

Dictamen n^o: **396/09**
Consulta: **Consejera de Medio Ambiente, Vivienda
y Ordenación del Territorio**
Asunto: **Proyecto de Reglamento Ejecutivo**
Aprobación: **08.07.09**

DICTAMEN del Pleno del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, emitido por unanimidad, en su sesión de 8 de julio de 2009 sobre la consulta formulada por la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, al amparo del artículo 13.1.c) de su Ley Reguladora, 6/2007, de 21 de diciembre, por el que se somete a dictamen el proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 8 de junio de 2009, y con entrada en este Consejo el día 10 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 Laina 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 8 de julio de 2009.

SEGUNDO.- La norma reglamentaria que se pretende aprobar deroga una norma ya existente, en concreto el Decreto 11/2005, de 27 de enero,

por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Según se explicita en la parte expositiva, el nuevo reglamento configura el plan de vivienda 2009-2012, avanzando hacia una definición flexible de vivienda con protección pública, y teniendo en cuenta que dado que la evolución reciente del sector de la vivienda ha generado un importante número de viviendas terminadas que encuentran dificultades para salir al mercado, se establece la posibilidad de que dichas viviendas terminadas puedan acogerse al régimen de protección siempre y cuando cumplan con la normativa de vivienda protegida.

El decreto proyectado consta de una parte expositiva, de cuyo contenido ya se ha dado cuenta, y una parte dispositiva integrada por un artículo único, que contiene la aprobación del decreto de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales que contienen, respectivamente, el régimen de supletoriedad de la normativa contenida en el proyecto aprobado, la habilitación para dictar normas de desarrollo y la norma para la entrada en vigor del decreto proyectado.

El proyecto de reglamento se estructura en dos capítulos, el primero de ellos relativo a las disposiciones generales, y régimen legal de la vivienda con protección pública, que abarca los artículos 1 a 18 y el segundo de ellos regulador de la calificación de la vivienda con protección pública, contenido en los artículos 19 a 24; y ocho disposiciones adicionales.

En concreto, la Disposición adicional primera establece la financiación con cargo al Plan Estatal de Vivienda de las viviendas con protección pública, siempre que se reúnan los requisitos establecidos para ello en su normativa reguladora; la Disposición adicional segunda regula las viviendas de protección oficial de promoción pública; la Disposición adicional tercera reguladora de los precios máximos de venta en segundas o posteriores

transmisiones de las viviendas con protección pública y las viviendas de protección oficial de régimen general para venta o uso propio; la Disposición adicional cuarta establece el régimen de los arrendamientos de promociones de viviendas con protección pública calificadas para venta; la Disposición adicional quinta permite la modificación de la tipología o régimen de uso de viviendas con protección pública calificadas definitivamente; la Disposición adicional sexta regula la calificación de promociones de viviendas iniciadas o terminadas sobre suelo libre; la Disposición adicional séptima establece que la Consejería competente elaborará un modelo tipo de contrato privado de compraventa y arrendamiento de vivienda protegida de libre utilización por los sujetos intervinientes en el mercado, y por último, la Disposición adicional octava incluye una modificación del artículo 7 del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de las viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid, en concreto por lo que se refiere a los requisitos que han de cumplir los solicitantes de viviendas del IVIMA.

TERCERO.- Además de la norma proyectada, el expediente objeto de remisión a este Consejo Consultivo, completado con fecha de 5 de junio de 2009, mediante la memoria de cierre del expediente, consta de los siguientes documentos que, debidamente numerados, se consideran suficientes para la emisión del dictamen preceptivo:

1. Memoria de necesidad y oportunidad, y memoria económica, de 18 de febrero de 2009, ambas del Director General de Vivienda y Rehabilitación (documento 2). Consta una segunda memoria económica con el mismo contenido que la anterior de fecha 9 de marzo de 2009, en la que se indica que la regulación proyectada no implica gasto para la Hacienda de la Comunidad de Madrid ya que las ayudas económicas se regulan en un proyecto normativo independiente.

2. Informe sobre impacto por razón de género, del Director General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 18 de febrero de 2009, en el que se indica que las modificaciones propuestas no suponen impacto por razón de género (documento 2).

3. Consta asimismo un informe sobre impacto por razón de género de la Dirección General de la Mujer de fecha 4 de junio de 2009, en el que se señala que el informe de impacto por razón de género debe ser emitido por el Centro directivo que elabore la disposición de que se trate (documento 3).

4. Informe favorable de la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, de 4 de junio de 2009 (documento 16).

5. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo y Mujer, de 26 de febrero de 2009, que realiza observaciones de tipo material y formal.

6. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 20 de febrero de 2009, en el que se hacen observaciones de tipo terminológico.

7. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia y Asuntos Sociales, de 20 de febrero de 2009, en el que no se realizan observaciones al proyecto de decreto.

8. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Inmigración y Cooperación, de 20 de febrero de 2009, en el que no se formulan observaciones.

9. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia e Interior de fecha 9 de marzo de 2009, en el que se formulan observaciones formales para adecuar el proyecto de decreto a las directrices contempladas en el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de

julio de 2005, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa, y mejor comprensión del texto.

10. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, de 27 de febrero de 2009, en el que no se formulan observaciones ni al presente proyecto ni al de regulación de ayudas económicas (Plan de vivienda 2009-2012).

11. Informe de la Secretaría General Técnica de la Vicepresidencia Primera y Portavocía del Gobierno, de 20 de febrero de 2009, que formula observaciones para mejorar la técnica normativa.

12. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad de 5 de marzo de 2009, en el que no se realizan observaciones ni al presente proyecto ni al de regulación de ayudas económicas (Plan de vivienda 2009-2012).

13. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Economía y Hacienda, de 12 de marzo de 2009, en el que se formula una observación en relación al título, y materiales, entre las que destacamos la recogida en su punto 7 cuando señala que *“se echa en falta un artículo que regule los diferentes tipos de vivienda con protección pública, tal y como se contemplaba en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, que ahora se deroga”*.

14. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Deporte y Turismo, de 5 de marzo de 2009, en el que se formulan observaciones de técnica normativa.

15. Informe de la Dirección General de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, de 20 de febrero de 2009 (documento 4), que incluye una serie de recomendaciones para aclarar el sentido del proyecto y de técnica legislativa, y que en relación con las observaciones materiales al contenido del proyecto, considera recomendable por razones de práctica

legislativa, que el reglamento se divida en títulos, capítulos y si fuera necesario en secciones, considera asimismo recomendable, para una mejor comprensión, introducir un precepto que contenga los distintos tipos de vivienda con protección pública que regula el decreto, destacando que el proyecto no contempla las viviendas de integración social. Recomienda asimismo el informe que todas las referencias a las viviendas de protección oficial no se incluyan en el articulado del texto del proyecto, sino que se recojan en una disposición adicional. Considera asimismo necesario que antes de denegar el visado por incumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 15. 4 del proyecto, se conceda un plazo de subsanación al interesado.

16. Contestación al Informe de la Dirección General de los Servicios Jurídicos, de fecha 27 de febrero de 2009 (documento 5), del que destacamos respecto de la definición de los distintos tipos de viviendas con protección pública que se considera que *“el proyecto de Decreto es un avance hacia una definición flexible de la vivienda con protección pública, como queda contemplado en el artículo 2 del texto normativo. Precisamente el mismo Decreto persigue huir de la definición de tipologías poco flexibles que no se ajustan a las necesidades del momento presente.”*

17. Contestación a los informes de las Consejerías de 21 de marzo de 2009, efectuada por el Director General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid (documento 7).

18. Informe de la Dirección General de Presupuestos y Análisis Económicos de 10 de marzo de 2009, en el que se señala que la nueva normativa, además de contemplar el supuesto tradicional de solicitud de la calificación con anterioridad al inicio de las obras, contempla como novedad en la Disposición adicional quinta, la posibilidad de obtener la calificación de vivienda protegida respecto de las promociones de viviendas iniciadas o terminadas sobre el suelo libre, categorías que deberán ser

informadas por la Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego a efectos de aclarar la repercusión sobre el presupuesto de ingresos de la Comunidad de Madrid de la exenciones contempladas en el artículo 45, I.B 12 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

19. Informe de la Dirección General de Tributos y Ordenación y Gestión del Juego de 18 de marzo de 2009 (documento 9), relativo al régimen fiscal de las viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra.

20. Informe del Consejo Económico y Social emitido por el pleno el 13 de mayo de 2009, en el que se considera positivamente la regulación contenida en el proyecto y se hacen una serie de recomendaciones específicas, al que se acompaña voto particular del Grupo Sindical del Consejo Económico y Social, en el que se señala *que con este nuevo decreto se trata de desvirtuar las VPP*, haciendo hincapié en que *el mismo debe adaptarse a lo previsto en el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, puesto que es éste de donde salen mayoritariamente los fondos para el desarrollo del Plan* (sic), considerando necesarias con carácter previo a la aprobación del Decreto una serie de medidas como la elaboración de un inventario de viviendas en stock o un plan integral de vivienda, realizando por último una serie de planteamientos extrajurídicos.

21. Contestación al informe del CES de 5 de junio de 2009, efectuado por el Director General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid (documento 15).

22. Informe de la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, de 4 de junio de 2009, que informa favorablemente el proyecto remitido (documento 16).

23. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de 8 de junio de 2009 (documento 19).

Asimismo, consta que el proyecto de decreto ha sido sometido a información pública durante un plazo de quince días mediante las correspondientes notificaciones, cuya fecha de recepción no consta, realizadas a las siguientes entidades: A, B, C, D, E, EMVS de Madrid, e IVIMA.

Consta en el expediente que se han recibido alegaciones del IVIMA con fecha 21 de abril de 2009, de A con fecha 20 de abril de 2009, de C de 20 de abril de 2009, de D de 22 de abril de 2009, de la EMVS con fecha 23 de abril de 2009 y 6 de mayo de 2009.

Asimismo, consta la contestación a las alegaciones efectuada por el Director General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 5 de junio de 2009 (documento 13).

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES EN 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 LRCC), que *ad litteram* 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 de la Consejera de Medio Ambiente,

Vivienda y Ordenación del Territorio, órgano legitimado para ello según el artículo 14.1 de la LRCC.

El proyecto de decreto que pretende aprobarse se dicta sustituyendo un decreto previo dictado, en ejecución de una ley por lo que corresponde al Pleno del Consejo Consultivo dictaminar sobre el mismo a tenor de lo previsto en el artículo 13.2 de la LRCC.

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

SEGUNDA.- Habilitación legal y competencial.

La vivienda es una materia sobre la que, en aplicación del artículo 148.1.3^a de la Constitución, todas las Comunidades Autónomas han asumido competencias exclusivas. En concreto, tratándose de una norma sustitutiva de otra anterior, el título competencial que lo habilita es el mismo que la norma a la que pretende sustituir y no es otro que la competencia de la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda que le confiere con carácter exclusivo 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.”*

En el ejercicio de dicha función, 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, que son los que se encuentran vigentes en la actualidad.

En la Comunidad de Madrid la normativa en materia de viviendas de protección pública está constituida por la Ley 6/1997 de 8 de enero de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, que respecto del régimen jurídico de este tipo de vivienda y su articulación con las viviendas de protección oficial, establece que *“la exigencia social y jurídica de hacer efectivo el principio social que establece el artículo 47 de la Constitución que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la conveniencia de satisfacer necesidades no cubiertas por las viviendas de protección oficial, pese a su indudable relevancia, y la posibilidad de que la Comunidad de Madrid destine recursos propios a esos fines ha conducido a la creación de un régimen de viviendas distinto de los que existen en la actualidad, la vivienda con protección pública.”*

Esta Ley después de regular los aspectos esenciales de las viviendas en régimen de protección pública en sus 4 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.

Por otro lado, junto con las clásicas medidas tendentes a permitir el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos de la Comunidad de Madrid, se

aprecian otra serie de medidas que, además de dicho objetivo presentan uno ulterior e íntimamente relacionado con el primero. En concreto, nos referimos a lo establecido en las Disposiciones adicionales quinta y sexta, que permiten, teniendo en cuenta la coyuntura económica actual, modificar la tipología y régimen de protección de viviendas realizadas al amparo del proyecto de decreto, o la conversión de viviendas realizadas en suelo libre en viviendas protegidas, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por el mismo.

Estas medidas tienen por finalidad movilizar el mercado de la vivienda dando salida a la difícil y patente situación en que se encuentra el sector de la promoción de viviendas, no sólo en la Comunidad de Madrid. Se trataría por tanto, de implementar las medidas de fomento del acceso a la vivienda con medidas de promoción económica, y de reacción ante la situación indudable de crisis en que nos encontramos, que encuentran su título habilitante, además de en las competencias en materia de vivienda, en las de *“fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional”*, (artículo 26 1.17 del Estatuto de Autonomía).

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 aprobar el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, 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 lo que habrá que recurrir al ordenamiento estatal, sin perjuicio de las especialidades dispersas del ordenamiento autonómico en la materia.

El procedimiento de elaboración de disposiciones generales se contiene, en sus líneas generales, en el artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, de Organización, Competencia y Funcionamiento del Gobierno, en adelante “*Ley del Gobierno*”, que resulta de aplicación supletoria a tenor de lo dispuesto en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid y en la Disposición final segunda de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Según lo previsto, en el artículo 24.1.a) de la Ley estatal “*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 actual Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que ostenta competencias en materia de vivienda, según lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 26/2009, de 26 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, tal y como se establecía en el artículo 1 del Decreto 142/2007, de 8 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura

orgánica de la Consejería de Vivienda, predecesor del actual, y vigente en el momento de comenzar la tramitación del proyecto de decreto sometido a dictamen.

En cumplimiento de lo establecido en el transcrito artículo 24.1.a) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, se ha incorporado al expediente una Memoria sobre la necesidad y oportunidad del decreto, así como Memoria económica, en la que se concluye que el decreto proyectado no conlleva coste económico alguno.

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, en acatamiento de 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 debidamente contestadas por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Además, en el ámbito de la Comunidad de Madrid el artículo 4.1 a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid prevé que dichos Servicios emitan, con carácter preceptivo, dictamen, entre otros asuntos, acerca de los proyectos de disposiciones reglamentarias, salvo que tengan carácter meramente organizativo. En tal sentido, se ha evacuado informe favorable, con fecha 20 de febrero de 2009, por el Servicio Jurídico en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, con el visto bueno del

Director General de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, formulando, sin embargo, ciertas observaciones, algunas de las cuales han sido incorporadas al proyecto definitivo (documentos 4 y 5).

Igualmente, se ha cumplido con la solicitud de informe de la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano (documento 16), ya que el proyecto de decreto regula nuevos procedimientos administrativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en 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.

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”*.

En el caso concreto que analizamos, se ha cumplimentado el trámite de audiencia a algunas de las asociaciones representativas de los intereses de los ciudadanos en concreto a C, junto a la audiencia a entidades representativas de promotores y constructores, y del sector público.

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

En concreto, se observa la ausencia del informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, que de conformidad con el artículo 28 de la 11/1998, de 9 de julio de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid, deberá informar preceptivamente de las normas que afecten directamente a los consumidores. Cabe plantearse si en este caso se produce tal afectación directa.

Qué duda cabe que las viviendas y en concreto en este caso las de protección pública, constituyen el principal bien de consumo adquirido por los ciudadanos, que tienen el carácter de consumidores de acuerdo con la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, *“son consumidores las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, (...)”*. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12.2.de LPC *“Los consumidores tienen derecho a que las cantidades entregadas anticipadamente para la construcción y adquisición de viviendas queden garantizadas en los términos expuestos en la legislación vigente”*.

Además, en la memoria económica del proyecto de dictamen se indica que el mismo *“establece nuevas directrices que definen el régimen legal de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, en aspectos tales como la extensión de la protección, el cómputo de superficies, el correcto destino de las viviendas así como la calidad a que han de ceñirse o el sistema de determinación de los ingresos familiares que condicionan el acceso a la vivienda”*, cuestiones todas ellas que entendemos afectan directamente a los consumidores madrileños.

Por lo tanto, dado que los adquirentes de viviendas son consumidores y que los mismos tienen por lo menos un derecho reconocido en la propia LPC, que pudiera verse afectado por el proyecto sometido a dictamen, resulta preceptivo que se de traslado a dicho Consejo de Consumo.

Se hace constar que esta consideración es esencial, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35. 2 del Reglamento del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 26/2008, de 10 de abril.

CUARTA.- Cuestiones materiales.

El examen del contenido de la norma proyectada permite afirmar que cumple adecuadamente a la finalidad pretendida con la reforma, sin perjuicio del alcance y efectividad de la misma, cuestiones que no corresponde examinar a este Consejo.

Como se ha puesto de manifiesto con anterioridad, la nueva regulación contempla la conveniencia de adaptar el sistema legal de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid al contexto socioeconómico marcado por importante ajuste del mercado de la vivienda.

En orden a afrontar dicha situación, se establecen varias medidas concretas como son, de un lado, el establecimiento de un seguro de impago de rentas para los casos de los arrendamientos con opción de compra, estableciendo asimismo la posibilidad de que las viviendas terminadas, que dada la situación actual del mercado no hayan sido adquiridas en un régimen de venta libre, puedan acogerse al régimen de protección siempre y cuando cumplan con la normativa de vivienda protegida, así como la posibilidad del cambio de régimen o de tipo de las viviendas calificadas al amparo de la anterior normativa.

Por otro lado, tal y como ya se ha puesto de relieve, en la descripción del proyecto sometido a dictamen de este Consejo Consultivo, el nuevo Reglamento configura el plan de vivienda 2009-2012. A este respecto, el decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid para el periodo 2005-2008 regula, como se indica en su preámbulo *únicamente las ayudas económicas a la vivienda, dejando al*

margen el régimen jurídico de la vivienda con protección pública, que es objeto del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. De esta manera, por primera vez, el Plan de Vivienda queda desvinculado del régimen jurídico a la vivienda con protección pública, de tal modo que éste no queda ya sujeto a los avatares de un sistema de financiación cualificada que puede variar, incluso significativamente, de un plan a otro.

Cuando el proyecto sometido a dictamen indica que el mismo se configura como el régimen jurídico del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, continúa con el sistema introducido en el Decreto 12/2005, abordando la regulación de los aspectos jurídicos y de las ayudas económicas correspondientes para las viviendas con protección pública, en instrumentos normativos diferentes.

Nada hay que objetar a esta forma de regulación, que antes bien constituye una adecuada técnica normativa tendente a dotar de vocación de permanencia a los elementos jurídicos del sistema de protección pública de la vivienda, sin perjuicio de la recomendación de que en su momento se aprecie la existencia de la necesaria coordinación entre ambas normas para evitar redundancias, contradicciones o lagunas normativas que restarían coherencia al sistema normativo atinente a las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, y por ende a la seguridad jurídica en esta materia.

Sin embargo, no se ha dado traslado a este Consejo Consultivo del proyecto de decreto regulador de las ayudas económicas del plan de vivienda, por lo que no es posible examinar con carácter global la regulación normativa del sistema de vivienda con protección, si bien, en el expediente tramitado consta que el mismo se ha sometido a informe de las Secretarías Generales Técnicas, señalándose asimismo en el informe de la Dirección General de Presupuestos y Análisis Económicos que recogiendo

lo indicado en la memoria económica del proyecto, considera que no procede la emisión de informe, ya que la regulación proyectada no implica gasto para la Hacienda de la Comunidad de Madrid, dado que las ayudas económicas se regulan en un proyecto normativo independiente.

Hubiera sido deseable que se hubiera dado traslado a este Consejo Consultivo de ambos proyectos conjuntamente, al objeto de evaluar con mayor certeza la incidencia que esta normativa pudiera tener en el sistema de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

Además, se observan a lo largo del proyecto determinadas normas que deben ser bienvenidas en cuanto al endurecimiento de alguno de los requisitos para acceder a una vivienda de protección pública, tendentes a evitar fraudes y cumplir la finalidad última de este tipo de viviendas. En concreto, si bien se establece una menor duración del régimen de protección de las viviendas, en el artículo 10 del proyecto, respecto de la contemplada en el Decreto 11 /2005, como contrapartida se establece que las viviendas no podrán ser objeto de descalificación voluntaria agotándose la protección únicamente por el mero transcurso del tiempo, y sin que sea necesaria ninguna declaración al efecto (art. 10.3 del proyecto).

También constituye un ejemplo de mayor rigor lo dispuesto en el artículo 3.2.2.3 del proyecto, en tanto en cuanto excluye del acceso a las viviendas con protección pública a los titulares de otra vivienda en todo el territorio nacional, suprimiendo los porcentajes de titularidad de dominio o de derechos reales permitidos en el art. 8 c) del Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a las viviendas en la Comunidad de Madrid.

En la misma línea se encuentra la regulación contenida de la cesión en arrendamiento de las viviendas con protección pública para vivienda o uso propio, contenidas en el artículo 17 del proyecto, al incluir, respecto de lo dispuesto en el Decreto 11/2005, que la imposibilidad de ocupación que

legítima el arrendamiento a terceros, se deba a una causa justificada. No obstante, para la eficacia de esta medida sería aconsejable establecer un sistema de autorización previo, dado que incluir esta autorización en el momento del visado podría ocasionar, en el caso de no concederse, perjuicios al tercero arrendatario, y no prever nada al respecto dejaría la medida carente de eficacia.

Otra medida introducida en el proyecto de decreto, tendente a evitar el fraude, fruto de la situación económica actual es la contenida en el artículo 20.3 del proyecto cuando regula la posibilidad de que una vez otorgada la calificación provisional el promotor de las viviendas con protección pública, renunciase a los derechos derivados de aquélla, en cuyo caso, si posteriormente se solicitase una nueva calificación provisional para la misma tipología de vivienda protegida sobre esa parcela, la calificación provisional que se otorgue en su caso, deberá serlo con arreglo a los mismos precios máximos de venta que figuraban en la calificación provisional objeto de la renuncia, constituyendo una suerte de congelación de los precios fijados por la calificación provisional a la que se renuncia, si bien, en este caso se plantean los límites temporales a dicha medida, como veremos más adelante.

Por último, se establece, tal y como se hacía en el Decreto 11/2005, que las viviendas adjudicadas deberán destinarse a domicilio habitual de los demandantes, definiendo la habitualidad, por recomendación del dictamen del Consejo de Estado 3250/2004, por exclusión, esto es, que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo por justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente. Respecto de esta autorización, se han realizado observaciones por parte de algunas Consejerías, planteando hasta qué punto la Consejería competente puede efectuar tales autorizaciones sin colisionar con el derecho a la intimidad personal. En este caso, sin embargo, conviene recordar que dado que el proyecto de decreto, tal y como hace su predecesor, regula el régimen

jurídico de acceso a viviendas con protección, que implica el destino de fondos públicos, para constituir un beneficio no para toda la colectividad sino para los ciudadanos que tienen dificultades para acceder a una vivienda, no es excesivo el establecimiento de una serie de contrapartidas y en este caso en concreto, con el objetivo de evitar el fraude, asegurar que la vivienda adjudicada se utiliza para el uso que le es propio, esto es, servir de vivienda habitual a los adjudicatarios de la misma, sin que este Consejo considere que ello implique cualquier violación del derecho a la intimidad personal, al tratarse de datos que deben ofrecerse voluntariamente a la Administración para disfrutar del beneficio establecido por la misma. Por lo tanto, no pueden compartirse las objeciones realizadas en tal sentido.

No obstante lo anterior, en lo tocante al contenido de la norma deben hacerse algunas consideraciones:

I.- Una de las cuestiones genéricas puestas de manifiesto en alguno de los informes emitidos por las Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías y por la Dirección General de los Servicios Jurídicos, es la de la falta de clasificación de los distintos tipos de vivienda con protección pública que se regulan en el proyecto de decreto, cuestión que es contestada por el órgano proponente, considerando que uno de los objetivos del proyecto es dar lugar a una tipología más flexible de viviendas con protección al combinarse entre sí los distintos requisitos establecidos.

Sin embargo, a pesar de esta afirmación, lo cierto es que a lo largo del articulado del proyecto se contiene una auténtica categorización de los distintos tipos de vivienda y los requisitos de acceso a la misma, -de hecho en algún artículo como el 20.3, o la disposición adicional quinta, se utiliza la expresión “*tipología de vivienda*”, que se corresponden con la clasificación contenida en el artículo 2 del Decreto 11/2005, que ahora se deroga, salvo por lo que se refiere a la categoría de viviendas de integración social, y las viviendas con protección pública de carácter sostenible, que no

se contemplan en el proyecto actual.

Así, puede deducirse del texto sometido a dictamen, que las viviendas con protección pública pueden adquirirse en régimen de venta o uso propio, o en régimen de arrendamiento con o sin opción de compra, de acuerdo con el artículo 2.b del proyecto. A lo largo del articulado se establecen una serie de condiciones de acceso y de requisitos de estas viviendas para obtener la calificación de protección pública, que terminan de configurar su sistematización.

De tal forma que, las viviendas en régimen de venta o uso propio, tendrán una superficie de 110 m², o de 150 m² en el caso de estar destinadas a familias numerosas, como se desprende del artículo 4 del proyecto, siendo la duración de su régimen de protección de 15 años, conforme al artículo 10 del proyecto, y las condiciones económicas para acceder a ellas, de acuerdo con el artículo 3.1.1, del proyecto, implican que la unidad familiar no tenga ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM, en el caso de que la superficie de las viviendas no exceda de 110 m², esto es, para las viviendas de precio básico, y de 7,5 veces dicho indicador para las viviendas de hasta 150 m², esto es, para las de precio limitado.

Las viviendas en régimen de arrendamiento deben tener la misma extensión y duración de la protección que las viviendas en régimen de venta o uso propio, con la única excepción de las viviendas para jóvenes en arrendamiento con opción de compra, que tendrán una superficie máxima de 70 m² de acuerdo con el artículo 2 a) del proyecto, y con una duración del régimen de protección de 10 años, conforme a su artículo 10, siendo requisito económico para acceder a estas viviendas así como a las de arrendamiento de precio básico, que la unidad familiar no tenga ingresos superiores a 5,5 veces el IPREM.

No parece, por tanto, que el no establecimiento de un precepto destinado a sistematizar los distintos tipos de viviendas de protección

pública logre el propósito de flexibilización de los requisitos para acceder a cada categoría de viviendas, puesto que dicha categorización se produce de facto, como venimos señalando a lo largo del articulado del proyecto, con lo que únicamente se consigue cierta dispersión y menor claridad en la exposición de los distintos tipos de vivienda con protección pública.

No debe olvidarse que el destinatario de las normas jurídicas es el ciudadano, y que la Administración al elaborar las normas por las que debe regirse la actividad de los mismos, no debe propiciar que la interpretación de las mismas sea una carga más, de manera que la forma en que las normas se elaboran, por exigencias del principio de seguridad jurídica, tiene una relevancia pareja a la de su propio contenido. Así, si el contenido y objeto de la disposición normativa resulta claro para su destinatario, se podrá tener una mejor aplicación de ésta; en otras palabras, se podrá asegurar la eficacia de la norma jurídica.

II.- En relación con los artículos 20 y 21 del proyecto, se plantea una duda respecto a la duración de la calificación provisional, y es que, de acuerdo con el artículo 20.3 en el caso de renuncia a la misma, los límites de precio a que se hubiera sometido la misma, se mantienen respecto de ulteriores calificaciones, a ello se une que, de acuerdo con el artículo 21, una vez obtenida la calificación provisional, en el plazo de 24 meses deberán solicitar la calificación definitiva.

Este artículo 21 constituye una norma jurídica incompleta, que son aquellas que carecen de alguno de los elementos básicos, en tanto en cuanto no establece una consecuencia jurídica para la falta de presentación de la calificación provisional, que en buena lógica debe entenderse que caduca. En consecuencia, la previsión de este artículo 21, está destinada a integrarse con otra disposición para constituir una unidad normativa completa. Sin embargo, a lo largo del texto sometido a dictamen no se contiene previsión alguna que permita atribuir consecuencias jurídicas a la

falta de presentación de la calificación definitiva en plazo, por lo que sería adecuado añadir que transcurrido dicho plazo, la calificación definitiva caducará, si es esta la consecuencia buscada por la Consejería proponente.

Únicamente la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid, considera como infracción grave en su artículo 7.k) “*No solicitar la calificación definitiva en el plazo señalado en las disposiciones de aplicación.*”. Con la consecuente sanción aparejada, pero no determina el destino de la calificación concedida.

Consiguientemente, si consideramos que se produce tal caducidad una vez renunciada la calificación provisional, y transcurridos los 24 meses indicados, se plantea si el promotor adquirente de la calificación renunciada, sigue sujeto por el precio fijado en la misma o bien, en un intento de evitar fraudes, el apartado 3 del artículo 20 puede ser interpretado como una excepción a lo dispuesto en el artículo 21.1. Esta cuestión debería ser aclarada en la redacción del proyecto de decreto.

III-. El artículo 24 del proyecto de decreto regula el régimen de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra siendo la duración de su régimen de protección de acuerdo con el artículo 10.1.c) del proyecto de diez años, añadiendo así tres años al antiguo régimen de protección de las viviendas para arrendamiento con opción de compra, contenido en el artículo 8.1.c) del Decreto 11/2005, si bien, en dicho Decreto se establecía una limitación en el precio de segundas y posteriores enajenaciones de las viviendas así adquiridas durante un periodo de tres años, de acuerdo con el artículo 19.c) de dicho texto legal.

La anterior regulación podía dar lugar a confusión en cuanto a la duración real del régimen de protección de este tipo de viviendas, lo que se supera con la redacción dada al artículo 10 del proyecto, en el sentido de fijar definitivamente como plazo de duración del régimen legal de

protección de las viviendas en arrendamiento el de 10 años, por lo que debe ser bienvenida.

Sin embargo, en dicho artículo 24. 3.a) parece restringirse el derecho del ejercicio de opción a los años quinto, sexto y séptimo posteriores al otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. En consonancia con ello, la disposición adicional sexta relativa a la calificación de viviendas terminadas sobre suelo libre, cuando las mismas se destinen a arrendamiento para opción de compra, al establecer el sistema de fijación de precios para esta categoría, contempla la aplicación de unos coeficientes crecientes, transcurrido el quinto, sexto y séptimo año respectivamente.

No parece, *prima facie*, haber razón alguna para limitar el ejercicio de tal derecho no permitiendo la opción en los años octavo, noveno y décimo. Además, el examen de los informes que acompañan al proyecto arrojan la duda de si esta limitación se debe a una omisión involuntaria, debida a un error de traslación de la normativa anterior, que preveía como plazo de duración del régimen de protección de las viviendas con protección para arrendamiento con opción de compra, el de siete años, a la situación actual.

Efectivamente, en la contestación a las alegaciones del IVIMA sobre el artículo 24, se indica que *“en la actual redacción, la protección se extiende a diez años, pudiendo ejercer la opción de compra a partir del quinto”*, pero no se especifica el momento hasta el que se pretende que pueda ejercitarse tal opción.

Para evitar toda duda interpretativa, debería aclararse este extremo en la redacción del artículo 24 y correlativamente, en el caso de que se pretenda aplicar el coeficiente de 1,7 a partir del séptimo año, se recomienda la siguiente redacción: *“1, 7 si la opción de compra se ejerce transcurrido el 7º año y hasta la terminación del régimen legal de protección de este tipo de viviendas protegidas”*.

En el mismo ámbito del arrendamiento con opción de compra para jóvenes, el proyecto de decreto expone en el último párrafo del preámbulo que se mantiene el arrendamiento con opción de compra para los jóvenes, menores de 35 años, apuesta que ha demostrado su eficacia, ampliando esta fórmula también a los mayores de 35 años. Sin embargo, en el Decreto 11/2005, ya se contemplaba junto con el régimen de arrendamiento con opción de compra para jóvenes, el arrendamiento con opción de compra general. En concreto, en el artículo 2.2.B 2 del Decreto 11/2005, después de establecer una reserva del 50 por ciento de las promociones en arrendamiento para jóvenes con opción de compra, determina que, respecto del resto de la promoción, el promotor podrá optar por destinarlas al arrendamiento o bien al arrendamiento con opción de compra, señalando que en este último caso, las viviendas podrán tener la superficie máxima que permita la calificación urbanística del suelo con el límite de 150 metros cuadrados construidos, irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tengan una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irán destinadas preferentemente a familias numerosas.

Por lo tanto, al amparo del anterior Decreto 11/2005, también era posible el arrendamiento con opción de compra para mayores de 35 años. Se recomienda aclarar el preámbulo del proyecto teniendo en cuenta las consideraciones expuestas.

IV.- Respecto de los requisitos generales para acceder a una vivienda en régimen de protección pública, establecidos en el artículo 3 del proyecto sometido a dictamen, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con la disposición adicional primera del mismo, la promoción, adquisición, y en su caso arrendamiento de viviendas con protección pública podrá ser objeto de la financiación prevista en el Plan Estatal de Vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa reguladora de dicho

plan para tener acceso a dicha financiación. Tal normativa, constituida por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, exige en su artículo 3 b) estar inscrito en un registro único de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que dispongan las Comunidades Autónomas, estableciendo un plazo para su creación de acuerdo con su disposición transitoria sexta, que se agota el 24 de diciembre de 2009.

En la Comunidad de Madrid únicamente existe una lista única de solicitantes de viviendas para jóvenes en arrendamiento con opción de compra, de tal forma que la previsión de la disposición adicional primera del proyecto podría quedar carente de contenido, en tanto en cuanto no se pudiese en funcionamiento el indicado registro, sin perjuicio de que ello pueda realizarse, tanto en el proyecto sometido a dictamen como en otra norma independiente.

V.- Debe también examinarse la regulación que hace el proyecto de la principal novedad que contempla con el objeto de adecuar el parque de viviendas existente en la Comunidad de Madrid con las necesidades de vivienda de la población y dinamizar el mercado de viviendas, que se recoge en las disposiciones adicionales cuarta, quinta y sexta del proyecto.

La finalidad última de las Disposiciones adicionales cuarta y quinta en definitiva, es la misma, esto es, permitir el cambio de régimen de protección de viviendas calificadas definitivamente para adecuarlo a la situación actual. Sería posible por lo tanto su tratamiento conjunto en una única disposición adicional, con dos apartados, teniendo en cuenta que las disposiciones propuestas responden a una única unidad temática, tal y como se previene en la Directriz 30 de las Directrices de técnica normativa aprobadas mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005.

Dejando a un lado las consideraciones formales y entrando en el examen del contenido de tales disposiciones, en primer lugar, la Disposición

adicional cuarta permite que las viviendas ya calificadas definitivamente para venta, puedan, previa autorización de la Consejería competente, destinarse a arrendamiento, con la renta máxima establecida en el decreto, y en el plazo de cinco años desde el otorgamiento de la calificación definitiva. Esta disposición es acorde a derecho si se tiene en cuenta que el cambio se produce en todo caso a instancia del promotor y que difícilmente puede considerarse que se afectan derechos de terceros en tanto en cuanto se trata de viviendas no vendidas que se destinan al alquiler, y teniendo en cuenta, además que la posibilidad de modificación de las calificaciones definitivas correspondientes ya se contemplan como una excepción a la imposibilidad de modificación de las calificaciones definitivas en el artículo 22 del proyecto.

La Disposición adicional quinta permite asimismo el cambio de tipología o de régimen de uso de las viviendas que obtengan las calificaciones definitivas al amparo del proyecto, de manera que, a diferencia de la disposición anterior, esta posibilidad se prevé respecto de las viviendas que obtengan la calificación definitiva al amparo del proyecto de dictamen, por lo tanto, para atender a una situación de futuro, estableciendo su aplicación retroactiva sin embargo, respecto de las viviendas que hubieran sido calificadas definitivamente durante el año 2008 al amparo de los Decretos anteriores. El fundamento de esta disposición según el preámbulo del decreto es *“adaptar el régimen de uso a las necesidades de la demanda”*.

Esta previsión contradice en apariencia lo establecido con carácter general en el artículo 22 del proyecto, cuando establece que la calificación definitiva solo podrá ser modificada de acuerdo con lo establecido en los artículos 102 a 119 de la LRJ-PAC. Lo que plantea a la postre el proyecto de decreto es la modificación del contenido de un acto administrativo firme que en nuestro ordenamiento jurídico se contempla restrictivamente, estableciendo unas causas y unos procedimientos para ello, contemplando la necesidad de lograr un adecuado equilibrio entre la

eficacia de la actuación administrativa y la protección de las situaciones consolidadas por los actos administrativos en aras de la seguridad jurídica y teniendo en cuenta que rige el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos.

Sin embargo, esta vocación de permanencia de los actos administrativos no implica la inmutabilidad de los mismos fuera del régimen de revisión establecido en los artículos 102 a 119 de la LRJ-PAC invocados por el proyecto de decreto.

La doctrina viene admitiendo lo que se ha dado en denominar reserva de modificación de los actos administrativos, singularmente en el caso de las autorizaciones administrativas, con la finalidad de posibilitar a la Administración por razones de oportunidad el modificar o extinguir unilateralmente una situación jurídica administrativa, mediante la inclusión de esta cláusula en el negocio jurídico originador de aquella situación, alteración que también entendemos posible respecto de las calificaciones definitivas, máxime cuando lo que se propone en el proyecto son modificaciones, no unilaterales sino a instancia del promotor .

Ahora bien, la modificación de los actos administrativos, en este caso, solo puede hacerse valer por razones de interés público cuando esté suficientemente autorizada mediante una norma previa y, resultando excluidos, tanto el libre arbitrio como el ejercicio incontrolado de poderes.

Además, cualquier modificación de las calificaciones definitivas, en tanto en cuanto se realizan a instancia del promotor,- por tanto respecto de actos que le resultan desfavorables-, atendiendo al interés general y siempre que sea sin perjuicio de los derechos de terceros, encontraría su encaje en la facultad de revocación de los actos administrativos, regulada en el artículo 105 de la LRJ-PAC.

En el caso que ahora nos ocupa, se propone la siguiente redacción de la

Disposición adicional quinta *“Las calificaciones definitivas de vivienda con protección pública otorgadas al amparo del presente decreto podrán ser modificadas, a instancias del promotor, cuando las circunstancias de la coyuntura económica del sector de la vivienda, justificaran a juicio de la Consejería Competente en materia de vivienda dicha modificación.*

Esta modificación deberá ser adoptada motivadamente por la Consejería competente, a la luz del interés público, por el procedimiento por ella establecido mediante Orden, previa justificación por el promotor de la presencia de causas que exijan la misma, y siempre que no resulten perjudicados los intereses de terceros,

Dichas modificaciones podrán consistir en”

La Disposición adicional sexta contempla la posibilidad de transformar vivienda libre en vivienda de protección, siempre que reuniera los requisitos establecidos para ello.

En este caso, *prima facie* no resultan afectados los intereses de terceros en tanto en cuanto la posibilidad que contempla debe entenderse circunscrita a promociones enteras, tal y como se pone de manifiesto por la propia Consejería en la contestación a las alegaciones efectuadas por el IVIMA, proponiendo la posibilidad de calificaciones parciales de promociones.

No obstante, en relación con esta disposición, debe tenerse en cuenta la intervención de otras administraciones, -los Ayuntamientos-, en los actos previos de concesión de las licencias precisas para la construcción, y los requisitos y documentos exigidos en cada caso para examinar la adecuación a la legalidad del proyecto sometido a licencia, y en su caso el sistema de modificación de licencias, contemplado en cada uno de los municipios afectados.

Por ello, se recomienda incluir una previsión genérica en este sentido

que podría ser del siguiente tenor: ...*”sin perjuicio de los procedimientos y requisitos establecidos para la modificación en su caso de las correspondientes licencias urbanísticas concedidas”*.

VI.- La Disposición transitoria primera del proyecto declara de aplicación a las viviendas calificadas conforme a Decretos anteriores o a la normativa estatal, el Decreto 11/2005, al establecer que será de aplicación la disposición transitoria primera de aquél, declarando la pervivencia o ultraactividad de la norma antigua para regular situaciones jurídicas iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva disposición , en los términos indicados por el punto 40 del Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, que aprueba las Directrices de técnica normativa.

La Disposición transitoria segunda permite que los promotores de viviendas con protección pública calificadas definitivamente a partir del 1 de enero de 2009, puedan renunciar a la misma y solicitar una nueva calificación provisional al amparo del nuevo decreto, sin que haya nada que objetar a esta previsión.

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. No obstante, cabe efectuar algunas observaciones en este ámbito.

El artículo 16.3 del proyecto, introduciendo una novedad respecto a su predecesor, señala que las viviendas con protección pública para arrendamiento deben ser entregadas con cocina amueblada, definiendo qué se entiende por tal. Desde el punto de vista de la técnica normativa no resulta adecuado regular estas cuestiones contingentes por medio de Decreto, puesto que cualquier modificación de las mismas exigiría la

tramitación del procedimiento de elaboración de las disposiciones generales y su nuevo sometimiento al Consejo de Gobierno. En este sentido, se recomienda diferir el establecimiento de las condiciones técnicas, de calidad o de acabados de las viviendas a una Instrucción posterior del Consejero Competente en materia de vivienda,

Atendiendo a la Directriz 43 incorporada en el citado Acuerdo, la referencia al “*Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*” contenida en la Disposición final tercera debiera ir entrecomillada.

Atendiendo a la Directriz contenida en el apéndice V, relativa al uso específico de las mayúsculas en los textos normativos, las disposiciones normativas, no se escribirán con inicial mayúscula cuando en el texto de la disposición se haga referencia a la propia norma o a una clase genérica de disposición: En el proyecto sometido a dictamen son varias las ocasiones en que se utiliza la inicial mayúscula para referirse a la norma objeto del propio proyecto. Así por ejemplo, en el artículo único se utiliza la expresión “*presente Decreto*”, en la Disposición transitoria segunda, o en todas las Disposiciones finales.

De acuerdo con la Directriz 43, en lo relativo a la entrada en vigor de las disposiciones normativas, debe utilizarse la expresión, el presente decreto entrará en vigor “*el día siguiente al de su publicación*”, en lugar de la expresión utilizada “*al día siguiente de su publicación*”

En la página 22 del proyecto de decreto, en concreto, en el artículo 24.3.a) párrafo tercero se utiliza la expresión “*escrituración*”, que como tal no se incorpora al Real Diccionario de la Lengua Española, a que se remite para la resolución de dudas el punto 102 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005, debiendo en consecuencia ser sustituido por una expresión equivalente, como “*deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa (...)*”.

En el mismo orden de consideraciones, se observa que en diversos artículos del proyecto se utiliza la expresión “*tipología*”, para referirse a clases, tipos o categorías de viviendas, siendo así que, de acuerdo con el Real Diccionario de la Lengua Española, la palabra tipología se refiere al “*estudio y clasificación de tipos que se practica en diversas ciencias*”. Por lo tanto, se propone sustituir la palabra tipología por cualquiera de las anteriores.

En la Disposición transitoria primera relativa se determina cuál será la normativa aplicable a las viviendas con protección pública calificada al amparo de los Decretos anteriores que enumera, cerrando dicha enumeración con la conjunción copulativa “y”, cuando es evidente que una vivienda no puede estar calificada a la vez al amparo de más de un decreto, por lo que deberá utilizarse la conjunción disyuntiva “o”.

En el artículo 3 aparecen dos apartados número 1, debiendo en consecuencia modificarse la numeración.

En el apartado 2 del artículo 3, en el párrafo relativo al momento en que deberán cumplirse los requisitos exigidos en el mismo aparece dos veces seguidas la preposición “de”.

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

CONCLUSIÓN

Que una vez observadas las consideraciones formuladas en el cuerpo del presente dictamen, procede someter el proyecto a informe por parte del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, teniendo esta consideración carácter esencial, a los efectos del artículo 35 del Decreto

26/2008, de 10 abril por el que se aprueba el Reglamento del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, y posteriormente someter al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

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

Madrid, 8 de julio de 2009

