

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
Subdirección General de Actuaciones Administrativas
Área de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo

INFORME DE LEGALIDAD DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA RELATIVO AL PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se promueve la aprobación del Decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Examinado el expediente de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 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, se informa cuanto sigue:

I. ANTECEDENTES

El régimen jurídico de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid se encuentra regulado, fundamentalmente, por el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública, así como por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, de medidas de protección pública de la Comunidad de Madrid.

El Decreto 11/2005 configuró de manera sistemática y completa el régimen jurídico de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid. Posteriormente, el Decreto 74/2009 introdujo una evolución significativa del modelo, orientándolo hacia una concepción más flexible de la vivienda con protección pública, mediante el establecimiento de límites máximos de superficie y precio.

No obstante, la evolución del contexto socioeconómico y la transformación de las necesidades de acceso a la vivienda ponen de manifiesto la conveniencia de abordar una nueva regulación. Esta debería permitir la adaptación del sistema vigente a la realidad actual, avanzando hacia un marco jurídico más flexible, simplificado y eficaz en la consecución de los objetivos de la política pública de vivienda.

II. OBJETO Y CONTENIDO

El proyecto de decreto tiene por finalidad actualizar el marco jurídico vigente en materia de vivienda con protección pública, con el fin de adaptarlo a las nuevas condiciones sociales y económicas. Para ello, parte del mandato constitucional de garantizar el

derecho a una vivienda digna y adecuada, así como del ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda atribuida a la Comunidad de Madrid. En este contexto, se establece un régimen jurídico completo, sistemático y coherente de la vivienda con protección pública, en desarrollo de la disposición final primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Desde el punto de vista material, el reglamento diferencia entre viviendas de régimen general —como las viviendas con protección pública básicas y limitadas, sujetas a límites de superficie y de ingresos vinculados al IPREM— y viviendas de régimen especial, que incorporan nuevas tipologías, tales como alojamientos con espacios compartidos o residencias temporales para estudiantes y otros colectivos. Esta distinción evidencia la voluntad de adecuar la normativa a nuevas formas de convivencia y a las necesidades habitacionales emergentes.

Uno de los elementos centrales de la regulación es el régimen jurídico de protección. Con carácter general, se mantiene la duración de quince años tanto para el régimen de venta como de arrendamiento; no obstante, se introduce como novedad relevante la previsión de una protección de carácter indefinido para las viviendas de titularidad pública, con el objetivo de consolidar un parque estable de vivienda asequible.

Asimismo, el reglamento establece límites estrictos a los precios de venta y de renta, vinculados a módulos máximos, con la finalidad de evitar fenómenos especulativos y garantizar la función social de estas viviendas. Igualmente, regula de forma detallada las condiciones de acceso y los procedimientos de adjudicación. Por otro lado, se regula las condiciones de promoción, uso y transmisión de las viviendas con protección pública. En concreto, las viviendas con protección pública pueden promoverse para venta, uso propio o arrendamiento y, deben destinarse a domicilio habitual y permanente.

En relación con el acceso a las viviendas, se fijan requisitos claros, homogéneos y objetivos, entre los que destacan los límites de ingresos, la exigencia de empadronamiento y la regla general de no ser titular de otra vivienda. No obstante, se prevén excepciones relevantes para determinados colectivos vulnerables —como familias numerosas, personas con discapacidad, personas mayores o víctimas de violencia de género— reforzando así el carácter social de la norma y su orientación hacia la igualdad de oportunidades.

Otro de los ejes fundamentales de la norma es la simplificación, agilización y modernización administrativa. En este sentido, se apuesta por el uso de la declaración responsable como mecanismo principal para la obtención de la calificación definitiva y el control de los contratos, lo que permite reducir plazos y cargas burocráticas. Esta medida se traduce en una tramitación más ágil y en una disminución significativa de los costes administrativos, sin perjuicio del mantenimiento de las facultades de comprobación, control e inspección por parte de la Administración.

El reglamento incorpora, igualmente, medidas dirigidas a reforzar el control del sistema — como la limitación de transmisiones, la regulación de la opción de compra en el arrendamiento o el establecimiento de exigencias documentales más rigurosas— al tiempo que procede a eliminar o modificar disposiciones anteriores que han quedado obsoletas.

En conjunto, la norma supone una reforma de amplio alcance orientada a equilibrar tres objetivos fundamentales: garantizar el derecho a la vivienda, fomentar la actividad promotora y simplificar la gestión administrativa, dentro de un marco jurídico más moderno y adaptado a la realidad actual.

Finalmente, desde el punto de vista estructural, el decreto se compone de una parte expositiva y una parte dispositiva integrada por un artículo único, que aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales. Por su parte, el reglamento presenta una estructura amplia, con 53 artículos distribuidos en cinco capítulos, en los que se regulan de forma integral los aspectos esenciales de la vivienda protegida: definición y tipologías, régimen jurídico, procedimiento de calificación, requisitos de acceso y títulos jurídicos de adquisición o uso. Esta sistemática permite abordar de manera completa el ciclo de la vivienda protegida, desde su promoción hasta su transmisión o arrendamiento.

III. MARCO COMPETENCIAL Y RANGO NORMATIVO

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, y de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia plena sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, por lo que el presente proyecto de Decreto se formula dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid.

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. El proyecto de decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el reglamento de viviendas con protección pública, se dicta en desarrollo del citado texto legal, que constituye la norma habilitante básica del reglamento.

En cuanto a la adecuación del rango normativo, la regulación propuesta debe ser aprobada mediante una norma del mismo rango jurídico que aquella a la que se sustituye de ahí que deba aprobarse por Decreto del Consejo de Gobierno, al amparo de la

competencia atribuida a este órgano en los artículos 21.g) y 50.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

IV. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

1.- En la tramitación se ha seguido el procedimiento ordinario, previsto en el artículo 4.2 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, constando en el expediente el cumplimiento de los siguientes trámites preceptivos:

a) Consulta Pública.

Desde el 24 de junio al 14 de julio de 2025, se realizó el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia, a fin de recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma.

Tras esta fase de consulta pública se elaboró el proyecto de Decreto objeto del presente informe.

Las alegaciones presentadas en el trámite de Consulta Pública han sido consideradas y respondidas en su totalidad, en los términos reflejados en la MAIN.

b) Se han solicitado y emitido los siguientes informes:

- Informe de coordinación y calidad normativa de la entonces Consejería de Presidencia, Justicia e Interior, en el que se recogen diversas observaciones de contenido y de técnica normativa, que han sido debidamente incorporadas a la MAIN y al texto normativo.
- Informes de las Secretarías Generales Técnicas.

Las siguientes Secretarías Generales Técnicas: de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades; de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte; de Medio Ambiente, Agricultura e Interior; de Digitalización; y de la Consejería de Sanidad; han emitido informes sin observaciones.

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos ha dado traslado de las observaciones formuladas por: la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación; la Dirección General de la Mujer y la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia.

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local ha remitido las observaciones formuladas por la

Subdirección General de Gestión y Apoyo al Comisionado del Gobierno para la Atención a las Víctimas del Terrorismo.

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo ha formulado observaciones y al mismo tiempo ha remitido las realizadas por la Dirección General de Economía e Industria.

Todas estas observaciones se analizan y contestan debidamente en la MAIN.

- Informes de impactos sociales:
 - Impacto por razón de Género de la Dirección General de la Mujer, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de conformidad con el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y el artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en el cual se aprecia un impacto neutro por razón de género.
 - Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de conformidad con el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en el que se estima que no genera ningún impacto en esta materia.
- Otros informes:
 - Informe del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad, de fecha 20 de enero 2026, en el que se recogen diversas observaciones de contenido, que han sido debidamente incorporadas y justificadas las no incluidas, tal y como se recogen en la MAIN.
 - Informe favorable del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, de fecha 28 de enero de 2026, según lo establecido en el artículo 28.2.b) de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid y 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.

- Informe favorable de la Dirección General de Presupuestos, de fecha 14 de enero de 2026.
- c) El proyecto ha sido sometido al trámite de audiencia e información Pública, publicándose en el Portal de Transparencia, por un período de 15 días hábiles, desde el 17 de marzo al 8 de abril de 2026 (ambos inclusive).

Las alegaciones recibidas- un total de 83- tanto de particulares, como entidades u organismo, que se recogen, analizan y se contestan en la MAIN, con indicación de si son o no estimadas.

Así mismo, se ha dado audiencia pública, por su especial implicación en la promoción de vivienda pública y conocimiento de la materia, a las siguientes entidades:

- ✓ Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA).
- ✓ Federación de cooperativas de vivienda y rehabilitación de la Comunidad de Madrid (FCV).
- ✓ Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad de la Comunidad de Madrid (CERMI).
- ✓ Asociación Madrileña de Gestores de Vivienda Pública.
- ✓ Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid
- ✓ Consejo para el Diálogo Social

De las entidades mencionadas, solo tres han presentado alegaciones: el Consejo para el Diálogo Social, la Agencia de Vivienda Social y ASPRIMA, las cuales han sido recogidas y contestadas en la MAIN.

- d) En virtud de lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, el presente proyecto de Decreto debe someterse a informe del Servicio Jurídico.
- e) Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.3.c) de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, de Supresión del Consejo Consultivo, la Comisión Jurídica Asesora, deberá ser consultada preceptivamente en este caso, por tratarse de un decreto que se dicta en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- f) De conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Funcionamiento Interno del

Consejo de Gobierno aprobado por Decreto 210/2003, de 16 de octubre, con carácter previo a la solicitud de dictamen, corresponde al Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, informar al Consejo de Gobierno sobre la necesidad de solicitar el dictamen de dicho órgano consultivo.

- g) Posteriormente, una vez recogidas, en su caso, las observaciones y recomendaciones de la Comisión Jurídica Asesora, se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación, si procede.

2.- Respecto de la documentación que preceptivamente debe acompañar al proyecto de decreto, consta la correspondiente Memoria del Análisis de Impacto Normativo, elaborada por el órgano promotor, de conformidad con lo establecido en 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. La memoria recoge la oportunidad de la norma, identificando su objeto y la finalidad que persigue; incorpora la explicación de su adecuación 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; analiza su coherencia con la normativa nacional y de la Unión Europea y su adecuación al orden de distribución de competencias; expone el contenido principal del proyecto normativo; examina su impacto económico o presupuestario, así como otros impactos sociales por razón de género o en materia de familia, infancia y adolescencia y lleva a cabo, finalmente, una descripción de la tramitación, análisis y contestación de la alegaciones formuladas.

V. CONCLUSIÓN

La norma propuesta se adecúa en cuanto a su rango, naturaleza y contenido, a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estatal y autonómico vigente. Igualmente, en su tramitación se han cumplido los trámites preceptivos establecidos por el ya citado artículo 4.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por lo que, a fin de continuar con su tramitación, procede la remisión de lo actuado a los Servicios Jurídicos al objeto de que se emita el informe correspondiente.

En Madrid, a fecha de firma

LA TÉCNICO DE APOYO

LA SUBDIRECTORA GENERAL

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA