

XIII ENCUENTRO NACIONAL DE JÓVENES ADMINISTRADORES DE FINCAS

VIVIENDA, JUSTICIA Y SOSTENIBILIDAD

“Plan Nacional de Vivienda 2009-2012 – Rehabilitación y Alquiler: problemas y soluciones”

Francisco Javier Carmena Lozano

Director de la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid

En primer lugar quiero expresar mi agradecimiento a los organizadores por su invitación a compartir este encuentro nacional de reflexión y debate.

Desde el origen de su tramitación, la Comunidad de Madrid se ha mostrado muy crítica con algunos de los aspectos del marco normativo en el que se inserta el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. No obstante, con la intención de no perjudicar a los madrileños, la Comunidad de Madrid suscribió el pasado 5 de mayo, el oportuno Convenio de Colaboración con el Ministerio de Vivienda para la aplicación del referido Plan¹.

Carece de sentido analizar de forma prolija el Real Decreto, siendo aconsejable centrarse y subrayar aquellos aspectos más destacados de su regulación por su relevancia desde la óptica que proporcionan los principios que contiene y soluciones que propone.

A lo largo de mi exposición me referiré, aunque sea de forma breve, a dos proyectos normativos de la Comunidad de Madrid actualmente en avanzada fase de tramitación: el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública

¹ Las Comunidades y Ciudades Autónomas que han suscrito, hasta la fecha, convenio para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 son: Cataluña (30/03/2009), Baleares (01/04/2009), Canarias (02/04/2009), Ceuta (16/04/2009), Cantabria (22/04/2009), Melilla (28/04/2009), Comunidad Valenciana (28/04/2009), Castilla y León (29/04/2009), Aragón (04/05/2009), Comunidad de Madrid (05/05/2009) y Extremadura (11/05/2009).

de la Comunidad de Madrid² y el Proyecto de Decreto por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y funcionalidad de los edificios residenciales en la Comunidad de Madrid (Plan de Rehabilitación 2009-2012)³.

I. MARCO CONSTITUCIONAL Y ESTATUTARIO

La primera cuestión que plantea el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, es la relativa a su adecuación al marco constitucional de distribución de competencias.

El Tribunal Constitucional, con fecha 5 de mayo de 2009, ha procedido a admitir a trámite el conflicto positivo de competencia nº 3591-2009 promovido por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, frente al Gobierno de la Nación, en relación con los artículos 3.1 b) y 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

El Gobierno justifica su competencia en el artículo 149.1.13^a y 8^a de la Constitución. La disposición final primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre establece: *“Este Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el artículo 7 y la disposición adicional cuarta, que se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.”*

La Constitución Española de 1978 en su Título VIII, al establecer las competencias que pueden asumir las Comunidades Autónomas se refiere, en su artículo 148.1.3^a, a la “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”, habiéndose señalado por la Sentencia del Tribunal

² El 26 de marzo de 2009 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó la remisión al Consejo Económico y Social para su preceptivo informe del proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

³ El 14 de mayo de 2009 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó la remisión al Consejo Económico y Social para su preceptivo informe del proyecto de Decreto por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y funcionalidad de los edificios residenciales en la Comunidad de Madrid.

Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que del juego conjunto de los artículos 148 y 149 de la Constitución resulta que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", recogiendo similar doctrina en la posterior Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio.

De aquí que no resulte extraño que todas las Comunidades Autónomas hayan asumido competencias exclusivas sobre estas materias, y muestra de ello es el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid⁴ en el que se señala que la Comunidad de Madrid tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, lo que le permite establecer sus propios instrumentos normativos tendentes a garantizar el acceso a la vivienda para dar cumplimiento al mandato que el artículo 47 CE dirige a los Poderes Públicos a fin de que promuevan las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La titularidad de esta competencia faculta a las Comunidades Autónomas como la de Madrid, siguiendo a la Sentencia TC 152/1988, de 20 de julio, "para desarrollar una política propia en dicha materia, incluyendo el fomento y promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta aquella política", de manera que "en función de aquellas competencias estatutarias puede definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, completando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios presupuestos". Es de observar, no obstante, que esta competencia, propia de la Comunidad Autónoma, no impide -como afirmara la jurisprudencia constitucional- que el artículo 149 de la Constitución y los Estatutos de Autonomía dejen a salvo las competencias estatales de dirección y planificación general de la actividad económica, así como las relativas a la determinación de las bases para la ordenación del crédito.

El Tribunal Constitucional ha declarado en la Sentencia 40/1998 que "el ejercicio por las Comunidades Autónomas de esta competencia exclusiva tiene la finalidad de que su titular pueda definir una política global para su territorio, con lo que se trata de coordinar las actuaciones públicas y privadas que inciden en el mismo y que, por ello, no pueden ser obviadas por las distintas administraciones, incluida la estatal".

Como afirma el Tribunal Constitucional la posibilidad del Estado de incidir sobre la competencia de vivienda, mediante una regulación propia, se ciñe a aquellos extremos que puedan

⁴ Aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, en redacción dada por la Ley Orgánica 5/1998, de 7 de julio.

entenderse comprendidos en las bases y coordinación de la planificación económica. A este respecto y sólo en relación con el mismo, el Estado puede destinar específicamente recursos con cargo a su propio presupuesto, que cumplen así una finalidad de garantía para la consecución de los objetivos de la política económica general cuya dirección le compete. También a tales efectos y con la misma finalidad, el Estado puede ejercer sus competencias sobre las bases de ordenación del crédito, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.11ª de la Constitución. Es decir, el Estado puede aportar recursos vinculados al ejercicio de sus competencias materiales y en garantía de su efectividad. Por el contrario, no está legitimado para fomentar cualquier actividad en materia de vivienda, regulándola directamente, sino en tanto y en cuanto las medidas de fomento se justifiquen por razón de sus atribuciones sobre las bases de la planificación y la coordinación de la actividad económica y sobre las bases de ordenación del crédito. Si se admitiera una competencia general e indeterminada de fomento de las actividades productivas por parte del Estado se produciría, junto a la indicada alteración del sistema competencial, una distorsión permanente del sistema ordinario de financiación autonómica.

No hay duda, pues, que si bien resulta perfectamente admisible la iniciativa pública del Estado en materia de actuaciones protegibles sobre la vivienda al amparo de la competencia relativa a la planificación general de la actividad económica, regulando asimismo los consiguientes instrumentos de financiación, es a las Comunidades Autónomas a las que corresponde articular una política integral y propia de vivienda, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios recursos. Consiguientemente, nada impide que las Comunidades Autónomas puedan reconocer nuevas modalidades de viviendas protegidas y encauzar las actuaciones públicas en este sector mediante un sistema de financiación propio, consistente en préstamos bonificados y en un régimen de ayudas y subvenciones públicas con cargo a los recursos financieros propios de la Hacienda autonómica, basado en parte en convenios de financiación suscritos por la Administración autonómica con entidades financieras tanto públicas como privadas.

En cualquier caso, la ordenación de la política de vivienda, y específicamente lo tocante a las actuaciones protegibles sobre este subsector económico, esto es, el procedimiento de calificación de las viviendas protegidas y su control, así como la resolución acordando o denegando el disfrute de las ayudas y subvenciones económicas al servicio de tal política sectorial competen a la Administración autonómica correspondiente. En este caso, a la Administración de la Comunidad de Madrid.

De este modo se debe concluir que la competencia estatal en materia de vivienda al amparo del artículo 149.1.13ª de la Constitución Española ha de ir referida estrictamente a los fondos

estatales que se dediquen al fomento de dicha actividad y en conexión con la incidencia de la misma con la economía nacional. Si el título habilitante es la regulación general de la economía de la Nación, no parece que ello permita al Estado ni utilizar otras competencias para fomentar la vivienda protegida ni tampoco establecer normativa en materia de vivienda que carezca de esa necesaria conexión con la economía nacional.

En cualquier caso hay que indicar que esta distribución competencial efectuada por el Tribunal Constitucional ha sido criticada por alguna doctrina que destaca que carece de sentido hoy día que permanezcan en manos estatales los fondos destinados a la financiación de la protección pública a la vivienda, indicando que en el computo de los servicios traspasados en materia de vivienda no se incluyeron las cantidades dedicadas por el Estado a la protección y a la promoción de viviendas.

La Sentencia 152/1988, dictada en el conflicto positivo de competencia núm. 325/84 y acumulados, cuenta con un voto particular que formula el Magistrado don Francisco Rubio Llorente en el que resalta las contradicciones del sistema resultante de la Sentencia de la que discrepa y, en especial, rechaza que el título competencial que legitima la actuación del Estado en esta materia sea el art. 149.1.13ª CE (título genérico que, por su propia dinámica *“lleva a la ablación total de las competencias autonómicas”*) y sostiene que el Plan estatal de vivienda debe ser entendido como una actuación producida al amparo del artículo 149.1.1ª CE, *“como un esfuerzo por asegurar un mínimo igual en el ejercicio (en rigor en el disfrute), de un derecho constitucional”*, el reconocido en el art. 47 CE (derecho a una vivienda digna y adecuada). Desde este planteamiento, *“la concepción del Plan cuatrienal como un plan mediante el que el Estado trata de asegurar que la actuación de los poderes públicos para dar realidad al derecho a la vivienda se lleva a cabo de modo que se asegure en lo posible un mínimo igual en todo el territorio nacional, habría permitido, de una parte, dar una explicación más razonable a la articulación de la iniciativa estatal con las competencias autonómicas en la materia y asegurar, de otra, un mayor margen de libertad de acción a las Comunidades Autónomas para todas las actuaciones que, una vez asegurado ese mínimo social igual, quisieran llevar a cabo en esta materia”*.

Los preceptos impugnados por la Comunidad de Madrid son dos:

El artículo 3.1.b) del Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación que establece:

“Artículo 3. Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación acogidas a este Real Decreto, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

b) Estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria sexta.”

Este precepto exige para acceder a las viviendas y a la financiación del Plan Estatal estar inscrito en un registro público de demandantes, que en opinión de la Comunidad de Madrid supone una injustificada imposición a las Comunidades Autónomas para la creación de un fichero único de demandantes de vivienda.

Lo primero que se advierte en la lectura de este precepto es que vulnera las competencias de la Comunidad de Madrid en cuanto no se acierta a comprender la conexión de dicha medida con la economía de la Nación, que es la competencia ejercitada por el Estado a diferencia de lo que ocurre con el resto de los requisitos del citado precepto que aluden a la situación económico-patrimonial de los solicitantes.

2. El otro precepto que se impugna es el artículo 6 del Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal que dispone:

“Artículo 6. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas.

1. Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.”

Con respecto a este artículo debemos manifestar que no respeta las competencias de la Comunidad de Madrid en materia de urbanismo, al condicionar los usos que la Comunidad de Madrid, en su normativa urbanística, establece para los suelos y afectando a su política

urbanística ya que, al establecer el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo⁵, de la Comunidad de Madrid, una reserva del 50% para vivienda protegida, la aplicación del precitado artículo 6 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 puede originar una trama urbana con una altísima proporción de vivienda protegida congelada, afectando así al modelo de ciudad que la Comunidad en el uso de su competencia en materia de urbanismo puede querer configurar. Del mismo modo sucedería con respecto al suelo dotacional público.

Igualmente afecta a las competencias de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda e incluso ordenación de la economía (artículo 26.1.17 del Estatuto de Autonomía) ya que al establecer ese carácter perpetuo de la calificación de la vivienda el Estado no deja margen alguno a la introducción por la Comunidad de Madrid de sus propios criterios.

La legislación básica ha de permitir siempre a las Comunidades Autónomas un margen de desarrollo de la materia (así se ha establecido mediante sentencias del Tribunal Constitucional 170/1989, 102/1995 y 101/2005). Si se establece que las viviendas protegidas construidas sobre suelos destinados por el planeamiento a las mismas (es decir, la casi totalidad de las viviendas protegidas ya que es excepcional que se construyan este tipo de viviendas sobre suelo residencial destinado a vivienda libre) la Comunidad de Madrid carece de margen alguno para establecer la duración de la calificación. Distinto sería que el Estado fijase un mínimo de duración de la calificación con carácter general para todo el territorio nacional y que las Comunidades Autónomas pudiesen aumentarlo en función de sus propios criterios y necesidades.

⁵ El artículo 38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid dispone en su apartado segundo *“El 10 % de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento.*

En el 90 % restante del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, deberá destinarse, como mínimo, el 50 % de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 % a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública.

La gestión de los planes aprobados deberá armonizar en el tiempo la construcción de viviendas libres y protegidas.”

Como tuvo ocasión de recoger el Consejo Consultivo de La Rioja en su dictamen 95/05, la excesiva amplitud de las bases estatales anulan en la práctica la posibilidad de una política de vivienda propia. A través de la política de gasto estatal destinada a la vivienda, dictada al amparo del art. 149.1.13ª se ha producido la conversión de una competencia exclusiva en vivienda de las Comunidades Autónomas en una competencia compartida. Se ha confirmado la advertencia de Rubio Llorente que temía la **ablación de las competencias**. No puede negarse al Estado la facultad de intervenir en la materia pero el reforzamiento de la política estatal simbolizado en la creación del Ministerio de Vivienda en el año 2004 evidencia los peligros derivados de la conversión del poder de gasto estatal en un instrumento inevitable de disminución de la autonomía política de las Comunidades Autónomas.

II. CONSIDERACIONES DE FONDO

1. SITUACIÓN DE CRISIS

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 no ha abordado el principal problema al que se enfrenta el mundo de la vivienda: las restricciones de financiación bancaria, que exige el establecimiento de garantías de financiación adicional excepcionales (plazos amplios de amortización de los créditos y líneas de avales) junto con la necesidad de implicar y hacer partícipes a las entidades financieras. En suma, sería deseable un mayor apoyo a los adquirentes para que puedan subrogarse en la concesión de los préstamos convenidos y a la financiación de viviendas de nueva construcción, condición necesaria para que las ayudas directas puedan otorgarse. En definitiva es preciso apostar por alternativas que generen confianza.

En este sentido, el proyecto de Reglamento de Vivienda con Protección Pública elaborado por la Comunidad de Madrid adopta medidas para generar la confianza del sector inmobiliario y entre otras disposiciones incluye la de garantizar el impago de las rentas de los inquilinos de las viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

2. APUESTA CLARA POR EL ALQUILER DE VIVIENDA

Uno de los elementos claves en una situación económica como la que estamos atravesando es una mejora de la regulación del mercado del alquiler de vivienda, con el objeto de hacerlo más

flexible, rentable y atractivo, proporcionando mecanismos de seguridad jurídica a los propietarios y a los inquilinos.

El anteriormente citado marco de competencias constitucionalmente establecido impide a las Comunidades Autónomas introducir normas procesales que permitan una mayor agilidad en la tramitación de los juicios por impago de rentas y especialmente de los juicios por desahucio, medidas que deben impulsarse de forma decidida desde el Ministerio de Vivienda con el objeto de dar una mayor seguridad jurídica a los propietarios de viviendas, aumentando con ello su confianza y permitiendo sacar al mercado del alquiler muchas de las viviendas que en la actualidad permanecen vacías.

En este punto, es necesario hacer una breve reflexión sobre el régimen jurídico español en materia de arrendamientos urbanos. Tradicionalmente se ha caracterizado la normativa en la materia por un espíritu fuertemente intervencionista, que alcanza su máxima expresión en la Ley de 31 de diciembre de 1946, dictada –según amplios sectores de la doctrina– con el claro objetivo de proteger la posición del arrendatario, criterio que se mantiene, con escasas innovaciones en la Ley de 13 de abril de 1956.

La última gran reforma, anterior a la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, fue la Ley de 14 de julio de 1964, Texto Refundido de 24 de diciembre, que vino a perpetuar la mentalidad proteccionista.

La consolidación de un régimen absolutamente favorable a los intereses de los arrendatarios trajo consigo una reducción del mercado de alquiler de viviendas, que aún hoy hacen que España se encuentre en las últimas posiciones dentro del mercado europeo, en cuanto a satisfacción de las necesidades de vivienda a través del arrendamiento.

El Real Decreto Ley de 30 de abril de 1985, sobre Medidas de Política Económica, refleja un objetivo liberalizador, introduciendo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos, por un lado la libertad para pactar la duración del contrato en los arrendamientos celebrados con posterioridad a su entrada en vigor, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa, y, por otro, la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, propugna un retorno al libre juego de la oferta y la demanda, que alcanza su máxima expresión en los denominados “arrendamientos para uso distinto del de vivienda”, estableciendo un régimen de absoluta libertad en cuanto a la fijación y revisión de la renta y la duración del contrato. Y, en materia de

arrendamiento de viviendas, el modelo establecido en la actual LAU puede calificarse de razonablemente satisfactorio y equitativo.

En el ámbito procesal, la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 y su posterior reforma en materia de desahucio, tendrá una muy clara finalidad facilitadora del remedio resolutorio ante los supuestos de impago de rentas.

El proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios, en tramitación parlamentaria, aborda la modificación de tres normas con rango de ley: la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, para impulsar el desarrollo del mercado de alquiler, y la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios.

Desde la Comunidad de Madrid se ha apostado directamente por la opción del alquiler y hemos adoptado medidas como la creación de un **Consejo Arbitral para el Alquiler** en la Comunidad de Madrid con el fin de apoyar este sector y dotar de mayor seguridad jurídica tanto a propietarios como a inquilinos en los arrendamientos de viviendas.

Se trata de un órgano colegiado de carácter consultivo adscrito a la Comunidad de Madrid, cuyo fin es fomentar y apoyar la implantación del sistema arbitral como solución extrajudicial de los conflictos relativos a los arrendamientos de viviendas en la Comunidad de Madrid.

Este Consejo Arbitral, presidido por el ex Presidente del Tribunal Constitucional, Don Manuel Jiménez de Parga, tiene entre sus funciones:

- Crear un sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos en los arrendamientos de vivienda, mediante la firma de convenios de colaboración con las instituciones arbitrales.
- Prestar información y asesoramiento técnico y jurídico sobre los procedimientos arbitrales en materia de arrendamientos de viviendas.
- Realizar un seguimiento de las actuaciones arbitrales, para garantizar un buen funcionamiento del sistema arbitral y conseguir la máxima celeridad del proceso arbitral.
- Proponer la creación y mantenimiento de un Registro de los Laudos Arbitrales que se hayan dictado en la Comunidad de Madrid.

Al propio tiempo se han desarrollado iniciativas que tienen por objeto la dinamización del mercado de alquiler de viviendas. De esta forma, para ofrecer seguridad y garantías a los propietarios de viviendas susceptibles de ser alquiladas y a los potenciales inquilinos de las mismas se aprobó la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid.

El **Plan Alquiler**, iniciativa que entró en funcionamiento el 15 de enero de 2008, la Comunidad de Madrid pone a disposición de sus ciudadanos, **un servicio de gestión profesionalizada del alquiler para la intermediación entre propietarios e inquilinos**.

El espíritu de esta medida que beneficia a todos los madrileños mayores de edad que buscan viviendas en alquiler es ofrecer seguridad y confianza a los propietarios de pisos que por temor a impagos no los sacan al mercado, ampliando así la oferta de viviendas disponibles en alquiler y al propio tiempo, generar una bolsa de vivienda que permita alquilar a un precio asequible, así desde su puesta en marcha se ha observado que el precio medio de los alquileres de las viviendas adscritas al Plan Alquiler supone una rebaja del 30% con respecto a los precios del mercado.

El Plan Alquiler tiene, entre otras, las siguientes ventajas destinadas tanto a propietarios como a inquilinos:

- Se ha elaborado un **modelo de contrato de arrendamiento** al que se deben acoger todos aquellos que quieran verse beneficiados por estas medidas.
- Se opta por una resolución de conflictos a través del **arbitraje**, como fórmula alternativa a la vía judicial, caracterizada por su agilidad de procedimiento y rapidez en la obtención de una decisión sobre el conflicto.
- **La Comunidad de Madrid financiará durante 24 meses un seguro** que cubre el posible riesgo de impago de las rentas del alquiler, los posibles desperfectos causados a la vivienda, la defensa jurídica en caso de impago y las pequeñas reparaciones que pudieran necesitar las viviendas.
- Se permite financiar las **Reformas de Recuperación de Viviendas Vacías** para su salida al mercado, a condiciones muy favorables y con cargo a las futuras rentas de alquiler.
- Se facilita un incremento de las ayudas **a la Rehabilitación de Vivienda** de hasta 9.000 euros, en aquellas viviendas deterioradas con intensificación del uso.

- Creación de un **Mapa de las Viviendas Disponibles en Alquiler** en la Comunidad de Madrid y un **Registro de Demandantes** para facilitar la puesta en contacto entre oferentes y demandantes.
- Asimismo y para facilitar el acceso a estas medidas de todos los ciudadanos de la Región, se ha facilitado la integración de la **Bolsa Joven de Alquiler** en las medidas de **Fomento al Alquiler**.

En resumen, se ofrecen ventajas tanto a inquilinos como a propietarios.

Los inquilinos pueden evitar desplazamientos innecesarios en su búsqueda de vivienda gracias a la visita virtual de los inmuebles inscritos. Además se promueve la elaboración de un contrato de arrendamiento que garantice sus derechos y la contratación de un seguro multirriesgo del hogar y asistencia jurídica.

Por otro lado, se ofrece a los propietarios un seguro de impago, la búsqueda y selección de los inquilinos más adecuados para la vivienda, asistencia jurídica gratuita en caso de desahucio, seguimiento personalizado del contrato y la gestión del depósito de la fianza en el IVIMA.

En sus primeros meses de funcionamiento, el Plan Alquila de la Comunidad de Madrid ha logrado que más de 6.400 familias logren acceder a una vivienda con mayor seguridad y a un mejor precio. Desde la puesta en marcha del plan en 2008, 14.089 propietarios han inscrito sus viviendas y se han alquilado un 60,8 % de las 10.613 casas inventariadas.

Además, esta medida se está caracterizando por cubrir un amplio espectro de la población, al no existir limitaciones para acceder a este programa cuyas viviendas en alquiler se reparten por igual entre todo el territorio de la Comunidad de Madrid, correspondiendo el 43,59 % a Madrid capital y el 58,81 % restante al resto de los municipios de la Región.

La superficie media de los pisos alquilados es de 75,48 m² y cuentan en su mayoría con 2 y 3 habitaciones. Su precio medio se sitúa en 690 euros mensuales -un 30% menos que los precios medios de mercado-. Los inquilinos destinan entre el 30% y el 35% de sus ingresos al pago.

Estos datos contrastan con los de la Sociedad Pública de Alquiler –SPA, que firma una media de 242 contratos al mes en toda España mientras que el Plan Alquila logra 460 contratos de arrendamiento mensuales solo en la Comunidad de Madrid.

Desde su creación en 2005, la Sociedad Pública de Alquiler ha formalizado tan solo 9.703, cifra que el Plan Alquila podrá superar en breve y en un plazo muy inferior al empleado por la Sociedad Pública de Alquiler, al haber alcanzado ya la cifra de 6.453 contratos firmados.

Otra de las principales ventajas y éxitos de esta medida es que no tiene coste alguno para los usuarios a diferencia de la Sociedad Pública de Alquiler que además de exigir la cesión de la vivienda, cobra por la gestión a los propietarios y aún así acumula unas pérdidas de 6.540.000 millones de euros durante 2008.

El otro gran pilar del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler adoptado por la Comunidad de Madrid es **Alquila 45.000**, una iniciativa pionera que pretende la creación de un parque estable de 45.000 viviendas en alquiler.

El artículo 91 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo⁶, de la Comunidad de Madrid prevé la cesión de suelo en cuantía de 20 metros cuadrados por cada 100 metros construidos de cualquier uso para el sistema de redes públicas supramunicipales. Son los terrenos provenientes de estas cesiones los que se van a destinar a la construcción de las viviendas encuadradas dentro de Alquila 45.000, tratándose por ello de suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid.

No obstante, la principal novedad de este proyecto radica en que la financiación, construcción y explotación de las viviendas que integraran Alquila 45.000 se llevarán a cabo a través de fórmulas de colaboración público-privada, lo que permitirá no comprometer los presupuestos autonómicos.

Se pondrán así en manos de la iniciativa privada un total de 3,1 millones de metros cuadrados de suelo público, en los que se prevé una inversión estimada de 4.300 millones de euros.

Esta fórmula se formalizará a través de un **contrato de concesión de obra pública**, en el cual el concesionario se encarga de la realización del proyecto, la construcción y la explotación de las viviendas (con sus garajes, trasteros y, en su caso, locales comerciales) durante un plazo aproximado de 40 años (en función del proyecto) y recibe en contraprestación el alquiler pagado por los inquilinos de las viviendas, los garajes, los trasteros y en su caso los locales comerciales.

⁶ **“Artículo 91.** Obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas.

3. A estos efectos, para el sistema de redes públicas supramunicipales, deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, en sectores con uso característico residencial, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social.”

El precio del alquiler de las viviendas será lo suficientemente bajo para permitir que el producto sea competitivo en el mercado y conseguir una ocupación total de las viviendas. Esto será posible gracias a la **aportación por parte de la Comunidad de Madrid del suelo finalista urbanizado**, lo cual **reduce sustancialmente la inversión inicial**.

La conservación y mantenimiento de los edificios correrá a cargo de las empresas concesionarias, que sufragarán estos gastos a través del cobro de las rentas de alquiler a los inquilinos. Esta técnica permitirá además la creación en torno a 108.000 empleos.

Esta iniciativa, sin lugar a dudas pionera en el ámbito de la construcción de vivienda pública, supondrá la reversión de los suelos y edificaciones a la finalización del plazo de concesión a la Comunidad de Madrid facilitando por ello a largo plazo la creación de un parque estable de viviendas a precios asequibles en la Comunidad de Madrid.

El sistema de financiación descrito, teniendo en cuenta los criterios SEC-95 de contabilidad pública europea, se ha mostrado como el sistema más apropiado para poder acometer una obra de estas características, al aportar las siguientes ventajas:

1. Permite acometer una importante obra sin necesidad de que las cuentas públicas se vean afectadas por la obra.
2. Transmite el riesgo de proyecto, en la medida en que los licitadores podrán ofrecer alternativas al proyecto base.
3. Transmite el riesgo de construcción a la empresa adjudicataria, que será responsable de la construcción y asumirá los riesgos inherentes a ella.
4. Transmite el riesgo de demanda a la empresa adjudicataria, ya que la remuneración que ésta obtenga mensualmente por la explotación de las viviendas dependerá del número de inquilinos que opten por esta alternativa.
5. Transmite el riesgo de disponibilidad a la empresa adjudicataria que será responsable de la conservación y estará sujeta a penalizaciones y premios por incumplimiento o superación de los estándares de calidad exigidos.

La Comunidad de Madrid ha iniciado los trámites para la licitación de la construcción y explotación de estas viviendas en varios municipios de la región:

• Alcalá de Henares	736
• Alcorcón	414
• Aranjuez	400
• Arganda del Rey	374
• Boadilla del Monte	706
• Colmenar Viejo	282
• Getafe	864
• Madrid	3.463
• Móstoles	381
• Pinto	390
• San Sebastián de los Reyes	488
• Tres Cantos	563
TOTAL	9.061

Estas viviendas de titularidad pública, contarán con un máximo de **70 metros cuadrados**, **tendrán garaje y trastero** serán construidas con materiales de calidad a partir de diseños arquitectónicos modernos en los que se incorporarán criterios de eficiencia energética y sostenibilidad con el uso de energías limpias. Irán destinadas a todos aquellos ciudadanos sin límite de edad que cuenten con una fuente regular de ingresos, cuyos ingresos familiares no superen **7,5 veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y no tengan vivienda en propiedad.

Otra de sus características principales es que se concibe como una solución temporal de vivienda, un alquiler rotacional con una duración máxima de 10 años, a cuya finalización se facilitará a los arrendatarios el acceso prioritario a viviendas protegidas en régimen de venta. Se

permite con esta medida ampliar el número de madrileños que puedan beneficiarse de este programa.

Se trata de una novedad absoluta que a través de la colaboración público privada, al estilo de las concesiones de autopistas, permitirá crear un parque estable de viviendas en la Comunidad de Madrid al estilo de los países europeos más avanzados.

3. INTERVENCIONISMO ESTATAL

El Plan Estatal adolece de un excesivo intervencionismo, lo que resulta objetable, multiplicando tipologías y trámites. Debería apostarse por una mayor simplificación en el marco de la Estrategia Europea de Lisboa para 2008-2010, que prevé que la economía europea debe profundizar en las estrategias iniciadas para reactivar y mejorar su competitividad en el escenario mundial, mejoras de las disposiciones legales, más útiles para los ciudadanos en general y para las empresas en particular, fortaleciendo su cumplimiento y eficiencia, eliminando cargas burocráticas y simplificación administrativa.

En este punto, cabe destacar que la propuesta regional madrileña no sólo conlleva una simplificación de las tipologías de vivienda de protección sino que también las flexibiliza, favoreciendo la conversión de vivienda libre en protegida con el objeto de eliminar el stock de viviendas existentes. Desde la Comunidad de Madrid se apuesta también por mejorar el acceso de los ciudadanos a la información relacionada con la vivienda protegida, simplificando los trámites administrativos, promoviendo la lucha contra el fraude y facilitando a los madrileños herramientas tan útiles como el nuevo Portal de Vivienda (www.madrid.org/vivienda)

La Comunidad de Madrid fue consciente de la difícil etapa que estaba atravesando la construcción ya en el año 2008 y comenzó a adoptar medidas para paliar la crisis existente, buscando una solución que permitiera la comercialización de esas viviendas que, ya terminadas y listas para su entrega, no encontraban propietario debido principalmente a dos causas: la falta de confianza de los ciudadanos y la falta de liquidez del mercado, que ponía trabas a la concesión de préstamos.

Con objeto de atajar esta situación, se puso en marcha un acuerdo que favoreciera la salida al mercado del stock viviendas libres construidas que no encuentran comprador. Así, se firmó el 30 de julio de 2008, un acuerdo entre la Comunidad de Madrid y los principales promotores, entidades bancarias, notarios y registradores para impulsar la salida al mercado de estas viviendas que adoptarían desde entonces la denominación de VIVIENDAS LIBRES DE PRECIO CONCERTADO.

Como fruto de este acuerdo marco, el 31 de octubre de 2008 se suscribieron los primeros 51 convenios con promotoras inmobiliarias para sacar al mercado las primeras viviendas Libres de Precio Concertado que forman parte del remanente de pisos que no encuentran comprador.

Las viviendas libres de precio concertado:

- Son viviendas libres
- De nueva construcción
- Ya terminadas y ubicadas en la Comunidad de Madrid.

Los promotores de las viviendas las podrán ofrecer:

- compra y/o
- arrendamiento con opción de compra.

Estarán sujetas:

- a un precio máximo de venta

Los adquirentes dispondrán de:

- facilidades en su financiación
- una reducción en los gastos notariales y registrales.

El precio de la vivienda se determina en función de las zonas geográficas establecidas por la Comunidad de Madrid a efectos de los precios máximos para las viviendas de Protección Pública, existiendo por tanto las siguientes limitaciones máximas:

- Zona A – 3.200 €/m² construido
- Zona B – 2.600 €/m² construido
- Zona C – 2.300 €/m² construido
- Zona D – 2.000 €/ m² construido

Para determinar el precio máximo de venta de las viviendas solo se tendrán en consideración los primeros 100 metros cuadrados construidos. Además el precio de los garajes y trasteros no superará el 45 % del precio máximo de venta por metro cuadrado construido para cada zona.

Otra de las ventajas que se ofrecen a través de este programa es la posibilidad de ofrecer estas viviendas no solo en régimen de venta sino en régimen de alquiler con opción de compra. Esta opción no es obligatoria sino que queda a la libre elección del promotor su ofrecimiento y permitiría ofrecer la compra de la vivienda una vez transcurridos tres años desde el inicio del arrendamiento.

Durante los años en los que las viviendas estén en régimen de arrendamiento, la renta anual máxima inicial será el 4,5% del precio total de venta de la vivienda, que podrá ser actualizado anualmente en función del IPC.

El precio máximo de venta sería el que tuviera la Vivienda Libre de Precio Concertado en el momento de firmar el contrato de alquiler, actualizado con las variaciones del Precio Básico Nacional de las Viviendas Protegidas en ese periodo, descontando de este importe el 50% de las cantidades aportadas durante el alquiler.

De no ejercitarse esta opción, la vivienda quedaría en régimen de alquiler hasta agotar los cinco años de prórroga obligatoria para el arrendador que marca la Ley de Arrendamientos Urbanos. Sin embargo, esta modalidad permite en el caso de arrendarse las viviendas que el promotor pueda hacer frente a los intereses del préstamo promotor concedido para la financiación de las obras.

Con el objeto de poner en conocimiento de los ciudadanos las viviendas acogidas a este acuerdo, sus características y precios, se facilita por parte de la Comunidad una aplicación a la que se accede desde el Portal de Vivienda de la Comunidad de Madrid; se trata del buscador Web de Viviendas Libres de Precio Concertado. Es una herramienta intuitiva y de fácil navegabilidad que muestra datos sobre el emplazamiento y las dimensiones de las viviendas disponibles, el nombre del promotor y los datos de contacto del mismo, que podría incluso albergar fotos y planos de las viviendas.

La ubicación de este buscador en el Portal de Vivienda constituye una plataforma única para dar a conocer las viviendas disponibles pues se trata de la página web más vista de la Comunidad de Madrid con más de 44 millones de visitas desde su puesta en marcha. Asimismo diariamente se atienden más de 1.800 consultas de ciudadanos que pueden ser informados a través de múltiples canales de esta nueva medida.

En la actualidad se han adscrito a esta iniciativa 66 promotores y se han conseguido comercializar un 14,27 % de las viviendas inscritas en apenas cinco meses desde su lanzamiento.

El indudable éxito de esta medida se ve no sólo reflejado en sus resultados sino en que, al igual que otras medidas pioneras de la Comunidad de Madrid tales como las viviendas en arrendamiento con opción de compra, ha sido copiada por otras entidades u organismos. Así, de forma reciente el Banco Santander anunciaba la firma de un convenio de colaboración con la Asociación de Promotores de España que pretendía, al igual que nuestra medida, facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y agilizar la salida al mercado del stock de viviendas, utilizando buena parte de las ventajas que ya se encuentran recogidas en el Acuerdo Marco firmado el 30 de julio de 2008 por la Comunidad de Madrid.

4. ACTUAL CONTEXTO DE RECESIÓN ECONÓMICA

La ejecución de un Plan tiene indudables consecuencias para la economía. En nuestra opinión, hubiera sido necesario al elaborar el Plan Estatal tomar mucha mayor conciencia del contexto de recesión económica actual y diseñar medidas que atiendan a tan excepcionales circunstancias a través de un enfoque multisectorial que aborde efectos económicos, fórmulas eficaces de creación de empleo, de generación de confianza empresarial, mejora de los circuitos de financiación hipotecaria, medidas urgentes en materia de suelo con destino a viviendas con protección y medidas fiscales que faciliten la adquisición o alquiler de vivienda.

No obstante hay que referirse a la inclusión de la Disposición Transitoria Primera⁷ que bajo el título "medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector", introduce una serie de medidas de carácter transitorio para afrontar la situación económica actual.

7 "DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. *Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector.*

1. Hasta el día de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de una orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en este Real Decreto y se deje sin efectos lo dispuesto en este apartado, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

- a. Conceder ayudas financieras a actuaciones de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, que hayan obtenido los préstamos a que se refiere la letra b de este apartado; urbanización de suelo, salvo en el caso previsto en la letra c, y subvenciones a inquilinos y para actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas. Las actuaciones deberán haber sido calificadas o visadas, o el derecho a las subvenciones deberá haber sido reconocido, según sea el caso, por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. El número de actuaciones protegidas financiadas no podrá exceder el 30 % de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 de dicho Plan, salvo las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes con ayudas RENOVE, cuyo límite será el número máximo de actuaciones a financiar previsto por el Plan para el año 2009.*

- b. *Conceder préstamos convenidos a promotores y préstamos directos a adquirentes, de conformidad con el citado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, salvo por lo que se refiere al tipo de interés efectivo aplicable, que se regirá por lo establecido al efecto en este Real Decreto. El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2012.*
- c. *Suscribir acuerdos en las comisiones bilaterales de seguimiento, correspondientes a áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y áreas de urbanización prioritaria de suelo, siempre que el número de actuaciones protegidas financiadas no supere el 30 % de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.*

Las cuantías de las ayudas financieras para las actuaciones a las que se refiere este apartado serán las establecidas en este Real Decreto desde el momento de la entrada en vigor de la normativa de desarrollo de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla que se precise para su aplicación.

2. Hasta el 31 de diciembre de 2009, periodo prorrogable mediante acuerdo del Consejo de Ministros:

- a. *Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si éstas cumplen las características exigidas por la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en desarrollo del Plan Estatal bajo cuya vigencia se haya obtenido la licencia, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla como viviendas protegidas en alquiler, a 10 ó a 25 años, podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza. Y, si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones.*
- b. *Sin perjuicio de lo establecido en la letra d del apartado 1 del artículo 3 de este Real Decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.*
- c. *No será aplicable el periodo mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día de publicación de este Real Decreto en el Boletín Oficial del Estado y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6.*
- d. *Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 % del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el periodo de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 % de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.*
- e. *Las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, y se acuerden en dicho plazo, se incrementarán en un 20 %.*

Entre las medidas contempladas en esta disposición se encuentra la posibilidad de calificar como viviendas protegidas algunas promociones de viviendas libres y alguna otra medida que con una vocación estrictamente temporal y en un muy corto plazo puedan paliar la situación actual del sector inmobiliario.

Por su parte, el proyecto de Reglamento de VPP autonómico, en fase de tramitación, aborda medidas que aportan un decidido impulso al sector estableciendo como uno de sus ejes principales la flexibilización de los regímenes además de su simplificación.

La vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid se va a definir con este nuevo Plan de una forma muy sencilla y a través de tres elementos:

1. Superficie: máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de las viviendas con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes donde las viviendas no podrán tener más de 70 metros cuadrados.

2. Destino:

Los regímenes serán:

- o venta o uso propio

f. El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos durante 2009 con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como para los prestatarios subrogados en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotores de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

3. Si fuera necesario, a los efectos de los apartados anteriores, el Ministerio de Vivienda podrá ampliar las cifras máximas de préstamos convenidos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras, establecidas para los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, sin superar, junto con los préstamos convenidos concedidos en el resto del Plan, el máximo global autorizado por el Consejo de Ministros en el apartado tercero de su Acuerdo de 29 de julio de 2005.

4. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria se computarán como parte de los objetivos que se acuerden en el Programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en los convenios de colaboración establecidos entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla."

- arrendamiento
- arrendamiento con opción de compra

3. Precios máximos

- Básico o
- Limitado.

Esta flexibilización normativa contempla incluso la posibilidad de modificar la calificación definitiva de las viviendas para adaptarse a las necesidades de la demanda. De esta forma el promotor, previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio podrá solicitar que las viviendas en venta se puedan comercializar en régimen de arrendamiento por un plazo máximo de 5 años desde la calificación definitiva. Desde la Comunidad de Madrid se está trabajando para tratar de satisfacer la necesidad de contar con normas al mismo tiempo completas y flexibles.

5. ACOGIDA DE LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Celebramos la inclusión de la tipología del arrendamiento con opción de compra puesta en marcha de forma pionera por el Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 108/2004, de 8 de julio de 2004, y desarrollado posteriormente en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero.

La adopción de esta figura⁸ por el artículo 26 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 tras cuatro años

⁸ **“Artículo 26.** Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.

Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 % de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Las cuantías máximas de las rentas establecidas en este Real Decreto no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas, en su caso.”

de oposición frontal por parte del Ministerio de Vivienda, supone el reconocimiento del alquiler con opción de compra como tipología de vivienda protegida.

La Comunidad de Madrid, con el objetivo de facilitar el acceso a vivienda, ha desarrollado diferentes fórmulas para solucionar el que es considerado como uno de los principales problemas de los ciudadanos en la actualidad. Entre estas medidas, destaca la creación por la Comunidad de Madrid de una tipología de vivienda protegida, la vivienda con protección pública para arrendamiento con opción de compra. Se trata de una medida pionera, nuestra región ha sido la primera en implantarla en España, con la que se pretende consolidar y fomentar la presencia de la vivienda protegida en el mercado de alquiler.

Los antecedentes de esta nueva tipología de vivienda se encuentran en el **Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2001-2004** (Decreto 11/2001, de 25 de enero). En un primer momento, este Plan creó la figura de la Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores, una tipología de vivienda protegida en régimen de alquiler destinado a dos de los colectivos con especiales dificultades para acceder a una vivienda: los jóvenes menores de 32 años y los mayores de 65. Además, en su artículo 8 se disponía que, en toda promoción de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, al menos la mitad de las mismas estuviera destinada obligatoriamente a su arrendamiento con un derecho de opción de compra en favor de jóvenes que tuvieran ingresos familiares no superiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

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. Destacar que la edad de los jóvenes pasaba de 32 a 35 años, incorporando uno de los cambios de la sociedad española, donde la edad de emancipación de los jóvenes se había retrasado en el tiempo.

Esta tipología de vivienda se afianzaría posteriormente con la aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, en el que se definen y establecen las tipologías de vivienda protegida actuales. Para fomentar esta tipología de vivienda el **Plan de Vivienda 2005-2008** (Decreto 12/2005, de 27 de enero), establece que el 50% de las rentas pagadas durante los 7 años en concepto de alquiler se descontarían del precio final de la vivienda, igualmente se establece una ayuda (cheque-vivienda) a los jóvenes o familias numerosas que, cumpliendo ciertos requisitos de ingresos y titularidades de vivienda, ejerzan la citada opción de compra.

Asimismo, la Comunidad de Madrid ha puesto en marcha el **Plan de Vivienda Joven**, que comprende un conjunto de medidas destinadas a facilitar a los jóvenes de hasta 35 años el acceso a una vivienda, entre las que destaca la creación de una Lista única de Solicitantes de viviendas con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes, es decir, un registro único y permanente a través del cual se puede optar a una de estas viviendas. En estos años se han presentado más de 803.000 solicitudes, existiendo en la actualidad 325.000 personas inscritas.

Por lo tanto, la Comunidad de Madrid ha sido **pionera** en implantar esta nueva modalidad de vivienda protegida que fomenta el mercado del alquiler y facilita el acceso a una vivienda. Su éxito ha provocado que posteriormente hasta diez comunidades autónomas hayan introducido esta modalidad, como son los casos de Aragón⁹, Andalucía, Castilla y León, Castilla - La

⁹ El Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 introduce en su artículo 31 el derecho de opción de compra:

“Artículo 31. Vivienda protegida en arrendamiento a 10 años con opción de compra.

1. Los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a diez años podrán incluir una cláusula de opción de compra a favor del inquilino que permanezca al menos cinco años en la vivienda protegida.

2. La opción de compra podrá ejercitarse, una vez transcurridos diez años desde la calificación definitiva, por el inquilino que haya permanecido al menos los cinco últimos años en la vivienda.

3. Los inquilinos de los primeros cinco años desde la calificación definitiva de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a diez años podrán prorrogar su contrato de forma obligatoria para el arrendador hasta que puedan ejercer su derecho a la opción de compra por haber transcurrido el plazo inicial de diez años desde la calificación definitiva.

4. El inquilino que desee ejercer la opción de compra deberá manifestarlo por escrito al arrendador y remitir copia al Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón dentro del último

Mancha, País Vasco o la Comunidad Valenciana. Además, el propio Ministerio de Vivienda en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 ha acabado por acoger esta modalidad de vivienda protegida.

La Comunidad de Madrid considera que es necesario consolidar el mercado de alquiler como una alternativa real a la vivienda en propiedad, que es el régimen de tenencia mayoritario entre los españoles (86%, frente al 11% del alquiler), y acercarse así a las cifras del resto de la Unión Europea, donde el 30% del parque de viviendas es de alquiler. El principal problema radica en la escasa oferta y los elevados precios a pagar en concepto de alquiler. En este sentido, la Comunidad de Madrid ha desplegado una serie de medidas para el fomento de este mercado, como la reciente implementación del Plan Alquila, el servicio de Bolsa de Vivienda Joven, la inclusión de deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para inquilinos.

Durante los últimos años el alto precio de las viviendas ha provocado que gran parte de la población no pueda acceder a una vivienda, independientemente de su edad, en la actualidad a esto se suma los problemas de liquidez de la economía y las dificultades para la obtención de la financiación necesaria. A esto es necesario sumarle las transformaciones que está viviendo la sociedad española, con la aparición de nuevos perfiles de demandantes que rompen con el modelo de familia tradicional que opta a una vivienda.

Esto exige un mercado inmobiliario distinto que se adecúe a las nuevas necesidades (viviendas de menor tamaño), pero también proporcione soluciones que abarquen a un mayor número de ciudadanos, donde la vivienda en alquiler permita compensar el esfuerzo económico de adquirir una vivienda, y que solamente el alquiler parece poder solucionar.

Un análisis del mercado de alquiler evidencia que existe una **potencial demanda de la vivienda en alquiler** para personas mayores de 35 años. Así, el Ministerio de Vivienda presentó en el año 2007 un estudio según el cual un 25% de las viviendas en alquiler estaban habitadas por menores de 35 años, mientras que los mayores de 35 suponían el 75% (33% la franja entre 36 y 50 años, 22% entre 51 y 65, y 20% más de 65 años). Además, el perfil actual

año de los cinco necesarios para generar tal derecho, salvo que se prorrogue el arrendamiento, en cuyo caso deberá manifestarlo durante el último año de la prórroga.

5. Si el comprador fuera el inquilino de la vivienda, se deducirá del precio a satisfacer, en concepto de pagos parciales adelantados el treinta por ciento de la suma de los alquileres satisfecho por el inquilino y sin actualizaciones."

de este mercado es el de una vivienda ocupada por tres o más personas (50%) y que llevan más de 5 años viviendo en alquiler (60%).

En esta nueva coyuntura inmobiliaria, el alquiler se presenta no sólo como una alternativa factible y viable para los jóvenes que no pueden obtener la financiación necesaria para la adquisición de una vivienda en propiedad. Al propio tiempo existe un potencial segmento de población que supera esa franja de edad y que vive en alquiler, sin duda, la ampliación de esta figura al conjunto de la población reportará importantes beneficios al conjunto de la población.

Por otro lado, cabe realizar una especial mención a la tributación indirecta de esta tipología de viviendas con protección pública en arrendamiento con opción de compra. El artículo 8 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido preceptúa que se considerará entrega de bienes la transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales. Añade que también se considerarán entregas de bienes las cesiones de bienes en virtud de contratos de arrendamiento-venta y asimilados. A efectos de este impuesto, se asimilarán a los contratos de arrendamiento-venta los de arrendamiento con opción de compra desde el momento en que el arrendatario se comprometa a ejercitar dicha opción y, en general, los de arrendamiento de bienes con cláusula de transferencia de la propiedad vinculante para ambas partes.

De acuerdo con el artículo 11 de la Ley 37/1992, a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, se entenderá por prestación de servicios toda operación sujeta al citado tributo que, de acuerdo con esta Ley, no tenga la consideración de entrega, adquisición intracomunitaria o importación de bienes. En particular, se considerarán prestaciones de servicios los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.

El artículo 20.Uno.23º de la Ley del IVA establece la exención del arrendamiento de viviendas. Sin embargo, la exención no comprenderá los arrendamientos con opción de compra de viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto, esto es, de viviendas nuevas.

El artículo 90 de la Ley del IVA preceptúa que el Impuesto se exigirá al tipo del 16 por 100, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. Éste (artículo 91.Uno.7) determina que se aplicará el tipo del 7 por 100 a las entregas de edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas. Por su parte, el artículo 91.Dos.6 establece que se aplicará el tipo del 4 por 100 a las entregas de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores.

Tal y como ha señalado el texto de la consulta vinculante nº V1689-07, de fecha 30 de julio de 2007, emitido por la Dirección General de Tributos en el supuesto de vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra, que podrá ejercerse en un plazo de 10 años:

"se trata de un arrendamiento con opción de compra de una vivienda, cuya entrega posterior va a estar sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 4.1 y 20.1.22º de la Ley.

En consecuencia, el arrendamiento con opción de compra tendrá la condición de prestación de servicios sujeta y no exenta del impuesto, por lo que habrá que repercutir el mismo al tipo impositivo del 16 por ciento (artículo 90.Uno de la Ley 37/1992).

En lo que se refiere al devengo, el artículo 75.Uno.7 de la citada Ley dispone que en los arrendamientos, en los suministros y, en general, en las operaciones de tracto sucesivo o continuado, el devengo se producirá en el momento en que resulte exigible la parte del precio que comprenda cada percepción.

Por tanto, el arrendador deberá repercutir al arrendatario el impuesto, al 16 por ciento, en cada uno de los recibos de arrendamiento".

La Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido, en su artículo 98, dispone que los Estados miembros podrán aplicar uno o dos tipos reducidos. Añade que los tipos reducidos se aplicarán únicamente a las entregas de bienes y a las prestaciones de servicios de las categorías que figuran en el anexo III.

En el número 10 del Anexo III de la citada Directiva se contiene el *"suministro, construcción, renovación y transformación de viviendas proporcionadas en el marco de la política social"*.

Nos encontramos, pues, con que la Directiva europea no circunscribe a las entregas de viviendas de protección oficial la posible aplicación de un tipo reducido, sino que es posible la aplicación de dicho tipo reducido a todo tipo de suministro de viviendas proporcionadas en el marco de la política social. Corresponde a cada Estado miembro determinar, en su legislación nacional, que tipologías de viviendas deben considerarse inscritas en el marco de la política social, y por tanto beneficiarse de un tipo de IVA reducido del 4% o del 7%.

Con este objeto, con fecha 14 de marzo de 2008, la Mesa de la Asamblea de Madrid admitió a trámite la proposición no de ley¹⁰ *“instando al Gobierno de la Comunidad de Madrid a que se dirija al Gobierno de la Nación instándole a que adopte las iniciativas necesarias, ante los órganos competentes, para que las viviendas del régimen de alquiler con opción de compra del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, tengan la consideración de viviendas de protección oficial de régimen especial a los efectos establecidos en el artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.”*

El Pleno de la Asamblea de Madrid aprobó en sesión ordinaria celebrada el día 3 de abril de 2008, con los votos a favor del PP y en contra del PSOE e IU, esta proposición con el objeto de pedir al Gobierno de la Nación que rebaje del 16% al 7% el IVA de las viviendas de alquiler con opción de compra. Se pretendía con ello considerar estas viviendas como viviendas de protección oficial de régimen especial, lo que supondría la aplicación del tipo reducido del 7 por ciento durante los siete años que dura el arrendamiento.

En otro orden de cosas, el artículo 26 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 establece en 1,7 el coeficiente de actualización aplicable al precio de venta de estas viviendas, siendo más recomendable aplicar un coeficiente de 1,5 tal y como se contempla en la Orden 116/2008, de 1 de abril, y en el proyecto de Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

6. ESFUERZO MÁXIMO DE ACCESIBILIDAD

La declaración realizada en la exposición de motivos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 *“lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos”* como uno de los objetivos políticos no puede menos que censurarse puesto que si se considera una imposición, es una medida injusta, ya que excluiría del acceso a las ayudas precisamente a las rentas más necesitadas, a los demandantes más vulnerables y con rentas más bajas. Si por el contrario, sólo pretende ser una recomendación es inoperante por idénticas razones. El objetivo esencial del Plan debe ser precisamente corregir el esfuerzo de accesibilidad y las medidas de reducción de tal esfuerzo pasan por articular fórmulas viables como la del alquiler con opción de compra e instrumentos de financiación adicionales, líneas de avales a compradores, tipos de intereses fijos, etc. En

¹⁰ PNL-20/2008 RGEF.4249 Boletín Oficial de la Asamblea de Madrid nº 54 de 26 de marzo de 2008

suma, reducir el esfuerzo a base de medidas eficaces y no a base de meras declaraciones de intención.

7. DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

En este punto es donde cabe apreciar mayores objeciones sustanciales a la norma. El artículo 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre¹¹, establece con carácter vinculante los plazos de protección y las prescripciones también vinculantes de uso y destino del suelo, con plazos de calificación de las viviendas (plazo mínimo de 30 años en las construidas en suelo libre y permanente vitalicio en las construidas en suelos de reserva obligatoria, suelos dotacionales y para edificios de alojamiento protegido para colectivos específicos), considerándose una medida ineficaz e inoportuna.

La calificación permanente es “confiscatoria” y desproporcionada. Cabe imponer, por razones de interés público, limitaciones al derecho de la propiedad, pero no de carácter permanente, pues supone desnaturalizar la propia esencia del derecho de la propiedad.

La fijación de un período temporal, con independencia de su duración, constituye una medida de protección no financiera, sino jurídica.

Consideramos que los instrumentos eficaces para el control del fraude se basan en la colaboración institucional con Registros de la Propiedad y Notariado, Administración Tributaria o el tanteo y retracto legales, como mecanismos de control de las transacciones, según se viene

¹¹ **Artículo 6.** Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas.

1. Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

a. De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

b. De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.”

demostrando, y no presuponiendo que este control sólo pueda evitarse por la más que discutible vía de denominar “vivienda protegida de carácter vitalicio”.

El sistema pretendido conlleva el sometimiento perpetuo a protección de la vivienda y por tanto de su régimen de uso, sus posteriores transacciones a otros adquirentes y transmisiones “mortis causa”, y afectará negativamente a la generación de ahorro de las familias.

Tal medida nos parece desproporcionada y “confiscatoria”, ya que no parece que recaiga en beneficio del interés general. Contrariamente al objetivo que parece pretenderse la medida conlleva una clara injerencia en las competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas, y elude la doctrina sentada por la jurisprudencia constitucional.

La Comunidad de Madrid considera que la regulación estatal, en sí misma, produce un vaciamiento competencial.

Esta medida es particularmente inapropiada para la Comunidad de Madrid, que establece en su artículo 38.2 de la Ley 9/2001 del Suelo una reserva del 50% del suelo para vivienda protegida, lo que supondría, a futuro, que la mitad del parque de viviendas tendría algún tipo de protección en la Comunidad Autónoma con mayor renta per cápita. Si lo que se pretende conseguir es un parque público de viviendas a perpetuidad, debería optarse por el alquiler. Resulta además una medida inoportuna para el momento actual ya que provoca mayor incertidumbre.

La Comunidad de Madrid es consciente de que el conjunto de las Administraciones Públicas no puede permitir que las viviendas protegidas se usen como vehículo comercial-especulativo. Las limitaciones de las viviendas son el contrapunto de los beneficios de la protección pública. El Tribunal Supremo en su sentencia de 15 de enero de 2003 ha tenido ocasión de señalar que *“el régimen de viviendas de protección oficial se constituye como un sistema autónomo dirigido a facilitar a los sectores más necesitados el acceso a las viviendas en condiciones ventajosas. Este sistema se traduce en la concesión de una serie de beneficios tanto para los promotores como para los adquirentes, que tiene como contrapartida la sujeción a determinadas obligaciones que exceden de las normales que son propias de cualquier propietario no sujeto a este régimen.”*

Las limitaciones que constituyen en sí el régimen jurídico que las caracteriza son la contrapartida a las ayudas y beneficios para la adquisición y financiación de las viviendas protegidas. El hecho de que se financie con dinero público parece lógico que conlleve una serie de restricciones durante la duración de su régimen legal.

Sin embargo, el artículo 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, es excesivo porque puede introducir rigidez en el mercado, y en particular porque convierte el margen de decisión de las Comunidades Autónomas en ilusorio.

El elemento esencial que determina que una vivienda tenga la condición de protegida y, por tanto, quede sometida a un régimen jurídico especial de destino, uso, conservación y transmisión es la existencia de un acto administrativo de calificación¹² de la misma como tal.

En este punto, el proyecto de Reglamento de Viviendas con Protección Pública elaborado por el Gobierno Regional plantea el establecimiento de plazos razonables de protección y obvia la posibilidad de descalificación voluntaria.

Así se han concebido dos únicos plazos de duración de la protección:

- Uno de 15 años común a las viviendas en venta y en arrendamiento.
- Y otro de 10 años para las viviendas en arrendamiento con opción de compra.

La descalificación voluntaria es un instituto jurídico en virtud del cual la Administración, a solicitud del propietario legítimo de un inmueble protegido, despoja de forma anticipada del régimen especial administrativo al que está sometida desde la fecha de la calificación definitiva –algunos de los efectos proceden de la calificación provisional– para convertirse en vivienda libre a todos los efectos, con sometimiento a determinados requisitos derivados de la exigencia de devolver a los distintos organismos públicos aquello que bien abonaron, o bien dejaron de percibir por el hecho de que la vivienda tuviera protección pública. Las consecuencias más trascendentes son que el precio de la vivienda pasa a ser libre, el de mercado, y que la superficie, uso y destino de la vivienda pierden las limitaciones.

¹² La calificación administrativa se puede definir como un acto reglado de la Administración competente por el cual se declara que una vivienda cumple los parámetros establecidos en la normativa aplicable de vivienda protegida y, por tanto, queda sometido a ese peculiar régimen jurídico.

El acto administrativo de Calificación Provisional es definido por la jurisprudencia como aquel acto por el cual se fijan las bases económicas, jurídicas y técnicas de la construcción a realizar, así como los beneficios inherentes a la misma.

La Calificación Definitiva de una vivienda es el acto administrativo por el cual se declara la misma sometida a un régimen jurídico especial.

Si bien la descalificación por parte de la Administración reviste un carácter discrecional, ésta debe respetar el cumplimiento de los fines al servicio del bien común y el respeto al ordenamiento jurídico.

Previamente es preciso recordar que el procedimiento de descalificación se trata, básicamente, de una causa de extinción del régimen de protección de la vivienda protegida que puede revestir la forma de voluntaria, si es a petición del propietario y concedida con carácter discrecional por la Administración correspondiente, o bien forzosa, cuando se produce mediante sanción administrativa.

A este respecto, en el seno de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, se encuentran interesantes sentencias entre las que destaca la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2003, la cual parte de la resolución denegatoria de descalificación de una VPO.

8. OBLIGATORIEDAD DE CONSTITUIR REGISTROS DE DEMANDANTES

El artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece entre los requisitos generales que deben reunir los demandantes de vivienda y financiación acogidas a este Real Decreto, el estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que dispongan las Comunidades Autónomas.

La disposición transitoria sexta, del citado Real Decreto establece que los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto deberán estar en vigor en el plazo de un año desde la publicación de aquél en el Boletín Oficial del Estado, lo que tuvo lugar el día 24 de diciembre de 2008.

La citada disposición transitoria prevé que hasta ese momento, la venta y adjudicación de viviendas en primeras y posteriores transmisiones se regulará por la normativa propia de las Comunidades Autónomas.

La imposición de la creación de un registro de demandantes, como base única para la adjudicación de viviendas protegidas en compra o alquiler debe también valorarse negativamente, además de tratarse de una medida intervencionista también por la injerencia en las competencias estrictamente autonómicas en esta materia.

Son las Comunidades Autónomas las únicas que pueden decidir si es conveniente establecer tales registros de demandantes u otros instrumentos como obligatorios, de acuerdo a sus necesidades.

Esta medida ya aparecía en el artículo 13.7 del Real Decreto 801/2005¹³, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, sin embargo se permitía su sustitución por otros procedimientos que garanticen los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. De este modo no se incidía en la competencia exclusiva atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de vivienda.

En la actualidad, la creación de estos registros¹⁴ se vuelve una imposición que incidiría directamente en la esfera competencial de la Comunidad de Madrid y uno de los motivos por los que se ha presentado el Conflicto Positivo de Competencias ante el Tribunal Constitucional.

9. REHABILITACIÓN

La necesidad de evitar el deterioro de las áreas urbanas, fomentar e incentivar las medidas de apoyo a la rehabilitación de viviendas e infraestructuras es un objetivo prioritario para las Administraciones Públicas.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 presenta una excesiva profusión de ayudas (en las Áreas de Rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios, denominadas ARIS, se contemplan subvenciones para la rehabilitación de viviendas y edificios, subvenciones destinadas a las obras de urbanización y reurbanización, subvenciones para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión; en las Áreas de Renovación Urbana, ARUS, se contemplan a su vez, ayudas para la sustitución de las vivienda existentes, subvenciones para las obras de urbanización, subvenciones para realojos temporales así como también subvenciones para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión; Ayudas RENOVE, etc) lo

¹³ **Artículo 13.** Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.

7. La venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Real Decreto habrá de efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, según los procedimientos que éstas regulen, que, en todo caso, deberán garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

No obstante ello, los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla previstos en el artículo 78 de este Real Decreto, podrán prever otros procedimientos, que garanticen los principios citados en el párrafo anterior y de ellos se dará cuenta a las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

¹⁴ Las Comunidades Autónomas que cuentan en la actualidad con Registros de Demandantes son: Aragón, Asturias, Baleares, Cantabria, Castilla- La Mancha, Extremadura, Galicia, Castilla y León, Murcia, La Rioja y el País Vasco.

que no es aconsejable. Esta proliferación de figuras genera confusión entre los ciudadanos, destinatarios finales de las mismas que tendrán dificultades para identificar la ayuda que les corresponde. Igualmente esta diversificación de las ayudas repercutirá también en una pluralidad de procedimientos con diferentes requisitos y documentación a aportar. El espíritu de los políticas y planes de vivienda debe ser el de facilitar los trámites a los ciudadanos y ésto conlleva un esfuerzo en la simplificación de los trámites a realizar.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su reunión de fecha 14 de mayo de 2009 acordó remitir al Consejo Económico y Social el Plan de Rehabilitación 2009-2012 que, dotado con 350 millones de euros, permitirá ofrecer ayudas de hasta 27.000 euros por piso y beneficiará a más de 186 familias madrileñas

A diferencia de la regulación estatal, el proyectado Plan de Rehabilitación 2009-2012¹⁵ de la Comunidad de Madrid plantea una simplificación en el sistema de gestión de las ayudas, facilitando los procedimientos de tramitación de subvenciones. Para ello, se introduce la figura del Gestor Personal de Rehabilitación, como elemento de apoyo, asesoramiento e información al ciudadano. Se trata del primer Plan de Rehabilitación independiente de los Planes de Vivienda.

Otra cuestión censurable del Plan Estatal es la complejidad técnica que supone que en un ámbito urbano donde puede haber una manzana con infravivienda y otra con chabolismo vertical, y que responde en conjunto a un Área de Rehabilitación, sea necesario diseccionar distintas subáreas con denominaciones distintas, hecho que se reproduce en la realidad en numerosos cascos históricos.

Por otro lado, si lo que se pretende es fomentar la rehabilitación, es preciso apuntar que el incremento de las ayudas, en forma de subvenciones, con respecto al anterior Plan Estatal, no ha supuesto una gran variación. Supone que las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios ascienden desde los 4.500 euros por vivienda como máximo, hasta los 5.000 euros, es decir, un 10%, y en el caso de las ARIS de centros históricos y municipios rurales, desde los 6.500 a los 6.600 euros, un 1,5% más, de máxima subvención por vivienda.

¹⁵ El 14 de mayo de 2009 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó la remisión al Consejo Económico y Social para su preceptivo informe del proyecto de Decreto por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y funcionalidad de los edificios residenciales en la Comunidad de Madrid.

Igualmente merece un juicio desfavorable la discriminación de las ayudas en función del cumplimiento de requisitos subjetivos de ingresos de la unidad familiar de cada uno de sus ocupantes, que no se contemplaba en el anterior Plan Estatal.

Para concluir, avanzar brevemente las medidas recogidas por la Comunidad de Madrid en su Proyecto de Plan de Rehabilitación 2009-2012. Se prevé el establecimiento de ayudas que favorezcan la mejora de la funcionalidad y de la eficiencia de los edificios residenciales y del medio ambiente urbano, aumentando la calidad de vida y las sostenibilidad de las ciudades. Entre los retos a abordar por este proyecto está el aumentar las ayudas a las actuaciones que vayan más allá del deber de conservación y redunden en beneficios para la sociedad logrando ciudades amables:

- Con el medio ambiente:
 - Mediante una mayor eficiencia energética.
- Con las personas:
 - Mayor seguridad.
 - Más accesibilidad.

Para ello configura una serie de ayudas, en forma de subvención, dirigidas a:

- **COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

- Reducción de CO₂ y ahorro energético:

Acondicionamiento de los elementos constructivos existentes e implantación o sustitución de instalaciones en los edificios, que permitan la reducción de emisiones de CO₂, el ahorro de energía y un uso racional de los recursos naturales, con el objeto de fomentar el ahorro, la eficiencia energética y el empleo de las energías renovables.

- 25% de la inversión hasta 12.000 €

- Mejora de la seguridad y accesibilidad:

SEGURIDAD: medidas que supongan adaptar el edificio a las exigencias básicas de protección contra el ruido, de seguridad de utilización y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

ACCESIBILIDAD: medidas que impliquen una mejora de las condiciones de accesibilidad y adaptación a la normativa vigente en la materia, con el fin de eliminar barreras arquitectónicas y de comunicación y así permitir el acceso a las viviendas y el acceso y uso de los elementos comunes del edificio por todas las personas.

- 25% de la inversión hasta 9.000 €
- Embellecimiento exterior de los edificios
 - 25% de la inversión hasta 6.000 €
- Rehabilitación integral de tipologías especiales con objeto de preservar el valor arquitectónico de la edificación tradicional de la Comunidad de Madrid.
 - 25% de la inversión hasta 10.000 €
- Instalación de ascensores

En edificaciones de más de 15 años que cumplan las condiciones y requisitos establecidos por orden de la Consejería competente en materia de rehabilitación, de altura superior a tres plantas, incluida la baja.

- 70% de la instalación hasta 50.000 €

• MUNICIPIOS

Además en las Áreas de Rehabilitación de Barrios o Centros Urbanos se considerarán inversiones subvencionables, aquellas realizadas en los espacios libres públicos con objeto de la renovación de sus instalaciones urbanas e infraestructuras, incluida la rehabilitación y/o creación de aparcamientos subterráneos, con el fin de mejorar la movilidad y el medio ambiente urbanos, así como el ahorro energético, embellecimiento de los espacios libres públicos y la supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.