

Se ha remitido para su análisis y, en su caso formulación de observaciones el **Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.**

En cuanto a su adecuación al orden competencial y de atribuciones establecido en los decretos de estructura, se realizan las siguientes consideraciones a propuesta de la **Dirección General de Economía e Industria:**

### 1.- Respetto a la MAIN:

- En el **apartado 3. Adecuación a los Principios de Buena Regulación, II Normas que se derogan**, se advierten discrepancias entre lo previsto en la MAIN y en el Proyecto de Decreto: la MAIN indica que se deroga el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a salvo de lo dispuesto en el artículo 24 y disposición adicional octava para las viviendas calificadas en arrendamiento con opción a compra, mientras que la **disposición derogatoria única** del Proyecto de decreto, deroga el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las situaciones creadas a su amparo.

En el mismo sentido, la MAIN se refiere a la derogación del Decreto 133/2002, de 18 de julio, por el que se establece un procedimiento simplificado para el otorgamiento de la calificación definitiva a las viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid al amparo de algún régimen de protección, excepto el artículo 2 y la disposición derogatoria del Proyecto del Decreto, deroga dicho decreto sin excepciones.

### ➤ En el **apartado 6. Impacto Económico y Regulatorio:**

- Se aprecia cierta incongruencia con el Proyecto de Decreto, en relación con la unidad de medida para el cálculo de las cargas, ya que, mientras la MAIN parece que utiliza viviendas individuales, el Proyecto utiliza también promociones completas (art. 23 y 25). Esta circunstancia podría generar confusión en el cálculo de las cargas.
- Al utilizar exclusivamente datos de 2024 (sorprendentemente bajos) sin referencia al 2025, la justificación económica podría resultar incongruente con el objeto del Proyecto de Decreto que es impulsar y dinamizar el sector, arrojando resultados muy poco ambiciosos.
- Debería hacerse una proyección estimada de las cargas del “*Procedimiento de revisión de títulos de acceso en una promoción de nueva construcción*” en relación con el objetivo perseguido.
- Se han detectado errores aritméticos en las operaciones reflejadas en este apartado.

### 2.- Respetto del Proyecto de Decreto:

- **Disposición transitoria primera. Expedientes de calificación en tramitación:** se deja a decisión del promotor la elección para aplicar el Proyecto de Decreto a expedientes en tramitación. Debiera, por razones de seguridad jurídica, valorarse la conveniencia de

establecer un criterio único y evitar, desde su entrada en vigor, la tramitación simultánea de expedientes sometidos a regulaciones distintas.

- **Disposición derogatoria única:** como ya se ha indicado se advierten discrepancias en relación con lo dispuesto en la MAIN.
- **Artículo 2. Conceptos generales.** En el apartado 4, se definen las personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, además de las Administraciones públicas, organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las mismas, en concreto *“aquellas que acrediten haber realizado o gestionado al menos dos o más promociones de vivienda protegida en los tres últimos años anteriores a la solicitud de autorización del artículo 10”*. Dado que este requisito podría constituir una barrera de entrada de nuevos operadores, debiera revisarse o, de mantenerse, justificarse adecuadamente.
- **Artículo 34. Requisitos de acceso a la vivienda con protección pública por personas físicas.** La letra c) establece entre ellos *“acreditar empadronamiento en la Comunidad de Madrid durante al menos 10 años”*, dada la finalidad del Proyecto de Decreto y los diferentes supuestos contemplados, podría resultar excesivo; además no se exceptúan explícitamente de su cumplimiento los alojamientos temporales de estudiantes, ni siquiera cuando se trate de estudiantes participantes en programas de movilidad e intercambio nacional e internacional.
- A lo largo de **todo el texto normativo** se recurre a la *“justa causa”* como argumento de excepcionalidad de determinadas obligaciones, sin una mínima concreción de lo que debe entenderse como tal en ningún apartado del Proyecto de Decreto. Se observa al respecto la inseguridad jurídica que supone dejar a la apreciación subjetiva la existencia o no de causa justificada, atendiendo fundamentalmente a la materia regulada por el Proyecto, el acceso a la vivienda.

Sin perjuicio de lo que informen otros centros directivos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, esta Secretaría General Técnica formula las siguientes **observaciones** por si se estima oportuna su consideración por el centro promotor del proyecto.

#### 1.- Respecto de la MAIN:

- Debieran eliminarse las referencias a la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno (que también se cita en el preámbulo), ya que dicha ley no se aplica supletoriamente en la Comunidad de Madrid al existir una regulación específica en materia de procedimiento de elaboración de disposiciones reglamentarias, como es el Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.
- En el apartado I.c) Plan Normativo, al justificar por qué no llegó a tramitarse el proyecto, incluido en el entonces Plan Normativo Anual de 2018, se indica que *“Igualmente, el anuncio de la próxima publicación de una nueva ley estatal de vivienda, que posteriormente se materializó en la Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda, supuso suspender la tramitación a la espera de las novedades que pudiera suponer la nueva normativa”*. Podría resultar oportuna una referencia en la MAIN, a los aspectos que se modifican o introducen en el

Reglamento a la luz de la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, ley que no se cita en el Proyecto Decreto.

- En cuanto al contenido y análisis jurídico, en el apartado b) Análisis jurídico, I. Engarce con derecho nacional y de la UE, debiera adecuarse las referencias a la *“Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid”*, y la *“Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid”*, ya que su denominación fue modificada por las Leyes 17/2023 y 18/2023, de 27 de diciembre (artículos únicos, apartados 1), en los siguientes términos; *“Ley 2/2016, de 29 de marzo, de protección, igualdad efectiva y no discriminación de las personas transexuales e intersexuales de la Comunidad de Madrid”* y *“Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección, igualdad efectiva y no discriminación de las personas LGTBI de la Comunidad de Madrid”*, respectivamente.
- Debería mencionarse entre las disposiciones normativas con rango de ley vigentes en la Comunidad de Madrid, el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, en particular, en lo relativo a la tasa por actuaciones y servicios en materia de vivienda protegida que se cita durante todo el Reglamento y que, en su día, deberá adaptar la nomenclatura a la implantación en este ámbito de la *“declaración responsable”* (por ejemplo, la tarifa 7801.3 Calificación definitiva de viviendas con protección pública de nueva construcción, que se abona con motivo de la solicitud de calificación definitiva, se abonará con motivo de la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva).

## 2.- Respecto al **Decreto**.

- En el **preámbulo** del Proyecto, cuando se define el contenido de la **sección 1ª del capítulo II** se afirma que *“mantiene la posibilidad de transmitir las promociones de viviendas calificadas definitivamente para arrendamiento, pero incluyendo los requisitos y trámites que son necesarios para poder autorizar dicha transmisión”*.

Se sugiere la oportunidad de incluir una referencia a la *Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida*, que es la que establece el derecho de adquisición preferente de promociones mixtas para arrendamiento o arrendamiento con opción a compra en favor de personas jurídicas con reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, y prohíbe que las viviendas con protección pública de titularidad de la Comunidad de Madrid puedan ser objeto de transmisión a terceros distintos de los inquilinos o sus causahabientes y la que establece que la transmisión de la propiedad de las viviendas se realice con plena garantía de los derechos de los arrendatarios de vivienda protegida.

También en el preámbulo, al referirse al contenido de la **sección 2ª del capítulo II** se indica que en ella se contiene la regulación de la reserva legal de las viviendas destinadas a personas con discapacidad y a familias numerosas, no obstante el único artículo referido exclusivamente a las familias numerosas es el 11, que está fuera de esta sección y

además, en sentido estricto, no reconoce una reserva legal de viviendas a familias numerosas, como sucede con las viviendas para personas discapacitadas en el artículo 21, sino que se limita a prever la posibilidad de poder adjudicarlas a otros destinatarios diferentes cuando en un determinado plazo desde la declaración responsable de calificación definitiva no se hayan podido adjudicar (vender o arrendar).

Finalmente, en el apartado del preámbulo donde se describe la tramitación debiera sustituirse la cita del artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, por el Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Debiera así mismo adecuarse la denominación de la “*Dirección General de Transparencia, Gobierno Abierto y Atención al Ciudadano*” (actualmente Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia) y de la Secretaría General Técnica de la “*Consejería de Vivienda y Administración Local*” y eliminar la referencia a los informes por razón de orientación sexual e identidad de expresión de género, que fueron suprimidos por las Leyes 17/2023 y 18/2023, de 27 de diciembre, ya referidas.

Finalmente, en el último inciso, donde dice «(...) *así como el informe y dictamen de la Comisión Jurídica Asesora.*» quizá se quería decir “*así como el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora*”.

- En la definición de **familia numerosa** del **artículo 2.14**, podría valorarse la conveniencia de añadir a la referencia al artículo 2 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, una mención al artículo 3, que es el que determina las condiciones para ostentar condición de familia numerosa, entre otras, la edad de los hijos, que debe ser inferior a 21 años.
- En el **artículo 10.1.**, en coherencia con el título, debería hacer alusión a las viviendas con protección “pública destinadas a arrendamiento”.

Así mismo, el régimen de venta o enajenación de estas viviendas previsto en este apartado no se sujeta exactamente a la literalidad de lo previsto en la Ley 9/2017, de 3 de julio, ya citada anteriormente.

El artículo 5 de la Ley 9/2017, establece lo siguiente:

**“Artículo 5. Enajenación de promociones y garantías al inquilino.**

1. *Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores por promociones completas.*
2. *Cuando se trate de promociones mixtas, podrán ser enajenadas la totalidad de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra que integran la promoción.*
3. *La enajenación prevista en el apartado anterior podrá efectuarse con libertad en el establecimiento del precio, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, con derecho de adquisición preferente para personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con*

*finés sociales, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.*

*4. En las enajenaciones reguladas en este precepto, el adquirente o nuevo titular quedará obligado a atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidas en el contrato, subrogándose en todos los derechos y obligaciones. En cualquier caso, dichas enajenaciones no podrán ir en perjuicio de terceros.*

*5. Se exceptúa de lo dispuesto en los apartados anteriores la vivienda con protección pública cuya titularidad corresponda a la Comunidad de Madrid, que no podrá ser objeto de transmisión a terceros distintos de los inquilinos o sus causahabientes”.*

El artículo 10.1 del Proyecto de Decreto indica literalmente:

*“1. Las viviendas con protección podrán ser enajenadas por sus promotores por promociones completas.*

*La enajenación podrá efectuarse con libertad en el establecimiento del precio en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la consejería competente en materia de Vivienda, a un nuevo titular o titulares con derecho de adquisición preferente para personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, de acuerdo con lo señalado en la Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.*

*El nuevo titular o titulares, que deberán ser personas jurídicas, tendrán la obligación de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas señalados en el contrato, subrogándose en todos los derechos y obligaciones del anterior promotor. En cualquier caso, dichas enajenaciones no podrán ir en perjuicio de terceros.”*

Se observa que el precepto propuesto no distingue entre venta de promociones completas o promociones mixtas, olvida incorporar la “coma” entre “titulares” y “con derecho de adquisición preferente” y, lo que es más importante, omite la prohibición legal de transmisión de las viviendas de protección pública en alquiler que sean titularidad de la Comunidad de Madrid a terceros distintos de los inquilinos o sus causahabientes, que sí debiera recogerse en el reglamento.

- El **artículo 20.2**, al regular la calificación provisional, establece que “2. En los suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b). 2º del artículo 36 la Ley 9/2001, de 17 de julio, se podrán promover viviendas públicas sujetas a un régimen de protección con destino a arrendamiento”.

Podría resultar oportuno incorporar una referencia al apartado 2.c) 2º, que establece las condiciones en las que pueden implantarse viviendas en la red de equipamientos del apartado 2.b) 2º.

En cualquier caso, está en trámite el Anteproyecto de Ley de impulso y desarrollo equilibrado de la Región, que deroga la Ley del Suelo y establece un nuevo régimen con nomenclatura diferente, por lo que sería recomendable valorar si las referencias expresas a estos artículos son fácilmente reconducibles a la nueva regulación.

- En el **artículo 25.2.**, cuando se establecen los datos que deben figurar en la declaración responsable de calificación definitiva, en el **apartado b)**, donde indica "Proyecto final visado por el colegio oficial de arquitectos de Madrid o autorizado por la oficina de supervisión del organismo oficial que lo promueva" debiera decir "Proyecto de ejecución final" ya que para la calificación provisional se exige proyecto básico o de ejecución y para la calificación definitiva debe exigirse, en todo caso, proyecto de ejecución.

La **letra j)** hace referencia a los "*Títulos de acceso en la forma prevista en el artículo 43*", quizá sería más oportuno aludir directamente a los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de alquiler, o al menos, indicar que se trata de "títulos de acceso a las viviendas".

Por último, en relación con el **apartado n)** "*En su caso, certificado del promotor indicando los contratos de compraventa o adjudicación que no se han aportado*", se observa para su consideración la oportunidad de añadir una referencia a los contratos de arrendamiento y sustituir la referencia a los "contratos de compraventa o adjudicación" por una referencia a "los contratos de compraventa" (en su caso, también, "de arrendamiento") "o título de adjudicación".

- El **apartado 4 del mismo artículo 25** indica que la declaración responsable de calificación definitiva parcial podrá presentarse "*dentro del plazo establecido en el anterior apartado 1 de acuerdo con lo establecido en el apartado 2*", la redacción podría simplificarse en los siguientes términos u otros análogos; "*en el plazo y en los términos previstos en los apartados anteriores*".
- El **artículo 28.1.c)**, establece entre los supuestos de modificación de la declaración responsable de calificación definitiva "*en el caso previsto en el artículo 30*", para mayor claridad podría completarse la previsión en los siguientes términos: "*en el caso de transformación de locales en vivienda previsto en el artículo 30*".
- El primer párrafo del **artículo 35**, establece los supuestos en los que no se considerará la titularidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute "*A efectos del artículo 34.1.d)*", el artículo referido debiera ser el *artículo 34.1.e)*, que es el que concuerda con el requisito de no ostentar titularidad de otra vivienda en el territorio nacional.
- El **artículo 37.1.** segundo párrafo, al regular el cálculo de los ingresos familiares según lo previsto en la Ley del IRPF, al igual que en el art.7.1.c) del Proyecto de Decreto de modificación del Decreto 84/2020, de 7 de octubre, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, podría indicar si la conversión de la cuantía en número de veces el IPREM va o no referido a 14 pagas.
- En el **artículo 38**, que podría denominarse, atendiendo a su contenido, "títulos de acceso a las viviendas con protección pública", en el apartado 1.a), donde dice "*los contratos de compraventa y adjudicación*" debería decir "los contratos de compraventa y títulos de adjudicación". Esta misma observación se realiza en relación con el título del artículo 40.
- El **artículo 40.1.b)**, al reproducir el contenido de la disposición adicional primera. Tres. de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, donde indica "*a que hace referencia el apartado uno.1.a) de esta disposición*" debiera decir "*a que hace referencia el apartado uno.1.a) de la citada disposición adicional*".

- El **artículo 42.a)**, dispone que la escritura de declaración de obra nueva, para el supuesto de promotor individual para uso propio deberá incluir obligatoriamente “*lo establecido en el artículo 39 apartados 1 y 2*”, no obstante parece que la remisión debiera limitarse a lo previsto en el apartado 1, ya que el apartado 2 se refiere a la posibilidad de aprobar contratos tipo.
- El **artículo 43.3.b)**, establece la documentación que debe acompañar a la declaración responsable de visado de contratos, con referencia al “*justificante del depósito de la fianza del arrendamiento realizado ante el organismo competente o en su caso, la liquidación anual del concierto de fianzas*”, quizá se podría añadir “en los términos” o “de conformidad” “con lo previsto en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid”.
- La **disposición adicional quinta**, prevé que “*en los contratos que se suscriban a partir de la entrada en vigor de este decreto, los ingresos máximos de la unidad familiar no podrán exceder de 5,5 veces el IPREM*”, aunque se diga en el título, podría ser oportuno indicar también que se refiere a “contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial calificadas de régimen especial para arrendamiento acogidas al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio”.
- Finalmente, la **disposición adicional octava** se refiere al “*Régimen aplicable a las viviendas y alojamientos promovidos en suelos de redes supramunicipales y otros suelos de titularidad o adscritos a la Comunidad de Madrid*”. No obstante, hasta que no se apruebe la modificación de la disposición adicional única del Decreto 84/2020, en tramitación, no podría incorporarse en el proyecto informado la referencia a las viviendas en suelos que no sean redes supramunicipales u otros suelos de titularidad de la CM, pero estén adscritos a la Comunidad de Madrid. Quizá, para evitar que existan discordancias para el supuesto de que no llegara a prosperar dicha regulación o se aprobara con posterioridad, podría hacerse una referencia genérica a “*las viviendas a las que se refiere la disposición adicional única del Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales*”, u otra similar.

Por último, y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se adjunta el documento pdf que ha sido generado a partir del texto previo a la firma del presente informe.

LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA,

**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA.**  
**CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.**