

**Artículo 23***Denegación de calificación definitiva*

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor determinará que los adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

- a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre Percepción de Cantidades Anticipadas en la Construcción y Venta de Viviendas, y sus disposiciones complementarias.
- b) Solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. En este caso, el adquirente se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por la Administración.

Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

Cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la ejecución de la garantía y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por las cuantías entregadas a cuenta y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores en el préstamo base concedido al promotor.

**Artículo 24***De las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra*

1. Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra estarán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) o de 7,5 veces, en función de que se sometan, respectivamente, al precio básico o limitado. Si, además, son Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes, estarán sujetas siempre al precio básico, su superficie construida máxima será de 70 metros cuadrados y deberán destinarse personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años, salvo que hayan sido designados como arrendatarios de tales viviendas mediante sorteo público entre los inscritos en la lista única de demandantes de esta tipología de vivienda, en cuyo caso, el requisito de la edad habrá de cumplirse el último día del mes anterior a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de la convocatoria del indicado sorteo.

2. La gestión de la lista única de solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de los arrendatarios se regirá por lo dispuesto en su normativa reguladora.

3. El ejercicio de la opción de compra tanto en las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra como en las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes, se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante, al menos, cinco años a contar desde su calificación definitiva. Podrá ejercerse transcurrido el quinto, sexto o séptimo año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva. En los tres meses inmediatos anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad, 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 en dicha anualidad.

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.

- b) Adquirida la vivienda, durante el tiempo que restase hasta el cumplimiento del plazo de protección de diez años a contar desde la calificación definitiva de la vivienda, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al vigente en la fecha en que se produzca la transmisión para las Viviendas con Protección Pública de precio básico. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c) El precio de venta de la vivienda será 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 alguno de los coeficientes que se indican a continuación y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta:
  - 1,3 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el quinto año.
  - 1,4 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.
  - 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.
- d) Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el apartado 1 del artículo 13 de este Decreto no incluyen la tributación indirecta que, en su caso, recaiga sobre las mismas.
- e) La Comunidad de Madrid financiará la suscripción de una póliza de seguro que cubra el impago de las rentas durante la vigencia del contrato de arrendamiento, en las condiciones que se establezca por la Consejería competente en materia de vivienda.
- f) En el supuesto de que el inquilino cesase en el arrendamiento, el nuevo contrato de arrendamiento que se celebre lo será con arreglo a la renta actualizada desde la calificación definitiva conforme al índice anual de precios al consumo.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA***De la financiación con cargo al Plan Estatal de Vivienda de las Viviendas con Protección Pública*

La promoción, adquisición y, en su caso, arrendamiento de Viviendas con Protección Pública podrá ser objeto de la financiación prevista en el Plan Estatal de Vivienda siempre que las viviendas y los destinatarios de las mismas cumplan la totalidad de los requisitos establecidos en la normativa reguladora de dicho Plan para tener derecho a dicha financiación.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA***De las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública*

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el 80 por 100 del establecido, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas calificadas provisionalmente como Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de régimen especial, en la misma fecha y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicho precio máximo será, asimismo, de aplicación en el supuesto de segundas o posteriores transmisiones de las mismas que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen legal de protección.

2. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de oc-

tubre, solo podrán transmitirse intervivos, en segundas o posteriores transmisiones por los propietarios, previa autorización otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas. No obstante, podrá autorizarse la transmisión antes del indicado plazo si mediara justa causa.

3. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

*Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública y las Viviendas de Protección Oficial de régimen general para venta o uso propio*

1. Los precios máximos de venta establecidos para las Viviendas con Protección Pública de precio básico serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio calificadas al amparo de los Decretos 43/1997, de 13 de marzo; 228/1998, de 30 de diciembre, o 11/2001, de 25 de enero, y de las viviendas de promoción privada calificadas como Viviendas de Protección Oficial de régimen general para venta o uso propio acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

2. El precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio y de las viviendas de promoción privada calificadas como Viviendas de Protección Oficial para venta o uso propio, acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, será el resultante de la actualización del precio de venta inicial mediante la aplicación de la variación porcentual anual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, multiplicado por un coeficiente que será igual a 1,5.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

*Cambio de régimen de las viviendas*

1. Las promociones de Viviendas con Protecciones Públicas calificadas definitivamente para venta podrán, a instancia del promotor y previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, destinarse a arrendamiento. A estos efectos, podrán celebrarse contratos de arrendamiento dentro de los cinco años inmediatamente posteriores a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, y estarán sujetos en cuanto a su duración máxima a lo establecido en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. La renta máxima a cobrar por el arrendamiento de las viviendas será el resultante de la aplicación del porcentaje establecido en el artículo 13.1 del presente Reglamento.

2. Si la coyuntura económica del sector de la vivienda lo aconsejase, por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrá establecerse un procedimiento por el cual puedan modificarse, a instancia de los promotores, las calificaciones definitivas de Viviendas con Protección Pública otorgadas al amparo del presente Reglamento. Dichas modificaciones podrán consistir en un cambio de la tipología de las viviendas o del régimen de uso de las mismas que figure en la calificación definitiva y podrá afectar a la totalidad de las viviendas de la promoción o a solo una parte de las mismas. Para procederse a dicha modificación será necesario que para la promoción de tales viviendas no se haya formalizado préstamo cualificado o convenido al amparo de Planes Estatales de Vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación igualmente a las Viviendas con Protección Pública calificadas definitivamente durante el año 2008 al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, o al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA

*Calificación de promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo libre*

Las promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo libre, siempre que cumplan los requisitos exigidos por la normativa de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda protegida, podrán calificarse como protegidas.

Cuando se destine arrendamiento con opción compra, el precio de venta de la vivienda será 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 alguno de los coeficientes que se indican a continuación y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta:

- 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el quinto año.
- 1,6 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.
- 1,7 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA

*Modelo de contrato privado de compraventa y de arrendamiento de vivienda protegida*

Por la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, se elaborará un modelo tipo de contrato privado de compraventa, de arrendamiento y de arrendamiento con opción compra de vivienda protegida que podrá ser utilizado libremente por los sujetos intervinientes en el mercado inmobiliario.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA

*Modificación del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid*

Se da nueva redacción al artículo 7 del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

“1. Podrán solicitar viviendas de titularidad pública a las que se refiere el presente Decreto las personas físicas en quienes concurren los siguientes requisitos:

- a) Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- b) Reunir los requisitos de ingresos mínimos establecidos en la convocatoria de sorteo, en su caso, y de ingresos máximos exigidos en la normativa de vivienda protegida que resulte de la calificación definitiva, cuando se trate de viviendas acogidas a algún régimen de protección, sin perjuicio del cumplimiento del requisito general establecido en el artículo 3.2 del presente Decreto. No obstante, cuando se trate de solicitantes de vivienda protegida por el cupo de especial necesidad, no será necesario cumplir el requisito de ingresos mínimos.
- c) No haber resultado adjudicatario de vivienda de protección pública ninguno de los miembros de la unidad familiar solicitante en los veinte años anteriores a la finalización del plazo de presentación de solicitudes en el caso de sorteo, y en el momento de presentar la solicitud en los casos de especial necesidad, salvo renuncia a la vivienda ante la Administración por imposibilidad de ocuparla por razones justificadas apreciadas por el órgano competente. Dicho plazo se contará a partir del momento en que el titular o cualquier otro miembro de la unidad familiar deje de ser adjudicatario de la vivienda.
- d) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, del pleno dominio o de un derecho real de uso o 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 recaiga

únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia. Tampoco será de aplicación este requisito 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.

- e) Acreditar, cuando se trate de viviendas adjudicadas por sorteo, un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid, de los cuales los tres últimos deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes en el municipio de construcción de las viviendas, salvo que se acuerde la extensión a otros municipios.

Cuando se trate de viviendas adjudicadas por el cupo de especial necesidad, acreditar un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid, de los cuales los tres últimos deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

Se exceptuará del cumplimiento del requisito de empadronamiento a aquellas mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de la misma se hayan visto obligadas a cambiar su residencia. En este caso, deberá acreditarse dicha situación mediante sentencia condenatoria a favor de la víctima.

De igual modo, se exceptuará del requisito de empadronamiento a aquellas personas que tengan la condición de refugiado o asilado político en nuestro país, debidamente acreditada.

Tampoco se exigirá el requisito de empadronamiento al petionario emigrante, entendiéndose por tal el que ha sido originario de la Comunidad de Madrid o antiguo residente en ella al tiempo de iniciarse la emigración.

- f) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble, sin título suficiente para ello. Dicha ocupación conllevará la inadmisión de toda solicitud en un plazo de dos años a contar desde la fecha de desalojo, salvo abandono voluntario de la misma debidamente acreditado.
- g) Acreditar necesidad de vivienda en los términos establecidos, en su caso, en la convocatoria.

2. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

3. Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de titularidad pública que se refiere este Decreto, la Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria, en particular la 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".

(03/27.007/09)

## B) Autoridades y Personal

### Consejería de Economía y Hacienda

**2672** *ORDEN de 15 de julio de 2009, por la que se regula el procedimiento de reconocimiento de trienios al personal funcionario interino de Cuerpos al servicio de la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 7/2007, de 12 de abril ("Boletín Oficial del Estado" de 13 de abril), del Estatuto Básico del Empleado Público, ha introducido a través de su artículo 25 una modificación sustancial en las retribuciones básicas del personal funcionario interino incluido en su ámbito de aplicación, en el sentido de reconocer a ese personal el derecho a percibir trienios.

En concreto, el artículo 25.1 del Estatuto establece que "Los funcionarios interinos percibirán las retribuciones básicas y las pagas extraordinarias correspondientes al Subgrupo o Grupo de adscripción, en el supuesto de que este no tenga Subgrupo. Percibirán, asimismo, las retribuciones complementarias a que se refieren los apar-

tados b), c) y d) del artículo 24 y las correspondientes a la categoría de entrada en el Cuerpo o Escala en el que se le nombre".

Por su parte, el artículo 25.2 del Estatuto dispone que "Se reconocerán los trienios correspondientes a los servicios prestados antes de la entrada en vigor del presente Estatuto que tendrán efectos retributivos únicamente a partir de la entrada en vigor del mismo".

De conformidad con los apartados 1 y 2 de la disposición final cuarta del Estatuto, el mencionado precepto es de aplicación inmediata a partir de su entrada en vigor, la cual se ha producido el 13 de mayo de 2007.

De forma específica, y de conformidad con lo previsto en el artículo 122 de la Constitución, la determinación del Estatuto Jurídico de los Cuerpos de funcionarios al servicio de la Administración de Justicia se recoge en el libro VI de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Por tanto, las disposiciones de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Públicos solo se aplicarán directamente a este personal cuando así lo disponga su legislación específica, de conformidad con lo indicado en los artículos 2 y 4 de dicho Estatuto Básico.

De esta forma, el punto cuatro de la disposición final primera de la Ley Orgánica 13/2007, de 19 de noviembre, que modifica el apartado 2 del artículo 489 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, preceptúa que "Se reconocerán los trienios correspondientes a los servicios prestados que tendrán efectos retributivos conforme a lo establecido en la normativa vigente para los funcionarios de la Administración General del Estado. Este reconocimiento se efectuará previa solicitud del interesado". Es decir, es de aplicación a este personal, en cuanto a los efectos retributivos, la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, así como el resto de normativa vigente para los funcionarios de la Administración del Estado, en particular, la Ley 70/1978, de 26 de diciembre, de Reconocimiento de Servicios Previos en la Administración Pública, y su normativa de desarrollo, de acuerdo con el apartado 6.b) de las Instrucciones, de 5 de junio de 2007 ("Boletín Oficial del Estado" de 23 de junio), de la Secretaría General para la Administración Pública, para la aplicación del Estatuto Básico del Empleado Público en el ámbito de la Administración General del Estado y sus organismos autónomos.

Una vez sentado el derecho del personal funcionario interino de Cuerpos al servicio de la Administración de Justicia al reconocimiento de trienios en los mismos términos señalados para los funcionarios de la Administración General del Estado, es necesario regular las cuestiones procedimentales y competenciales, del exclusivo ámbito de la Comunidad de Madrid, y respecto a las cuales debe tenerse en cuenta el artículo 9 de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que en relación al reconocimiento de trienios a los funcionarios interinos, establece en su inciso final: "Mediante Orden de la Consejería de Hacienda se regulará el procedimiento para hacer efectivo lo establecido en el presente precepto".

La presente Orden se dicta, por tanto, con el objeto de regular el procedimiento administrativo a seguir en relación con el reconocimiento de trienios a los funcionarios interinos al servicio de la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid.

La finalidad es lograr una gestión eficaz en esta materia, estableciendo los cauces administrativos necesarios para adaptarse a la nueva configuración retributiva de este personal funcionario interino y hacer efectivo su derecho al reconocimiento de trienios.

Por cuanto antecede, y de conformidad con las atribuciones que me confiere el artículo 2 del Decreto 74/1988, de 23 de junio, por el que se atribuyen competencias entre los órganos de la Administración de la Comunidad de Madrid, de sus organismos autónomos, órganos de gestión y empresas públicas en materia de personal, y el artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta de la Dirección General de Gestión de Recursos Humanos.

DISPONGO

#### Artículo 1

##### Objeto

La presente Orden tiene por objeto regular el procedimiento administrativo relativo al reconocimiento de trienios a los funcionarios interinos al servicio de la Administración de Justicia de la Comuni-