

INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMO SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

18/2025

I. ANTECEDENTES

Con fecha de 02 de diciembre de 2025, ha tenido entrada al registro del Consejo de Consumo la solicitud de informe sobre el “*Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública*”, 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.

Previo a la reunión de la Comisión Permanente, desde la Secretaría del Consejo de Consumo se ha dado traslado de ello a los vocales de la misma para su estudio previo y formulación de observaciones sobre su incidencia en los consumidores y usuarios madrileños.

Según indica la MAIN, el procedimiento de elaboración y aprobación del anteproyecto de ley ha sido declarado urgente en virtud de *Orden de 28 de noviembre de 2025, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras*, por lo que se ha omitido el trámite de consulta pública previa, de conformidad con lo dispuesto en el 11.2.b) del *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*.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO

La propuesta normativa que se presenta para su análisis tiene por objeto facilitar la puesta en el mercado de más vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria de falta de oferta del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles y sencillos. Asimismo, persigue reducir el coste de construcción de la vivienda de protección pública, fomentando el uso del transporte colectivo.

Para ello, se centra en dos objetivos:

- Modifica la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, para establecer una dotación mínima de una plaza de aparcamiento para todas las viviendas de protección pública.
- Modifica la *Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida*, para extender la posibilidad de implantar el uso alternativo residencial vivienda protegida, ya regulada para el terciario oficinas a los usos terciario de hospedaje y dotacional con requisitos propios para su materialización mediante licencia. Asimismo, se regula también de forma extraordinaria la posibilidad de la ampliación de la edificabilidad y del número de viviendas en parcelas vacantes con calificación de vivienda protegida.

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, facilitando la construcción y el acceso a vivienda asequible, especialmente para aquellos que se encuentren en situación de desprotección o discapacidad, a cuya atención prioritaria están llamadas todas las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid, según establece el artículo 4 de la *Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid*.

Por ello, no se plantean observaciones al texto.

V. CONCLUSIÓN

La Comisión Permanente del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida telemáticamente el día 10 de diciembre de 2025, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que INFORMA FAVORABLEMENTE el “*Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública*”.

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

LA SECRETARIA

Vº Bº
LA PRESIDENTA, por delegación