



En relación con la petición de informe de fecha 9 de enero de 2018, dirigida a esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por el Alcalde del Ayuntamiento de Tres Cantos, se pone de manifiesto lo siguiente:

**1. En cuanto a la venta de las promociones.**

¿Podía, FCC promotora de las viviendas, vender las promociones a otro gestor?

Los titulares de viviendas con protección pública calificadas con destino a arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 y en la Disposición Adicional Novena del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, modificado por el 59/2013, de 18 de julio, pueden enajenarlas, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas.

¿FCC tenía que haber notificado de la venta a los inquilinos, antes de producirse?

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública no exige que el promotor notifique la venta a los inquilinos antes de producirse la misma.

Para que la enajenación pueda llevarse a cabo, el reglamento requiere que el promotor solicite autorización previa, y que el nuevo titular se subrogue en los derechos y obligaciones del promotor. Con esta obligación, la norma salvaguarda los derechos de los interesados.



¿No debería ser el precio de venta, el mismo que las nuevas gestoras han pagado multiplicando por el coeficiente de actualización?

En las promociones de viviendas calificadas para arrendamiento o arrendamiento con opción de compra hay que distinguir dos precios.

- a) El de la enajenación de la promoción que es libre, según dispone el artículo 18 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio.
- b) El de la opción de compra que es el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que corresponda.

## **2. En cuanto al coeficiente de actualización. Actualmente es el 1'5**

¿Se puede cambiar el coeficiente de actualización?

No contempla la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid la posibilidad de variar el coeficiente de actualización establecido en la misma.

¿Quién debe solicitar el cambio de coeficiente?, es necesario para ello ¿modificar la calificación?

Nadie, puesto que no está contemplada dicha posibilidad.

A mayor abundamiento la normativa de vivienda protegida dice expresamente que una vez otorgada la calificación provisional no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a que aquella se refiera.

¿Puede la Comunidad de Madrid cambiar el coeficiente de oficio?

La Comunidad de Madrid no puede modificar un coeficiente de oficio; solo mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria y de desarrollo normativo que le es propia podría modificar la norma reguladora de dicho coeficiente.



### **3. En cuanto al Plan de Vivienda. Estas viviendas son del Plan 05/08**

¿Quién comprueba que los alquileres cumplan las condiciones del Plan de vivienda 05/08?

La Consejería competente en materia de vivienda. Actualmente la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública, aprobado por el Decreto 11/2005, de 27 de enero.

¿Se Pueden hacer contratos con los requisitos de acceso del Plan de Vivienda 09/12?. En caso afirmativo, ¿Se puede usar, al menos para estos contratos, los criterios de la opción de compra de dicho Plan de Viviendas?

Las viviendas calificadas con protección pública con destino a arrendamiento con opción de compra al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero, quedan sometidas al régimen de protección pública establecido en dicho decreto, como prevé la disposición derogatoria del Decreto 74/2009, de 30 de julio.

No obstante lo anterior, el Decreto 74/2009, de 30 de julio, modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, en su disposición adicional octava establece a quién van destinadas las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, así como las condiciones a las que debe ajustarse el ejercicio de la opción de compra.

Por consiguiente, los contratos de arrendamiento con opción de compra que tengan por objeto viviendas calificadas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero, deberán celebrarse con las personas que reúnan los requisitos de acceso previstos en el Plan de Vivienda 2005-2008, así como lo previsto en la disposición adicional octava del Decreto 74/2009, de 30 de julio.



#### 4. En cuanto a la opción de compra.

Según el Plan de vivienda 05/08, la intención, de comprar se debe notificar

*“En los tres meses anteriores, si quien fuese el titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado al vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho”.*

##### ¿La notificación de ejercer la opción de compra la hace el arrendatario?

En efecto, la normativa de vivienda protegida señala que el titular del contrato de arrendamiento que quiera ejercer la opción de compra es quien debe notificarlo al arrendador.

##### ¿Cuándo se debe notificar la intención de compra, antes del cuarto trimestre del 7º año o antes de que empiece el 7º año?

El ejercicio de la opción de compra de las viviendas calificadas como viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes, para el caso de viviendas calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, se rige:

- Por lo dispuesto en la Disposición Adicional octava del Decreto 74/2009, de 30 de julio, añadida por el Decreto 59/2013, de 18 de julio de 2013, para los contratos formalizados a partir de la entrada en vigor del Decreto 59/2013, de 18 de julio, que se produce al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de julio de 2013.



## Comunidad de Madrid

- En estos casos por tanto el titular del contrato de arrendamiento interesado en ejercer el derecho de opción de compra deberá notificarlo de forma fehaciente al arrendador en el plazo de los tres meses anteriores al cumplimiento de los siete años a contar desde la fecha de la calificación definitiva.
- Por lo dispuesto en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, y Disposición Adicional Única de la Orden 1578/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para los contratos formalizados con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 59/2013, de 18 de julio de 2013.

En estos casos por tanto el titular del contrato de arrendamiento interesado en ejercer el derecho de opción de compra deberá notificarlo de forma fehaciente al arrendador en los treinta días naturales siguientes al vencimiento del plazo de siete años a contar desde la calificación definitiva, plazo este establecido en la Disposición Adicional Única de la Orden 1578/2005, de 11 de mayo, por ser la normativa vigente en la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, y plazo, que con frecuencia además aparece expresamente recogido en el propio contrato de arrendamiento con opción a compra formalizado entre las partes.

No obstante lo anterior, a entender de esta Administración, en aras de facilitar los trámites en su caso a ambas partes, podría tenerse por válida la manifestación fehaciente de interés en ejercer la opción de compra que en su caso manifestara el inquilino titular del derecho de opción de compra en los tres meses anteriores al vencimiento de la calificación definitiva.

### 5. ¿Tiene algún informe que sirva de referencia a las empresas tasadoras, para realizar la tasación actualizada de estas viviendas?

La Disposición Adicional Octava del Decreto 74/2009, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid regula en su apartado tercero las condiciones para el ejercicio de la opción de compra de las Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero y establece que:

*“Una vez transcurrido el periodo de protección y adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el registro de la Propiedad”.*

Habría tres aspectos a aclarar en relación a este precepto:

- i. Respecto a quién se ve afectado por la limitación contenida en los mismos en relación con el precio de venta durante los tres años posteriores a la adquisición vencido el plazo de protección.
- ii. Respecto a si esa limitación relativa al precio opera durante esos tres años para cualquier forma de transmisión de la vivienda o si se limita exclusivamente a transmisiones por título de compraventa.
- iii. Si dicha limitación ha de recogerse en la escritura de compraventa expresamente a efectos de su inscripción en el registro de la propiedad exclusivamente referida al arrendatario optante o bien se ha de extender a terceros titulares que hubieran adquirido posteriormente la vivienda de aquel.

En relación a estas cuestiones, y de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del decreto 21/2002, de 24 de enero, por el que se regula la atención al ciudadano de la Comunidad de Madrid, cúmpleme informar:



## Comunidad de Madrid

1. El apartado tercero de la disposición adicional octava del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, regula las condiciones para el ejercicio de la opción de compra de las viviendas calificadas como viviendas con protección pública en arrendamiento con opción de compra para jóvenes al amparo del decreto 11/2005, de 27 de enero, por lo que las condiciones que el mismo contiene se habrían de entender hechas en relación con aquel titular del arrendamiento que haya ejercido la opción de compra.
2. La disposición adicional octava del Reglamento de Viviendas con Protección Pública, no circunscribe la limitación de precio máximo que opera durante los tres años posteriores a la finalización del plazo de siete desde la calificación definitiva, a la enajenación por título de compraventa.
3. En concordancia con lo informado, la obligación establecida en la disposición adicional octava del reglamento de hacer constar expresamente en la escritura de compraventa la limitación que impide la enajenación de la vivienda durante los tres años posteriores a su adquisición, una vez transcurrido el periodo de protección, por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano, se habría de entender hecha en relación con el titular del arrendamiento que ejerce la opción de compra.

Madrid, 23 de enero de 2018

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION

Fdo: José María García Gómez.