

GRUPO III

29

NORMATIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA APLICABLE EN LA COMUNIDAD DE MADRID. LA VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA. RÉGIMEN JURÍDICO INFRACCIONES Y SANCIONES.

NORMATIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA APLICABLE EN LA COMUNIDAD DE MADRID

- **Artículo 47 de la Constitución Española**→ garantiza el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Esto avala la necesidad de que los poderes públicos mediante diferentes políticas, faciliten la consecución de ese derecho.
- **Comunidades Autónomas**→ actúan amparadas en el artículo 148.3 de la Carta Magna que les atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda y urbanismo.
- **El Estado**→ actúa en materia de vivienda de forma tangencial. El artículo 149.1.13º de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.
- **Planes Estatales**→ el primer Plan fue el de 1981-1983, el último es el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- **Comunidad de Madrid**→ conforme a lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, le corresponde a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 26.1.4), y como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

NORMATIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA APLICABLE EN LA COMUNIDAD DE MADRID

➤ **Antecedentes:**

A fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid, la Comunidad de Madrid creó, mediante Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda, la "Vivienda con Protección Pública".

La citada norma establecía el concepto de vivienda con protección pública, la forma en que la Comunidad Autónoma de Madrid intervenía y la remisión a un régimen de infracciones y sanciones.

El primer **Reglamento de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid**, fue aprobado por **Decreto 11/2005**, de 27 de enero, y supuso un incuestionable esfuerzo de refundición al establecer de forma clara y sistemática el régimen jurídico de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid, con vocación de permanencia, separando la financiación a adquirentes y promotores.

NORMATIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA APLICABLE EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Planes de la Comunidad de Madrid:

- Plan 1997-2000: dos decretos de desarrollo: Decreto 43/1997 y el Decreto 228/1998
- Plan 2001-2004: contó con el Decreto 11/2001.
- Plan 2005-2008: se desarrollo en el Decreto 11/2005 (vocación de permanencia frustrada)
- Plan 2009-2012: con fecha de 30 de julio de 2009, se aprobó el **Decreto 74/2009, Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid** que da forma, al Plan de Vivienda 2009-2012, que regula el sistema de promoción y acceso a la vivienda de protección pública, estableciendo precios máximos de venta y de arrendamiento como principal ayuda a los beneficiarios de las mismas. Tiene vocación de permanencia independientemente del Plan que esté vigente.
- La Comunidad de Madrid no ha vuelto a instrumentar sus ayudas a la vivienda mediante planes propios, se suman a lo dispuesto en el Plan Estatal vigente seleccionando los programas de ayuda.

LA VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

La vivienda con protección pública → definida en el artículo 2 de la Ley 6/1997, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid:

Art 2. Se entiende por Vivienda con Protección Pública la que, con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

LA VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología de Vivienda pública (art. 2)

1. Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que pueden ser:
 - 1.1: Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB)
 - 1.2: Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)
2. Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, que pueden ser:
 - 2.1.: Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA)
 - 2.2.: Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra (VPPAOC)
3. Las Viviendas de Integración Social (VIS)

Esta tipología de Viviendas con Protección Pública ha evolucionado hacia una simplificación del sistema, tal y como deja patente el Decreto 74/2009 que es el Reglamento vigente en la materia.

LA VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Decreto 74/2009 :

➤ Es vivienda con protección pública aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

a) Superficie: Tendrá una **superficie construida máxima de 150 metros cuadrados**, con la única excepción de la vivienda con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 80 metros cuadrados.

b) Destino: Podrá estar destinada a la **venta o uso propio, al arrendamiento** o al arrendamiento con opción de compra. *(Último inciso del apartado b) derogado tácitamente por la Ley 9/2017, de 3 de julio, que suprime la tipología de vivienda protegida para arrendamiento con opción a compra).*

c) Precio máximo: Estará sujeta a un **precio máximo de venta o adjudicación** que podrá ser un **precio básico o limitado**.

LA VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Acceso y requisitos:

- El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí, o en comunidad o mediante cooperativa, con el fin de fijar en ellas su residencia familiar.
- **Viviendas con protección pública para venta o uso propio, o para arrendamiento de precio básico:** ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- **Viviendas con protección pública para venta o uso propio, para arrendamiento de precio limitado:** ingresos familiares que no excedan de 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente
- No ser titular, ni él ni ninguno otro de los miembros de su unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Control administrativo y extensión de la protección pública:

- El control administrativo del cumplimiento de los requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública, se efectúa mediante el otorgamiento de la **calificación provisional** de la vivienda cuando se trate de la **promoción individual** para uso propio, y mediante el **visado del contrato de compraventa o arrendamiento o del título de adjudicación en los demás supuestos**.

- La protección pública **se extenderá** no solo a la vivienda, sino también a:
 - Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda con protección pública.
 - Los garajes y trasteros.
 - Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha.

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Definiciones y régimen jurídico:

- **Definiciones:** se van a centrar en los siguientes conceptos aplicables en términos generales tanto a la vivienda como su extensión:
 - Superficie útil
 - Superficie construida
 - Superficie cerrada

- **Régimen jurídico:**
 - Las viviendas con protección pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales que deben ser personas físicas
 - **NO** pueden dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso
 - Está prohibido el disfrute o la reserva de más de una VPP salvo en el caso de familias numerosas
 - Las personas jurídicas podrán ser propietarias de las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente con destino al alquiler
 - El régimen jurídico relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública tiene la siguiente duración, **a contar desde la calificación definitiva** de las mismas:
 - a) Para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: 15 años.
 - b) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento: 15 años.

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

➤ Régimen jurídico:

- Las Viviendas con Protección Pública **NO** podrán ser objeto de **descalificación voluntaria**.
- Se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, únicamente por el mero transcurso del plazo
- **En el caso de arrendamiento**, los arrendatarios están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y a devolverlas en el mismo estado que les fueron arrendadas
- Los propietarios y, en su caso, lo arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública pueden realizar en ellas **obras, modificaciones y reformas** si obtienen la **previa autorización** de la Consejería competente en materia de vivienda
- VPP PARA COMPRAVENTA. EL PRECIO: El **precio de venta** de las Viviendas con Protección Pública será el de **compraventa o adjudicación**, y en el supuesto de promoción individual para uso propio, el coste de la edificación sumado al del suelo.
- VPP PARA COMPRAVENTA. EL PRECIO MÁXIMO: El **precio máximo legal de venta** será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante **Orden de la Consejería competente en materia de vivienda**
- VPP PARA ARRENDAMIENTO: LA RENTA MÁXIMA INICIAL. La **renta máxima inicial anual** por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será un 5,5 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el IPC

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

➤ El contrato:

- Las Viviendas con Protección Pública están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública.
- El promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato.
- El promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato o título, debidamente visado por la Consejería
- **Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:** el promotor o vendedor se obliga: a **elevar a escritura pública** en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, a **pagar los gastos de la declaración de obra nueva, de división horizontal, constitución y división del crédito hipotecario** mientras que el adquirente puede instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.
- **Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:** el contrato se celebra y se somete al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, está **prohibido el subarriendo total o parcial** de la vivienda

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

➤ La calificación definitiva y provisional I:

a) La calificación provisional

- La calificación provisional de Viviendas con Protección Pública se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela, y que se acojan a un solo tipo de Vivienda con Protección Pública.
- Los **promotores** de Viviendas con Protección Pública presentarán la **solicitud de calificación provisional** ante la Consejería competente en materia de vivienda, acompañada de la siguiente **documentación**:
 - 1.- Documentos acreditativos de la personalidad/representación del solicitante.
 - 2.- Escritura de constitución de la entidad promotora.
 - 3.- El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de su libertad de cargas y gravámenes.
 - 4.- El proyecto básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la Oficina de Supervisión del organismo oficial.
 - 5.- Cédula urbanística o certificado en el que se consigne la calificación urbanística del terreno.
 - 6.- Documento acreditativo del pago de la tasa por calificación provisional.
 - 7.- Los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda cuando se trate del promotor individual para uso propio.

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

➤ La calificación definitiva y provisional II:

a) La calificación provisional

- A efectos del otorgamiento de la calificación provisional, el control técnico de la promoción se limitará a **verificar la aptitud urbanística del suelo** para la promoción de que se trate y a comprobar que las **superficies de las viviendas no superan las máximas establecidas** para la tipología correspondiente.
- **Transcurridos tres meses** desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la calificación provisional se considerará **otorgada** a todos los efectos.

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

➤ La calificación definitiva y provisional III:

b) La calificación definitiva

- Los promotores de Viviendas con Protección Pública deberán, en un plazo máximo de **veinticuatro meses a partir de la obtención de la calificación provisional, presentar la solicitud de calificación definitiva.**
- La solicitud de calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública deberá ir acompañada de los siguientes **documentos**:
 - 1.- Licencia urbanística correspondiente a la ejecución de las obras
 - 2.- Proyecto de ejecución final y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la correspondiente Oficina de Supervisión de Proyectos.
 - 3.- Escritura declarativa de obra nueva inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - 4.- Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra y visado por los respectivos Colegios Profesionales.
 - 5.- Contratos de compraventa o títulos de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

➤ La calificación definitiva y provisional IV:

b) La calificación definitiva

6.- Relación de adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda, así como copia del contrato de seguro o aval individual que garantice la devolución de dichas cantidades

7.- Documentos acreditativos del pago de los derechos de acometida y enganche.

8.- Certificado de puesta en servicio del ascensor y Registro de Aparatos Elevadores.

9.- Seguro de incendios en vigor

10.- Escritura de formalización del préstamo cualificado o convenio estatal.

11.- Documento acreditativo del pago de la tasa por calificación definitiva de viviendas con protección pública de nueva construcción y de la tasa por visados de contratos.

12.- Reportaje fotográfico.

La **Consejería**, con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva, podrá comprobar la **adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada** y notificará la concesión o denegación de la calificación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de su solicitud, y transcurrido el cual sin haberse producido dicha notificación, se entenderá denegada.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Infracciones y sanciones

- Las infracciones y sanciones en materia de vivienda protegida vienen reguladas a través de la **Ley 9/2003**, de 26 de marzo, del **Régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid**.
- Se clasifican en leves, graves y muy graves.

Las infracciones serán sancionadas con multas de 150 a 60.000 euros y prescribirán dependiendo de su gravedad:

- A) Infracciones leves: 150 a 1.500 euros y prescriben a los 9 meses
- B) Infracciones graves: 1.501 a 6.000 euros y prescriben a los dos años
- C) Infracciones muy graves: 6.001 a 60.000 euros y prescriben a los tres años, en general

El **plazo de prescripción** de las infracciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido iniciarse el procedimiento sancionador.

INFRACCIONES Y SANCIONES

- Además se podrá imponer a los infractores las siguientes **sanciones** denominadas **complementarias** y que se aplican cuando se han producido, en la mayor parte de los casos, infracciones muy graves:
 - a) Descalificación de la vivienda, con pérdida y subsiguiente obligación de devolución de los beneficios percibidos, con los intereses legales correspondientes.
 - b) Pérdida y subsiguiente obligación de devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas.
 - c) Pérdida durante el plazo de tres a cinco años, del derecho a obtener subvenciones de la Comunidad de Madrid.
 - d) Inhabilitación del promotor declarado infractor para obtener nuevas calificaciones provisionales de promociones de viviendas.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Los administradores de las personas jurídicas que no realicen los actos necesarios que sean de su incumbencia, consientan el incumplimiento de la misma por parte de quienes de ellos dependen o adopten acuerdos que hagan posible la comisión de las infracciones tipificadas en la presente Ley serán **responsables subsidiarios** de las infracciones administrativas cometidas.

La competencia para imponer las sanciones corresponde a la Dirección General que ostente las atribuciones en materia de vivienda.

IMPORTANTE: No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, hecho y fundamento.