

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- 11** *ORDEN 2907/2010, de 7 de septiembre, por la que se regula el régimen para la cesión de uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, LSCM), introdujo en su artículo 36 la figura de las denominadas “redes públicas supramunicipales”, entendiéndose por tales las constituidas por el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos predominantemente de carácter supramunicipal que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral y que, consecuentemente, se incardinan en las políticas de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Desde un punto de vista funcional, la LSCM distingue entre las redes de infraestructuras (comunicaciones, infraestructuras sociales e infraestructuras energéticas), redes de equipamientos (zonas verdes, espacios libres y equipamientos sociales) y redes de servicios, entre las que se incluyen los servicios urbanos y la red de viviendas públicas o de integración social.

Asimismo, la LSCM, en su artículo 91.3 bis, prevé la posibilidad de que sobre los suelos integrantes de las redes supramunicipales pueda promoverse la construcción de viviendas por concesión demanial, entre otros instrumentos. Dichas viviendas se adjudicarán en la forma que establezca la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a los principios de publicidad y concurrencia.

Al margen de estas referencias legales, no existe regulación del Régimen Jurídico de las viviendas que se promuevan sobre estos suelos ni del procedimiento para su adjudicación a los usuarios que las precisen. El Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid, excluye de su ámbito de aplicación y remite a su normativa específica a los procesos de adjudicación de viviendas de promociones desarrolladas sobre suelos pertenecientes a redes públicas municipales o supramunicipales (disposición adicional primera).

Con el fin de dar un adecuado destino a los terrenos de dominio público antes citados y permitir, a su vez, el acceso a la vivienda de los ciudadanos residentes en la Comunidad de Madrid, especialmente colectivos con necesidades específicas como personas discapacitadas, jóvenes, mayores de sesenta y cinco años, y personas separadas o divorciadas, se han puesto en marcha diversas iniciativas, entre las que se encuentra la construcción de un parque de viviendas para la cesión de su uso a terceros, conocido como “Plan Alquiler 45.000” (el Plan).

Concretamente, el Plan constituye una iniciativa pionera que tiene por objetivo poner a disposición de los residentes en distintas localidades de la Comunidad de Madrid, viviendas en Régimen de Cesión de Uso, aprovechando la disponibilidad de terrenos de dominio público de la Comunidad de Madrid, que se destinarán de esta manera a fines acordes con su naturaleza.

Entre los distintos instrumentos que el ordenamiento jurídico contempla para poder ejecutar un Plan de tal naturaleza, se encuentra el otorgamiento de una concesión demanial a quien resulte adjudicatario en el correspondiente procedimiento selectivo sometido, como es obligado, a los principios de publicidad y concurrencia. El concesionario asumirá la obligación de ejecutar las obras de construcción de las viviendas para su posterior explotación mediante el otorgamiento a los usuarios finales de un derecho de uso, asumiendo además, en su caso, la redacción del proyecto de ejecución mismo; la retribución del concesionario estaría constituida por el importe que obtenga de tales usuarios por dicha cesión de uso, con sujeción a los términos concretos que en cada Pliego se establezcan.

Pues bien, en este contexto, resulta preciso abordar las reglas a las que se sujetará el concesionario para la asignación de viviendas que disfrutarán del uso de las viviendas por él construidas al amparo de la concesión demanial sobre terrenos de dominio público inte-



grados en redes supramunicipales, todo ello en el marco de la competencia plena que en materia de vivienda ostenta la Comunidad de Madrid conforme a su Estatuto de Autonomía, aprobado mediante la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

Por todo lo anterior y en virtud de las competencias que tengo atribuidas, de conformidad con el artículo 91.3 bis de la LSCM,

DISPONGO

Artículo 1

Objeto

De acuerdo con lo previsto en el artículo 91.3 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre los suelos integrantes de las redes supramunicipales podrá promoverse la construcción de viviendas, entre otros instrumentos, mediante concesión demanial.

La presente Orden tiene por objeto regular las reglas que el concesionario deberá respetar para la asignación de las viviendas construidas.

Artículo 2

Requisitos de acceso a las viviendas

1. Podrán solicitar las viviendas a las que se refiere la presente Orden, las personas físicas en quienes concurran los siguientes requisitos:

- a) Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- b) Para el caso de que se trate de Viviendas con Protección Pública, no sobrepasar los ingresos máximos previstos y reunir los demás requisitos exigibles conforme a la normativa en cada momento vigente en la Comunidad de Madrid para el acceso a Viviendas con Protección Pública, en función de su calificación.
- c) Acreditar un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid.
- d) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble sin título suficiente para ello, en el momento de la solicitud o con anterioridad a la asignación de la vivienda.
- e) No haber dado lugar, por causa imputable al solicitante, a la pérdida del derecho de uso de una vivienda asignada con arreglo a esta Orden.
- f) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, o cualquiera de los integrantes de la unidad familiar, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión u oficio que sea compatible con el uso residencial.
Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.
- g) Reunir los requisitos adicionales que, en su caso, se establezcan en los pliegos conforme a los cuales se otorgue la concesión demanial al concesionario encargado de construir y explotar las viviendas mediante su cesión en uso a terceros.

2. El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones anteriores, conllevará la inadmisión de la solicitud formulada por el usuario.

Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas, la Consejería competente en materia de vivienda, estará habilitada para solicitar la información necesaria al concesionario y a los propios usuarios, a cuyo efecto, en los contratos que el concesionario suscriba con los usuarios, deberá incluir una cláusula por la que el usuario se comprometa a colaborar con la Comunidad de Madrid en el marco de las inspecciones dirigidas a comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para el disfrute de las viviendas. Todo ello sin perjuicio, además, de la información que la Comunidad de Madrid pueda recabar en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Artículo 3

Sistema de asignación de viviendas

1. Las viviendas a que se refiere la presente Orden se asignarán por el concesionario con respeto a los principios de igualdad de trato y no discriminación, con sujeción a los requisitos previstos en el artículo 2, a lo dispuesto en los pliegos por los que se rija la concesión demanial otorgada a quien asumirá la condición de concesionario con la consiguiente obligación de construir y explotar las viviendas, a las instrucciones que en cada momento pueda establecer el órgano competente de la Comunidad de Madrid con respeto a lo previsto en esta Orden, así como con sujeción al procedimiento y requisitos previstos en el presente artículo.

2. Cada concesionario deberá disponer de una lista abierta y permanente de interesados (Lista de Interesados), para cada concesión o para cada parcela objeto de concesión, según se prevea en el correspondiente pliego por el que se rija la concesión demanial. En dicha lista se inscribirán las personas que, cumpliendo los requisitos establecidos en esta Orden, hayan formulado su solicitud conforme a lo previsto en el presente artículo. Para la inscripción en la Lista de Interesados se atenderá al orden cronológico de presentación de solicitudes. A tal efecto, el concesionario deberá disponer de un sistema para dejar constancia del día y hora de presentación de la solicitud, incluso en el caso de que se articulen instrumentos informáticos para la presentación de las mismas.

3. La inscripción en la Lista de Interesados tendrá una vigencia de seis meses, sin perjuicio de que una vez caducada la inscripción, el interesado pueda formular nuevas solicitudes posteriores, que darán lugar a nuevas inscripciones con la antigüedad que corresponda a dichas nuevas inscripciones.

4. La asignación de las viviendas por el concesionario se realizará por estricto orden de inscripción en la Lista de Interesados, sin perjuicio de que el concesionario pueda examinar la solvencia económica del solicitante al tiempo de asignarle una vivienda y, excepcionalmente y de forma motivada, excluir a aquel o a aquellos que justificadamente no ofrezcan suficiente capacidad de pago. Las solicitudes deberán ir dirigidas a la obtención del derecho de uso de una vivienda en la promoción de que se trate, de forma que cuando exista una disponible, el concesionario la pondrá a disposición del solicitante que corresponda en función del orden de inscripción. Si el solicitante rechazara el ofrecimiento, caducará su inscripción en la Lista de Interesados, sin perjuicio de que pueda volver a formular una nueva solicitud de acuerdo con lo previsto en el apartado 3 anterior.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las reservas legalmente establecidas y en particular la reserva prevista en el artículo 27 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, o norma que la sustituya.

6. No podrá cederse el uso de viviendas por el concesionario al mismo usuario por plazo superior a cinco años, sin perjuicio de que pueda prorrogarse por una sola vez por otros cinco años.

7. El procedimiento para dar publicidad a las viviendas disponibles se sujetará a las siguientes reglas mínimas de obligado cumplimiento:

- a) Para la primera puesta en explotación de las viviendas construidas por el concesionario, se procederá a insertar el correspondiente anuncio sobre la apertura de la Lista de Interesados en dos periódicos de amplia difusión en la Comunidad de Madrid y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Los citados anuncios deberán realizarse al menos tres meses antes de la puesta en explotación de la concesión.
- b) De forma permanente, el concesionario dará publicidad actualizada de la Lista de Interesados y de la relación de viviendas disponibles, con mención, al menos, de sus características principales (metros cuadrados construidos y útiles de cada vivienda, el número de dormitorios, el importe mensual como contraprestación por la cesión de uso, gastos comunes y ubicación exacta, dirección postal).

Toda la publicidad e información se insertará en la página web que el concesionario deberá tener accesible al público de acuerdo con los criterios que fije la Comunidad de Madrid, así como en la sección de la página web de la Comunidad de Madrid que esta designe al efecto. Los costes relativos a la publicación de anuncios en boletines y periódicos, así como de la web del concesionario, serán enteramente soportados por el concesionario.

8. La Comunidad de Madrid podrá supervisar en cualquier momento la Lista de Interesados y la asignación de las viviendas, y podrá requerir la información que estime pre-



cisa para tal fin al concesionario, y este deberá facilitársela. La denegación injustificada de dicha información, podrá considerarse por la Administración concedente como causa de caducidad de la concesión por incumplimiento del concesionario.

Artículo 4

Formalización de los contratos

1. La cesión del derecho de uso de las viviendas se formalizará por escrito en el correspondiente contrato que será suscrito por el concesionario y el usuario de la vivienda. El concesionario podrá exigir la constitución de un depósito, que en ningún caso será superior al establecido para las viviendas por la legislación de arrendamientos.

2. La eficacia y vigencia de la asignación de la vivienda quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización o la no constitución del depósito correspondiente, dejará sin efectos la asignación de la vivienda, pudiendo el concesionario disponer de la misma en los términos y con sujeción a lo señalado en esta Orden.

3. Asimismo, la eficacia de la asignación de la vivienda quedará condicionada a la efectiva ocupación de la misma en el plazo máximo de un mes a contar desde la notificación de la asignación de la vivienda, ello sin perjuicio de que el usuario deba pagar la mensualidad desde el momento en que se le asigne.

4. Caso de que, una vez asignada la vivienda al correspondiente usuario este falleciera antes del otorgamiento del contrato o durante su vigencia, podrán subrogarse en dicha condición de usuario los miembros de la unidad familiar que figuren en la solicitud formulada, aplicándose, en su caso, a efectos de designar el titular adjudicatario, el orden de prelación que se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 5

Visado de contratos

Los contratos firmados entre el concesionario y el usuario de la vivienda deberán presentarse ante la Comunidad de Madrid para su visado conforme a los pliegos que rijan la concesión o a la normativa reguladora de vivienda protegida en su caso.

Artículo 6

Importe a satisfacer por los usuarios

1. El importe mensual a satisfacer por los usuarios para el uso de viviendas, será el que resulte de la oferta formulada por el concesionario de acuerdo con los pliegos por los que se rija la concesión demanial a él otorgada por la Comunidad de Madrid, al que se aplicará el sistema de actualización o revisión previsto en los citados pliegos, que se hará constar en el contrato entre el concesionario y el usuario. Salvo que otra cosa se hubiera previsto en los pliegos, el concesionario podrá incluir en los contratos la repercusión sobre los usuarios del Impuesto de Bienes Inmuebles y los gastos comunes, tal como vengan establecidos en los citados pliegos, y en la proporción que corresponda en función de la utilización de la vivienda de que se trate. En ningún caso podrán incluirse como gastos generales conceptos que no correspondan a gastos de tal naturaleza.

Igualmente, el concesionario podrá repercutir, con los mismos requisitos, sobre el usuario de la vivienda los gastos de reparación derivados de un mal uso de la misma (y anejos vinculados) y de las zonas comunes.

2. Además, con sujeción a lo que se disponga en dichos pliegos, el concesionario tendrá derecho a obtener ingresos por la cesión de uso de locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a cada vivienda, si los hubiere. Cuando se trate de actuaciones con protección pública, el concesionario se someterá a la regulación de vivienda protegida que resulte aplicable.

3. Las demás actuaciones que pudieran dar lugar a la obtención de ingresos comerciales por parte del concesionario, requerirán consentimiento expreso de la Administración concedente.



Artículo 7

Resolución de los contratos

Sin perjuicio de las causas de extinción que resulten de aplicación conforme al ordenamiento jurídico, en los contratos de cesión de uso de las viviendas que se celebren por el concesionario con los usuarios al amparo de la presente Orden, deberá hacerse constar expresamente que será causa de resolución de tales contratos, de pleno derecho y de forma automática, la extinción de la concesión demanial de la que es titular el concesionario.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Orden.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Entrada en vigor

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 7 de septiembre de 2010.

La Consejera de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,
ANA ISABEL MARIÑO ORTEGA

(03/34.510/10)