

I. COMUNIDAD DE MADRID

A) Disposiciones Generales

Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

- 1 *DECRETO 31/2026, de 8 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.*

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid le atribuye, en su artículo 26.1.4, la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

El Decreto 84/2020, de 7 de octubre, regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales destinadas al arrendamiento y en otros suelos titularidad de la Comunidad de Madrid aptos para ello.

Como consecuencia de la modificación del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en la redacción dada por el artículo cinco, apartado siete, de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que introdujo la posibilidad de construcción de viviendas públicas en suelos dotacionales vacantes, mediante Decreto 105/2024, de 4 de diciembre, del Consejo de Gobierno, se modificó el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, extendiendo el régimen regulado en el mismo a las viviendas y alojamientos que se construyan en otros suelos titularidad de la Comunidad de Madrid aptos para ello, pero que no tienen la consideración de redes supramunicipales.

No obstante, la Comunidad de Madrid dispone de otros suelos que, aun no siendo de su titularidad, están adscritos a la misma, por lo que se considera necesario que el régimen regulado en el citado Decreto se extienda también a los mismos.

Asimismo, habiendo finalizado la construcción de las primeras viviendas y habiendo procedido a su asignación conforme a la regulación establecida en el Decreto, se ha puesto de manifiesto la necesidad de modificar algunos aspectos del mismo, con la finalidad de agilizar el procedimiento de adjudicación.

Dentro de los objetivos de la Comunidad de Madrid se encuentra incrementar la oferta de vivienda en nuestra región y en particular de las destinadas al alquiler a precios asequibles.

Es voluntad de la Administración autonómica llevar a cabo la construcción de viviendas públicas y alojamientos en suelos que no tengan la consideración de redes supramunicipales, ni sean de su titularidad, pero estén adscritos a la misma y actualmente no existe una regulación para la asignación y uso de las que se construyen en este tipo de suelos.

Este Decreto tiene por objeto extender el régimen regulado por el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, a las viviendas y alojamientos que se construyan en otros suelos titularidad de otras administraciones públicas, adscritos a la Comunidad de Madrid aptos para ello, así como modificar aquellos artículos que permitan agilizar el procedimiento de adjudicación de las viviendas construidas y los relativos a la publicación y actualización de las listas de interesados, la adjudicación de las viviendas adaptadas vacantes, modificación de los coeficientes correctores para el cálculo de los ingresos, la fecha de referencia de los datos económicos solicitados, así como la equiparación a la herencia de la donación o el legado y los plazos para acreditar el empadronamiento o centro de trabajo en el municipio.

Este Decreto es coherente con los principios de buena regulación establecidos en los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 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.

Su adecuación a los principios de necesidad y eficacia viene justificada por el interés general en la medida en que se cubre una laguna regulatoria existente, precisando el régimen de las viviendas que se construyan en los suelos adscritos a la Comunidad de Madrid, de titularidad de otras administraciones públicas, distintos de redes supramunicipales o ti-

tularidad de la misma, así como agilizar el procedimiento de adjudicación de las viviendas construidas, con la finalidad de que estén vacantes el menor tiempo posible.

Asimismo, se adecúa al principio de proporcionalidad, dado que la norma proyectada contiene la regulación imprescindible a fin de fijar aquellos criterios necesarios para el cumplimiento de sus fines y garantizar el interés general anteriormente citado.

De la misma forma, este Decreto se adecúa al principio de seguridad jurídica, dado que su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación y se adecúa al ordenamiento jurídico estatal y autonómico.

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.1 y 2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, y en los artículos 4.2.d), 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo. Una vez aprobada, la norma se publica en el Portal de Transparencia. Con respecto al principio de eficiencia, esta norma no conlleva cargas administrativas para los ciudadanos.

La norma se ha sometido al trámite de audiencia e información pública y se ha emitido informe por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

El artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, determina que corresponde al Consejo de Gobierno, ejercer en general la potestad reglamentaria en todos los casos en que no esté específicamente atribuida al presidente o a los consejeros.

En su virtud, a propuesta de la persona titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, oída la Comisión Jurídica Asesora, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 8 de abril de 2026,

DISPONE

Artículo único

Modificación del Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales

Uno. Se modifican los apartados 5 y 7 del artículo 4, quedando redactados de la siguiente manera:

“5. La inscripción en la lista de interesados tendrá una vigencia de tres años, pudiendo la empresa concesionaria recabar de los interesados confirmación trimestral de su interés en permanecer en la misma, procediendo a la exclusión en caso de que manifiesten expresamente que este interés ha decaído. Transcurridos los tres años, el interesado podrá volver a formular nuevas solicitudes. A tal efecto, con una antelación mínima de diez días al término de la vigencia de su inscripción, el concesionario comunicará esta circunstancia a los interesados inscritos. Si el interesado manifiesta su interés de renovación dentro de los diez días siguientes a la recepción de esta comunicación, quedará renovada su inscripción manteniendo su orden originario de inscripción. En caso contrario, se procederá a cursar su exclusión.

7. La lista de interesados, ordenada y periódicamente actualizada, deberá figurar permanentemente publicada en la página web que el concesionario habilite a este fin, así como un enlace a la misma en la página web institucional de la Comunidad de Madrid. En la publicación de la lista de interesados, se guardarán las debidas medidas de seguridad por razones de protección de datos”.

Dos. Se modifican los apartados 3, 4 y 5 del artículo 6, que quedan redactados de la siguiente manera:

“3. A efectos de determinar el orden de prelación para la asignación de las viviendas, se considerará el orden específico de inscripción de solicitudes en cada uno de los cupos que se hayan establecido en función de las reservas a colectivos que se hayan definido para la parcela. Si con las solicitudes existentes en un cupo específico, no se cubrieran las viviendas destinadas al mismo, permaneciendo vacantes durante un plazo superior a un mes, estas podrán destinarse a los solicitantes integrantes de otros cupos, incluido el general, con la excepción de las viviendas reservadas al cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, que se regirán por lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 248/1981, de 5 de febrero, sobre medidas de distribución de la reserva de viviendas destinadas a minusválidos o normativa de vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid que le sustituya.

4. Siguiendo el orden de prelación para la asignación, el concesionario dirigirá al solicitante que por turno corresponda, comunicación con indicación de las características de la vivienda ofertada y requerimiento para la acreditación de los requisitos de acceso y de pertenencia a cupo, en su caso, con identificación de la documentación necesaria que deberá aportar al efecto en el plazo de cinco días hábiles a contar desde su recepción.

5. Si el solicitante rechazara la vivienda ofertada, se producirá su exclusión de la lista de interesados, sin perjuicio de la posibilidad de volver a formular una nueva solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 4, y se continuará el proceso, requiriendo al siguiente solicitante inscrito en la lista según el orden del cupo. En caso de que el solicitante aportara la documentación acreditativa de forma incompleta, el concesionario le requerirá para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, en un plazo de diez días naturales, indicándole que, de no hacerlo, se cursará su exclusión. Si la vivienda ofertada fuera de las que integran un cupo de reserva, y no se acreditase la pertenencia a dicho cupo, se cursará su exclusión de dicho cupo, pudiendo permanecer la inscripción en el general”.

Tres. Se modifican los apartados 1 c), e) y f) y el apartado 2 del artículo 7, que quedan redactados de la siguiente manera:

- “c) Que los ingresos anuales de la unidad de convivencia, correspondientes a los datos fiscales más recientes disponibles, alcancen en su conjunto un mínimo de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y no sobrepasen el límite de 5,5 veces el IPREM, si se trata de viviendas con protección pública para arrendamiento de precio básico, ni de 7,5 veces IPREM si se tratara de viviendas con protección pública para arrendamiento de precio limitado.

Para el cálculo de los ingresos, estos se ponderarán mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores establecidos en función del número de miembros de la unidad de convivencia:

- 1.º Coeficiente 0,800; para unidades de un miembro.
- 2.º Coeficiente 0,776; para unidades de dos o tres miembros.
- 3.º Coeficiente 0,744; para unidades de cuatro miembros.
- 4.º Coeficiente 0,704; para unidades de cinco miembros.
- 5.º Coeficiente 0,700; para unidades de seis o más miembros.

Para la acreditación de los ingresos se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes o en el supuesto de que dichos datos hayan sufrido una variación significativa, se podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

- e) No ostentar, ni el solicitante ni ningún otro miembro de su unidad de convivencia, el pleno dominio o un derecho real de uso y 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:

- 1.º El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 % y se haya adquirido la misma por título de herencia, donación o legado.
- 2.º En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Este requisito se acreditará mediante certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, de titularidades inscritas en favor del arrendatario y miembros de su unidad de convivencia. En el caso de que en dicho certificado conste la existencia de alguna titularidad, se deberá aportar nota simple del Registro de la Propiedad referente a la misma.

- f) Acreditar el solicitante un período mínimo de antigüedad de cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud, en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo, entendido como prestación de servicios remunerada por cuenta ajena o por cuenta propia, en el municipio en que se encuentre la promoción.

No obstante lo anterior, si con los solicitantes inscritos con una antigüedad de cinco años en el empadronamiento o trabajo en el municipio no se cubriera la totalidad de las viviendas a ofertar, podrán acceder asimismo aquellos que acrediten un período mínimo de antigüedad en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid, o secundariamente, empadronamiento o localización de su centro de trabajo sin mínimo de antigüedad en la Comunidad de Madrid.

Este requisito se acreditará mediante certificado de empadronamiento o contrato de trabajo en el caso de trabajador por cuenta ajena o bien por acreditación del domicilio fiscal o de apertura de centro de trabajo en el municipio en caso del trabajador por cuenta propia.

2. Los requisitos anteriores deberán cumplirse a la fecha del requerimiento de acreditación para proceder a la formalización del contrato de arrendamiento, y ser acreditados en el plazo de cinco días hábiles desde que se reciba aquel”.

Cuatro. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 8, que quedan redactados de la siguiente manera:

“1. La asignación de las viviendas se formalizará en el plazo máximo de diez días hábiles desde la acreditación completa del cumplimiento de requisitos, mediante suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento entre el concesionario y el solicitante. A la celebración del contrato será obligatoria, conforme establece la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la exigencia y prestación de fianza.

2. La eficacia de la asignación de la vivienda quedará condicionada a la aceptación y firma del correspondiente contrato, por lo que la imposibilidad de su celebración en el plazo de diez días a que se refiere el apartado anterior por causa imputable al solicitante, habilitará al concesionario a disponer de la misma en los términos y con sujeción a lo señalado en este Decreto. Asimismo, se preverá como causa de resolución del contrato de arrendamiento la falta de efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de llaves, sin causa justificada”.

Cinco. Se modifica el título y el apartado 1 de la disposición adicional única, que quedan redactados de la siguiente manera:

“Disposición adicional única. *Régimen aplicable a las viviendas y alojamientos promovidos en suelos cuya titularidad corresponda a la Administración de la Comunidad de Madrid o adscritos a la misma, distintos de las redes supramunicipales*

1. Las viviendas y alojamientos, que sean promovidos sobre suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid, o sobre suelos de titularidad de otras administraciones públicas adscritos a la misma, distintos de las redes supramunicipales, tanto en régimen de concesión administrativa, como por derecho de superficie, cesión de uso o negocio jurídico análogo, se sujetarán al régimen establecido por este Decreto”.

Seis. Se añade una disposición transitoria única, que queda redactada de la siguiente manera:

“Disposición transitoria única. *Requisitos de antigüedad en el empadronamiento o centro de trabajo para solicitantes de viviendas en promociones finalizadas o en construcción*

A efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 7.1 f), a los solicitantes de viviendas de las promociones finalizadas o con obras en ejecución que constaran inscritos en las listas correspondientes antes de 31 de diciembre de 2026, se les requerirá acreditar un período mínimo de antigüedad de tres años inmediatamente anteriores a la solicitud, en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo, entendido como prestación de servicios remunerada por cuenta ajena o por cuenta propia, en el municipio en que se encuentre la promoción.

En esas mismas promociones finalizadas o con obras en ejecución, si con los solicitantes inscritos con una antigüedad de tres años en el empadronamiento o trabajo en el municipio no se cubriera la totalidad de las viviendas a ofertar, podrán acceder aquellos que acrediten un período mínimo de antigüedad en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo de cinco años en la Comunidad de Madrid, o secundariamente, empadronamiento o localización de su centro de trabajo sin mínimo de antigüedad en la Comunidad

de Madrid, siempre que constaran inscritos en las listas correspondientes con anterioridad al 31 de diciembre de 2026”.

Disposición final única*Entrada en vigor*

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 8 de abril de 2026.

El Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras,
JORGE RODRIGO DOMÍNGUEZ

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO
(03/5.386/26)

