se deduce:

-En relación a los gastos, parece ser que el Decreto 52/2016 configura en el apartado 5 del artículo 19 como un derecho subjetivo el acceso a una de las viviendas del Parque de Viviendas de emergencia Social cuando se dan los requisitos del artículo 19 y se tramita el procedimiento del artículo 20. Por ello, la inclusión de un nuevo supuesto de emergencia social podría determinar la necesidad de incrementar el Parque de Viviendas de Emergencia Social previsto en los artículos 11 y 12 del Decreto. Planteada la cuestión anterior, se observa que no se contiene en la memoria Económica ninguna estimación de necesidades para este nuevo supuesto ni una descripción de la capacidad del Parque de Viviendas de Emergencia Social para atender a estas situaciones. Por tanto, sería oportuno que la MAIN recogiera las estimaciones de necesidades de vivienda para atender este nuevo supuesto, el número de viviendas de que dispone el Parque y su ocupación actual. En caso de que las existencias de vivienda disponible del Parque fueran inferiores a las necesidades, debería aclararse cómo se atenderán.





Comunidad de Madrid

-En relación al impacto en los ingresos, en los casos de emergencia social el artículo 21.1 señala que se admitirán adjudicaciones en arrendamiento, cesión de uso, precario o cualesquiera otras formas admitidas en Derecho, ya sea a título gratuito u oneroso. Por tanto, debería aclararse en la Memoria si estas cesiones serán gratuitas u onerosas y su cuantificación sobre los ingresos.

Por todo lo que antecede, se solicita que se complete la Memoria Abreviada de Impacto Normativo con la finalidad de recoger las previsiones anuales de necesidad de vivienda generadas por el nuevo supuesto de situación de Emergencia Social de necesidad de vivienda por ocupación ilegal de la vivienda habitual por un tercero, su comparativa con las disponibilidades del Parque de Viviendas de Emergencia Social y, en su caso, las necesidades presupuestarias adicionales o la indicación expresa de la suficiencia de las existentes.

La información requerida deberá ser remitida a este centro directivo para su valoración de acuerdo con sus competencias. En tanto no se haya emitido un pronunciamiento al respecto, el expediente se entenderá informado en sentido desfavorable.

EL DIRECTOR GENERAL DE PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

