

Dictamen nº: **423/16**
Consulta: **Consejero de Transportes, Vivienda e
Infraestructuras**
Asunto: **Proyecto de Reglamento Ejecutivo**
Aprobación: **22.09.16**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, emitido por unanimidad, en su sesión de 22 de septiembre de 2016 sobre la consulta formulada por el consejero de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, al amparo del artículo 5.3.c) de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, por la que se somete a dictamen el proyecto de Decreto por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro integrado único de informes de evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, con fecha 10 de agosto de 2016 y con entrada en esta Comisión Jurídica Asesora el día 17 del mismo mes, formula preceptiva consulta correspondiendo su ponencia por reparto de asuntos al letrado vocal D. Carlos Yáñez Díaz que formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, siendo deliberado y aprobado, por unanimidad, en la reunión del Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora, en su sesión de 22 de septiembre de 2016.

SEGUNDO.- Contenido del proyecto de decreto.

La finalidad del proyecto normativo sometido a dictamen consiste en desarrollar el informe de evaluación de los edificios contemplado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).

En concreto el Título III de la citada norma estatal (artículos 29 y 30) contempla el informe de evaluación de los edificios recogiendo el contenido de los artículos 4-6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU) con el antecedente de los artículos 21 y 22 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, que contemplaban la inspección técnica de edificios.

El proyecto de Decreto extiende la obligación de realizar el informe a los edificios de cualquier uso y tipología con una antigüedad superior a treinta años frente a los cincuenta de la norma estatal en línea con lo establecido en el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM) si bien establece un calendario de aplicación en función de la antigüedad del edificio, la exigencia del informe de inspección técnica previsto en la normativa urbanística y las exigencias en cuanto a la accesibilidad contempladas en el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

En cuanto al modelo del informe el proyecto se remite a la normativa estatal si bien la parte expositiva afirma que el proyecto pretende establecer un marco jurídico básico de los aspectos del informe no contemplados en la normativa estatal.

Asimismo, el proyecto crea un registro de informes de evaluación de edificios de la Comunidad de Madrid en cuanto compromiso asumido

con la Administración General del Estado en el convenio de colaboración suscrito el 20 de octubre de 2015.

En la parte dispositiva, el proyecto consta de diez artículos, tres disposiciones transitorias y dos finales así como un anexo con la siguiente estructura.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Competencia

Capítulo II. El informe de evaluación de los edificios.

Artículo 4. Sujetos obligados a disponer del informe, plazo de presentación y efectos del incumplimiento.

Artículo 5. Contenido del informe de evaluación de los edificios.

Artículo 6. Vigencia y efectos del informe de evaluación de los edificios.

Artículo 7. Capacitación para suscribir informe de evaluación de los edificios y requisitos exigibles.

Artículo 8. Facultades municipales.

Capítulo III. Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9. Creación del Registro de informes de evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10. Inscripción en el Registro de los informes de evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid.

Disposición transitoria primera. Calendario para la realización del primer informe de evaluación de los edificios.

Disposición transitoria segunda. Registro de los informes de evaluación existentes.

Disposición final primera. Habilitación para su desarrollo y aplicación.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Anexo. Declaración responsable del técnico competente firmante del informe de evaluación del edificio.

TERCERO.- Contenido del expediente remitido.

El expediente administrativo remitido a esta Comisión consta de los siguientes documentos.

1.- Proyecto de decreto sometido a información pública.

2.- Memoria del análisis de impacto normativo del proyecto sometido a información pública fechada el 25 de febrero de 2016.

3.- Resolución de 29 de febrero de 2016 del secretario general técnico de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras acordando la apertura del trámite de información pública (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 54, de 4 de marzo de 2016).

4.- Observaciones formuladas por las Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías de, Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno, Economía, Empleo y Hacienda así como Educación, Juventud y Deporte que remite las observaciones formuladas por la Dirección General de Infraestructuras y Servicios de esa Consejería.

Han formulado, igualmente, observaciones la Dirección General de Industria y la Agencia para la Vivienda Social.

5.- Observaciones formuladas en el trámite de audiencia pública por la Federación de Municipios de Madrid que adjunta un correo electrónico del Ayuntamiento de Las Rozas, el Ayuntamiento de Madrid y los Colegios Oficiales de Arquitectos, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles.

6.- Informe de la Dirección General de Presupuestos y Recursos Humanos de 4 de marzo de 2016.

7.- Informe de la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano de 10 de marzo de 2016.

8.- Certificado de 21 de marzo de 2016, del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid.

9.- Solicitud de informe al Ministerio de Fomento de 1 de marzo de 2016 reiterada el 11 de mayo.

10.- Informe examen y valoración de 24 de mayo de 2016 de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en relación a las alegaciones formuladas.

11.- Informe de 26 de mayo de 2016 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

12.- Proyecto de Decreto sometido a informe de la Abogacía General.

13.- Memoria del análisis de impacto normativo sometida a informe de la Abogacía General.

14.- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid de 6 de julio de 2016.

15.- Informe de 15 de julio de 2016 de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en contestación al informe de la Abogacía General.

16.- Proyecto de Decreto tras el informe de la Abogacía General.

17.- Informe de 9 de agosto de 2016 sobre la solicitud de dictamen a la Comisión Jurídica Asesora.

18.- Certificado del acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de agosto de 2016 sobre solicitud de informe a la Comisión Jurídica Asesora.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes,

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo, de acuerdo con el artículo 5.3.c) de la Ley 7/2015 de 28 de diciembre, que dispone: *“la Comisión Jurídica Asesora deberá ser consultado por la Comunidad de Madrid en los siguientes asuntos: [...] c) Proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de las leyes, y sus modificaciones”*, y a solicitud del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, órgano legitimado para ello según el artículo 18.3.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero (ROFCJA).

El proyecto de decreto que pretende aprobarse se dicta, como señala su parte expositiva, en desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que corresponde al Pleno de la Comisión Jurídica Asesora dictaminar a tenor de lo previsto en el artículo 16.3 del ROFCJA.

El presente dictamen ha sido evacuado dentro del plazo ordinario establecido en el artículo 23.1 del ROFCJA.

SEGUNDA.- Habilitación legal y competencial.

La Constitución española establece en su artículo 47, como un principio rector de la política económica y social, el que:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

De otro lado, en cuanto al reparto competencial en esta materia entre el Estado y las Comunidades Autónomas, el artículo 148.1.3^a de la Constitución permite que las Comunidades Autónomas asuman competencias en este campo. Así lo hizo la Comunidad de Madrid al asumir la materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda con carácter exclusivo en el artículo 26.1.1.4 del Estatuto de Autonomía, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

Sobre la base de esta previsión estatutaria se traspasó a la Comunidad de Madrid, mediante el Real Decreto 1115/1984, de 6 de junio, de traspaso de funciones y servicios del Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de edificación y vivienda, en concreto, en el anexo I B entre las Funciones del Estado que asume la Comunidad Autónoma se recoge *“a) Elaboración de la normativa propia en materia de vivienda e inspección del cumplimiento de la normativa estatal y autonómica, así como la tramitación y resolución de expedientes administrativos derivados de su infracción”.*

En este caso la evaluación de los edificios afectaría tanto a la competencia autonómica en materia de vivienda como de urbanismo puesto que se trata del deber de conservación establecido tanto en el artículo 15 del TRLSRU como en el artículo 12.h) de la LSM.

La competencia en materia de urbanismo es una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas como ya declaró el Tribunal Constitucional en la STC 61/1997, de 20 de marzo, si bien ello no impide que el Estado pueda incidir en la materia mediante otros títulos competenciales. Como recuerda la STC 17/2016, de 4 de febrero (FJ 4) con cita de la STC 141/2014, de 11 de septiembre, en la competencia exclusiva en materia de urbanismo pueden incidir:

«(...) distintos títulos competenciales del Estado, que pueden coexistir con aquella, habiendo reconocido ya este Tribunal que “la competencia autonómica exclusiva sobre urbanismo ha de integrarse sistemáticamente con aquellas otras estatales que, si bien en modo alguno podrían legitimar una regulación general del entero régimen jurídico del suelo, pueden propiciar, sin embargo, que se afecte puntualmente a la materia urbanística” (STC 61/1997, FJ 6)».

En concreto el urbanismo es definido en la STC 170/2012, de 4 de octubre (FJ 12), con cita de la mencionada STC 61/1997, en los siguientes términos:

«[E]l urbanismo, como sector material susceptible de atribución competencial, alude a la disciplina jurídica del hecho social o colectivo de los asentamientos de población en el espacio físico, lo que, en el plano jurídico, se traduce en la “ordenación urbanística”, como objeto normativo de las Leyes urbanísticas [...], el contenido del urbanismo se traduce en concretas potestades (en cuanto atribuidas a o controladas por Entes públicos), tales como las referidas al planeamiento, la gestión o ejecución de instrumentos planificadores y la intervención administrativa en las facultades dominicales sobre el uso del suelo y edificación, a cuyo servicio se arbitran técnicas

jurídicas concretas; a lo que ha de añadirse la determinación, en lo pertinente, del régimen jurídico del suelo en tanto que soporte de la actividad transformadora que implica la urbanización y edificación, [...] no debe perderse de vista que en el reparto competencial efectuado por la CE es a las Comunidades Autónomas a las que se ha atribuido la competencia exclusiva sobre el urbanismo, y por ende es a tales Entes públicos a los que compete emanar normas que afecten a la ordenación urbanística, en el sentido más arriba expuesto».

En este punto, como ya recogimos en nuestro Dictamen 51/16, de 28 de abril, ha de destacarse la STC 5/2016, de 21 de enero, que incide específicamente en esta materia.

La citada sentencia declaró inconstitucional la regulación que efectuaba el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de la inspección técnica de edificios, al entender que vulneraba las competencias de la Generalidad de Cataluña en materia de urbanismo si bien la Generalidad había alegado asimismo la vivienda como título competencial vulnerado. En cualquier caso, la sentencia recuerda la interpretación restrictiva de los títulos competenciales transversales invocados por el Estado en esta materia.

Interesa poner de relieve que la STC (F.J.4º) destaca que:

“(...) la Ley 8/2013 (cuyo contenido en este punto pasa a incorporarse ahora al art. 29 y la disposición transitoria segunda del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana) no ha eliminado la inspección técnica de edificios. Lejos de ello, la ha sustituido por un instrumento más amplio de la evaluación de los edificios que comprende ahora, además de la evaluación del estado de conservación del edificio, también la de las condiciones básicas de accesibilidad universal y de eficiencia energética. Hay que entender que la controversia competencial planteada por la

Generalitat en torno a la regulación de la inspección técnica de edificios sigue en pie y precisa una decisión de este Tribunal, sin que el proceso haya perdido, por tanto, en este punto su objeto”.

Al igual que la Generalidad de Cataluña, la Comunidad de Madrid hizo uso de la facultad prevista en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional, solicitando la reunión de la Comisión Bilateral de Cooperación a los efectos de evitar un posible recurso de inconstitucionalidad pero, a diferencia de la Generalidad y el Estado, se alcanzó un acuerdo en esta Comisión el 25 de marzo de 2014 (publicado en el BOCM, núm. 106, de 6 de mayo de 2014) en el que se recogía que:

“La regulación del artículo 4, en conexión con la disposición transitoria primera, ha de entenderse en el contexto finalista que persigue la realización de un informe que evalúe el estado de conservación del edificio, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de aquel, de acuerdo con la normativa vigente, y la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. (...) Si la normativa autonómica o municipal, en el ámbito de sus competencias respectivas, regulase un instrumento de naturaleza análoga, que aportase la misma información que dicho informe requiere, se entenderá que este es el que reclaman los preceptos señalados”.

Por tanto, nos encontramos con que el Tribunal Constitucional ha declarado inconstitucionales diversos preceptos que pasaron a la LRRRU y, posteriormente, al TRLSRU, así como que la Comunidad de Madrid y el Estado alcanzaron un acuerdo que venía a reconocer la competencia de la Comunidad de Madrid para regular el informe de evaluación de edificios, de tal forma que, si la normativa madrileña

regulaba un contenido igual o superior al estatal, tal informe sería el que reclama la normativa estatal.

Por ello, la fundamentación competencial y al mismo tiempo la cobertura legal de este proyecto de Decreto es doble, de un lado el desarrollo reglamentario de la normativa estatal y, de otro, el desarrollo del artículo 169 LSM, que, a juicio de esta Comisión, es la cobertura legal principal en cuanto expresión de la competencia prevalente de la Comunidad de Madrid, tal y como reconoció el propio Estado en la Comisión Bilateral de Cooperación.

A ello se suma el que, cabe la posibilidad de que se declare la inconstitucionalidad de los preceptos relativos a la evaluación de edificios puesto que la LRRRU ha sido objeto de dos recursos de inconstitucionalidad que se tramitan ante el Tribunal Constitucional (5493/2013 y 1976/2014) de tal forma que si se declarase su inconstitucionalidad conllevaría la de los correspondientes preceptos del TRLSRU.

No obstante, hecha esa advertencia, es posible su desarrollo reglamentario en tanto no sean declarados inconstitucionales máxime a la luz del ATC 61/2002, de 11 de abril, que admitió el desarrollo reglamentario de preceptos legales objeto de recurso de inconstitucionalidad que habían sido objeto de suspensión por el Tribunal en cuanto no suponían actos de ejecución de la norma legal. Ahora bien, si eso ocurriese, el único soporte legal del presente proyecto normativa sería la LSM lo cual exige una especial consideración a este respecto.

Ha de recordarse que también las entidades locales tienen competencias en la materia, estableciendo el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local que los municipios, ejercerán competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en materia de “*Urbanismo*:

planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación". Por ello esa competencia municipal se ha de ajustar a lo que disponga la normativa estatal y autonómica.

De cuanto antecede, se infiere que la Comunidad de Madrid ostenta título competencial suficiente para dictar la norma y que ésta goza de la suficiente cobertura legal.

En otro orden de cosas, al tratarse de una disposición de desarrollo legal y que afecta a la totalidad de los ciudadanos, el instrumento normativo empleado resulta adecuado. La competencia para su aprobación corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, y adoptará la forma de Decreto del Consejo de Gobierno, al tratarse de una disposición de carácter general emanada de dicho órgano conforme el artículo 50.2 de la precitada Ley.

TERCERA.- Cumplimiento de los trámites del procedimiento de elaboración de disposiciones administrativas de carácter general.

Como ya viene destacando esta Comisión en numerosos dictámenes, en el ordenamiento de la Comunidad de Madrid no se encuentra regulado de una manera completa y cerrada el procedimiento aplicable para la elaboración de normas reglamentarias.

Por ello ha de acudir al amparo del artículo 149.3 de la Constitución y el artículo 33 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid a lo dispuesto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en adelante "*Ley del Gobierno*", que contempla en su artículo 24 el procedimiento de elaboración de los reglamentos y al Real Decreto 1083/2009, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, teniendo presentes además, diversas

especialidades procedimentales recogidas de forma dispersa en la normativa madrileña.

Así, el artículo 24.1.a) de la Ley del Gobierno dispone *“la iniciación del procedimiento de elaboración de un reglamento se llevará a cabo por el centro directivo competente mediante la elaboración del correspondiente proyecto, al que se acompañará un informe sobre la necesidad y oportunidad de aquél, así como una memoria económica que contenga la estimación del coste a que dará lugar”*.

En el caso objeto de dictamen, la norma proyectada es propuesta por la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, que ostenta competencias en materia de vivienda, según lo dispuesto en los Decretos 25/2015, de 26 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, el Decreto 72/2015, de 7 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid y Decreto 199/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

El expediente consta de una memoria de impacto normativo firmada por el director general de Arquitectura y Vivienda y fechada el 25 de febrero de 2016 al inicio del procedimiento de elaboración de la norma y otra firmada el 20 de mayo de 2016 con carácter previo a la remisión del proyecto a la Abogacía General.

En los dos documentos se recogen los objetivos de la norma reglamentaria a los efectos de acreditar su necesidad y oportunidad. Se hace constar a los efectos de su impacto económico y presupuestario que la misma no implicará gasto para la Comunidad de Madrid así como que los efectos que se esperan de la norma son positivos y beneficiaran especialmente a los profesionales y empresas del sector

careciendo de efectos significativos sobre la competencia ni afectando a las cargas administrativas.

A los efectos de impacto de género que se aplicará por igual a hombres y a mujeres se indica que se aplicará por igual a hombres y mujeres.

En cuanto a su impacto en la infancia, familia y adolescencia, de conformidad con el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica al menor y disposición adicional 10ª de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, se recoge que la norma proyectada carece, por su contenido, de impacto alguno en la materia.

Sin embargo, no consta que esa afectación se haya analizado por los órganos competentes para la realización de tales informes. No obstante, puesto que se ha dado traslado del proyecto a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, puede entenderse que comparte el que la norma carece de efectos en tales sectores.

Asimismo, han evacuado informes las Secretarías Generales Técnicas de diversas Consejerías (Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno, Economía, Empleo y Hacienda, Educación, Juventud y Deporte) conforme a lo dispuesto en el artículo 35.1 del Reglamento de funcionamiento interno del Consejo de Gobierno y de sus Comisiones aprobado por Decreto 210/2003, de 16 de octubre, formulando observaciones al texto las cuales han sido contestadas por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Las alegaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno no figuraban en la documentación remitida por lo que fueron solicitadas con suspensión del plazo para emitir dictamen el 13 de septiembre de 2016, teniendo entrada en esta Comisión Jurídica Asesora el día 14.

Ahora bien, la memoria del análisis de impacto elaborada justo antes de la remisión a la Abogacía General se limita a recoger en un cuadro los informes solicitados y trámites realizados, pero no recoge el modo en que esas observaciones han sido tenidas en cuenta. Este defecto es igualmente predicable en cuanto a los demás informes recabados a lo que se suma el que la memoria no se actualizase después del informe de la Abogacía General.

El apartado c) del artículo 24.1 de la Ley del Gobierno, en desarrollo del mandato previsto en el artículo 105.a) de la Constitución, dispone que:

“elaborado el texto de una disposición que afecte a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos, se les dará audiencia durante un plazo razonable y no inferior a quince días hábiles, directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley que los agrupen o los representen y cuyos fines guarden relación directa con el objeto de la disposición. La decisión sobre el procedimiento escogido para dar audiencia a los ciudadanos afectados será debidamente motivada en el expediente por el órgano que acuerde la apertura del trámite de audiencia. Asimismo y cuando la naturaleza de la disposición lo aconseje, será sometido a información pública durante el plazo indicado”.

A estos efectos se concedió por Resolución de 29 de febrero de 2015 del Secretario General Técnico un trámite de información pública por un periodo de quince días hábiles.

Han presentado alegaciones los Colegios Oficiales de Arquitectos de Madrid, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos (Demarcación de Madrid) así como de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles (Zona de Madrid). No queda claro en el expediente si han presentado esas alegaciones como consecuencia de la información pública o de un trámite específico de audiencia. No consta que se haya

dado audiencia a otros colegios interesados como el de Arquitectos Técnicos.

Se ha concedido trámite de audiencia a la Federación de Municipios de Madrid que ha presentado alegaciones en su propio nombre y adjunta un correo electrónico de la Secretaría de Alcaldía del Ayuntamiento de Las Rozas, a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que ha presentado alegaciones, así como al Ayuntamiento de Madrid que igualmente ha presentado alegaciones.

En aplicación del artículo 24.2 de la Ley del Gobierno, conforme al cual *“en todo caso, los proyectos de reglamentos habrán de ser informados por la Secretaría General Técnica”*, se ha unido al expediente el preceptivo informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería que promueve la aprobación de la norma.

Se ha cumplido el trámite previsto en el artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid al incorporarse al expediente el informe del Servicio Jurídico en la Consejería con el visto bueno del Abogado General.

Igualmente se ha sometido el proyecto a dictamen del Consejo de Consumo conforme lo dispuesto en la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, trámite preceptivo a la luz de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 30 de diciembre de 2008 (recurso 679/2006) confirmada en casación por la del Tribunal Supremo de 6 de abril de 2011 (recurso 1170/2009).

No obstante, lo anterior, el proyecto de decreto sometido a dictamen adolece de ciertos defectos de índole procedimental.

En primer lugar ha de destacarse que las observaciones formuladas en el procedimiento, los informes emitidos y la consideración que les concede el órgano promotor del proyecto deben

recogerse en la memoria puesto que el artículo 2.3 del Real Decreto 1083/2009 establece que:

“(...) la versión definitiva de la Memoria incluirá la referencia a las consultas realizadas en el trámite de audiencia, en particular a las comunidades autónomas, y otros informes o dictámenes exigidos por el ordenamiento jurídico evacuados durante la tramitación, con objeto de que quede reflejado el modo en que las observaciones contenidas en estos, así como el resultado del trámite de audiencia, hayan sido tenidas en consideración por el órgano proponente de la norma”.

De otro lado, en cuanto al impacto económico y presupuestario la memoria se limita a afirmar que el efecto que se espera de la norma es positivo para la economía y beneficiara especialmente a los profesionales y empresas del sector no suponiendo gasto alguno para la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Ahora bien, lo cierto es que la realización de este informe supone un coste para los propietarios de edificios sin que la memoria analice el impacto de ese coste sobre los propietarios de los inmuebles. La memoria debería contener algún análisis sobre los efectos que tiene el informe de evaluación de edificios sobre la ciudadanía.

A este respecto nuestros dictámenes 51/16 y 387/16, de 6 de septiembre ya han destacado la importancia que a dicha memoria ha otorgado la jurisprudencia del Tribunal Supremo que no ha dudado en declarar nulos de pleno derecho los reglamentos aprobados sin dicha memoria o con una memoria inadecuada, así las sentencias de 25 de octubre de 2000 (recurso 1558/1995), 27 de mayo de 2008 (recurso 2686/2004) o 27 de noviembre de 2006 (recurso 53/2005) y la reciente sentencia de 6 de octubre de 2015 (recurso 2676/2012).

En el proyecto de decreto sometido a informe la memoria de impacto normativo afirma que el presente proyecto *“no implica gasto*

para la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación". Sin embargo, la versión inicial de la memoria alude a la carga de trabajo que puede suponer para la Agencia para la Administración Digital de Madrid. Ha de tenerse presente que el análisis del coste que la aprobación de una norma puede tener sobre la Administración no ha de limitarse a un concreto centro directivo sino sobre el sector público en general. Llama la atención que la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación considere que la norma no tiene impacto presupuestario y que la Dirección General de Infraestructuras y Servicios de la Consejería de Educación, Juventud y Deporte afirme que la aplicación del Decreto puede acarrear unos costes de ciento sesenta y seis millones de euros "(...) *que sería necesario invertir en un periodo considerablemente corto*".

Convendría que se aclarase debidamente esa contradicción a los efectos de que el Consejo de Gobierno tenga un conocimiento pleno y certero de los costes que supone para la Administración la realización de estos informes.

Tampoco contiene la memoria ningún análisis de sus efectos sobre el mercado inmobiliario tanto en cuanto a la competencia (artículo 2.1.d) del Real Decreto 1083/2009) como respecto de la unidad de mercado, desconociéndose los posibles efectos (si existen) de la norma en tales sectores.

De ahí que se considere que la memoria debe ser completada a este respecto.

Se ha cumplido el requisito del informe de la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano conforme exige el artículo 4.g) y criterio 12 del Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los Sistemas de Evaluación de la Calidad de los Servicios Públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid.

Puesto que el presente proyecto busca dar cumplimiento a lo establecido en el Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (BOE, núm. 304, de 21 de diciembre de 2015) cuya cláusula adicional segunda establece que la Comunidad de Madrid creará y pondrá en marcha el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios previsto en los artículos 4, apartado 6, y 5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, con anterioridad a la concesión de cualquier ayuda relacionada con los Programas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración urbana, así como el de apoyo a la implantación del propio Informe, se ha concedido audiencia al Ministerio de Fomento que no ha presentado alegaciones.

Igualmente consta, como ya hemos mencionado, el informe de la Dirección General de Presupuestos y Recursos Humanos conforme establece la disposición adicional 1ª de la Ley 6/2015, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2016.

CUARTA.- Cuestiones materiales.

Procede analizar el contenido del proyecto de decreto siguiendo su estructura, esto es, examinando su articulado, teniendo en cuenta el carácter discrecional de la potestad reglamentaria (sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1983 (recurso 647/2000)).

Capítulo I Disposiciones Generales.

El artículo 1 bajo la rúbrica “*objeto*” describe el contenido del proyecto de Decreto con una doble finalidad, de un lado regular el informe de evaluación de los edificios y, de otro, crear el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

Como se ha expuesto, el soporte legal del proyecto es tanto la normativa estatal como la LSM por lo que no procede recoger en el precepto que se trata de desarrollar el TRLSRU, contenido que, además, no es propio de la parte dispositiva de una norma.

En el artículo 2 se contempla el ámbito de aplicación siendo superfluo el apartado 1º que se limita a hacer una precisión de la aplicación territorial de la norma limitada al territorio de la Comunidad de Madrid lo cual es obvio habida cuenta del artículo 34 del Estatuto de Autonomía y a remitirse al apartado segundo por lo que cabría perfectamente su supresión.

En lo que se refiere al ámbito de exigencia del informe, el proyecto lo extiende a tres ámbitos. De un lado los edificios de cualquier uso y tipología con antigüedad superior a treinta años desde la finalización de sus obras de nueva planta o de su rehabilitación con reestructuración general, los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas para acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética y el resto de edificios que determinen las normas municipales por su ubicación, antigüedad, tipología y uso predominante o si así lo determinan los Servicios Técnicos Municipales por detectar deficiencias en el estado de conservación del edificio.

El ámbito de aplicación es mucho más amplio que el recogido en el artículo 29 del TRLSRU como consecuencia no solo del desarrollo reglamentario de esa norma estatal básica sino también en cuanto desarrollo del artículo 169 LSM que establece expresamente el deber de someter a la inspección técnica de edificios a todas las construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años, plazo que puede modificarse por Decreto del Gobierno.

El precepto tanto en este aspecto como en cuanto a la determinación de la antigüedad de los inmuebles se remite a lo que puedan determinar las ordenanzas municipales lo cual, si bien es factible, puede originar inseguridad jurídica.

La exclusión del informe de evaluación de los edificios declarados en ruina deriva de lo establecido en el artículo 171 LSM en cuanto tales edificios han de ser demolidos o rehabilitados de forma completa recogiendo la exención de los edificios respecto de los que se haya iniciado el procedimiento de declaración de ruina en otras normas como el Decreto 67/2015, de 5 de mayo, de la Generalidad de Cataluña, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.

El artículo 3 que establece la competencia de la Comunidad de Madrid carece completamente de sentido por cuanto la competencia de la Comunidad de Madrid es previa conforme la normativa expuesta con anterioridad y no surge de lo que pueda disponer este proyecto de decreto por lo que se recomienda la supresión del precepto.

El capítulo II se refiere al informe de evaluación de edificios.

En el artículo 4 se recoge que la obligación de disponer del Informe de Evaluación recae sobre los propietarios de los edificios de conformidad con el artículo 29 del TRLSRU y el artículo 169 LSM en cuanto el informe forma parte del deber de conservación que recae sobre los propietarios.

A efectos de una correcta sistemática resulta superflua la mención del apartado 1 a que los propietarios encomendaran a un técnico competente la redacción del informe puesto que el artículo 7 se refiere a la capacitación para la realización de los informes incluyendo a las entidades de inspección. Igualmente debería suprimirse la referencia del apartado 2 al “técnico”.

En el apartado 3 se establece que los informes se presentarán en el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la finalización de la inspección. El artículo 169 LSM establece que la eficacia de los

informes, a efectos administrativos, requerirá la presentación de los mismos en el Ayuntamiento, en el plazo del mes siguiente al vencimiento del periodo decenal correspondiente.

Si bien el *dies a quo* de ambos plazos es diferente, nos encontramos con que la Ley establece que los efectos administrativos del informe de inspección exigen que el informe se remita al Ayuntamiento en el plazo de un mes desde el vencimiento del periodo decenal y, de otro, se exige que se remita en tres meses desde su elaboración. La existencia de dos plazos puede suponer situaciones de inseguridad jurídica por lo que convendría que se coordinasen ambos plazos.

El apartado 4 contiene una remisión normativa al TRLSRU en cuanto a que el incumplimiento del deber de cumplimentar (sic) el informe de evaluación tendrá la consideración de infracción urbanística con el carácter y consecuencias que la normativa urbanística aplicable atribuye al incumplimiento del deber de cumplimentar la Inspección Técnica de Edificios. A su vez el artículo 29 TRLSRU se remite a la normativa urbanística aplicable al deber de dotarse de la inspección técnica de edificios. Se trata por tanto de una doble remisión que pone de relieve la dudosa competencia del Estado para regular esta materia (como ha avanzado la STC 5/2016) puesto que el TRLSRU carece de régimen sancionador y el incumplimiento de esta obligación solo sería encajable en el artículo 204.4 de la LSM.

Teniendo en cuenta el principio de legalidad en materia sancionadora convendría que se tipificase específicamente el incumplimiento del deber de someter los edificios al informe de evaluación lo cual solo puede hacerse por norma con rango de ley. Como señala la STC 10/2015, de 2 de febrero:

«En relación con la vertiente material de este derecho, hemos puesto de relieve que “la necesidad de que la ley predetermine suficientemente las infracciones y las sanciones, así como la

correspondencia entre unas y otras, no implica un automatismo tal que suponga la exclusión de todo poder de apreciación por parte de los órganos administrativos a la hora de imponer una sanción concreta”, pero en modo alguno cabe encomendar por entero tal correspondencia a la discrecionalidad judicial o administrativa, “ya que ello equivaldría a una simple habilitación en blanco a la Administración por norma legal vacía de contenido material propio” (STC 113/2002, de 9 de mayo, FJ 6). Consecuentemente, el artículo 25.1 CE limita, no ya el ejercicio administrativo de la discrecionalidad, sino su atribución misma por parte del legislador».

En el artículo 5 la remisión que contiene el apartado 1 a las “especialidades” de las letras b) y c) del apartado 2 es claramente innecesaria.

Lo mismo cabe decir del segundo párrafo del artículo 5.2.a) Las medidas de seguridad “*que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar*” determina que añadir “*que sean necesarias*” resulte superfluo.

Podría simplificarse la remisión al Real Decreto 235/2013 de tal forma que no hubiese que citarlo dos veces en el mismo párrafo.

También es reiterativa la referencia a que la aplicación informática que se utilice deberá hacer que el informe contenga los datos exigidos por el Decreto.

El artículo 6.1, al establecer una periodicidad del informe de evaluación de diez años, se ajusta tanto al artículo 29.4 del TRLSRU como al artículo 169.1 de la LSM y lo mismo cabe decir del apartado 2, que reproduce la previsión del artículo 29.3 del TRLSRU si bien elimina la referencia a que el informe se haya realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios.

El artículo 6.3 reproduce igualmente el último párrafo del artículo 29.2 del TRLSRU lo cual plantea dudas sobre su significado. El

legislador estatal, consciente de que está regulando una materia sobre la que ostentan competencias las Comunidades Autónomas, establece que si, conforme tal normativa, ya existe un informe que contenga los extremos que recogen los apartados a) y b) se podrá complementar con lo referido a la eficiencia energética en cuyo caso surtirá los mismos efectos que el informe de evaluación. De igual forma si tal informe contiene todos los elementos requeridos en la normativa autonómica *“(...) podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable”*.

Ha de recordarse que reproducir preceptos estatales en una norma autonómica carece de sentido.

El apartado 4 establece que el informe se incorporará al Libro del Edificio que contempla la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la edificación, desarrollada en este aspecto por el Decreto 349/1999, de 30 de diciembre y por la Orden de 17 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, por la que se aprobó el modelo de “Libro del Edificio” si bien esta última fue declarada nula de pleno derecho por la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 2007 (recurso 8149/2003).

El artículo 13 de la Ley 2/1999 contempla el contenido del libro del edificio en el que no consta la inclusión de posteriores informes sino que su contenido hace referencia al estado del edificio cuando se proceda a estar en condiciones de uso, momento en el cual se depositará un ejemplar en el Ayuntamiento (artículo 14) y añadiendo el artículo 14.3 que los ejemplares del Libro se completarán o actualizarán *“(...) con la documentación técnica que posteriormente se redacte para*

llevar a cabo obras de ampliación, reforma o rehabilitación de todo el edificio o alguna de sus plantas, o de intervención en sus elementos comunes”.

Por tanto, el presente proyecto incluye en el Libro documentación no prevista en la Ley 2/1999 por lo que no tiene cobertura legal adecuada. Así a sensu contrario el Dictamen 2925/1999, de 21 de octubre de 1999, del Consejo de Estado enumera el contenido legal del Libro y añade que *“La norma proyectada estructura sistemáticamente el Libro del Edificio en diversas partes, en las que deberán recogerse los datos e informaciones antes mencionados, con respeto a las previsiones legales, de tal suerte que el Consejo de Estado no formula objeción alguna a su tenor.”*

Esta consideración tiene carácter esencial.

El artículo 7 se refiere a la capacitación para suscribir los informes de evaluación, aspecto sobre el que han incidido los Colegios profesionales a los que se ha dado audiencia. El precepto permite que sean suscritos tanto por técnicos competentes como por entidades de inspección *“que pudieran existir en las Comunidades Autónomas siempre que cuenten con dichos técnicos”.*

El artículo 169 LSM se refiere expresamente a las entidades homologadas por la Consejería de tal manera que serán estas las que sean competentes para la realización del informe. Cabe citar que en la Comunidad de Madrid la Orden 639/2014, de 10 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regulan las entidades privadas colaboradoras en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación y control en el ámbito urbanístico desarrolló la disposición adicional 2ª de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña que prevé que las entidades privadas que cumplan los requisitos establecidos en esa disposición y estén debidamente

habilitadas puedan colaborar en la realización de las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico.

Convendría homogeneizar la legislación madrileña en una materia de esta importancia.

En cuanto a la concreta titulación se reproduce lo dispuesto en el artículo 30 del TRLSRU y su disposición final 1ª que contempla el que por Orden conjunta de los Ministros de Industria, Energía y Turismo y de Fomento se determinen las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación si bien tal Orden no ha sido aprobada hasta el presente momento.

Se trata de una compleja cuestión que ha dado lugar a sentencias como la de 25 de febrero de 2016 del Tribunal Superior de Justicia de Galicia (recurso 4016/2016) que considera como titulaciones adecuadas la de arquitecto y arquitecto técnico pero que reconoce que estamos ante un vacío normativo puesto que los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y de Fomento no han promulgado la Orden a la que se refiere la disposición final 1ª del TRLSRU y que ha dado lugar a que la Subdirección General de Urbanismo del Ministerio de Fomento haya elaborado una nota informativa con fecha 14 de enero de 2014 que considera que puesto que la normativa estatal exige tan solo el informe a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva resulta de aplicación el artículo 2.1.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación de tal forma que los técnicos competentes son los arquitectos y arquitectos técnicos, por lo que *“(...) en este momento y con la legislación vigente, son dichos técnicos los capacitados para suscribir el IEE completo que regula la LRRR. Todo ello sin perjuicio de que ingenieros e ingenieros técnicos puedan suscribir otros informes análogos al regulado en la citada LRRR para los edificios*

de usos referidos en el apartado b) del artículo 2 de la LOE”, todo ello a la espera de la mencionada Orden conjunta.

Sin embargo el Decreto de la Generalidad de Cataluña 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio ha sido recurrido por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia por considerar que la reserva que su artículo 7.4 efectúa a favor de los arquitectos y arquitectos supone una restricción de la competencia de acuerdo con su informe económico de 16 de diciembre de 2015.

El artículo 8 presenta defectos como el establecer la competencia de los Ayuntamientos con el objeto indefinido de adaptar gradualmente el estado del parque inmobiliario *“a unas prestaciones adecuadas de calidad para todas las personas”*.

Resulta superflua la referencia a que los Ayuntamientos exigirán los informes *“en el plazo y con el contenido previsto en el presente Decreto”* puesto que es obvio.

El capítulo III contempla el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de la Comunidad de Madrid.

El artículo 9 crea el Registro en el que deberán inscribirse los informes. Lo lógico sería que se determinasen las características del Registro en primer lugar y que además de público se indicase su carácter administrativo, público y gratuito tal y como sugirió el Dictamen 1316/2013, de 18 de diciembre de 2013, del Consejo de Estado respecto del Registro de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sugerencia que esta Comisión comparte.

Carece de sentido la mención a la Ley 11/2007, de 22 de julio, de acceso electrónico a los servicios públicos por cuanto la misma resulta de aplicación lo diga o no el Decreto.

Lo mismo cabe decir de la aplicación de la normativa de protección de datos y de la referencia a la Orden que regula un fichero de datos.

En el artículo 10 convendría aclarar el plazo en el que los interesados han de proceder a la subsanación prevista en el apartado 4.

La disposición transitoria primera ha de confrontarse con la disposición transitoria segunda del TRLSRU.

En el caso de edificios de vivienda colectiva que a la entrada en vigor del Decreto cuenten con cincuenta años de antigüedad deberán disponer del informe el 28 de junio de 2018, regla que es más exigente que la establecida en el TRLSRU e igualmente el resto de supuestos contemplados en la transitoria que tienen en cuenta lo establecido en la disposición adicional tercera del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

La disposición final primera contiene una remisión al desarrollo por Orden del Consejero que supone que la regulación se contendrá en realidad en la mencionada Orden tal y como reconoce la propia Dirección General de Vivienda y Rehabilitación al contestar las observaciones formuladas por el Colegio Oficial de Arquitectos. Sin embargo esa remisión a la Orden determina el que vayan a existir dos normas reguladoras del registro de informes de evaluación cuando perfectamente se podía regular en este Decreto, lo cual no favorece ni la seguridad jurídica ni el principio de simplicidad en la regulación recogido en el artículo 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, engloba en el principio de seguridad jurídica.

Además, una remisión tan extensa a la Orden, por más que se realice por el propio Decreto al amparo de la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 2001 (recurso 8320/1995) determina el que esta tenga un carácter de desarrollo de la Ley con las implicaciones

procedimentales que destacó el Tribunal Supremo en la citada sentencia de 13 de junio de 2007.

La declaración responsable contenida en el Anexo está redactada tomando como presupuesto que el informe se realiza por técnicos pero no tiene en cuenta la posibilidad, introducida en la tramitación del proyecto que el informe puede ser elaborado por entidades de inspección.

La declaración contiene una referencia a que el técnico que suscribe el informe dispone de una póliza de seguro de responsabilidad civil con cobertura suficiente para hacer frente a las responsabilidades derivadas de la firma del informe de evaluación. Sin embargo en el informe de contestación de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se responde al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid que no se atiende su alegación por cuanto la obligatoriedad de un seguro de responsabilidad tienen que venir recogida en una norma con rango de ley no siendo posible incluirla en el articulado del Decreto. Sin embargo la alegación del Colegio es coherente, no tiene sentido que el técnico deba declarar que dispone de un seguro de responsabilidad sin que esa obligación venga contenida en norma alguna. En este sentido, la disposición adicional segunda de la Ley 8/2009 exige que las entidades urbanísticas colaboradoras dispongan de las garantías patrimoniales que se determinen, concretando la Orden 639/2014 esa obligación en la disponibilidad de un seguro de responsabilidad civil o de un aval por un importe de un millón de euros.

Por todo ello ha de aclararse este punto.

QUINTA.- Cuestiones formales y de técnica normativa.

En términos generales, el proyecto de decreto se ajusta a las Directrices de técnica normativa aprobadas mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, que resultan de aplicación

ante la ausencia de toda norma autonómica en la materia. No obstante, cabe efectuar algunas observaciones en este ámbito.

En primer lugar como se ha indicado a lo largo del presente Dictamen numerosos preceptos contienen expresiones superfluas y remisiones internas que dificultan notablemente su comprensión. A ello se suma el que los artículos son excesivamente extensos y con excesivas subdivisiones en contra de la Directriz 30.

Debería respetarse el principio de economía de cita contenido en la Directriz 69.

La expresión en el artículo 7.2 de la finalidad de la declaración responsable contraviene la Directriz 26.

Por último interesa poner de relieve que el proyecto contiene referencias a la LRJ-PAC en el artículo 7.3 y en la disposición transitoria segunda así como a la Ley 11/2007 en el artículo 9.3. Las citadas normas serán derogadas al entrar en vigor la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas el próximo 2 de octubre. Por ello si la norma fuese aprobada por el Consejo de Gobierno con posterioridad a esa fecha resultará inexcusable el sustituir esas referencias por las correspondientes a la nueva Ley.

En mérito a cuanto antecede, la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid formula la siguiente,

CONCLUSIÓN

Que una vez atendidas las observaciones, esenciales y no esenciales, efectuadas en el cuerpo del presente dictamen, puede someterse al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el

proyecto de Decreto por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro integrado único de informes de evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid.

V. E. no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Madrid, 22 de septiembre de 2016

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen nº 423/16

Excmo. Sr. Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras

C/ Maudes nº 17 - 28003 Madrid