



1. Características de la vivienda>
2. Requisitos de acceso en régimen de arrendamiento>
3. Requisitos para acceder a la compra>
4. Obligaciones>

Esta información contiene las modificaciones efectuadas por el **Decreto 59/2013, de 18 de julio** (B.O.C.M. nº 172, de 22 de julio de 2013).

Características de la vivienda

- **Superficie** construida máxima de **70 m²**.
- Están sujetas a una **renta máxima inicial anual durante los 7 primeros años**. La renta inicial podrá actualizarse anualmente conforme a la evolución del IPC.
Para los contratos que se celebren tras la resolución de un contrato de arrendamiento previo con otro inquilino, se les aplicará la renta actualizada desde la calificación definitiva con el IPC.
A la renta hay que incluir la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas.
- Si se ejerce la opción de compra, están sujetas a un Precio Máximo de Venta y en él se descontará la mitad de las cantidades aportadas por el inquilino durante el arrendamiento.
- La **duración del régimen legal** de protección pública es de **7 años** a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva.

Subir>

Requisitos de acceso en régimen de arrendamiento

- Estar inscrito en la **Lista Única de Solicitantes y tener menos de 35 años**, salvo beneficiarios de sorteos públicos del Plan de Vivienda Joven.
No obstante, si una vez ofrecidas las mismas a los beneficiarios titulares y reservas seleccionados quedasen viviendas disponibles, éstas se ofrecerán a todos aquellos que cumplan con los requisitos de acceso, aunque sean mayores de 35 años y no estén inscritos en la lista única, hasta adjudicar todas las viviendas.
- Ser **mayor de edad o menor emancipado** y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.
- Ingresos familiares que no excedan de **5,5** veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- **No ser titular** del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra **vivienda sujeta a régimen de protección** en todo el territorio nacional, excepto en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
- **No ser titular** del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una **vivienda libre en la Comunidad de Madrid**. Este requisito no deberá aplicarse en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
- Que se destine a **domicilio habitual y permanente** de sus ocupantes legales.

Subir>

Requisitos para acceder a la compra

- Que hayan transcurrido **7 años** desde la Calificación Definitiva de la vivienda en régimen de arrendamiento.
- Ser **inquilino** de la vivienda en ese momento.
- Que se destine a **domicilio habitual y permanente** de sus ocupantes legales.

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 el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho. Una vez efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa en un **plazo máximo de sesenta días naturales**, a contar desde el siguiente a la indicada notificación. Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de **quince días** desde su otorgamiento.

No obstante lo anterior, **transcurrido el primer año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva**, podrá ejercerse la opción de compra siempre que medie acuerdo entre inquilino y propietario.

[Subir>](#)

Obligaciones

- ⊙ Una vez transcurrido el período 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.
- No podrá ser objeto de Descalificación mientras mantengan el régimen de protección.
- Para realizar obras o reformas deberá obtenerse autorización de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

[Subir>](#)

