
*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.*¹

El artículo 128.2 de la Constitución reconoce la iniciativa pública en la actividad económica, lo que, conforme está comúnmente aceptado, implica la superación del denominado principio de subsidiariedad en el ámbito de la economía, de forma que no es precisa una ausencia de iniciativa privada para que pueda producirse la iniciativa pública.

Aparte de otras técnicas como la de fomento, las Administraciones Públicas en ocasiones, bajo el principio de adherencia al fin público, pueden adoptar medidas que incidan, de manera directa o indirecta, sobre la economía, a través de la gestión adecuada de su patrimonio, o bien a través de cualquier otra medida o iniciativa que, directa o indirectamente, incidan en ámbitos determinados que así lo justifique el interés público.

Ahora bien, la iniciativa pública en la economía no se sujeta a los mismos criterios que la iniciativa privada. En efecto, es el interés público el que debe marcar el objetivo y finalidad en la actuación. Además, en este tipo de actuaciones es posible que confluyan simultáneamente distintos fines públicos, lo que en tales casos obligará a delimitar el que se considera como fin público prevalente, a efectos de determinar, entre otros aspectos, el régimen que le resultará de aplicación. En el presente caso el fin público perseguido es el de lograr la utilización eficiente de un patrimonio público actualmente falto de uso, para lograr destinarlo a la finalidad prevista para el mismo, en concreto a la promoción de vivienda.

La adecuada y eficiente gestión de los suelos que de acuerdo con el planeamiento urbanístico integran las redes supramunicipales, pasa por destinarlos entre otros fines a la promoción de viviendas públicas, siendo dicha eficiente gestión de los suelos la finalidad que se persigue por la presente norma, evitando así que los mismos permanezcan en desuso y sin cumplir su finalidad legal.

La Comunidad de Madrid debe necesariamente intervenir en la actividad a desarrollar en dicho suelo, mediante la aplicación de sus políticas de vivienda para determinar quién puede acceder a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento, promoviendo la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna.

La Constitución española determina, en su artículo 47, como uno de los principios rectores de la política social y económica el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, especificando que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la Constitución y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su [Estatuto de Autonomía](#), aprobado por

¹. [BOCM de 9 de octubre de 2020](#).

El texto reproducido incorpora las modificaciones efectuadas por las siguientes normas:

- Decreto **115/2022**, de 2 de noviembre, 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 ([BOCM de 4 de noviembre de 2022](#)).
- Decreto **105/2024**, de 4 de diciembre, 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 ([BOCM de 5 de diciembre de 2024](#)).
- 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 ([BOCM de 9 de abril de 2026](#)).

Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la [Ley 6/1997, de 8 de enero](#), de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La disposición final primera de la citada ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias. Comoquiera que las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este Decreto, participarán de la protección de la Ley 6/1997, de 8 de enero, este se dicta como complemento y desarrollo de la misma.

Con la finalidad de lograr una gestión eficiente de este patrimonio público, constituido por los suelos que de acuerdo con el planeamiento urbanístico integran redes supramunicipales, para destinarlos entre otros fines a la promoción de viviendas públicas, en consonancia con lo dispuesto en la normativa urbanística (artículo 36 y 91 [Ley 9/2001, de 17 de julio](#), del Suelo de la Comunidad de Madrid), la Comunidad de Madrid otorgará concesiones administrativas de dominio público a terceros, quienes ejercerán la actividad de promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

En este contexto, el presente Decreto tiene como objetivo regular el régimen de asignación y uso de viviendas que se pongan a disposición de los usuarios por quienes construyan viviendas en virtud de una concesión administrativa otorgada por la Comunidad de Madrid.

La normativa reguladora de las viviendas con protección pública, viene constituida, esencialmente, por el [Decreto 74/2009, de 30 de julio](#), del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid y las viviendas a las que se aplica el presente Decreto estarán sometidas a su régimen jurídico y de protección. La presente norma, por una parte, viene a complementar la regulación existente, en la medida en que aquel no contempla la regulación del procedimiento a emplear para la asignación de las viviendas y, por otro lado, prevé requisitos específicos de acceso teniendo en cuenta la mayor duración de la vigencia de la concesión, que la duración máxima del régimen legal de protección de viviendas destinadas a arrendamiento.

Por tanto, es objeto de esta norma regular el procedimiento que se tendrá que emplear para la asignación de las viviendas promovidas sobre suelo de redes supramunicipales, estableciendo un mecanismo que garantice su asignación objetiva y ordenada, contemplando determinados colectivos preferentes, así como el posterior uso de tales viviendas sobre la base de contratos de arrendamiento a suscribir entre el concesionario y los usuarios finales de las viviendas.

Las viviendas objeto de este proyecto que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales se ajustarán a alguna de las tipologías de vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

Resulta preciso abordar la regulación normativa del procedimiento de asignación de estas singulares promociones de viviendas en redes supramunicipales, toda vez que el único precedente normativo existente, la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el régimen para la cesión de uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales, precisa indefectiblemente ser actualizada.

La norma se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en particular, a los principios de necesidad y eficacia, así como de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Su adecuación a los principios de necesidad y eficacia, viene justificada por el interés general, dado que, como se ha destacado, pretende ordenar el efectivo acceso a las viviendas construidas al amparo de un título habilitante otorgado por la Comunidad de Madrid.

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; regular un procedimiento de asignación de estas viviendas fundamentado en los principios de publicidad y concurrencia.

De la misma forma, este Decreto se adecúa al principio de seguridad jurídica, pues su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación, y al principio de transparencia, ya que en aplicación del mismo, la Comunidad de Madrid ha posibilitado el acceso a los documentos propios del proceso de elaboración de este Decreto, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y el artículo 16 de la [Ley 10/2019, de 10 de abril](#), de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid; ha definido los objetivos de este Decreto y su justificación en el preámbulo; y asimismo, con carácter previo a su elaboración se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la Consejería con competencias en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid

El proyecto se ha sometido a informe de la Oficina de Calidad Normativa, de las secretarías generales técnicas, de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid y de la Comisión Jurídica Asesora. Asimismo, se ha facilitado la participación ciudadana mediante el correspondiente trámite de audiencia e información pública.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21.g) de la [Ley 1/1983, de 13 de diciembre](#), del Gobierno y Administración, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar mediante Decreto los Reglamentos para el desarrollo y ejecución de las leyes emanadas de la Asamblea.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local y de acuerdo con el Dictamen número 278/2020, de 7 de julio, y con el Dictamen número 404/2020, de 22 de septiembre, de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 7 de octubre de 2020

DISPONE

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto establece el procedimiento para la asignación de las viviendas que en ejecución de concesión demanial se promuevan en suelos de redes supramunicipales y su régimen de uso por quienes resulten beneficiarios.

Artículo 2.- Promoción de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales

1. Las viviendas que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales se ajustarán a alguna de las tipologías de vivienda protegida en régimen de arrendamiento y se registrarán además de por lo previsto en este Decreto, mientras dure su régimen de protección, por lo previsto para las viviendas calificadas con protección pública en régimen de arrendamiento por el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por [Decreto 74/2009, de 30 de julio](#), en lo referente a, extensión de la protección, superficies, destino, ordenación técnica, duración del régimen legal de protección, régimen de uso, renta, contrato, visado de contrato, y el régimen de calificación provisional y definitiva así como su modificación.

2. En ejecución de la concesión demanial que se otorgue, el concesionario llevará a efecto la construcción, la explotación, el mantenimiento y la conservación de las obras.

Corresponderá al concesionario la asignación y entrega de las viviendas conforme a los requisitos establecidos en este Decreto.

3. El procedimiento de asignación de las viviendas regulado en el presente Decreto será de aplicación durante el plazo de duración de la concesión.

Artículo 3.- *Destino de las viviendas promovidas sobre suelos de redes supramunicipales*

1. Las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus beneficiarios, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso. No perderán tal carácter por el hecho de que algún miembro de la unidad familiar del beneficiario ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.

2. Se considera que la vivienda es destinada a domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que, medie justa causa debidamente acreditada y autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 4.- *Formación de la lista de interesados y publicidad*

1. El concesionario deberá elaborar y disponer con carácter permanente, por cada parcela objeto de la concesión, de una lista abierta de interesados gestionada electrónicamente.

2. A tal efecto, con una antelación de al menos tres meses a la terminación de las obras de construcción de las viviendas, el concesionario, procederá a publicar un anuncio en al menos dos diarios, en versión impresa o digital, de amplia difusión en la Comunidad de Madrid, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la página web que deberá tener accesible al público con la siguiente información:

- a) Características principales de las viviendas, tales como ubicación, metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados, renta máxima mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión.
- b) Requisitos a cumplir para poder acceder a las mismas.
- c) Indicación de la fecha de apertura de la posibilidad de inscripción en la lista de interesados, la cual no podrá ser antes de que transcurra un mes desde la publicación.
- d) Forma de realizar la solicitud de inscripción en la lista de interesados, que deberá garantizar constancia fidedigna tanto de la identidad y datos de contacto del solicitante, como del día y hora de presentación de la solicitud.
- e) Indicación en su caso de los cupos existentes por reservas a colectivos específicos.

Los costes relativos a la publicación de anuncios en boletines y periódicos, así como de la página web del concesionario, serán enteramente soportados por este.

Simultáneamente, el concesionario deberá comunicar la misma información a la Consejería competente en materia de vivienda, a fin de que por esta se proceda a su publicación a efectos informativos en la página web institucional de la Comunidad de Madrid.

3. Una vez abierto el plazo, los interesados en acceder a una vivienda dirigirán al concesionario, en la forma que este haya determinado en el anuncio, su solicitud de inscripción en la lista de interesados correspondiente a una determinada parcela, con indicación del cupo o de los cupos de pertenencia.

La solicitud será única y una vez presentada cada solicitante recibirá comunicación de un código identificativo y del cupo o cupos en los que ha quedado inscrito.

4. La inscripción en la lista de interesados se efectuará por el concesionario atendiendo al riguroso orden cronológico de presentación de solicitudes, para lo cual deberá disponer de un sistema electrónico que permita dejar constancia fidedigna tanto de la identidad y datos de contacto del solicitante, como del día y hora de presentación de la solicitud, y respecto del cual facilitará a la Administración la facultad de acceso y comprobación.

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.²

6. El interesado podrá desistir en cualquier momento de su solicitud de inscripción.

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.³

8. Asimismo, deberán figurar permanentemente publicadas en la página web las características principales de las viviendas disponibles de la promoción (metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados a las viviendas, renta mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión) y la información sobre los requisitos a cumplir para poder acceder a estas viviendas.

Artículo 5.- Reservas de viviendas

1. En los pliegos reguladores de cada concesión se podrán incluir reservas de viviendas en cada parcela para su destino a los siguientes colectivos: menores de 35 años y mayores de 65 años, personas con discapacidad, personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, familias numerosas, víctimas de violencia de género y mujeres embarazadas menores de 35 años. Estas reservas se efectuarán sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de las personas con discapacidad y de prioridad de las víctimas de violencia de género en el acceso a las viviendas con protección pública, que únicamente podrán ser incrementadas, pero nunca minoradas.⁴

2. La lista de interesados se estructurará en cupos en función de las reservas de viviendas para colectivos específicos que hubieran sido definidas en los pliegos de la concesión. En tales cupos quedarán integrados los solicitantes en función del colectivo o colectivos específicos a los que declaren pertenecer. Aquel solicitante que pertenezca a uno o varios cupos, quedará inscrito en todos ellos, incluido el general, salvo que precise de vivienda adaptada, en cuyo caso únicamente se inscribirá en el cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada.

3. Las solicitantes inscritas en su caso en el cupo de víctimas de violencia de género acreditarán dicha condición a través del título a que se refiere la [Ley 5/2005, de 20 de diciembre](#), integral contra la violencia de género de la Comunidad de Madrid. Los solicitantes inscritos en el cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, acreditarán dicha condición mediante copia del dictamen de necesidad de adaptación de vivienda emitido

². Redacción dada al apartado 5 del art. 4 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

³. Redacción dada al apartado 7 del art. 4 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

⁴. Redacción dada al apartado 1 del art. 5 por Decreto **115/2022**, de 2 de noviembre.

por el órgano competente de la Comunidad de Madrid. Las personas con discapacidad, acreditarán dicha condición mediante el correspondiente certificado, así como las familias numerosas mediante el título correspondiente.

Artículo 6.- Procedimiento de asignación

1. Las viviendas a que se refiere el presente Decreto se asignarán por el concesionario con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, con sujeción a los requisitos que se establecen en el artículo 7.

2. La oferta y asignación de viviendas tanto en el momento de la entrega inicial como en las ocasiones posteriores en que existan viviendas disponibles a lo largo de la duración de la concesión, se realizará siguiendo el riguroso orden cronológico de inscripción de las solicitudes en la lista de interesados, abierta y vigente por cada parcela, siempre que se cumplan los requisitos de acceso previstos en el artículo 7.

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.⁵

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.⁶

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.⁷

6. La asignación de vivienda de un interesado inscrito en la lista de una concesión supondrá la exclusión de dicho interesado tanto en esa lista como en el resto de inscripciones.

Artículo 7.- Requisitos de acceso a las viviendas

1. Los solicitantes para poder resultar beneficiarios en régimen de arrendamiento de las viviendas a las que se refiere el presente Decreto, habrán de acreditar cumplir los siguientes requisitos de acceso:

a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. La mayoría de edad

⁵. Redacción dada al apartado 3 del art. 6 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

⁶. Redacción dada al apartado 4 del art. 6 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

⁷. Redacción dada al apartado 5 del art. 6 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

se acreditará con el documento acreditativo de identidad correspondiente, la condición de menor emancipado con la acreditación de la concesión de la emancipación y la capacidad se mediante documento declarativo del solicitante.

b) Tener nacionalidad española o residencia legal en España. Esta circunstancia se acreditará mediante aportación del documento nacional de identidad o la tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, en su caso, del interesado y personas mayores de dieciocho años que convivan con él. En el caso de ciudadanos de un Estado miembro de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, certificado del Registro Central de Extranjeros que acredite su condición de ciudadano de la Unión o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión, conforme al Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero, sobre entrada, libre circulación y residencia en España de ciudadanos de los Estados miembros de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

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.⁸

d) Que el importe de la renta anual a abonar no exceda del 35 por 100 de los ingresos netos anuales de la unidad de convivencia.

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:

⁸. Redacción dada al apartado 1 c) del art. 7 por Decreto 31/2026, de 8 de abril.

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.⁹

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.¹⁰

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.¹¹

3. A los efectos de este artículo se entenderá por unidad de convivencia del solicitante el conjunto de personas que se declare vayan a habitar la vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad y, en todo caso, las que integren su unidad familiar. Se considera unidad familiar la compuesta por el solicitante, por este y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y sus hijos menores de edad, ascendientes convivientes y demás personas sobre las que se ostente la tutela legal o guarda y custodia.

Artículo 8.- Régimen jurídico de los contratos de arrendamiento

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.¹²

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

⁹. Redacción dada al apartado 1 e) del art. 7 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

¹⁰. Redacción dada al apartado 1 f) del art. 7 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

¹¹. Redacción dada al apartado 2 del art. 7 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

¹². Redacción dada al apartado 1 del art. 8 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

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.¹³

3. Los contratos de arrendamiento que se celebren quedarán sometidos al régimen previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de las viviendas.

4. La renta mensual a satisfacer por los inquilinos será la que se determine en el contrato de arrendamiento respetando el límite máximo que le corresponda por aplicación de la normativa de viviendas con protección pública.

5. Los contratos de arrendamiento deberán incluir las siguientes cláusulas obligatorias conforme establece el artículo 14 del Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, mientras las viviendas tengan la condición de viviendas sujetas a protección pública:

- a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en el Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, y, en su caso, en el correspondiente Plan de Vivienda estatal cuando la vivienda se halle acogida a la financiación prevista en el mismo y que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.
- b) Que el arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- c) Que el arrendador se obliga a entregar al arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- d) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.
- e) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

Artículo 9.- Control por la Administración

1. El concesionario deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la lista de interesados actualizada con una periodicidad mensual.

2. En el momento de la entrega inicial de la promoción el concesionario deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda en la Comunidad de Madrid, el listado de solicitantes a los que se ha asignado vivienda actualizando dicha comunicación con una periodicidad mensual en función de las nuevas asignaciones que se produzcan con posterioridad.

3. Si por la Consejería competente en materia de vivienda se detecta que alguno de los beneficiarios por asignación de vivienda en el ámbito de una concesión figuraba igualmente inscrito como solicitante en otra lista, dirigirá comunicación al concesionario correspondiente para que proceda obligatoriamente a su exclusión, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.

¹³. Redacción dada al apartado 2 del art. 8 por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

4. La Consejería competente en materia de vivienda supervisará el proceso de asignación de las viviendas pudiendo requerir en cualquier momento al concesionario la documentación acreditativa de la tramitación.

5. La Consejería competente en materia de vivienda verificará el cumplimiento de los requisitos de acceso conforme al procedimiento de visado regulado en el artículo 15 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública aprobada por Decreto 74/2009, de 30 de julio, según el cual los contratos de arrendamiento, que deberán ser necesariamente de fecha posterior al otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva, deberán presentarse por el concesionario para su visado en el plazo máximo de diez días a partir de su celebración.

El visado acreditará que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, el visado acreditará que el arrendatario cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

A la vista de la documentación aportada, y si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver al arrendador el original del contrato con el correspondiente visado, así como una fotocopia del mismo, para su entrega por parte de aquel al inquilino, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido el mencionado plazo sin que se hubiese procedido en la forma indicada, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

Si el contrato no reuniese la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se hubiese aportado la totalidad de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá al arrendador un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarlo a cabo, mediante resolución se denegará el visado. La denegación del visado determinará la instrucción, en su caso, del correspondiente expediente sancionador.

6. La Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria al concesionario y a los propios arrendatarios, a cuyo efecto, en los contratos de arrendamiento que se suscriban, deberá incluirse una cláusula por la que el arrendatario se comprometa a colaborar con la Comunidad de Madrid en el marco de las inspecciones dirigidas a comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para el disfrute de las viviendas. Todo ello sin perjuicio además de la posibilidad de consultar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA ¹⁴

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 ¹⁵

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. ¹⁶

2. Los pliegos reguladores podrán establecer condiciones particulares sobre los requisitos específicos de acceso a las viviendas y alojamientos y, en su caso, la existencia de

¹⁴. Disposición adicional única añadida por Decreto **105/2024**, de 4 de diciembre.

¹⁵. Redacción dada al título de la disposición adicional única por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

¹⁶. Redacción dada al apartado 1 de la disposición adicional única por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

reservas de viviendas y alojamientos para determinados colectivos, sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de determinadas personas o colectivos, entre otras la prevista en el artículo 5 de este Decreto.

3. El régimen previsto en esta disposición adicional no resultará aplicable a las viviendas promovidas al amparo del [Decreto 52/2016, de 31 de mayo](#), del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, ni a cualquier otro suelo titularidad de la Administración autonómica que cuente con regulación específica.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA¹⁷

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 DEROGATORIA ÚNICA

Derogación normativa

Queda derogada la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el régimen para la cesión del uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Habilitación de desarrollo

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

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Entrada en vigor

¹⁷. Añadida disposición transitoria única por Decreto **31/2026**, de 8 de abril.

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