

I. COMUNIDAD DE MADRID

A) Disposiciones Generales

Consejería de Vivienda y Administración Local

- 2** *DECRETO 25/2020, de 1 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid.*

La obligación de los poderes públicos de proporcionar una vivienda digna, en virtud del artículo 47 de nuestra Constitución, exige, entre otras medidas, acomodar el precio de arrendamiento de las viviendas protegidas a las capacidades económicas de los adjudicatarios. Con el fin de hacer efectiva dicha medida, la Comunidad de Madrid dictó el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por la actual Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, tiene por objeto establecer factores de reducción de renta a favor de los arrendatarios de vivienda del citado organismo; en concreto, el nivel de ingresos de la unidad familiar y el número de miembros que la componen. En virtud de tales factores se establecen unos porcentajes de minoración de la renta, aprobados mediante Orden de 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto regulador de la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid, la cual también establece una renta mínima sobre la que no cabe aplicar reducción, que asciende actualmente a 46,56 euros mensuales en vivienda y 4,54 euros mensuales en las plazas de garajes vinculadas a las viviendas.

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote del coronavirus COVID-19 como una Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional (ESPII). La situación generada por la evolución del COVID-19 ha supuesto la adopción de medidas de contención extraordinarias por las autoridades de salud pública, contenidas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que ha declarado el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, incluyendo limitaciones a la libertad de circulación, requisas temporales y prestaciones personales obligatorias y medidas de contención en el ámbito educativo, laboral, comercial. Medidas que tienen un impacto económico para trabajadores por cuenta ajena y autónomos que ven reducidos sus ingresos como consecuencia de dicha crisis sanitaria, y que por tanto padecen dificultades para atender sus obligaciones económicas, entre otras, el pago del alquiler.

El presente decreto pretende reducir los perjuicios sufridos por los arrendatarios de la Agencia de Vivienda Social que por las circunstancias expuestas se encuentran de manera sobrevenida en una situación de vulnerabilidad económica, bien porque han sido objeto de un Expediente de Regulación Temporal de Empleo, de un despido o como autónomos han sufrido una considerable reducción de ingresos, mediante la reducción de la renta al mínimo actualmente en vigor.

El decreto se adecua a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; conforme a los principios de necesidad y eficacia la norma viene justificada por el interés público de atender a la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida derivada de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19; de acuerdo con el principio de proporcionalidad, contiene la regulación imprescindible a fin de fijar los beneficiarios del derecho a la reducción, así como el importe de la misma; y conforme al principio de seguridad jurídica, se adecua al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación, la Ley 39/2015, de 1 de octubre; la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y la legislación estatal básica y autonómica en la materia. Asimismo, se adecúa al principio de eficacia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias. Y finalmente se adecúa también al principio de transparencia pues, en aplicación del mismo, se ha dado publicidad al proyecto normativo con su publicación en el Portal de Transparencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Trans-

parencia y Participación de la Comunidad de Madrid, y con su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

De conformidad con el artículo 27 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 25 de marzo de 2020, se declaró la tramitación de urgencia del presente decreto, por lo que se ha prescindido del trámite de consulta pública. Asimismo, advirtiéndose graves razones de interés público, se ha prescindido del trámite de audiencia e información pública, al amparo de lo previsto en el artículo 133.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y el artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril.

Durante su tramitación se han recabado los informes preceptivos de la Dirección General de Presupuestos, los informes de impacto, así como el informe de coordinación y calidad normativa de la Oficina de Calidad Normativa y el de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 1 de abril de 2020,

DISPONE

Artículo único

Modificación del Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid

Se añade una Disposición Transitoria con la siguiente redacción.

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Reducción de renta a los inquilinos de vivienda en situación de vulnerabilidad consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19

1. Los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 podrán solicitar una reducción de renta en las condiciones que se determinan en la presente disposición.

La cuantía de la reducción será la prevista para la renta mínima por la Orden de 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto regulador de la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid, y que para el año 2020 es de 46,56 euros mensuales de renta en vivienda y 4,54 euros mensuales en las plazas de garajes vinculadas a las viviendas.

2. A estos efectos tendrán la consideración de arrendatario en situación de vulnerabilidad:

- a) Los trabajadores por cuenta ajena que a partir de la declaración del estado de alarma consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19 pasen a estar en situación legal de desempleo.
- b) Los trabajadores por cuenta ajena afectados por procedimientos de suspensión y reducción de jornada que tengan su causa directa en pérdidas de actividad como consecuencia del COVID-19 dentro en los términos regulados en el Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.
- c) Los trabajadores autónomos o por cuenta propia que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída en sus ventas de al menos el 40 por 100, comparando el promedio de facturación del trimestre anterior a la fecha de solicitud de la reducción con el promedio de facturación de ese mismo trimestre en 2019, salvo inicio posterior de la actividad, en cuyo caso se valorará el promedio de facturación mensual o trimestral de que dispongan.

3. La acreditación de las situaciones de vulnerabilidad descritas en el apartado anterior se efectuará mediante la presentación, junto a la solicitud de reducción, de la siguiente documentación:

- a) Los trabajadores por cuenta ajena incurso en la situación de vulnerabilidad prevista en la letra a) del apartado anterior, mediante certificado de empresa con la comunicación del despido.
- b) Trabajadores por cuenta ajena incurso en la situación de vulnerabilidad prevista en la letra b) del apartado anterior, mediante certificado de empresa con la comunicación de la suspensión del contrato o reducción de la jornada que se determine.
- c) Trabajadores autónomos o por cuenta propia incurso en la situación de vulnerabilidad prevista en la letra c) del apartado anterior, mediante la aportación:
 - 1.º En el supuesto que se haya producido el cese de la actividad, deberá aportar certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
 - 2.º Si se ha producido pérdida de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas de al menos el 40 por 100, deberá aportar la cuenta de pérdidas y ganancias y el balance de comprobación correspondientes al trimestre anterior a la fecha de solicitud de la reducción y de ese mismo trimestre en 2019, salvo inicio posterior de la actividad, en cuyo caso deberá aportar esta misma documentación referida al período de actividad que tengan.

4. Podrán solicitar la reducción de renta regulada en la presente disposición transitoria los inquilinos de vivienda arrendadas al amparo del Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero, sobre actuaciones de Remodelación y Reajustamiento en determinados barrios de Madrid, así como aquellos que ya tengan reconocida una reducción de renta.

En este último caso, una vez transcurrido el período concedido, equivalente a la duración del estado de alarma, la reducción de renta inicial se reanudará en las mismas condiciones en las que se otorgó.

5. La solicitud, junto con la documentación que se acompañe, podrá ser presentada desde la entrada en vigor del presente Decreto y hasta que transcurra el plazo de un mes desde la finalización del estado de alarma en el Registro General de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, o en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el interesado tiene derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración. La administración actuante podrá consultar o recabar dichos documentos salvo que el interesado se opusiera a ello en los términos recogidos en el artículo 18 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Asimismo, la Agencia de Vivienda Social podrá efectuar, en el ejercicio de sus competencias, las verificaciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos personales que obren en poder de las Administraciones Públicas y hayan sido declarados por el interesado en su solicitud, conforme a lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

Si la solicitud o documentación presentada no reuniera los requisitos establecidos, se requerirá al solicitante para que, en el plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución expresa.

6. Presentada la solicitud, en el plazo de dos meses la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid dictará resolución con relación a la solicitud de reducción. Transcurrido el plazo indicado sin notificarse resolución expresa, deberá entenderse desestimada la solicitud.

7. Las reducciones de renta se concederán por el período que dure el estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y sus posibles prórrogas, computándose por meses completos.

Una vez concluido el estado de alarma, aquellas personas que sigan en situación de vulnerabilidad económica provocada por esta emergencia sanitaria podrán solicitar la reducción de renta regulada en el Decreto 226/1998, en las condiciones que se determinan en la citada Orden de 4 de febrero de 1999. En estos supuestos de continuidad en la situa-

ción de vulnerabilidad económica provocada por la emergencia sanitaria, se computarán los ingresos que el titular disfrute en el momento de la solicitud de la reducción. El cómputo de los ingresos del resto de los miembros de la unidad familiar, será el que establece el artículo 1.c) de la Orden del 9 de febrero de 1999.

8. La concesión de la reducción no alterará el concepto y la cuantía de la renta que figura en el contrato y tendrá como único efecto que el arrendador considerará satisfecha la obligación de pago que incumbe al arrendatario. Cualquier referencia legal o contractual a la renta deberá entenderse respecto de la que corresponda sin reducción.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 6.2 de la Orden de 4 de febrero de 1999, no se tendrá en consideración el reconocimiento de la reducción de renta concedida en virtud de la presente Disposición Transitoria Única.

9. Son causas de extinción de la reducción prevista en esta Disposición Transitoria Única:

- a) La renuncia del titular.
- b) El cumplimiento del plazo.
- c) La resolución del contrato de arrendamiento por cualquier causa.

En estos supuestos, se producirá la extinción automática de la reducción sin necesidad de dictar resolución expresa en tal sentido.

Procederá la revocación de la reducción, en su caso, cuando si con posterioridad a su concesión apareciera prueba fehaciente de la falsedad de las declaraciones y documentación aportada junto con la solicitud.

En los supuestos previstos en el apartado anterior, la Agencia de Vivienda Social resolverá la revocación de la reducción concedida, previa audiencia del interesado, salvo que concurra lo previsto en el artículo 82.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Asimismo, si del procedimiento instruido quedara constancia del disfrute indebido de la reducción, el acto administrativo que resuelva la revocación determinará expresamente la devolución de aquélla, su importe y el plazo para su reintegro. Transcurrido dicho plazo, las cantidades adeudadas devengarán el interés correspondiente.

10. Mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda se aprobará el correspondiente formulario normalizado para la presentación de la solicitud, sin perjuicio de la utilización por parte del interesado de formulario genérico para la presentación de escritos y comunicaciones dirigidos a cualquier organismo de la Comunidad de Madrid”.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Habilitación de desarrollo

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones que resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente decreto.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 1 de abril de 2020.

El Consejero de Vivienda y Administración Local,
DAVID PÉREZ GARCÍA

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO

(03/9.358/20)

