

## PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA PARA JÓVENES, DE TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, QUE SE ENCUENTREN DISPONIBLES

La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la Constitución Española y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. 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.

Puesto que las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este Decreto participan de la protección a la que se refiere la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, éste se dicta como complemento y desarrollo de la misma.

Con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, la Comunidad de Madrid ha desarrollado diferentes fórmulas entre las que destacó la creación y desarrollo de la tipología de vivienda con protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra.

Los antecedentes de esta tipología de vivienda se encuentran en el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2001-2004 (Decreto 11/2001, de 25 de enero) por el cual se creó la figura de la vivienda con protección pública para menores de 32 años y los mayores de 65.

Mediante Decreto 108/2004, de 8 julio, se modificó esta tipología de vivienda para que, por primera vez en la Comunidad de Madrid y en España, se creara la figura de la vivienda con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes. De esta forma, se desglosaba la anterior figura de la vivienda con protección pública para jóvenes y mayores (que desaparecía) para crear dos nuevas: la vivienda con protección pública para mayores, destinada a los mayores de 65 años, y la vivienda con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes, que permitía a los jóvenes menores de 35 años poder ejercer la opción de compra, una vez transcurridos 7 años desde su calificación definitiva.

Esta tipología de vivienda se afianzaría posteriormente con la aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid por Decreto 11/2005, de 27 de enero, y vuelve a tener reflejo en el Reglamento aprobado por Decreto 74/2009 de 30 de julio, actualmente en vigor. Mediante Decreto 59/2013, de 18 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de

Madrid se modificó el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, entre otras cuestiones permitiendo que las viviendas de esta tipología que quedaran disponibles pudieran ser ofrecidas a todos aquellos que cumplieran los requisitos de acceso aunque fueran mayores de 35 años.

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública establece que estas viviendas se asignarán con respeto a principios de publicidad y concurrencia y que el procedimiento de selección de los arrendatarios se regirá por lo dispuesto en su normativa reguladora.

Mediante Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, de la entonces Consejería de Vivienda se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma. Los objetivos de esta lista eran ofrecer información permanentemente actualizada de los demandantes de este tipo de vivienda y permitir la selección de solicitantes en ella inscritos para las promociones que bien se llevaran a cabo por la Comunidad de Madrid, bien se desarrollaran sobre suelos adjudicados por la misma o por sus entes dependientes, o bien sobre suelos que hubieran sido objeto de un convenio con ésta cuando así lo contemplaran. Las viviendas eran posteriormente sorteadas entre los inscritos en la Lista Única.

En la actualidad, hay viviendas disponibles pendientes de adjudicar, pues muchas de las personas en su día seleccionadas en sorteo ya no cumplen los requisitos de acceso a la vivienda que se les ofrece, o bien ya no están interesados y/o renuncian a la misma, quedando en consecuencia viviendas vacías y disponibles para su nueva asignación. Con la nueva regulación se pretende evitar por tanto, que queden viviendas disponibles tras haber sido sorteadas.

Se trata de regular un procedimiento que, basado en principios de publicidad y concurrencia, permita adjudicar las viviendas de esta tipología de titularidad de la Agencia de Vivienda Social que hayan quedado y vayan quedando disponibles, evitando la existencia de viviendas vacías. Además se deja sin efecto la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para arrendamientos con opción a compra para jóvenes y el procedimiento de selección regulado en la misma, habida cuenta que apenas existe nueva iniciativa de promoción de esta tipología de viviendas y en particular en los casos en los que resultaba de obligación por aplicación de la Orden 3766/2005, su asignación por sorteo entre los integrantes de la Lista.

Por último, 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, suprime la tipología de vivienda de protección pública en régimen de alquiler con opción de compra. Por ello, el procedimiento regulado en el presente decreto sólo se aplica a las viviendas cuya calificación se solicitase con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, previo informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha .....

## DISPONE:

### Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente Decreto tiene por objeto establecer el procedimiento para la adjudicación de las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social calificadas como viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes:

a) Que hayan quedado disponibles tras haber sido sorteadas conforme a la Orden 3766/2005 y ofrecidas a aquellos que resultaron seleccionados como titulares y reservas de las mismas en los sorteos celebrados.

b) Aquellas que sean objeto de segundas o posteriores adjudicaciones.

c) En su caso, aquellas que integren nuevas promociones disponibles, aún sin sortear.

2. Este procedimiento de adjudicación será aplicable a las viviendas que al día de la entrada en vigor de la Ley 9/2017, de 3 de julio, ya consten calificadas como de protección pública para arrendamiento con opción a compra, y a aquellas respecto de las cuales se haya iniciado el procedimiento de calificación antes de la fecha de entrada en vigor de dicha Ley 9/2017, por la que se suprime dicha tipología de vivienda. Este procedimiento estará vigente mientras dure el régimen legal de protección de tales viviendas establecido en la correspondiente normativa de aplicación.

3. Lo dispuesto en el apartado 1 será de aplicación sin perjuicio de la posibilidad de tramitación del cambio de régimen de uso previsto en la Disposición Adicional cuarta del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.

### Artículo 2. *Principios y forma de adjudicación.*

1. Las viviendas a las que se refiere el artículo anterior se adjudicarán garantizando los principios de publicidad y concurrencia mediante la previa celebración de sorteo convocado por parte de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. La adjudicación de las viviendas se producirá entre los integrantes del listado resultante de la celebración del sorteo, siguiendo el orden de prelación obtenido en éste y previa la comprobación del cumplimiento de los requisitos de acceso.

### *Artículo 3. Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento se iniciará mediante la correspondiente convocatoria que será publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la adopción de cualesquiera otras medidas de publicidad que se estimen oportunas. En todo caso, la convocatoria será expuesta en las dependencias de la Oficina de Vivienda y en la página web institucional de la Comunidad de Madrid.

2. En la convocatoria deberán constar las condiciones que sea necesario cumplir para la concurrencia y posterior adjudicación, los cupos que se establezcan e información sobre características, municipios de localización, precios y rentas máximas de las viviendas.

En todas las convocatorias existirán el cupo de menores de 35 años, que tendrán preferencia, y el de mayores de esa edad.

3. En el caso de que existan viviendas adaptadas se establecerá un cupo específico para personas con discapacidad que tengan movilidad reducida.

4. De la convocatoria se dará traslado al Ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre la promoción.

### *Artículo 4. Solicitudes de inscripción en el sorteo*

Podrá solicitar la inscripción para participar en el correspondiente sorteo, cualquier interesado mayor de edad que ostente capacidad de obrar con arreglo a las normas civiles o menor emancipado mediante la presentación del formulario que al efecto se apruebe y en el plazo indicado en la convocatoria.

La presentación de solicitudes y, en su caso, la documentación que debe acompañarlas, se realizará en el Registro Electrónico de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, o en los demás lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Para presentar la solicitud por medios electrónicos, es necesario disponer de uno de los Certificados Electrónicos reconocidos o cualificados de firma electrónica, que sean operativos en la Comunidad de Madrid y expedidos por prestadores incluidos en la "Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación.

En este caso, la documentación podrá aportarse a través de la opción “Aportación de documentos” disponible en el portal institucional de la Comunidad de Madrid.

#### *Artículo 5. Relación provisional de admitidos y excluidos al sorteo.*

En el plazo máximo de un mes desde la finalización de la fecha de presentación de solicitudes, se dictará la correspondiente resolución por la que se apruebe la relación provisional de solicitantes admitidos y excluidos. La relación provisional de solicitantes admitidos incluirá a todos aquellos que hubieran presentado las solicitudes y documentación requerida dentro del plazo, ajustadas al formulario oficial.

La relación provisional de admitidos se ordenará por los cupos previstos en la convocatoria. En relación con los excluidos se hará constar la causa de exclusión.

La resolución por la que se aprueba la relación provisional de solicitantes admitidos y excluidos se publicará en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” y se expondrá al público en las dependencias de la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid y en la página web institucional de la Comunidad de Madrid.

Los solicitantes excluidos provisionalmente dispondrán de un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la resolución en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” para subsanar el defecto que hubiera motivado su exclusión, de conformidad con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de su petición en la resolución definitiva del procedimiento. Asimismo, aquellos que hayan detectado errores en la consignación de sus datos personales podrán manifestar tal circunstancia en este mismo plazo.

#### *Artículo 6. Relación definitiva de admitidos y excluidos al sorteo.*

Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior y a la vista de las subsanaciones y alegaciones en su caso presentadas se procederá a publicar la resolución por la que se apruebe la relación definitiva de solicitantes admitidos y excluidos al sorteo en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. La relación definitiva de admitidos y excluidos se expondrá al público en las dependencias la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid y en la página web institucional de la Comunidad de Madrid. La relación definitiva de admitidos se ordenará por los cupos previstos en la convocatoria. En relación con los excluidos se hará constar la causa de exclusión.

#### *Artículo 7. Sorteo y listado definitivo de solicitantes.*

1.El sorteo será público y ante notario. El carácter público del sorteo se garantizará mediante cualquier procedimiento o tecnología que resulte adecuado a los fines pretendidos.

2.El listado resultante del sorteo determinará el orden de prelación para la adjudicación, en función de los cupos establecidos.

3.La vigencia del listado se extenderá hasta que se agote por las sucesivas adjudicaciones, bajas o renunciaciones y en todo caso una vez haya transcurrido 2 años desde la aprobación definitiva del mismo.

Extinguida la vigencia del listado, para el caso de existir nueva disponibilidad de viviendas de esta tipología, se procederá a convocar nuevo sorteo.

4.Finalizado el sorteo, se aprobará resolución con el listado definitivo de solicitantes.

5.A los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y de conformidad con lo dispuesto en la ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de seis meses.

#### Artículo 8. *Requisitos de acceso.*

Podrán acceder a estas viviendas, mediante la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento con opción a compra, previa resolución de adjudicación a su favor, aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. Las viviendas se asignarán con carácter preferente a los menores de 35 años. Si quedaran viviendas disponibles de las incluidas en la convocatoria, se podrán ofrecer a los solicitantes mayores de esta edad.

2. Que la unidad familiar del solicitante esté integrada por un máximo de cuatro miembros.

2.1 A estos efectos se entenderá por “unidad familiar”:

a) Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho inscritas, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.

b) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar del interesado siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los mismos, con excepción de los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos, que se entenderán integrantes de dicha unidad familiar.

c) A petición del interesado, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de éstos, siempre que tengan menos de treinta y cinco años a la fecha de presentación de la solicitud, o treinta y cinco o más años con una discapacidad reconocida de al menos un 65%. Par las personas con discapacidad reconocida de al menos un 65% no se exigirá plazo mínimo de convivencia.

2.2 Se considerarán, asimismo, como miembros de la unidad familiar del interesado:

a) Los hermanos del interesado, siempre que sean menores de edad o incapacitados total y permanentemente, cuando aquél sea mayor de edad y ostente la tutela legal.

b) Los ascendientes del interesado, directos o por afinidad, si conviven con aquél, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad.

c) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el interesado y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o pre adoptivo.

d) En los casos de personas con discapacidad reconocida de al menos un 65% cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de composición familiar.

e) Los concebidos a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes, por el interesado, su cónyuge, pareja de hecho legalmente reconocida o persona vinculada al interesado por relación análoga, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 29 del Código Civil.

3. Que los ingresos ponderados de la unidad familiar estén comprendidos entre 1,5 y 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Para el cálculo de los ingresos se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, regulada en los artículos 48 y 49 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, convertida en número de veces el IPREM y ponderada mediante la aplicación de los siguientes coeficientes correctores establecidos en función del número de miembros de la unidad de convivencia:

Coeficiente 0,800; para unidades de uno o dos miembros

Coeficiente 0,776; para unidades de tres miembros

Coeficiente 0,744; para unidades de cuatro miembros

4. Que ni el solicitante ni ningún miembro de la unidad familiar ostente el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

a) El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.

b) En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, al cónyuge al que no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar siempre que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. Asimismo en los casos en que se haya dictado una resolución judicial en un proceso de familia del que se derive que al interesado no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar o, en el supuesto de custodia compartida sobre los hijos, cuando se le haya atribuido el uso de dicha vivienda de forma conjunta con el otro progenitor.

c) En el caso de las mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de esta situación, acreditada conforme establece la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid, no puedan destinar su vivienda a domicilio habitual.

d) En el caso de viviendas adaptadas, a personas con discapacidad igual o superior al 65% o con grado II o III de dependencia reconocida cuando la vivienda sobre la que ostenten el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute carezca de las condiciones de accesibilidad suficientes.

#### *Artículo 9. Comprobación de requisitos y adjudicación.*

1. Los requisitos enumerados anteriormente habrán de cumplirse a la fecha de suscripción del correspondiente contrato arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 74/2009.

2. La comprobación de requisitos y en su caso adjudicación se efectuará siguiendo el orden de prelación del listado definitivo de solicitantes resultante del sorteo. ,

Con carácter previo a resolver la adjudicación se procederá a la comprobación de los requisitos de acceso, para lo cual se requerirá al interesado que en el

plazo de 10 días aporte la documentación acreditativa de los mismos, en el caso de tratarse de datos no consultables o de haber expresamente denegado la autorización para dicha consulta en el formulario de inscripción.

3. Se presumirá que esta consulta es autorizada por los interesados, salvo que conste en el procedimiento su oposición expresa. En el caso de que el interesado hubiese denegado expresamente el consentimiento para la consulta y comprobación de sus datos, estará obligado a aportar copia de los documentos correspondientes, de acuerdo con lo establecido en el 28.3 de la Ley 39/2015.

4. Por el órgano competente para adjudicar se resolverán las adjudicaciones de viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes, de titularidad de la Agencia de Vivienda Social que fueran encontrándose disponibles, a favor de los integrantes del listado por el orden obtenido en el sorteo y los cupos, siendo preferente el cupo de menores de 35 años, cuando hubieran acreditado el cumplimiento de los requisitos de acceso previstos en el artículo anterior.

5. La adjudicación de las viviendas se hará siguiendo el orden obtenido en el sorteo pero respetando la siguiente proporción, para guardar la debida adecuación entre configuración de la vivienda y composición de la unidad familiar:

a). Viviendas de un dormitorio: unidades familiares de uno o dos miembros siempre que no consten descendientes y/o ascendientes en la composición de la misma.

b). Viviendas de dos dormitorios: unidades familiares de dos, tres o cuatro miembros.

6. La Comunidad de Madrid velará por el respeto a la confidencialidad de los datos que recabe de las personas a las cuales les sea de aplicación el presente Decreto, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y normas de desarrollo.

#### Artículo 10. *Formalización de los contratos.*

1. A los interesados que resulten adjudicatarios se les notificará la adjudicación requiriéndoles al objeto de que, en el plazo máximo de diez días, comuniquen al órgano competente para adjudicar la aceptación o renuncia a la misma. Si el adjudicatario no contestara al requerimiento en el plazo indicado o renunciara expresamente a la vivienda adjudicada, se dejará sin efecto la adjudicación y se procederá a continuación a efectuar una nueva adjudicación en la persona que figure en primer lugar según el orden de prelación de la lista resultante del

sorteo. En tal caso el adjudicatario será excluido del listado de solicitantes de vivienda.

2. Si acepta la adjudicación se deberá formalizar el correspondiente contrato entre la Agencia de Vivienda Social y el adjudicatario, debiéndose depositar las cantidades que en concepto de fianza correspondan. El adjudicatario será excluido del listado de solicitantes de vivienda.

3. La eficacia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma del correspondiente contrato, por lo que una vez notificada y aceptada la adjudicación, en caso de que el adjudicatario, tras ser requerido al efecto, no efectuara el ingreso de la fianza, no se presentara sin causa justificativa a la formalización del contrato en la fecha que se le hubiera señalado, o bien manifestara su renuncia a dicha adjudicación, se resolverá dejar sin efecto la adjudicación procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de prelación de la lista resultante del sorteo.

En todo lo no previsto expresamente en este artículo respecto a la formalización de contrato se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Disposición derogatoria única. *Derogación de la Orden 3766/2005*

Se deroga la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de solicitantes de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra para jóvenes y el procedimiento de selección de la misma, dejando sin efecto la Lista Única de solicitantes.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid