

I. — DISPOSICIONES GENERALES

NORMAS

Cód. Informático: 2026013207.

Orden Ministerial 25/2026, de 15 de junio, por la que se regula el régimen de las soluciones habitacionales de orientación «coliving» como medida de apoyo a la movilidad geográfica del personal militar.

La creciente dificultad de acceso a la vivienda en determinadas áreas del territorio nacional, y en particular en la Comunidad de Madrid, está generando un impacto negativo en la movilidad geográfica del personal militar, dificultando la incorporación efectiva a los destinos asignados, así como la atracción y retención del talento.

La movilidad geográfica constituye un elemento esencial de la carrera profesional militar, ya que el artículo 8 de la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la carrera militar, recoge el principio de disponibilidad permanente para el servicio, lo que exige la adopción de medidas que faciliten dicha movilidad y la adecuada incorporación a los destinos, especialmente en zonas con elevada presión residencial.

Este aspecto singular de la carrera militar también se encuentra establecido en la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, y disposiciones de desarrollo, sobre todo en el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED O.A.)

Por su parte, el Plan Director para el año 2026, relativo a las medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, que se establece en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del INVIED O.A., elaborado por la Subsecretaría de Defensa y aprobado por el Consejo Rector del INVIED O.A., recoge la necesidad de explorar modelos alternativos que permitan satisfacer las necesidades derivadas de dicha movilidad.

En este marco, el Ministerio de Defensa impulsa un proyecto piloto en Madrid, gestionado por el INVIED O.A., orientado al desarrollo de modelos habitacionales de tipo «coliving». Este modelo se configura como una modalidad de ocupación compartida organizada que combina el uso privativo de espacios individuales con la utilización de zonas comunes, bajo un sistema de gestión unitaria que integra servicios accesorios necesarios para el adecuado funcionamiento del inmueble. Se caracteriza por su flexibilidad y por estar orientado a dar respuesta a situaciones de movilidad geográfica, facilitando una alternativa eficiente en entornos con elevada presión del mercado inmobiliario. Asimismo, este modelo no implica la prestación de servicios de naturaleza hotelera ni una gestión integral de las personas usuarias, incorporando exclusivamente aquellos servicios básicos necesarios para garantizar la habitabilidad, el mantenimiento y el uso adecuado de las instalaciones, y favoreciendo un uso eficiente de los recursos públicos y la convivencia en un entorno compartido.

Podrá implantarse este modelo habitacional en futuros proyectos en otras localizaciones del territorio nacional, cuando así lo aconsejen las necesidades operativas, organizativas o logísticas del personal militar y previa valoración de su viabilidad y oportunidad.

Esta orden ministerial responde 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. En cuanto a los principios de necesidad y eficacia, la norma da cumplimiento al artículo 3.1 de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, desarrollado en el artículo 62.1 del Estatuto del INVIED O.A. y a las medidas contenidas en su Plan Director para 2026, de apoyo a la movilidad geográfica, estableciendo un marco claro de actuación. En lo concerniente al principio de proporcionalidad, contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir. Por lo que se refiere a la seguridad jurídica, va en consonancia con el resto del marco jurídico existente sobre esta materia. Respecto al

principio de transparencia, durante su tramitación, esta orden ministerial fue informada por las asociaciones profesionales con representación en el Consejo de Personal de las Fuerzas Armadas, conforme al artículo 40.2.b) de la Ley Orgánica 9/2011, de 27 de julio, de derechos y deberes de los miembros de las Fuerzas Armadas, y se dio conocimiento al resto de las asociaciones profesionales inscritas en el Registro de Asociaciones Profesionales de miembros de las Fuerzas Armadas, conforme al artículo 40.1.c) de la Ley Orgánica 9/2011, de 27 de julio. Finalmente, con arreglo a lo establecido en el artículo 49.1.c) de la citada ley orgánica, fue informada por el Consejo de Personal de las Fuerzas Armadas.

En cuanto al principio de eficiencia, de la orden ministerial se derivan cargas administrativas mínimas y se asegura la máxima eficacia de sus postulados con los menores costes posibles inherentes a su aplicación.

Por último, la disposición final primera del Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, autoriza a la persona titular del Ministerio de Defensa para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para su desarrollo y aplicación, así como el artículo 26.1 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, atribuye a la misma autoridad la competencia para el establecimiento o modificación de la cuantía de los precios públicos.

En su virtud, previa aprobación del Ministro para la Transformación Digital y de la Función Pública,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

La presente orden ministerial regula el régimen de las soluciones habitacionales de orientación «coliving», estableciendo las normas de acceso, uso, incompatibilidades y contraprestaciones.

Artículo 2. *Solución habitacional «coliving».*

A los efectos de esta orden ministerial las soluciones habitacionales de orientación «coliving» constituyen una modalidad habitacional compartida en un inmueble, destinada a facilitar temporalmente la estancia en espacios de uso residencial a personal militar que, por razones derivadas del servicio o de movilidad geográfica, precise disponer de una solución habitacional en el ámbito territorial correspondiente.

Las estancias en estas soluciones habitacionales combinan el uso privativo de habitaciones o espacios individuales con el uso compartido de zonas comunes y servicios accesorios necesarios para garantizar la habitabilidad y la correcta conservación de las instalaciones.

Asimismo, incluye servicios tales como suministros, limpieza de zonas comunes, conectividad digital y mantenimiento, así como el acceso y uso compartido de espacios como cocinas, lavanderías o zonas deportivas.

Artículo 3. *Finalidad.*

Esta orden tiene por finalidad optimizar la movilidad geográfica del personal militar profesional y facilitar su incorporación eficaz a los destinos asignados.

Artículo 4. *Ámbito territorial.*

1. Este modelo habitacional «coliving» se desarrollará inicialmente, como proyecto piloto, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Madrid.

2. La persona titular de la Dirección Gerencia del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED, O.A.) podrá declarar la aplicación de este modelo habitacional «coliving» en otros ámbitos autonómicos o municipales en los que pudieran surgir necesidades que hagan conveniente su aplicación.

Artículo 5. *Ámbito subjetivo.*

1. Podrán ser titulares del derecho de uso de este modelo habitacional:

a) El personal militar profesional de las Fuerzas Armadas españolas en las situaciones de Servicio activo o de reserva con destino en el ámbito territorial correspondiente.

b) El personal militar profesional de las Fuerzas Armadas españolas en las situaciones de Servicio activo o de reserva, en comisión de servicio, incluida la realización de cursos, que implique su desplazamiento al ámbito territorial correspondiente.

c) El personal militar profesional de las Fuerzas Armadas españolas en la situación de Servicio activo pendiente de asignación de destino en el ámbito territorial correspondiente.

d) El personal militar profesional en situación de Excedencia por razón de violencia de género.

e) El personal reservistas voluntarios activados, durante el periodo de activación si es superior a 15 días, y que suponga cambio de localidad al ámbito territorial correspondiente.

Artículo 6. *Naturaleza jurídica del derecho.*

El derecho de uso derivado de la adjudicación de las soluciones habitacionales reguladas en esta orden ministerial tiene carácter administrativo, personal e intransferible, correspondiendo exclusivamente a los titulares definidos en el artículo 4, y no genera en ningún caso derechos de naturaleza arrendaticia ni otorga expectativa alguna de permanencia más allá de los supuestos y plazos expresamente previstos en esta norma.

La adjudicación de la solución habitacional no implicará la adquisición de derecho real alguno sobre el inmueble ni podrá ser objeto de transmisión, cesión o gravamen por parte del usuario.

El uso del alojamiento quedará condicionado, en todo momento, a las necesidades del servicio y a la disponibilidad de plazas, pudiendo la persona titular de la Dirección Gerencia del INVIED, O.A., por razones debidamente motivadas de interés público o necesidad operativa, modificar la asignación o acordar la finalización anticipada del derecho de uso, con un preaviso de 30 días naturales mediante la correspondiente notificación al interesado a través de la sede electrónica del Ministerio de Defensa (ACCEDA).

No obstante, el INVIED O.A. a través de las resoluciones de aplicación de esta orden ministerial para cada localización del territorio nacional en la que pudiera implantarse dicho modelo habitacional, podrá establecer su uso temporal por parte de los beneficiarios previstos en dichas resoluciones con el abono del precio establecido en esta orden ministerial.

Artículo 7. *Gestión del modelo.*

La gestión y administración de este proyecto corresponderá a la Secretaría General del INVIED O.A.

Asimismo, corresponderá a la Secretaría General del INVIED O.A. el seguimiento y evaluación del proyecto piloto, a fin de determinar su eficacia y valorar la posibilidad de su extensión a otras áreas geográficas.

Artículo 8. *Inicio del procedimiento de adjudicación.*

1. El procedimiento para la adjudicación de la solución habitacional regulado en la presente orden ministerial se iniciará a solicitud del interesado.

2. La solicitud, debidamente cumplimentada se presentará a través de la sede electrónica del Ministerio de Defensa (ACCEDA), mediante el formulario habilitado al efecto dirigido a la persona titular de la Dirección Gerencia del INVIED, O.A.

Si la solicitud no reuniera los requisitos establecidos, se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de diez días, subsane la falta con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 9. *Tramitación de la solicitud.*

Las solicitudes serán tramitadas por la Secretaría General del INVIED O.A., que verificará el cumplimiento de los requisitos y resolverá su adjudicación de conformidad con las prioridades que se establezcan en esta orden ministerial y las prelación contempladas

en las resoluciones adoptadas por la persona titular de la Dirección Gerencia del INVIED, O.A. para la aplicación de esta orden ministerial.

Artículo 10. Resolución de adjudicación.

1. La resolución de adjudicación determinará la estancia asignada en la solución habitacional, la fecha de inicio de la estancia y las condiciones económicas aplicables, y será notificada al interesado a través de la sede electrónica del Ministerio de Defensa (ACCEDA) indicada en el artículo 8.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de tres meses desde la entrada de la solicitud en el registro electrónico del Ministerio de Defensa.

La notificación se practicará mediante la puesta a disposición del interesado a través de la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú) y a través de la sede electrónica asociada del Ministerio de Defensa.

3. El transcurso de dicho plazo sin que se haya notificado la resolución expresa legitima a la persona interesada para entender estimada su solicitud por silencio administrativo.

4. La resolución pondrá fin a la vía administrativa.

5. La no ocupación de la solución habitacional por el titular del derecho en la fecha indicada en la resolución, supondrá la pérdida del derecho.

Artículo 11. Tiempos máximos de estancia.

1. El personal alojado en esta solución habitacional de orientación «coliving» podrá continuar residiendo mientras se mantengan las circunstancias que motivaron el reconocimiento del derecho.

2. El INVIED O.A., en las resoluciones de implantación del modelo habitacional en otros ámbitos territoriales, podrá determinar otros tiempos máximos de estancia atendiendo a la finalidad del modelo.

3. En caso de pérdida del derecho al uso de esta solución habitacional de orientación «coliving», la persona interesada dispondrá de un plazo máximo de quince (15) días hábiles para dejar libre la estancia asignada en la solución habitacional, desde la fecha en que se notifique la circunstancia que da lugar a la pérdida del derecho al uso.

Artículo 12. Prioridades de adjudicación.

1. La adjudicación se realizará por la persona titular de la Dirección Gerencia del INVIED, O.A. atendiendo a los siguientes grupos:

A) Grupo 1:

1º. Personal militar profesional de las Fuerzas Armadas que se encuentre en situación de Servicio activo o reserva ocupando destino.

2º. Personal militar profesional en situación de Excedencia por razón de violencia de género.

B) Grupo 2:

1º. Personal militar profesional que se encuentre en la situación de Servicio activo o Reserva en comisión de servicio indemnizable.

2º. Resto de personal militar que se encuentre en situación de Servicio activo o Reserva, que realice una comisión de servicio no indemnizable.

2. La persona titular de la Dirección Gerencia del INVIED O.A. podrá aprobar resoluciones de aplicación para concretar los criterios de prioridad y prelación entre los solicitantes

Artículo 13. Precios públicos.

1. Los precios exigibles por la utilización del modelo habitacional regulado en esta orden ministerial tienen la naturaleza de precios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.b) de dicha ley, la cuantía de los precios públicos podrá establecerse o modificarse mediante resolución de la persona titular de la Dirección Gerencia del INVIED O.A., previa autorización del Ministerio de Defensa.

3. Las resoluciones por las que se establezcan o modifiquen dichos precios públicos serán objeto de la correspondiente publicación oficial y producirán efectos a partir de la fecha que en las mismas se determine.

4. En el caso del proyecto piloto de solución habitacional en la Comunidad de Madrid serán los establecidos en la disposición adicional única de esta orden ministerial.

Artículo 14. Actualización de precios.

Los precios públicos que se aprueben podrán ser objeto de revisión y actualización anual.

La actualización se efectuará atendiendo a la evolución de los costes efectivos del servicio, a la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) general nacional u otros indicadores económicos objetivos que resulten de aplicación, garantizando en todo caso la adecuada cobertura de los costes.

La resolución de la persona titular de la Dirección Gerencia del INVIED O.A. por la que se acuerde la actualización de las cuantías será objeto de la correspondiente publicación oficial, produciendo efectos a partir de la fecha que en la misma se determine.

Artículo 15. Derechos de las personas titulares del derecho de uso.

Las personas titulares del derecho de uso tendrán derecho al:

- a) Uso privativo del espacio asignado.
- b) Uso compartido de zonas comunes.
- c) Acceso a servicios incluidos en la prestación.

Artículo 16. Obligaciones de las personas titulares del derecho de uso.

1. Las personas titulares del derecho de uso estarán obligadas al abono del precio correspondiente y deberá observar una adecuada conservación del inmueble, estando prohibido:

- a) Subarrendar o ceder a terceros.
- b) Destinar el alojamiento a actividades económicas.
- c) Alterar su destino residencial.

2. Las personas titulares del derecho de uso estarán obligadas a respetar en todo momento las normas de convivencia que se establezcan, manteniendo una conducta adecuada y evitando cualquier actuación que pueda perturbar la tranquilidad, seguridad o bienestar del resto de residentes.

Artículo 17. Incompatibilidades.

El derecho al uso de este modelo habitacional es incompatible con:

- a) Ser usuario de una vivienda militar del INVIED O.A. en el ámbito territorial correspondiente.
- b) Ser usuario de un pabellón de cargo en el ámbito territorial correspondiente.
- c) Ser propietario de una vivienda en el ámbito territorial correspondiente. Se exceptúa el caso del personal en comisión de servicio y siempre que la vivienda a la que se hace referencia no esté considerada como residencia según lo especificado en la Orden DEF/2096/2015, de 29 de septiembre, por la que se fijan los términos y condiciones para que el militar pueda residir en un municipio distinto al de destino.

Artículo 18. Extinción del derecho al uso.

La condición de las personas titulares del derecho de uso de este modelo habitacional se extinguirá por:

1º. Cese en el destino en el ámbito territorial que generó el derecho habitacional, salvo que le fuera asignado otro en el mismo.

2º. Finalización de la duración máxima de estancia que por parte del INVIED O.A., se establezca.

3º. Incumplimiento de las obligaciones como usuario establecidas en esta orden ministerial, no pudiendo solicitar nuevamente esta solución habitacional durante el plazo de un año desde la extinción del derecho.

4º. Finalización o extinción del contrato que da soporte al inmueble que proporciona la solución habitacional gestionada por el INVIED O.A.

5º. Renuncia voluntaria del usuario del derecho con un preaviso de 15 días hábiles.

Disposición adicional única. *Proyecto piloto de solución habitacional en la Comunidad Autónoma de Madrid.*

1. El proyecto piloto tendrá una duración inicial de 24 meses.

Transcurrido dicho periodo la Secretaría General del INVIED, O.A. verificará la viabilidad del proyecto piloto y la posibilidad de extenderlo a otras localizaciones del territorio nacional.

2. El personal alojado en esta solución habitacional de orientación «coliving» podrá continuar residiendo mientras se mantengan las circunstancias que dan lugar al derecho, por un periodo de 24 meses, con posibilidad de prórroga hasta un máximo de 4 años.

3. Los precios públicos exigibles, excluido el IVA, serán:

a) Habitación individual: 415 euros por persona y mes.

b) Habitación doble compartida: 345 euros por persona y mes.

4. Los precios públicos establecidos en el apartado anterior se modularán en función de la categoría del personal militar conforme a los siguientes criterios:

a) generales y oficiales: no se aplicará reducción alguna.

b) Suboficiales: reducción del diez por ciento (10 %).

c) Tropa y marinería: reducción del quince por ciento (15 %).

d) En el caso del personal que perciba la compensación económica por cambio de destino que implique cambio de residencia, abonada por el INVIED O.A., las cuantías previstas en el apartado 3 se incrementarán en un cincuenta por ciento (50 %), aplicándose posteriormente, en su caso, la reducción correspondiente según la categoría del personal. En el momento que cese el derecho a dicha compensación, el incremento dejará de aplicarse de forma automática, con independencia de que la solicitud del uso habitacional se hubiera presentado cuando el interesado aún la percibía.

5. Los precios públicos para alojamiento de duración inferior a un mes, excluido el IVA, serán:

A) Personal militar en comisión de servicio indemnizable:

a) Oficiales generales, oficiales y suboficiales: 55 euros diarios.

b) Tropa y marinería: 40 euros diarios.

B) Personal militar en comisión de servicio no indemnizable:

a) Oficiales generales, oficiales y suboficiales: 30 euros diarios.

b) Tropa y marinería: 15 euros diarios.



6. Por el alojamiento temporal de los beneficiarios del titular del derecho que se determinen en la correspondiente instrucción del INVIED O.A. se abonará el precio público, IVA excluido, de 25 euros por persona y día.

Disposición final primera. *Facultad de aplicación.*

1. Se autoriza a la persona titular de la Dirección Gerencia del INVIED O.A., para dictar cuantas resoluciones resulten necesarias para la aplicación de esta orden ministerial.

2. Todas las resoluciones de aplicación de esta orden ministerial serán objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Ministerio de Defensa» (BOD).

Disposición final segunda. *Ausencia de incremento de gasto público.*

La aplicación de lo previsto en esta orden ministerial no supondrá incremento del gasto público ni de las dotaciones presupuestarias existentes, y será atendida con los medios personales y materiales disponibles.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente orden ministerial entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Ministerio de Defensa».

Madrid, 15 de junio de 2026.

MARGARITA ROBLES FERNÁNDEZ