

Dictamen n^o: **256/13**
Consulta: **Consejero de Transportes, Infraestructuras y
Vivienda**
Asunto: **Proyecto de Reglamento Ejecutivo**
Aprobación: **26.06.13**

DICTAMEN del Pleno del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 26 de junio de 2013, emitido ante la consulta formulada por el consejero de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, al amparo del artículo 13.1 de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, por el que se somete a dictamen el proyecto de Decreto por el que se modifica el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio y otras normas en materia de vivienda.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El consejero de Transportes, Infraestructura y Vivienda, con fecha 5 de junio de 2013, y con entrada en este Consejo el día 6 del mismo mes y año, formula preceptiva consulta a este Consejo Consultivo por trámite ordinario, correspondiendo su ponencia a la Sección II, por reparto ordinario de asuntos. Dicha Sección, presidida por la Excm. Sra. Dña Rosario Laína Valenciano, firmó la oportuna propuesta de dictamen, siendo deliberado y aprobado, por unanimidad, en la reunión del Pleno de este Consejo Consultivo, en su sesión de 26 de junio de 2013.

SEGUNDO.- Contenido del proyecto de decreto.

La norma reglamentaria que se somete a dictamen tiene como principal objetivo la modificación del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se

aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (en adelante “*RV*”).

También se modifican el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso para la adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el IVIMA y el Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el IVIMA.

Consta de una parte expositiva, en la que, tras hacer una exposición de la normativa aplicable a la tipología de vivienda con protección pública para arrendamiento con opción de compra, recoge como una de las medidas contenidas en el proyecto la ampliación de la oferta de este tipo de viviendas en alquiler con opción de compra a personas mayores de 35 años en caso de insuficiente demanda por parte de menores de esa edad.

Igualmente se recoge como novedad la posibilidad de ejercer en estas viviendas el derecho de opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada a arrendamiento durante un año a contar desde su calificación definitiva.

Según indica esta parte expositiva, se acomete igualmente la modificación del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del IVIMA para habilitar un procedimiento que articule la adjudicación de las promociones de viviendas construidas en redes supramunicipales de suelo, cuando las mismas no hayan sido construidas en régimen de concesión demanial al tratarse de un supuesto que carece de normativa regulatoria y cuya reglamentación resulta imprescindible, según el proyecto sometido a dictamen.

Añade que se modifican, igualmente el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el IVIMA para adecuar la regulación de la vivienda de titularidad pública a la realidad social y económica actual y el Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el IVIMA, para lograr una adecuada utilización de los recursos públicos.

En la parte dispositiva consta de un artículo primero que modifica diversos preceptos del Decreto 74/2009, de 30 de julio. En concreto, se modifican los artículos 2, 5 b), 7, 11.2, 12.5, 14.1, 15, 18, 21.2 i), 24 y las disposiciones adicionales 3ª apartado 1 y 4ª, añadiéndose *ex novo* las disposiciones adicionales 8ª y 9ª.

El artículo segundo modifica la disposición adicional 1ª del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del IVIMA.

El artículo tercero modifica los artículos 1, 2 y 3.3 del Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el IVIMA, añadiendo un apartado 4 al artículo 3 y un nuevo artículo 6.

El artículo cuarto modifica el artículo 2 del Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el IVIMA.

Por último, el proyecto consta de una disposición derogatoria de cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a su contenido, una disposición final primera habilitando al consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para su ejecución y aplicación y,

finalmente, una disposición final segunda estableciendo su entrada en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

TERCERO.- Contenido del expediente remitido

El expediente administrativo remitido a este Consejo consta de los siguientes documentos.

1.- Proyecto de decreto.

2.- Memoria de impacto normativo emitida por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 8 de abril de 2013.

3.- Memoria complementaria de impacto normativo suscrita por la directora General de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 28 de mayo de 2013.

4.- Oficio de remisión del proyecto de decreto por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación a las organizaciones y asociaciones: Asociación de Promotores Inmobiliarios (ASPRIMA), Promotores del Suelo Público (AVS), E.M.V.S. de Madrid, Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid (FCV), Federación Regional de Asociaciones de Vecinos (FRAVM), Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios (GECOPI) y al IVIMA.

5.- Alegaciones al proyecto de decreto presentadas por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA).

6.- Contestación a las observaciones presentadas por ASPRIMA, emitida por la directora general de Vivienda y Rehabilitación, con fecha 16 de mayo de 2013.

7.- Alegaciones al proyecto de decreto realizadas por la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad de Madrid.

8.- Contestación a las observaciones realizadas por la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad de Madrid, por la directora general de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 16 de mayo de 2013.

9.- Observaciones y sugerencia formuladas por el IVIMA en relación con el proyecto de decreto.

10.- Contestación a las observaciones emitidas por el IVIMA, a cargo de la directora general de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 16 de mayo de 2013.

11.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Juventud y Deporte, de 24 de abril de 2013, en el que no se formulan observaciones.

12.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad, de 26 de abril, en el que no se formulan observaciones.

13.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Asuntos Sociales, de 26 de abril de 2013, en el que no se formulan observaciones.

14.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Economía y Hacienda, de 26 de abril de 2013, en el que se formulan observaciones.

15.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno, de 24 de abril de 2013, en el que se formulan observaciones.

16.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura, de fecha 26 de abril de 2013, en el que se formulan observaciones.

17.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 29 de abril de 2013, en el que se formulan observaciones.

18.- Contestación a las observaciones presentadas por las citadas Consejerías, emitida por la directora general de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 16 de mayo de 2013.

19.- Informe favorable del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, de 27 de mayo de 2013.

20.- Informe de la Secretaría General Técnica, de 22 de mayo de 2013.

21.- Informe favorable del Servicio Jurídico en la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Turismo, de 5 de junio de 2013.

22.- Informe de contestación a las consideraciones contenidas en el Informe del Servicio Jurídico, suscrito por la directora general de Vivienda y Rehabilitación, de 5 de junio de 2013.

23.- Informe final de la Secretaría General Técnica, de 5 de junio de 2013.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- El Consejo Consultivo emite su dictamen preceptivo, de acuerdo con el artículo 13.1.c) de su Ley Reguladora, 6/2007 de 21 de diciembre (en adelante LCC), que dispone: “*el Consejo Consultivo 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, órgano legitimado para ello según el artículo 14.1 de la LCC.

El proyecto de decreto que pretende aprobarse se dicta modificando el Decreto 74/2009 y otras normas en materia de vivienda. El citado decreto se dictó en ejecución de la Ley 8/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda, por lo que corresponde al Pleno del Consejo Consultivo dictaminar sobre su modificación a tenor de lo previsto en el artículo 13.2 de la LCC.

El presente dictamen ha sido evacuado dentro del plazo ordinario establecido en el artículo 16.1 LCC.

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”.

Esta acción de los poderes públicos en materia de vivienda, que arranca desde la Ley de Casas Baratas de 12 de junio de 1911, se traduce en el mencionado derecho social y en el reparto competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas en el que 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 IB 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”*.

Ahora bien dicha competencia autonómica no quiere decir que el Estado carezca de todo mecanismo de intervención en el mercado de la vivienda. La evidente conexión del mercado inmobiliario con la economía nacional ha posibilitado el que el Estado siga ejercitando una función de fomento de dicha actividad.

En este punto es obligado citar la STC 152/1988, de 17 de marzo, que, hasta el momento representa el criterio jurisprudencial del Tribunal Constitucional respecto a la intervención del Estado en el mercado de vivienda. Dicha sentencia señaló que, dada la relevancia de la vivienda para la economía y, a pesar de que corresponda a las Comunidades Autónomas el desarrollo de *“una política propia en dicha materia, incluido el fomento y promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta el desarrollo de aquella política”* (FJ 2), las competencias estatales sobre las bases y coordinación general de la planificación general de la actividad económica y sobre las bases de la ordenación del crédito limitan esa competencia autonómica (artículo 149.1^a, 11^a y 13^a).

De esta forma la STC 152/1988 distingue en su F.J. 4º cuatro aspectos en los cuales se puede admitir la competencia estatal de fomento en materia de vivienda:

- a) la definición de las actuaciones protegidas
- b) la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas (créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones)
- c) el nivel de protección
- d) la aportación de recursos estatales

Ahora bien, como señala la sentencia:

“(...) ello no significa que las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda hayan de quedar absolutamente desprovistas de cualquier atribución por lo que se refiere a las actuaciones protegibles en el sector. Por un lado, es evidente que, en función de aquellas competencias estatutarias, pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios recursos, lo que, frente a lo que alega el Gobierno Vasco, no resulta impedido por las disposiciones que impugna. Pero además, para la ejecución de la normativa estatal reguladora de las actuaciones protegibles que, como diremos más adelante, les corresponde, las Comunidades Autónomas deben contar con un margen de libertad de decisión que les permita aplicar las medidas estatales adaptándolas a las peculiares circunstancias de su territorio, sin perjuicio del respeto debido a los elementos indispensables que las normas estatales arbitran para alcanzar los fines de política económica general propuestos”.

Este criterio expansivo de las competencias estatales en materia de vivienda es reiterado en la reciente STC 112/2013, de 9 de mayo.

En la actualidad, la normativa estatal en materia de vivienda protegida se contiene en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Ha de recordarse que también las entidades locales tienen competencias en la materia, estableciendo el artículo 25. 2 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de 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 *“promoción y gestión de viviendas”*.

En el ejercicio de las competencias asumidas en su Estatuto de Autonomía, la Comunidad de Madrid aprobó en 1997 su primer Plan de Vivienda para el período 1997-2000, a cuyo amparo, mediante la Ley 6/1997, de 8 de enero, se creó la figura de la Vivienda con Protección Pública como alternativa a la tradicional Vivienda de Protección Oficial, de creación estatal. A este plan siguió el previsto para el período cuatrienal 2001-2004, articulado en torno al Decreto 11/2001, de 25 de enero, y el correspondiente al periodo 2005-2008, mediante los Decretos 11/2005 y 12/2005, de 27 de enero y el Decreto 74/2009, de 30 de julio, vigente en la actualidad.

En la Comunidad de Madrid la normativa en materia de viviendas de protección pública está constituida, como hemos indicado, por la Ley 6/1997 de 8 de enero de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid que regula el régimen jurídico de este tipo de viviendas así como por la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

La Ley 6/1997 después de regular, de forma muy sintética, los aspectos esenciales de las viviendas en régimen de protección pública en sus cuatro artículos, se remite a su desarrollo reglamentario posterior autorizando en su disposición final primera al Consejo de Gobierno a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

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, tratándose de una modificación de diversas normas con rango reglamentario, 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 del Consejo de Gobierno *ex* artículo 50.2 de la precitada Ley.

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

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 acudirse 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, de Organización, Competencia y Funcionamiento 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.

Según lo previsto, en el artículo 24.1.a) de la Ley del Gobierno “*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, Infraestructuras y Vivienda, que ostenta competencias en materia de vivienda, según lo dispuesto en los Decretos 23/2012, de 27 de septiembre, del Presidente de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid y el Decreto 109/2012, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifican parcialmente las competencias y estructura orgánica de algunas Consejerías de la Comunidad de Madrid.

El expediente consta de una memoria de impacto normativo fechada el 8 de abril de 2013 y una memoria “*complementaria*” de fecha 24 de mayo de 2013 que, según afirma, refunde la anterior con las nuevas consideraciones derivadas de las modificaciones introducidas tras el trámite de audiencia.

En los dos documentos se recogen los objetivos de la modificación reglamentaria a los efectos de acreditar su necesidad y oportunidad. Se hace constar a los efectos de su impacto presupuestario que la misma no implicará gasto para la Comunidad de Madrid y a los efectos de impacto de género que se aplicará por igual a hombres y a mujeres.

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 ha remitido el proyecto normativo a determinadas entidades, en concreto se remitió a la Asociación de Promotores Inmobiliarios (ASPRIMA), Promotores del Suelo Público (AVS), Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, Federación de Cooperativas de Vivienda de Madrid (FCV), Federación Regional de Asociaciones de Vecinos (FRAVM), Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios (GECOPI) y al Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

Hubiera sido deseable que se hubiera dado traslado del proyecto a la Federación de Municipios de Madrid (con independencia de su participación en el Consejo de Consumo) y al Ministerio de Fomento, habida cuenta de las competencias estatales y locales en relación con la vivienda.

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.

Asimismo, se han evacuado informes de las Secretarías Generales Técnicas de todas las Consejerías, conforme a lo dispuesto en el artículo 35.1 del Decreto 210/2003, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de funcionamiento interno del Consejo de Gobierno y de sus Comisiones, formulando las observaciones al texto que más arriba se han indicado –fundamentalmente de técnica legislativa– la mayoría de las Consejerías, las cuales han sido contestadas por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

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.

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 como ya recordó este Consejo en nuestros dictámenes 396/09, de 8 de julio y 500/09, de 4 de noviembre, 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 se ha de indicar que el expediente remitido a este Consejo comienza con el proyecto de decreto que se propone para dictamen sin que se conozca la versión primitiva elaborada por el centro directivo promotor. Esto supone una mayor dificultad para su dictamen ya que los cambios realizados en el procedimiento de elaboración han de extraerse de

cada uno de los trámites sin poder comprobar los efectos que dichos cambios suponen respecto de la versión inicial.

Igualmente la memoria normativa ha de ser un documento único que debe realizarse de forma simultánea desde el inicio del procedimiento hasta su elaboración, sin embargo la memoria complementaria se detiene en el momento anterior al informe del Servicio Jurídico remitiéndose directamente a este órgano, sin recoger ninguna tramitación posterior a ese momento.

Ha de destacarse especialmente la referencia contenida en la memoria de impacto normativo a los efectos económicos del proyecto de decreto. Se limita dicha memoria a indicar que *“la regulación proyectada no implica gasto para la Hacienda de la Comunidad de Madrid”*.

La memoria económica que exige el artículo 24. 1 a) de la Ley del Gobierno tiene una finalidad de control del gasto público. Debe recordarse que esta memoria no aparecía en la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 sino que trae causa de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 74/1980, de 29 de diciembre y en la disposición adicional 1ª de la Ley 44/1981 de 26 de diciembre, de que establecían *“Todo anteproyecto de ley o proyecto de disposición administrativa, cuya aplicación pueda suponer un incremento de gastos o disminución de ingresos públicos, en el ejercicio del año corriente o cualquier otro posterior, deberá incluir entre los antecedentes y estudios previos una memoria económica en la que se pongan de manifiesto debidamente evaluados cuantos datos resulten precisos para conocer las posibles repercusiones presupuestarias de su ejecución”*. Se trata así de un mecanismo de control del impacto que sobre el gasto público pueden tener los proyectos normativos garantizando la eficiencia en dicho gasto exigida por los artículos 31 y 103 de la Constitución. Lo acertado de dichas medidas condujo a que se generalizaran y así se recogió en la actual Ley del Gobierno.

La importancia de dicha memoria ha sido puesta de manifiesto por la jurisprudencia del Tribunal Supremo que no ha dudado en declarar nulas 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).

En la sentencia de 18 de junio de 2012 (recurso 6513/2009) se destaca expresamente que sobre la memoria económica existe una consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo, señalando la citada sentencia que

«Doctrina que como expresa la Sentencia de 29 de abril de 2009 deriva de la Sentencia del Pleno de esta Sala Tercera de 27 de noviembre de 2006 (recurso contencioso-administrativo 51/05, FJ 5º) sobre que «tanto la memoria económica como la justificativa pueden ser sucintas, como dice el artículo 24.1.f) LGO, pero deben cumplir la finalidad a que responden. La memoria económica, proporcionar al Gobierno una información sobre los costes que las medidas adoptadas puedan suponer a fin de que, contraponiendo estos con las ventajas que aquellas han de representar, evidenciadas en la memoria justificativa, la decisión se adopte con conocimiento de todos los aspectos, tanto negativos como positivos que la aprobación del reglamento ha de significar. La memoria justificativa pone de relieve esos aspectos positivos de la decisión y los hace patentes frente a los administrados, ofreciendo así a éstos las razones de la decisión, cumpliendo función análoga, en cuanto a sentido e importancia, a la motivación de los actos administrativos, plasmando, en relación a los reglamentos, el principio general de transparencia establecido en el artículo 3.5 de la Ley 30/1992»».

Cita igualmente la sentencia de 27 de noviembre de 2006 a la que hemos hecho referencia según la cual, no resulta exigible en el referido

documento una ponderación detallada de datos, pero sí una estimación aproximada que tenga en cuenta la incidencia que se pueda ocasionar. La sentencia pone de relieve la importancia de la memoria económica al afirmar que han de rechazarse cualesquiera automatismos inmotivados que no informen de los efectos de una nueva norma sobre el gasto público, mediante el uso de razonamientos estereotipados, de tal forma que la memoria económica debe tener en cuenta todas las repercusiones económicas que para el sector público pudiera tener la disposición que se pretendiera aprobar.

En el proyecto de decreto sometido a informe la memoria de impacto normativo mantiene inalterada la fórmula genérica utilizada en la primera memoria según la cual el presente proyecto “*no implica gasto para la Comunidad de Madrid*”. Ahora bien, aun cuando *prima facie* la norma no implique gasto, no por ello deja de tener efectos económicos, como por ejemplo los derivados de la eliminación de la obligación de la Comunidad de Madrid de financiar una póliza de seguro que cubra los riesgos de impago de las rentas de los contratos de arrendamiento (actual artículo 24.3 e) del RV) o los que ocasione la modificación de las condiciones de reducción de las rentas de los alquileres de viviendas y plazas de garaje del IVIMA ampliando esta posibilidad de reducción a las viviendas arrendadas a personas jurídicas. Estas medidas pueden tener repercusión sobre el presupuesto del IVIMA y sobre ellas no se contiene nada en la memoria de impacto normativo más allá de la fórmula estereotipada que refiere a la ausencia de gasto público.

Se hurta así al Consejo de Gobierno y, en definitiva, a los ciudadanos un análisis de los efectos económicos de la medida, que como señala el Tribunal Supremo en la sentencia citada conduce a la nulidad de pleno derecho de la disposición.

Tampoco se contiene, pese a la exigencia expresa del artículo 2.1 d) del Real Decreto 1083/2009, un análisis sobre los efectos que puede producir este proyecto en cuanto a la competencia en el mercado de vivienda, pese a que la parte expositiva alude al “*mercado de alquiler*” y a la “*oferta y la demanda de viviendas en arrendamiento con opción a compra en nuestra región*”.

Por ello deberá subsanarse con carácter previo a su aprobación la insuficiencia del análisis de los efectos económicos del proyecto de decreto.

Esta consideración tiene carácter esencial.

En lo relativo a la memoria de impacto por razón de género, este Consejo viene recogiendo que la competencia para su elaboración corresponde a la Dirección General de la Mujer (dictámenes 3/11, de 19 de enero o 125/11, de 6 de abril, entre otros) integrada en la Consejería de Asuntos Sociales. Esa competencia se contiene en los decretos de estructura orgánica que establecen las competencias de ese centro directivo. En la actualidad, el Decreto 99/2011, de 7 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Asuntos Sociales establece (al igual que recogía el anterior Decreto 150/2007, de 29 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Empleo y Mujer, en la que se integraba dicha Dirección General) en el artículo 17 que la Dirección General de la Mujer:

“(...) tiene como objetivo la consecución de la igualdad real y efectiva entre hombres y mujeres en los diferentes ámbitos de la vida política, económica y social de la Comunidad de Madrid. Para ello le corresponderá, sin perjuicio de las competencias establecidas en el artículo 47 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y

Administración de la Comunidad de Madrid, el ejercicio de las siguientes funciones:

b) Impulsar la incorporación de la perspectiva de género en todas las normas, políticas, actuaciones, planes y estrategias de las instituciones de la Comunidad de Madrid, así como informar sobre el impacto de género de estas actuaciones cuando así esté previsto en la normativa vigente”.

La norma es clara en cuanto a que atribuye a esa Dirección General la realización de los informes de impacto por razón de género y también es clara la voluntad del Consejo de Gobierno que mantiene esa redacción en las distintas normas que regulan las competencias de la Dirección General de la Mujer. Es cierto que la normativa estatal establece que la realización del informe corresponde al centro promotor de la iniciativa pero, como hemos indicado, la aplicación de la normativa estatal en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general es meramente supletoria sin que en ningún caso, además, la normativa estatal pueda establecer el concreto órgano autonómico que ha de evacuar un trámite procedimental. Por ello se ha de aplicar la normativa autonómica que es clara al respecto por más que algún órgano preinformante considere lo contrario remitiéndose a sus propios informes.

Baste destacar en este caso que el informe de impacto elaborado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, se limita a señalar que “(...) *afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación*” en tanto que la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid contempla expresamente la vivienda como una medida de protección y asistencia a las víctimas, aspecto sobre el cual no se realiza análisis alguno.

Esta observación no resulta baladí toda vez que, supuestamente, el proyecto se aplica por igual a hombres y mujeres cuando, en realidad, al modificar el proyecto de decreto el artículo 3.3 del Decreto 226/1998, contiene una previsión específica a favor (en cuanto establece una reducción automática de la renta) de los adjudicatarios de viviendas del IVIMA en virtud del cupo de especial necesidad contemplado en el artículo 21 del Decreto 19/2006, que menciona diversas situaciones, entre ellas las de mujeres en situación de violencia de género.

No consta que se haya cumplido con la solicitud de informe de la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano ya que el proyecto de decreto articula un nuevo procedimiento administrativo basado sobre una declaración responsable en la nueva disposición adicional 4ª del RV 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.

CUARTA.- Cuestiones materiales. Modificación del Decreto 74/2009, de 30 de julio.

Procede analizar el contenido del proyecto de decreto siguiendo su estructura, esto es, examinando sus cuatro artículos cada uno de los cuales modifica una norma reglamentaria.

De esta forma el artículo primero modifica el vigente Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

La modificación que se realiza del artículo 2 del RV consiste en aumentar la superficie construida máxima de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes de 70 a 80 metros cuadrados. Esa modificación pretende, según la memoria de

impacto normativo, ajustar el tamaño de las viviendas a lo requerido en el Código Técnico de la Edificación si bien es cierto que el citado Código no establece una superficie mínima.

En cualquier caso esa modificación se mueve en los márgenes establecidos por el legislador autonómico en la Ley 6/1997 que en su artículo 2 se limita a señalar como límite de superficie para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid el de 150 metros cuadrados de superficie construida máxima. De otro lado también estaría incluida en el ámbito de aplicación del Plan Estatal de Vivienda actualmente vigente aprobado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, que en su disposición adicional tercera entiende por vivienda protegida aquellas que, además de otros requisitos, tengan como superficie útil máxima 90 metros cuadrados.

La modificación del artículo 5 b) del RV extiende la limitación del 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda (30% si se trata de adquirentes de vivienda) establecida para las plazas de garaje no vinculadas, a los trasteros no vinculados. Se busca así ampliar esa medida de protección a los adquirentes de trasteros.

Se modifica el artículo 7 del RV añadiendo la posibilidad de que el IVIMA pueda autorizar el que las viviendas de su propiedad puedan quedar desocupadas si bien a instancias de un órgano preinformante se ha incluido el que ello requiere previa delegación. En este sentido debe eliminarse por superflua la remisión expresa al artículo 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC).

El apartado 4 del artículo primero del proyecto de decreto modifica el artículo 11.2 del RV exceptuando de la prohibición de disfrute de más de

una vivienda protegida a las familias numerosas a las que podrá adjudicarse más de una vivienda que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad.

Esta norma se sitúa en línea con lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, que en su artículo 15 establece una serie de beneficios por parte de la Administración General del Estado (la disposición final primera de la Ley excluye su aplicación general) en materia de vivienda. Ahora bien, sería recomendable una mayor precisión ya que, como establece la citada Ley 40/2003, hay familias numerosas de categoría especial y de categoría general, sin que la norma proyectada establezca distinción alguna ni tampoco criterios para determinar el número de viviendas que podrá otorgarse a una familia numerosa.

La modificación que se realiza en el artículo 12.5 del RV persigue la coordinación entre la normativa estatal y la autonómica en cuanto al precio de venta.

En la nueva redacción del artículo 14.1 del RV se efectúan diversos cambios en el contenido de los contratos de compraventa y arrendamiento y en los títulos de adjudicación.

En concreto, se establece que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato o título, debidamente visado “(...) o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento de visado”.

El visado es un procedimiento administrativo mediante el cual la Administración comprueba que se cumplen los requisitos subjetivos y objetivos para acceder a la vivienda. Al no existir una previsión legal que establezca el silencio negativo, es aplicable lo dispuesto en el artículo 43.1 de la LRJ-PAC, de tal forma que el vencimiento del plazo sin que el

contrato o título haya sido expresamente visado da lugar a que se entienda concedido dicho visado sin perjuicio, claro está, de la posibilidad de iniciar un procedimiento de revisión de oficio si dicho acto presunto incurre en un supuesto de nulidad del artículo 62 de la LRJ-PAC.

Este régimen de silencio positivo aparece recogido expresamente en el artículo 15 del RV. Por ello, ante una solicitud de visado, la Administración puede resolver expresamente concediendo dicho visado, denegarlo, en cuyo caso ha de iniciar un procedimiento sancionador (artículo 15 del RV y Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid) o bien no resolver en cuyo caso se plantea a qué documento se está refiriendo el proyecto de decreto cuando alude a la obligación de entregar “(...) *la resolución que ponga fin al procedimiento de visado*”.

La exigencia de entrega de llaves y elevación a escritura pública de los contratos es tradicional en la normativa sobre vivienda protegida y así se recoge en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. Dicha norma establece en el artículo 13 que los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial deberían recoger las cláusulas que a tal efecto estableciese la Administración y, de otro lado, los artículos 14 y 15 establecían tanto la obligación de los promotores de viviendas protegidas de entregar las llaves a los adquirentes o arrendatarios en el plazo de tres meses desde la calificación definitiva como, en el caso de compraventas, la obligación de elevar a escritura pública en el mismo plazo.

En la normativa de la Comunidad de Madrid el ya derogado Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, estableció en su artículo 15 que:

“Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, las escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública, deberán incluir las siguientes cláusulas: (...)

A) Con carácter general:

b) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

B) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:

a) Que el promotor o vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda”.

Dicha regulación fue reproducida en el artículo 14 del RV que se pretende modificar.

La modificación, afecta a un aspecto relevante, pues se omite, entre las cláusulas que obligatoriamente han de constar en los contratos de compraventa o títulos de adquisición, que no sean de primera transmisión, la obligación del vendedor de elevar a escritura pública el contrato. Esta interpretación se infiere de la redacción del precepto objeto de análisis (artículo 14.1 B)), del proyecto, en tanto especifica como cláusula

específica la que recoja dicha obligación solo respecto de los contratos de compraventa o títulos de adjudicación “*en primera transmisión*” y de la omisión en el precepto a las menciones al “*vendedor*”.

La memoria de impacto normativo guarda silencio al respecto pero parece incidir en esa interpretación al afirmar que “*(...) con la nueva redacción pasa a ser considerada como cláusula específica para contratos de compraventa en primera transmisión la cláusula referida a la obligación de entrega de llaves por el promotor*”.

A tal efecto se ha de recordar lo dispuesto en el artículo 7 a) de la Ley 9/2003 que configura como una infracción grave “*a) El incumplimiento, imputable al promotor o vendedor de viviendas protegidas, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública y de entregar las viviendas en el plazo que establecerán las disposiciones que rigen la materia. Dicho plazo se computará a partir de la calificación definitiva*”.

De esta manera la Comunidad de Madrid ha establecido con rango de ley la necesidad de que los contratos de compraventa o títulos de adquisición de viviendas protegidas se eleven a escritura pública, ya sean de primera o de ulteriores transmisiones, sancionando administrativamente ese incumplimiento.

Por ello, tal y como hacía la regulación anterior se ha de recoger entre las cláusulas específicas que obligatoriamente han de constar en los contratos de compraventa o títulos de adquisición, de viviendas protegidas, la obligación del promotor o vendedor de elevar a escritura pública las transmisiones de dicha vivienda protegida, teniendo en cuenta que su omisión es constitutiva de una infracción grave, no solo respecto de la primera transmisión sino de las ulteriores.

Además, el propio proyecto de decreto es contradictorio al mantener en la nueva redacción que se da al artículo 12.5 del RV la referencia a que las

limitaciones de precio en las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública se hagan constar en las escrituras de compraventa a los efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

Esta observación tiene carácter esencial.

En lo que se refiere a los contratos de arrendamiento, frente a la anterior regulación que exigía tanto en los casos de compraventa/adjudicación como en los arrendamientos la entrega de llaves, en la redacción actual se suprime la referencia a dicha obligación por parte del arrendador, quedando esta obligación limitada a los contratos de compraventa. No se acierta a ver en qué aspecto puede mejorar la protección de los arrendatarios de viviendas protegidas, la supresión de la obligación de entregar las llaves en el plazo de tres meses. Ha de recordarse que el artículo 1554 del Código Civil establece como una de las obligaciones del arrendador la entrega de la cosa arrendada. La exigencia de la entrega de llaves en el plazo de tres meses es una garantía a favor de los arrendatarios en cuanto concreta en el tiempo el deber de entrega de la posesión de la vivienda arrendada al arrendatario, entrega de la posesión que se realiza por la entrega de las llaves (sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de enero de 2001 (recurso 1790/2000)).

Así puede citarse, a título de ejemplo, el que el artículo 68 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de Castilla y León establece que, los promotores y titulares de viviendas con destino a arrendamiento deberán poner las mismas a disposición de los arrendatarios en el plazo de tres meses. Por ello se considera oportuno que se valore esta supresión de plazo para la entrega de las llaves en los contratos de arrendamiento.

En el contenido obligatorio que han de recoger los contratos de arrendamiento se alude a la necesidad de hacer constar que se celebra al

amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sometiéndose a su régimen sin perjuicio de las especialidades del régimen de protección pública de la vivienda. En este sentido se especifica que el contrato deberá recoger que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato. Ha de recordarse al respecto que el artículo 8.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establece que *“La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador”*.

Por ello, la mención al subarriendo total resulta confusa ya que en realidad es una cesión y toda vez que el artículo 27. 2 c) de dicha Ley establece como causa de resolución el subarriendo o la cesión in consentidos. En este sentido, bastaría con señalar que el subarriendo queda prohibido en este tipo de arrendamientos debiendo los contratos recoger esa prohibición. No obstante, ha de indicarse que la Ley de régimen sancionador en materia de vivienda establece en su artículo 8 m), redactado por Ley 7/2005, de 23 de diciembre, como infracción muy grave *“La cesión onerosa o gratuita de los derechos inherentes a la condición de arrendatario o adjudicatario, el arrendamiento o cesión de uso, total o parcial, y el subarriendo de las viviendas promovidas por las Administraciones públicas o empresas de ellas dependientes”*.

El artículo 15 del RV se modifica ampliando los plazos para la presentación de los contratos de compraventa y arrendamientos y los títulos de adjudicación ante la Consejería competente de 10 a 30 días y ampliando la obligación de presentación a los contratos de compraventa celebrados por adquirentes o promotores para venta o uso propio que no puedan ocupar la vivienda con causa justificada (artículo 17 del RV).

La modificación del artículo 18 es oscura respecto de la redacción inicial. Se establece ahora que las promociones podrán enajenarse *“(…) por promociones completas, de manera parcial, incluso individualmente”*. Si la

enajenación ya se permitía por promociones completas, aclarando el precepto que se modifica que también se permitía la enajenación de la totalidad de las viviendas con protección pública para arrendamiento o arrendamiento en opción de compra que integrasen la promoción si se trataba de promociones mixtas, la nueva redacción no permite saber a qué se refiere cuando permite la enajenación “*parcial*” e incluso “*individual*”.

Parece entenderse que no solo es posible la enajenación de promociones completas sino también la enajenación parcial de promociones o incluso de viviendas aisladas pero, en todo caso, en aras de la necesaria claridad, convendría mejorar la redacción de ese precepto que incluye una modificación de gran calado, ya que tampoco lo aclara la memoria normativa y la parte expositiva del proyecto de decreto nada dice al respecto.

La modificación del artículo 21.2 i) del RV establece la necesidad de que el seguro de incendios que ha de acompañar a la solicitud de calificación definitiva tenga una duración de un año.

En la nueva redacción del artículo 24, además de adaptar la superficie de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra para jóvenes al nuevo artículo 2, se establece la posibilidad de adjudicar estas viviendas a personas que superen los treinta y cinco años de edad previo ofrecimiento a las personas incluidas en la lista única de solicitantes regulada en la actualidad en la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre.

El nuevo precepto se limita a señalar que la asignación de las viviendas se realizará con publicidad y concurrencia y se remite a su normativa reguladora, normativa que deberá aprobarse lo antes posible.

El artículo regula la posibilidad de desistimiento en línea con lo establecido en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

redactado por el apartado seis del artículo primero de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. No obstante, el precepto recoge el plazo de un mes que figuraba en el proyecto de ley en tanto que el precepto legal recoge el plazo de treinta días debido a la enmienda 102 del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (B.O.C.G. (Senado) n° 168, de 4 de abril de 2013, pág. 76), por lo que deberá rectificarse ese plazo para lograr la plena identidad con el precepto legal.

Esta consideración tiene carácter esencial.

Se establece la posibilidad de ejercer la opción de compra una vez que haya transcurrido el primer año en arrendamiento desde la calificación definitiva siempre que medie acuerdo entre inquilino y propietario. Se elimina el anterior apartado e) del precepto relativo a la financiación de una póliza de seguro de impagos por la Comunidad de Madrid, aspecto sobre el cual la memoria de impacto normativo guarda silencio.

La modificación de la disposición adicional tercera corrige una omisión del Decreto 74/2009 respecto de las viviendas con protección pública de precio limitado calificadas al amparo del artículo 11/2005, de 27 de enero.

La nueva disposición adicional cuarta contempla el cambio de régimen de uso de las viviendas sobre la base de una declaración responsable de los titulares de promociones y una resolución administrativa concediendo dicho cambio, requisito que exige el proyecto de decreto si bien a priori las declaraciones responsables permiten sin más el ejercicio del derecho conforme el artículo 71.3 de la LRJ-PAC.

Una posibilidad análoga se recoge en las disposiciones adicionales del actual Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril).

Otra nueva disposición adicional que se incorpora al Decreto 74/2009 es la adicional octava que contempla la aplicación de los nuevos supuestos de adjudicación de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra previstos con carácter general en el nuevo artículo 24 del RV a aquellas viviendas calificadas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero. Se ha de reiterar lo indicado a propósito de ese artículo respecto a la indefinición en que queda la adjudicación de dichas viviendas al limitarse a indicar que se respetarán los principios de publicidad y concurrencia.

En cuanto al desistimiento, ha de reiterarse igualmente lo anteriormente indicado en cuanto al plazo de preaviso del desistimiento.

En la nueva adicional novena se extiende la aplicación del nuevo artículo 18 a las viviendas protegidas calificadas al amparo de la normativa autonómica desde el Decreto 43/1997, de 13 de marzo hasta el 11/2005, de 27 de enero y a las viviendas de protección oficial calificadas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre. Esta notable ampliación de una norma que hemos calificado como oscura hace aun más necesaria la clarificación en su redacción.

QUINTA.- Modificación del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del IVIMA.

La modificación que se realiza de la disposición adicional 1ª de este Decreto tiene por finalidad excluir del ámbito de aplicación del mismo a las viviendas de promociones construidas en régimen de concesión demanial sobre suelos pertenecientes a redes públicas municipales o supramunicipales.

Ahora bien, ello no significa que se articule un procedimiento nuevo sino que, simplemente, el IVIMA podrá aplicar el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, para adjudicar las viviendas que promueva en suelos

pertenecientes a redes supramunicipales que no sean demaniales. A este respecto, si bien como se ha recogido en el procedimiento de elaboración del proyecto de decreto ha de tenerse presente que el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, redactado por Ley 9/2010, de 23 de diciembre, establece que *“Los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una Ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público”*, también ha de destacarse que la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid, en su reunión celebrada el día 28 de septiembre de 2011 adoptó como acuerdo el que: *“Ambas partes coinciden en interpretar el apartado 3 bis del artículo 91 de la Ley 9/2001 en el sentido de que los suelos a que se refiere dicho apartado tienen el carácter de demaniales siempre que así resulte de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y de su legislación específica. Así interpretado, se considera por ambas partes que no existe extralimitación competencial en el mencionado apartado de la Ley madrileña”* (Resolución de 29 de septiembre de 2011, de la Secretaría General Técnica de la Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid en relación con la Ley de la Comunidad de Madrid 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público B.O.C.M. nº 270, de 14 de noviembre de 2011)

Por ello, solo será posible aplicar el Decreto 19/2006 a las adjudicaciones de viviendas promovidas por el IVIMA sobre suelos de redes supramunicipales que no cumplan los requisitos establecidos por el artículo 5 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

Las modificaciones en este decreto son escasas y consisten en precisar que la reducción de la renta de las plazas de garaje se limita a las vinculadas a las viviendas y en adaptar los requisitos para esta reducción a los cambios legislativos, sustituyendo las referencias al salario mínimo interprofesional por el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) creado por Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio.

En este sentido, ha de destacarse que la adaptación consiste sin más en sustituir las referencias al salario mínimo por el IPREM sin que exista un estudio sobre la racionalidad de esa mera sustitución ni sobre los posibles efectos que esa sustitución tendrá sobre los ingresos del IVIMA.

Conviene recordar, a estos efectos, que la disposición transitoria 2ª del Real Decreto Ley 3/2004 establecía que las cuantías del salario mínimo interprofesional establecidas en esa norma no se aplicarían “(...) *A las normas vigentes a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de las entidades que integran la Administración local que utilicen el salario mínimo interprofesional como indicador o referencia del nivel de renta para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinadas prestaciones, beneficios o servicios públicos, salvo disposición expresa en contrario de las propias Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla o de las entidades que integran la Administración local*”. Para esas situaciones establecía que “(...) *salvo disposición o acuerdo en contrario, la cuantía del salario mínimo interprofesional se entenderá referida durante 2004 a la que estaba vigente en la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley,*

incrementada para los años siguientes en el mismo porcentaje en que se incrementa el IPREM”.

Lo mismo ocurre con la extensión de la reducción de renta a las personas jurídicas adjudicatarias de vivienda. Además, en este caso, se remite la regulación de la reducción a la normativa de desarrollo. Lo más adecuado sería regular esa posible reducción en el Decreto que sí la regula en el caso de personas físicas por razones de seguridad jurídica y eficacia administrativa.

SÉPTIMA.- Modificación del Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid.

La modificación se limita a eliminar del artículo 2 la exigencia de que solo pudieran concurrir a la subasta de plazas de garaje no vinculadas a las viviendas “(...) *aquellas personas naturales o jurídicas que sean titulares de una vivienda del grupo en que se encuentre sita la plaza de aparcamiento*”.

OCTAVA.- 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 la parte expositiva debe contenerse una referencia a la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, en cuanto habilitación legal para el ejercicio de la potestad reglamentaria conforme establece la Directriz 14^a.

Convendría eliminar la referencia a que la Comunidad de Madrid “(...) *fue pionera, siendo nuestra región la primera en implantarla*” en la regulación del arrendamiento con opción de compra como fórmula de vivienda protegida en cuanto la Directriz 13^a recomienda evitar declaraciones “(...) *didácticas, laudatorias u otras análogas*”.

Sería útil dividir la parte expositiva en apartados conforme establece la Directriz 15^a.

La redacción de los preceptos modificados deberá constar en párrafo sangrado conforme la Directriz 56^a.

La nueva redacción del artículo 14.1 del RV, conforme el apartado seis del artículo primero, debe cumplir lo dispuesto en la Directriz 31^a de tal forma que las subdivisiones de los apartados deben señalarse con letras minúsculas ordenadas alfabéticamente y, a su vez, las divisiones de estos párrafos deben numerarse con ordinales.

En el apartado dos del artículo primero, debería evitarse la repetición de la expresión “*no vinculados*”.

Existe una errata en el apartado diez del artículo primero, al mencionar a las partes del contrato de arrendamiento, la palabra “*partes*” está en singular.

En la nueva redacción de la disposición adicional 4^a del RV (apartado doce del artículo primero) se utilizan siglas para tipologías de vivienda que no se han utilizado en el RV y en algún caso (VPPAOC) no se explicita la tipología a que se refieren las siglas.

En el apartado catorce del artículo primero resulta incorrecta la expresión “*se extenderá su aplicación*” y la cita del Decreto 43/1997, de 13 de marzo deberá figurar en mayúscula.

En la modificación del artículo 1 del Decreto 226/1998 (apartado uno del artículo tercero existe una errata en la palabra “*repercutibles*”).

Al modificar el artículo 2.5 del citado Decreto (apartado dos del artículo tercero) debe eliminarse la preposición “*por*” delante de “*los servicios y suministros*” y “*telefonía móvil*”.

En el apartado cuatro del artículo tercero es innecesaria la expresión “*de la misma*” respecto a la solicitud de la reducción de renta.

En mérito a cuanto antecede, el Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid formula la siguiente

CONCLUSIÓN

Que una vez consideradas las observaciones contenidas en el presente dictamen y, en especial, las formuladas con carácter esencial en las consideraciones jurídicas tercera y cuarta, puede someterse al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el proyecto de decreto por el que se modifica el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio y otras normas en materia de vivienda.

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

Madrid, 26 de junio de 2013