



# LEY URGENTE DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

## 1

### Introducción

Un desalojo forzoso constituye una agresión directa al derecho a una vivienda adecuada del artículo 25 de la Declaración de los Derechos Humanos. Pese a ello, entre 2008 y 2015 se han contabilizado más de **79.000 desahucios** en la Comunidad de Madrid, desamparando a personas en una situación vulnerable.

En la Comunidad de Madrid hay **cientos de miles de viviendas vacías**, pero el parque de vivienda pública es gravemente escaso y los abusos bancarios son demasiado habituales... ¿Cuántas veces hemos rescatado a la banca ya?

Por ello, esta Ley busca:

- Garantizar la eficacia del **derecho a una vivienda adecuada** del artículo 47 de la Constitución;
- **Paralizar los desalojos forzosos** sin alternativa habitacional;
- El establecimiento de un **proceso de acceso a la vivienda** general y de emergencia;
- El establecimiento de **medidas para prevención del uso antisocial de las viviendas**;
- La **garantía habitacional** para situaciones de exclusión residencial en función a la renta familiar; y
- La **protección al consumidor** en materia de vivienda para evitar conductas abusivas.

## 2

### La Comunidad y las personas

A la vivienda pública deben tener acceso **todas las personas** que residen en la Comunidad autónoma, aunque la **prioridad en el acceso** depende de la situación económica y social de las personas solicitantes.

El **derecho de uso** como protagonista de la Ley: Como nuevo paradigma, se restringen las formas de acceso a una vivienda pública. La modalidad será la de derecho de uso (análogo al alquiler), descar-



tándose la compra o derechos de opción.

El derecho de uso comportará la obligación del pago de una **renta**, pero esta renta será **proporcional a la capacidad económica** de los beneficiarios. **Los gastos de suministro están incluidos** en la renta. El valor de referencia para el cálculo de los importes será el **Salario Mínimo Interprofesional**. La obligación del pago de la renta será mensual, trimestral o semestral, a elección de la persona.

Las personas solicitantes tendrán **opinión en todos los estados del procedimiento**. Se regula el derecho a presentar solicitudes conjuntas con personas no familiares, se incluye el derecho de elegir los criterios preferidos a la hora de asignación de vivienda. La administración y la persona tendrán una relación continua durante todo el procedimiento.

La administración tendrá la **obligación de recabar** todos los **datos** de la persona que consten en **registros públicos**. Se eliminan así los obstáculos burocráticos.

Hay dos tipos de procedimiento para el **ACCESO A LA VIVIENDA**:

1. El **régimen general**.
2. El régimen por **emergencia habitacional**, para los casos especiales.

El régimen general se compone de dos tramos: (i) el **reconocimiento** del derecho y (ii) la **adjudicación** de vivienda. Todas las resoluciones son susceptibles de recurso.

El régimen de **emergencia habitacional** se utiliza en aquellos casos en que **existe un elevado riesgo de desamparo** (lanzamiento o desalojo inminente, personas sin hogar...). La asignación de vivienda es temporal y gratuita, pero su solicitud lleva aparejada automáticamente la solicitud del régimen general.

### 3

## La Comunidad y las casas

El **Parque de Vivienda**, que estará compuesto por los inmuebles de **titularidad pública** y aquellos **adscritos** a este régimen, cumpliendo unos estándares de salubridad, acondicionamiento, entre otros.

Las viviendas se **adjudicarán siguiendo criterios** de proximidad, arraigo, servicios públicos, etc. Las personas podrán elegir cuáles de esos criterios son más importantes para ellas.

Las personas en régimen de **propiedad horizontal** tendrán **voz y voto** en las decisiones que afecten al inmueble.

### La Comunidad y sus órganos:

El órgano principal de gestión es la **Agencia de Vivienda Social**. Se modifica su composición para que las entidades sociales defensoras del derecho a la vivienda puedan participar en las decisiones de la Agencia.



## 4

### Usos ilícitos de propiedad privada

Algunos **usos de la propiedad privada son tipificados como antisociales** y contravienen el artículo 33 de la Constitución. Se diseña un **régimen sancionador** que persigue estas conductas cuando el infractor es un **Gran Tenedor**.

#### Definición de GRAN TENEDOR:

- a) Las **entidades financieras**, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil;
- b) Las **personas jurídicas** que, por sí solas o mediante un grupo de empresas, que sean titulares de una superficie habitable de más de **300 m<sup>2</sup>**, distribuidos en al menos **3 viviendas**;
- c) Las **personas físicas** que sean titulares de una superficie habitable de más de **500 m<sup>2</sup>** distribuidas en al menos **5 viviendas**.

#### Definición de USOS ANTISOCIALES:

- a) **Vivienda vacía** durante más de seis meses;
- b) Omisión de **oferta vinculante de alquiler** en casos de desalojo;
- c) Incumplimiento de los deberes de **conservación** de la vivienda;
- d) Incumplimiento de **deberes de pago** y conservación de fincas derivados de la Ley de Propiedad Horizontal;
- e) **Incumplimiento** del deber de inscripción registral de la titularidad.

#### Tipos de SANCIONES:

**Sanciones económicas de hasta 600.000 euros** y de otro tipo, donde destacamos la **cesión forzosa** del uso de vivienda vacía, para su inclusión al Parque de Vivienda durante el tiempo que dure la sanción. Lo recaudado se integrará al presupuesto de la Agencia de la Vivienda Social.

## 5

### Prevención y colaboración

Se incentiva el alquiler de vivienda en el régimen previsto en la ILP mediante la posibilidad de que los propietarios suscriban convenios de colaboración con la Agencia de Vivienda Social.



6

### Protección del consumidor

Esta Ley garantiza la protección de los consumidores. **La nueva Agencia de Protección al Consumidor perseguirá conductas abusivas** en contratos sobre vivienda. En esta Agencia participarán las entidades sociales defensoras del derecho.

Se desarrolla un sistema de reclamaciones a partir del cual la Agencia investiga y sanciona prácticas abusivas. Además, se crea un Registro Regional de Infracciones en materia de Vivienda de carácter público.

7

### Suministros básicos y pobreza energética

Esta Ley garantizará que todas las personas que residen en la Comunidad de Madrid disfruten de suministros básicos necesarios para una vida digna.

