

Dictamen n.º: **722/24**  
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e  
Infraestructuras**  
Asunto: **Proyecto de Reglamento Ejecutivo**  
Aprobación: **14.11.24**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 14 de noviembre de 2024 emitido ante la consulta formulada por el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, sobre el proyecto de decreto por el que se modifica el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 22 de octubre de 2024, tuvo entrada en este órgano consultivo la solicitud de dictamen preceptivo, procedente de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, sobre el proyecto de decreto citado en el encabezamiento. A dicho expediente se le asignó el número 715/24.

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. Silvia Pérez Blanco, quien formuló y firmó la propuesta de

dictamen, la cual fue deliberada y aprobada en la reunión del Pleno, en la sesión celebrada el día indicado en el encabezamiento.

## **SEGUNDO.- Contenido del proyecto de decreto.**

El proyecto sometido a dictamen tiene por objeto, tal y como se explicita en su parte expositiva, extender el régimen establecido en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales (en lo sucesivo, Decreto 84/2020), a las viviendas y alojamientos que se construyan en otros suelos, titularidad de la Comunidad de Madrid, aptos para ello, pero que no tengan la consideración de redes supramunicipales.

El proyecto de decreto consta de una parte expositiva y una parte dispositiva integrada por un artículo único por el que se introduce una disposición adicional única, en el referido Decreto 84/2020, en el sentido anteriormente indicado, y una disposición final única, que establece la entrada en vigor de la norma el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

## **TERCERO.- Contenido del expediente remitido.**

El expediente remitido a esta Comisión Jurídica Asesora consta de los siguientes documentos:

1.- Versión inicial del proyecto de decreto y Memoria del Análisis de Impacto Normativo firmada por la directora general de Vivienda y Rehabilitación, el 10 de mayo de 2024.

2.- Informes sin observaciones de las secretarías generales técnicas de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de 20 de mayo de 2024; de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades, de 16

de mayo de 2024; de la Consejería de Sanidad, de 23 de mayo de 2024; y de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de 24 de mayo de 2024.

Informes con observaciones de las secretarías generales técnicas: de la Consejería de Digitalización, de 23 de mayo de 2024; de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de 29 de mayo de 2024; de la Consejería de Familia, Juventud, y Asuntos Sociales de 24 de mayo de 2024; y de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local (Dirección General de Equilibrio Territorial), de 30 de mayo de 2024.

3.- Informe de impacto en materia de familia, infancia y adolescencia, de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de 22 de mayo de 2024.

4.- Informe de impacto por razón de género, de la Dirección General de Igualdad, de 14 de mayo de 2024.

5.- Informe 43/24, de 24 de mayo, de Calidad Normativa, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

6.- Informe de la Comisión Permanente del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, de fecha 30 de mayo de 2024.

7.- Proyecto de decreto y Memoria del Análisis de Impacto Normativo, suscrita por la directora general de Vivienda y Rehabilitación, el 11 de junio de 2024.

8.- Informe de la Dirección General de Presupuestos de 14 de junio de 2024, favorable al proyecto de decreto.

9.- Informe del proyecto de decreto por el que se modifica el Decreto 84/2020, firmado por la directora general de Vivienda y Rehabilitación, el 14 de junio de 2024.

10.- Certificado de la secretaria general del Consejo de Gobierno, de 26 de junio de 2024, por el que se acredita que el Consejo de Gobierno “*queda enterado*” del informe relativo al proyecto de decreto, por el que se modifica el Decreto 84/2020.

11.- Resolución de la directora general de Vivienda y Rehabilitación de 27 de junio de 2024, por la que se acuerda la apertura de los trámites de audiencia e información pública e informe de la Oficina de Transparencia de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de 23 de julio de 2024, sobre la publicación del proyecto en el Portal de Transparencia. Y escrito de alegaciones formuladas por el sindicato CC.OO.

12.- Informe del Consejo para el Diálogo Social, firmado el 1 de agosto de 2024, por el viceconsejero de Economía y Empleo.

13.- Versión del proyecto de decreto para informe de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, y Memoria del Análisis de Impacto Normativo firmada por la directora general de Vivienda y Rehabilitación el 1 de agosto de 2024.

14.- Informe de legalidad de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras sobre el proyecto de decreto, de fecha 6 de agosto de 2024.

15.- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, emitido el 27 de agosto de 2024.

16.- Versión del proyecto de decreto y Memoria del Análisis de Impacto Normativo, firmada por la directora general de Vivienda y

Rehabilitación, el 24 de septiembre de 2024, para el dictamen preceptivo de la Comisión Jurídica Asesora.

16.- Certificado de la secretaria general del Consejo de Gobierno de 16 de octubre de 2024, relativo a la solicitud de dictamen a la Comisión Jurídica Asesora.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

## **CONSIDERACIONES DE DERECHO**

### **PRIMERA.- Competencia de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid para emitir dictamen.**

La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen, de carácter preceptivo, de conformidad con el artículo 5.3.c) de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, que dispone que “*deberá ser consultada por la 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 Vivienda, Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello, de conformidad con el artículo 18.3.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno (en adelante, ROFCJA).

El presente proyecto, que, como hemos dicho, modifica el Decreto 84/2020, participa de la misma naturaleza de reglamento ejecutivo que el decreto al que viene a modificar, ya que se trata de una disposición de carácter general, dirigida a una pluralidad indeterminada de destinatarios, con vocación de permanencia, que innova el

ordenamiento jurídico, y que viene a desarrollar lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo cinco, apartado siete, modificó el artículo 36 de la Ley 9/2021, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, introduciendo la posibilidad de construcción de viviendas públicas en suelos dotacionales vacantes.

En todo caso, es de recordar lo manifestado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de junio de 1989, dictada por la sala especial del artículo 61 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que señaló:

*“...nuestra sala, frente a la dicotomía Reglamento ejecutivo-Reglamento independiente, ha señalado que en ocasiones esa separación es artificiosa cuando la realidad es que la necesidad del dictamen previo del Consejo de Estado enlaza sobre todo y de modo inmediato con la significación de los principios de constitucionalidad y legalidad, cuyas exigencias se proyectan sobre cualquier clase de Reglamento”.*

En relación con los reglamentos ejecutivos, hemos destacado reiteradamente en nuestros dictámenes, que el Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre la importancia del dictamen del Consejo de Estado, o del órgano consultivo autonómico que corresponda, en el procedimiento de elaboración de los reglamentos ejecutivos. Así, las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 6 de febrero de 2017 (recurso 1397/2015), de 22 de mayo de 2018 (recurso 3805/2015) y la de 9 de abril de 2019 (recurso 1807/2016), que dice:

*“Conviene hacer hincapié en la singular relevancia de la intervención del Consejo de Estado en el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general, mediante la emisión de dictamen preceptivo. Tal intervención constituye una garantía de naturaleza preventiva que tiene por objeto asegurar en*

*lo posible el sometimiento de la Administración en el ejercicio de su potestad reglamentaria a la ley y el Derecho que proclama el artículo 103.1 CE, introduciendo mecanismos de ponderación, freno y reflexión que son imprescindibles en dicho procedimiento de elaboración.*

*De hecho, su función consultiva se centra en velar por la observancia de la Constitución y del resto del ordenamiento jurídico, (...) así como la mayor eficacia de la Administración en el cumplimiento de sus fines.*

*Por consiguiente, la ausencia del dictamen preceptivo del Consejo de Estado en el procedimiento de elaboración de una disposición general debe reputarse un vicio sustancial que determina la nulidad de pleno derecho de la disposición general que lo padezca, tal y como ha reiterado nuestra jurisprudencia”.*

El Consejo de Estado, en su Dictamen 1282/2022, de 21 de julio, ha recordado la relevancia de su dictamen en la elaboración de las normas reglamentarias, destacando «*su función preventiva de la potestad reglamentaria para conseguir su ajuste a la ley y al Derecho en la forma descrita, entre otras muchas, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2004 (recurso 3992/2001) luego reiterada en otras posteriores (así, 21 de abril de 2009 o 12 de diciembre de 2007): “La intervención del Consejo de Estado no se queda, por tanto, en un mero formalismo, sino que actúa como una garantía preventiva para asegurar en lo posible la adecuación a Derecho del ejercicio de la potestad reglamentaria”*».

Por lo demás, corresponde al Pleno de la Comisión Jurídica Asesora dictaminar sobre la disposición reglamentaria proyectada, a tenor del artículo 16.3 del ROFCJA.

El presente dictamen ha sido evacuado dentro del plazo establecido en el artículo 23.1 del ROFCJA, según la redacción dada por el Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, Decreto 52/2021), que establece en veinte días hábiles el plazo máximo para la emisión del dictamen en el caso de disposiciones normativas.

## **SEGUNDA.- Habilitación legal y título competencial.**

Es oportuno destacar –con carácter general y de modo previo- que nuestra carta magna contiene una importante referencia a la vivienda, entre los principios rectores de la política social y económica; en concreto, en su artículo 47, en el que se recoge que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*. Y a continuación, impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Además, como ha venido señalando el Tribunal Constitucional, la materia de vivienda *“puede recaer bajo distintos títulos competenciales estatales o autonómicos dependiendo de cuál sea el enfoque y los instrumentos regulatorios utilizados en cada caso por el legislador. Dicha complejidad competencial es consecuencia de las distintas dimensiones constitucionales que presenta la vivienda (‘económica’ y ‘social’): así, la STC 152/1988, de 20 de julio y la STC 37/2022, de 10 de marzo.*

El artículo 148.1.3 de la Constitución Española (CE) permite que las comunidades autónomas asuman competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En este sentido, la Comunidad de Madrid asumió en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía dicha competencia como exclusiva.

Por otra parte, el artículo 149.1.1 de la CE atribuye al Estado, la competencia para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional al respecto es muy amplia, y de ella destacaremos la STC 102/2018, de 4 de octubre, con cita de otra anterior de 14 de diciembre de 2017, recuerda que *«las competencias que tienen las Comunidades Autónomas sobre vivienda, cuya conexión con el urbanismo resultan evidentes -como ya pusimos de manifiesto en la STC 61/1997-, les faculta para desarrollar 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 (STC 152/1988, de 20 de julio, FJ 2). No obstante, “el hecho de que dicha competencia sea calificada como exclusiva por el Estatuto de Autonomía, unido a la inexistencia de una competencia específica en materia de vivienda a favor del Estado, no significa que aquélla sea absoluta y que éste no se encuentre facultado para desarrollar actuaciones en dicha materia” (STC 36/2012, de 15 de marzo, FJ 4)». Y añade «estamos pues, en un ámbito material en el que el diseño del texto constitucional propugna un equilibrio entre los diferentes sujetos constitucionales en presencia, que deberán repartirse facultades sin anular a los otros en ningún caso y teniendo siempre presente la necesidad de cooperación entre ellos».*

En este sentido, la STC 112/2013, de 9 de mayo, señala que *“la evidente conexión del mercado inmobiliario con la economía nacional ha posibilitado que el Estado siga ejercitando una función de fomento de dicha actividad y así lo ha reconocido este Tribunal en su Sentencia 152/1988, de 20 de julio. En efecto, según la citada sentencia la competencia autonómica en materia de vivienda se halla limitada por las*

*competencias del Estado sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica”.*

La citada STC 152/1988 establece -en su fundamento jurídico 4- los aspectos en los cuales se admite 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; y d) La aportación de recursos estatales.

Ahora bien, *“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”.*

Por último, hemos de destacar la reciente STC 79/2024, de 21 de mayo, que estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Junta de Andalucía contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Su fundamento jurídico III recopila la doctrina constitucional sobre la vivienda y las competencias estatales y autonómicas en dicha materia, de la que destacamos que:

*“(...) aunque pudiera entenderse que el art. 149.1.1 de la Constitución permite al Estado atraer a su ámbito competencial una potestad normativa en relación con la función social de la propiedad sobre cualquier tipo de bienes y en virtud de cualesquiera intereses de carácter público, aun aquellos cuya definición y gestión no le está ya encomendada, de ello no cabría concluir sino que el Estado podría regular las condiciones básicas que garanticen una igualdad de trato -asimismo básica o esencial- de todos los españoles en el ejercicio (y en el contenido) de sus derechos de propiedad. Pero ello sin perjuicio de que las comunidades autónomas puedan dotarse, en el ámbito de sus respectivas competencias, de una legislación propia”.*

En la Comunidad de Madrid, la normativa en la materia que nos ocupa, está constituida por la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, que regula someramente, el régimen jurídico de este tipo de viviendas, remitiéndose a su desarrollo reglamentario.

Posteriormente, se promulgó la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

Por último, el fundamento legal del proyecto de reglamento que nos ocupa, viene dado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, Ley 11/2022), corrección de errores BOCM de 24 de febrero de 2023, cuyo artículo cinco, apartado siete dispone la modificación del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001) relativo a las redes públicas.

A nivel reglamentario, la regulación de la adjudicación de viviendas públicas viene dada, actualmente, por el Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de Adjudicación de Viviendas de la Comunidad de Madrid. Y el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que fue aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.

Destacar, además, el Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Por último, se promulgó el tan citado Decreto 84/2020, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, y cuya modificación es objeto de este dictamen.

El proyecto de este decreto fue analizado profusamente en nuestro dictamen 278/20, de 7 de julio, cuya consideración de derecho quinta, previo análisis de la normativa aplicable, de la doctrina de distintos órganos administrativos, y de la jurisprudencia dictada sobre la materia, señaló que *“tratándose en este caso de promover una obra pública -construcción de viviendas públicas o de integración social- destinada a un servicio público en sentido amplio equivalente a competencia administrativa (en este caso, en materia de vivienda), se considera que no es aplicable la figura de la concesión demanial y sí la de la concesión de obra pública”*.

En adición a ello, se promulgó el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19, con el objeto de establecer *“un conjunto de medidas necesarias a efectos de la reactivación económica en el sector de los transportes y en el ámbito de la vivienda, protegiendo la salud de los trabajadores y viajeros, garantizando la disponibilidad de los bienes*

*y los servicios esenciales; proporcionando liquidez a las empresas y reduciendo las cargas administrativas*”. Entre esas medidas, en particular y por lo que aquí interesa, su artículo 31, establece las especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

Como tuvimos ocasión de señalar en el Dictamen 404/20, de 22 de septiembre, y reiteramos en el Dictamen 624/22, de 11 de octubre, *“resulta indiscutible de acuerdo con el tenor literal del artículo 31 del Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, que dicho precepto, apartándose por completo de la doctrina y la jurisprudencia reseñada, contempla la concesión demanial como instrumento para la promoción y construcción de vivienda pública en régimen de alquiler. Resulta a su vez evidente el carácter de legislación básica del citado precepto, de acuerdo con la disposición final decimotercera del propio Real Decreto-Ley”*.

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

Por último, la competencia para su aprobación corresponde al Consejo de Gobierno, quien tiene reconocida genérica y originariamente la potestad reglamentaria por el artículo 22.1 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid *“en materias no reservadas en este Estatuto a la Asamblea”*, y en la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 1/1983), en su artículo 21 g), que recoge dentro de las atribuciones del Consejo de Gobierno, la de *“aprobar mediante Decreto los Reglamentos para el desarrollo y ejecución de las Leyes emanadas de la Asamblea, así como los de las Leyes del Estado cuando la ejecución de*

*la competencia corresponda a la Comunidad de Madrid en virtud del Estatuto de Autonomía, o por delegación o transferencia, y ejercer en general la potestad reglamentaria en todos los casos en que no esté específicamente atribuida al Presidente o a los Consejeros”.*

Por otro lado, el rango normativo -Decreto del Consejo de Gobierno- es el adecuado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.2 de la citada Ley 1/1983, y porque tal rango, es el que reviste la norma que se pretende modificar mediante el proyecto de decreto.

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

En la Comunidad de Madrid, el procedimiento aplicable para la elaboración de normas reglamentarias se encuentra regulado en el ya citado Decreto 52/2021.

También ha de tenerse en cuenta el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid (LTPCM), que regula el derecho de participación de los ciudadanos en la elaboración de las disposiciones de carácter general.

Asimismo, debe considerarse la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), si bien debe destacarse, que la STC 55/2018, de 24 de mayo, declaró inconstitucionales ciertas previsiones de la LPAC, y en particular, por lo que en materia de procedimiento interesa, contrarios al orden constitucional de competencias en los términos del fundamento jurídico 7 b), los artículos 129 (salvo el apartado 4, párrafos segundo y tercero), 130, 132 y 133 de la LPAC, así como que el artículo 132 y el artículo 133, salvo el inciso de su apartado 1 y el primer párrafo de su apartado 4, son contrarios al orden constitucional de competencias en los términos del fundamento jurídico 7 c) de la sentencia.

1.- Por lo que se refiere a los trámites previos, el artículo 3 del Decreto 52/2021, en relación con la planificación normativa, contempla la elaboración de un plan plurianual para toda la legislatura, que habrá de aprobarse durante el primer año de ésta.

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de diciembre de 2023, se aprobó el Plan Normativo para la XIII legislatura, en el que sí se encuentra incluido el proyecto de decreto entre las iniciativas reglamentarias que la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras prevé elevar al Consejo de Gobierno durante la mencionada legislatura.

Por otro lado, en cuanto a la evaluación *ex post* de la norma, la Memoria del Análisis de Impacto Normativo justifica su ausencia indicando que *“atendiendo al ámbito objetivo de regulación y en la medida que no tiene impacto económico ni cargas administrativas, no se someterá a evaluación ex post”*, y se citan los artículos del Decreto 52/21 que lo fundamentan, añadiendo *“sin perjuicio del seguimiento y evaluación relativo(s) a las promociones de viviendas que se construyan al amparo de esta reforma normativa”*.

Esta Comisión Jurídica Asesora ha puesto de relieve de forma reiterada y sistemática, la importancia de la evaluación *ex post*, en dictámenes como el 677/22, de 25 de octubre, el 16/24, de 18 de enero, el 102/24, de 29 de febrero, o más recientemente, el 548/24, de 19 de septiembre, *“ya que evaluar la eficacia y eficiencia de la norma, los efectos no previstos y los resultados de su aplicación puede suministrar una información muy relevante en el futuro”*.

En adición a ello, la reciente Ley 16/2023, de 27 de diciembre, de medidas para la simplificación y mejora de la eficacia de instituciones y organismos de la Comunidad de Madrid, incide en esa importancia, al señalar en su artículo 60 relativo a la evaluación normativa, en su

apartado 1, que *“la Administración de la Comunidad de Madrid, en los términos que se determinen por decreto del Consejo de Gobierno, revisará periódicamente mediante la evaluación ex post su normativa para adaptarla a los principios de buena regulación, comprobar la medida en que las normas han conseguido los objetivos previstos y evitar restricciones injustificadas o desproporcionadas a la actividad económica, en el marco de lo dispuesto en la legislación básica estatal”*.

Por lo que, si bien esta previsión del legislativo es de cara al futuro, no podemos de dejar de reiterar ahora la doctrina citada de este órgano consultivo, y manifestada también en su informe, por la Abogacía General.

Por consiguiente, sería más que oportuno que la Memoria sí previera la evaluación *ex post* del proyecto de decreto, dada la importancia de la modificación que se efectúa y la materia (vivienda) sobre la que versa.

2.- Igualmente, el artículo 60 de la LTPCM y el artículo 4.2.a) del Decreto 52/2021 establecen que, con carácter previo a la elaboración del proyecto normativo, se sustanciará una consulta pública a través del espacio web habilitado para ello para recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma.

La Memoria recoge que el proyecto de decreto no tiene impacto significativo en la actividad económica, no impone obligaciones relevantes a los destinatarios y regula un aspecto parcial de una materia, todo ello permite prescindir del trámite de consulta pública, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo 5 en relación con el artículo 60.4 de la LTPCM.

Como novedad, señala la Memoria que el proyecto ha sido elevado a Consejo de Gobierno para su conocimiento, de conformidad con la que se dice Instrucción 1/2024, de 23 de abril, de la Consejería de

Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se establecen los criterios de coordinación para la elevación al Consejo de Gobierno de un informe previo a los trámites de audiencia e información pública en los proyectos de decreto no sometidos a consulta pública previa.

Consta en el expediente remitido, que se ha emitido un informe por la directora general de Vivienda y Rehabilitación de 14 de junio de 2024, quedando enterado el Consejo de Gobierno en su reunión de 26 de junio del presente año, tal y como certifica su secretaria general.

3.- La norma proyectada ha sido propuesta por la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras que ostenta las competencias en la materia conforme al Decreto 38/2023, de 23 de junio, de la presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid. En concreto, se ha promovido por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, conforme a las competencias que le atribuye el artículo 4 del Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

4.- Por lo que se refiere a la denominada Memoria del Análisis de Impacto Normativo (la Memoria), se ha elaborado en la modalidad ejecutiva, prevista en el artículo 6.2 del Decreto 52/2021.

El expediente remitido a esta Comisión, incluye la última Memoria fechada el 24 de septiembre de 2024 y las tres versiones anteriores. De esta manera cabe considerar que la Memoria responde a la naturaleza que le otorga su normativa reguladora como un proceso continuo, que debe redactarse desde el inicio hasta la finalización de la elaboración del proyecto normativo, de manera que su contenido se vaya actualizando con las novedades significativas que se produzcan a lo largo del procedimiento de tramitación, en especial, la descripción de la

tramitación y consultas (artículo 6.3 del Decreto 52/2021) hasta culminar con una versión definitiva.

Centrando nuestro análisis en la última memoria, se observa que contempla la necesidad y oportunidad de la propuesta, los fines y los objetivos de la misma para justificar la alternativa de regulación elegida. También realiza un breve examen del contenido de la propuesta y el análisis jurídico de la misma, así como su adecuación al orden de distribución de competencias.

Por lo que hace a los impactos de la norma proyectada, se contiene en la memoria (punto 7) una referencia al impacto económico y presupuestario, para destacar que el proyecto de decreto viene a llenar una laguna regulatoria relativa al destino de las viviendas construidas sobre suelos titularidad de la Administración autonómica distintos de las redes supramunicipales, por lo que su aprobación *“no producirá efecto alguno”* sobre la economía en general ni sobre el empleo. Esta expresión, a nuestro entender, contradice uno de los fines de la norma reflejados en la propia Memoria (punto 2.1) que es *“promover la construcción de nuevas viviendas y alojamientos en alquiler asequible en los suelos de los que sea titular la Comunidad de Madrid que no tengan consideración de redes supramunicipales”*. Y ello sí produciría -lógicamente- ciertos efectos en la economía regional y en el empleo, por lo que se insta a modificar aquella expresión, que, en su redacción actual, se antoja demasiado categórica.

De igual modo, la Memoria destaca que la norma proyectada tampoco tiene efectos financieros sobre los gastos y los ingresos públicos, por lo que no se ha considerado oportuna en consecuencia, la inclusión de la justificación del cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En este punto, la Memoria no hace referencia al informe favorable, emitido por la Dirección General de Presupuestos, en el que se hace

constar que la norma proyectada “*no supondrá un gasto para la Comunidad de Madrid*”. Pues bien, dado que dicho informe es preceptivo de conformidad con la disposición adicional primera de la Ley 15/2023, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2024, su mención en la Memoria sería conveniente.

La Memoria también contempla los llamados impactos sociales del artículo 6.1 e) del Decreto 52/2021.

Así, incluye la mención al impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, tal y como se exige por el artículo 22 *quinquies* de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, y la disposición adicional 10ª de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, introducidos ambos por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia y la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid. Así, indica que el proyecto normativo no genera ningún impacto en la materia, tal y como refleja la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad en su informe de 22 de mayo de 2024.

Consta, asimismo, el examen del impacto por razón de género según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; el artículo 8.1 del Decreto 52/2021; y el artículo 9.1 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, de estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, exponiendo que se aprecia un impacto neutro, por remisión al informe de la Dirección General de Igualdad, de 14 de mayo de 2024.

También contempla la Memoria la descripción de los trámites seguidos en la elaboración de la norma. Así, se recogen las observaciones que se han ido formulando a lo largo de su tramitación y el modo en que han sido acogidas o no por el órgano proponente de la norma, con su correspondiente motivación, tal y como exige el artículo 6.1 f) del Decreto 52/2021.

5.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 4 y 8 del Decreto 52/2021, a lo largo del proceso de elaboración deberán recabarse los informes y dictámenes que resulten preceptivos.

En cumplimiento de esta previsión, han emitido diversos informes la Dirección General de Igualdad y la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, conforme a lo dispuesto en el Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8.4 del Decreto 52/2021 y el artículo 25.3.a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, se ha emitido el Informe 43/24, de 24 de mayo, de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la citada consejería.

Además, 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 informe con carácter preceptivo, entre otros asuntos, acerca de los proyectos de disposiciones reglamentarias, salvo que tengan carácter meramente organizativo. Por ello, se ha evacuado -por el Servicio Jurídico de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, con el conforme del abogado general de la Comunidad de Madrid, el informe de 27 de agosto de 2024, formulando observaciones al proyecto, ninguna de ellas de

carácter esencial. Algunas de las cuales han sido acogidas en el texto examinado, en los términos explicitados en la Memoria.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 35.1 del Reglamento de funcionamiento interno del Consejo de Gobierno y de sus comisiones, aprobado por Decreto 210/2003, de 16 de octubre, y el artículo 4.3 del Decreto 52/21, se han evacuado informes por las secretarías generales técnicas de las consejerías de la Comunidad de Madrid; realizando observaciones la de Digitalización, la de Economía, Hacienda y Empleo, la de Familia, Juventud, y Asuntos Sociales, y la de Presidencia, Justicia y Administración Local.

Por su importancia y novedad, destacamos el informe de Dirección General de Equilibrio Territorial, emitido en cumplimiento del artículo 16 de la Ley 11/2022, que impone que *“todos los planes y proyectos de disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid diseñados, proyectados y ejecutados sobre las entidades locales deberán ser sometidos a un único informe sobre el equilibrio territorial que emitirá la dirección general que tenga atribuidas las competencias en materia de Administración Local”*.

El informe señala que la modificación propuesta del Decreto 84/2020, amplía su alcance para incluir otros suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid y no solo los de redes supramunicipales. *“Esto abre la posibilidad de construir viviendas en una variedad más amplia de zonas, lo que podría tener un impacto significativo en el reequilibrio territorial al facilitar el acceso a viviendas asequibles en áreas con menos oferta. Además, la modificación introduce la posibilidad de establecer condiciones particulares en los pliegos reguladores, como reservas para ciertos colectivos, lo que permitiría adaptar la oferta de vivienda a las necesidades específicas de cada zona, promoviendo así una distribución más equitativa de los recursos y oportunidades en la región”*. Por ello, concluye el carácter positivo del proyecto.

Siguiendo el *iter* procedimental, y en aplicación del artículo 8.5 del Decreto 52/2021, se ha emitido el informe de legalidad, de 6 de agosto de 2024 de la Secretaría General Técnica de la Consejería que promueve la aprobación de la norma.

Además, se ha recabado el informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, que lo emitió, con carácter favorable.

Por otra parte, el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, establece el carácter preceptivo del informe del Consejo de Consumo para las “*normas que afecten directamente a los consumidores*”, como es el caso. Por ello, se ha recabado el informe de dicho consejo, emitido por la Comisión Permanente en sesión de 29 de mayo de 2024, en el que se estima un efecto positivo del proyecto sobre los consumidores y usuarios, y se informa favorablemente el proyecto de decreto.

6.- El artículo 9.2 del Decreto 52/2021, dispone que, durante la tramitación del procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general, se sustanciará el trámite de audiencia e información pública contemplado en el artículo 60.2 de la LTPCM. El plazo mínimo de esta audiencia e información pública será de quince días hábiles.

Consta en el expediente que, por Resolución de la directora general de Vivienda y Rehabilitación, de 27 de junio de 2024, se sometió a dicho trámite el proyecto de decreto, mediante la publicación en el Portal de Transparencia de la página web institucional de la Comunidad de Madrid, del 1 al 19 de julio de 2024.

Se han formulado alegaciones por el sindicato CC.OO., las cuales constan analizadas en la Memoria.

Por último, fue consultado en el trámite de audiencia e información pública el Consejo para el Diálogo Social, que emitió su informe el 1 de agosto de 2024, firmado por el viceconsejero de Economía y Empleo, sin realizar observaciones.

#### **CUARTA.- Cuestiones materiales. Análisis del articulado.**

Como hemos visto en los antecedentes de este dictamen, con la norma proyectada se aborda la modificación del Decreto 84/2020, para desarrollar lo previsto en la Ley 11/2022 (que modifica la Ley 9/2001), y permitir extender el régimen de dicho decreto para posibilitar la construcción de viviendas y alojamientos, también en otros suelos de la Administración autonómica, distintos de las redes supramunicipales.

Con carácter general cabe decir que, a pesar del carácter restrictivo con el que deben utilizarse las disposiciones modificativas según la directriz 50 del Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, que aprueba las Directrices de técnica normativa (en adelante, las directrices), en este caso la opción de aprobar una modificación de la norma -que implica la coexistencia del decreto originario con sus posteriores modificaciones-, resulta justificada dado el carácter limitado de la modificación que se introduce. A mayor abundamiento, no se modifica propiamente el articulado del Decreto 84/20, sino que se introduce una disposición adicional al texto en vigor, lo que resulta adecuado a las directrices 36 y 39 de técnica normativa.

Entrando ya en al análisis de la norma proyectada, cabe señalar, que consta de una parte expositiva y otra dispositiva, integrada por un único artículo y una disposición final única.

La parte expositiva cumple, con carácter general, con el contenido que le es propio a tenor de la directriz 12, puesto que contiene los

antecedentes normativos que preceden al proyecto. De igual modo, justifica la nueva regulación, describe su finalidad, incluye las competencias y habilitaciones en cuyo ejercicio se dicta, con cita del artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía.

En cuanto a los objetivos de la norma, una vez enunciado el general de incrementar la oferta de vivienda en nuestra región, el párrafo siguiente manifiesta la voluntad de la “*Comunidad de Madrid*”, de llevar a cabo la construcción de viviendas públicas, siendo más adecuado para ello, emplear la expresión “*Administración autonómica*”.

En cuanto a los párrafos 7, 8 y 9 de la parte expositiva, se recomienda su supresión, por cuanto que el primero de ellos, tiene carácter normativo y no expositivo, ya que transcribe literalmente lo que luego se contiene en el apartado 3 de la disposición adicional única. Y los otros dos, son reproducción de lo que ya se dice en la Memoria, que es precisamente su lugar adecuado y no en la parte expositiva de la norma proyectada.

Con ello se abreviaría la parte expositiva, que es excesivamente extensa en comparación con el único artículo de la parte dispositiva.

También contempla la referencia a los trámites seguidos en la elaboración de la norma, si bien, se observa que a la hora de mencionar dichos trámites se hace una enumeración exhaustiva de todos ellos, cuando las mencionadas directrices se refieren a los trámites más relevantes, entre los que se encuentran los de audiencia e información pública y el informe de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, la parte expositiva justifica, al amparo de lo previsto en el artículo 129 de la LPAC, la adecuación de la norma proyectada a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica y

trasparencia, sin perjuicio de lo que luego diremos en las consideraciones de técnica normativa.

En cuanto a la fórmula de promulgación, ha de suprimirse por ser redundante, la referencia a la Ley 1/1983, porque ya se hace en el párrafo inmediato anterior.

En adición a ello, y pese a la claridad de la observación realizada por la Abogacía General al respecto de la mención al dictamen de esta Comisión Jurídica Asesora, se sigue recogiendo de forma incorrecta, por lo que es precisa su rectificación, como luego veremos.

Por lo que se refiere a la parte dispositiva, hemos de señalar -con carácter previo- que el proyecto de decreto que se nos propone es un tanto genérico e impreciso, pues, por una parte, su título se refiere literalmente a las redes supramunicipales, y sin embargo, tanto el título como el texto de la disposición adicional única introducida, se refieren a las demás redes que no sean supramunicipales.

Entrando ya al análisis de su contenido, el artículo único contempla la introducción de una disposición adicional única. El título -aunque extenso- describe su contenido: *“Régimen aplicable a las viviendas y alojamientos promovidos en suelos cuya titularidad corresponda a la Administración de la Comunidad de Madrid distintos de las redes supramunicipales”*.

En él se identifica claramente el objeto de la modificación propuesta: establecer el régimen jurídico aplicable a las viviendas promovidas en suelos de titularidad autonómica, y que no formen parte de las redes supramunicipales. Por tanto, estos suelos se definen por exclusión, no pudiendo formar parte de las redes supramunicipales, que se definen como aquéllas *“cuya función, uso, servicio y gestión es predominantemente de carácter supramunicipal”* y, por tanto, propia de

las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, se ha acogido la observación de la Abogacía General en su informe, eliminando las referencias a las redes locales o generales. Ahora se definen por exclusión: que no sean redes supramunicipales.

En cuanto a la inclusión de la expresión “*alojamientos*”, ciertamente -como indica la Memoria- comporta una acepción más amplia que la de “*habitaciones*”. El diccionario de la Real Academia Española define alojamiento como “*lugar donde una persona o un grupo de personas se aloja, se aposenta o acampa, o donde está algo*”. Parece que se quiere emplear en el sentido de *solución habitacional*.

La Memoria indica que se incluyen los alojamientos, además de las viviendas, para “*dar cobertura al supuesto de que alguna normativa urbanística prevea en alguna parcela, además de la construcción de viviendas, la posibilidad de edificar sobre la misma alojamientos, todo ello dentro del objetivo de la Comunidad de Madrid de atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos, incrementando la oferta*”. La distinción resulta un tanto artificiosa, y ciertamente, habrá que estar a los planes urbanísticos de los municipios madrileños.

Por otra parte, es de advertir que la expresión *alojamientos* no se utiliza -por lo general- en las normas reglamentarias de vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid, que emplean el término *vivienda*, independientemente de que sea en régimen de propiedad o en arrendamiento.

Tampoco la Ley 9/2001 emplea el término *alojamiento*, más que para referirse a los alojamientos para uso turístico y a los alojamientos para albergar instalaciones donde se realicen actividades divulgativas, docentes o científicas en espacios naturales.

Pues bien, como indica el informe de la Abogacía General, es en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, aprobado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, en el que se alude a “*cualquier alojamiento o dotación residencial*” (artículo 37) como solución habitacional de carácter provisional, cuando no sea posible el ofrecimiento de una vivienda a determinados grupos o colectivos.

Así las cosas, el convenio firmado entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad de Madrid para la ejecución del citado Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado mediante Resolución de 8 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo (BOE de 17 de febrero de 2023), da cabida jurídica al uso de este término (alojamiento), además, del de vivienda. En concreto, su cláusula tercera se refiere a las actuaciones objeto del convenio, figurando entre otros el Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

Por lo que se refiere al apartado 1 de la disposición adicional, ésta establece cuál es el ámbito de aplicación:

*“Las viviendas y alojamientos (,) que sean promovidos sobre suelos (de) titularidad de la Comunidad de Madrid (,) distintos de las redes supramunicipales (,) tanto en régimen de concesión administrativa, (como por) derecho de superficie, cesión de uso o fórmula jurídica equiparable (,) se sujetarán al régimen establecido en el presente Decreto”.*

En cuanto a la forma, gramaticalmente sería recomendable añadir –para facilitar su lectura y mejorar su comprensión– los signos de puntuación y las palabras sugeridas entre paréntesis.

En cuanto al fondo, vemos que se pretende abarcar diversos negocios jurídicos, enunciando, la concesión administrativa; el derecho de superficie; la cesión del uso. Al añadirse “*cualquier fórmula jurídica equiparable*”, se pretende que el enunciado sea *numerus apertus*. Es más adecuada la expresión “*negocio jurídico análogo*”.

En cuanto al apartado 2, se refiere a la posibilidad de que los pliegos reguladores establezcan unas condiciones particulares, sobre los requisitos específicos de acceso a las viviendas y alojamientos y, en su caso, “*la existencia de reservas de viviendas y alojamientos para determinados colectivos, sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de determinadas personas o colectivos*”.

Por lo que se refiere al fondo de la cuestión, por una parte, es de recordar la existencia de leyes específicas para la protección de determinados grupos o colectivos (víctimas del terrorismo, de violencia de género, personas con determinado grado de discapacidad...) con reserva de cupos para el acceso a la vivienda pública, que por jerarquía normativa prevalecen sobre el Decreto 84/2020 y desde luego sobre los pliegos de cláusulas administrativas particulares que puedan aprobarse en los procedimientos de licitación.

Por otra, sería oportuno establecer, en ese apartado 2, alguna mención o referencia por remisión al artículo 5 del propio Decreto 84/2020, que es precisamente relativo a la *Reserva de viviendas*. Este precepto, fue modificado por el Decreto 115/2022, de 2 de noviembre, y señala que:

*“En los pliegos reguladores de cada concesión se podrán incluir reservas de viviendas en cada parcela para su destino a los siguientes colectivos: menores de 35 años y mayores de 65 años, personas con discapacidad, personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, familias numerosas, víctimas de violencia de género y mujeres embarazadas menores de 35 años.*

*Estas reservas se efectuarán sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de las personas con discapacidad y de prioridad de las víctimas de violencia de género en el acceso a las viviendas con protección pública, que únicamente podrán ser incrementadas, pero nunca minoradas”.*

Por último, el apartado 3 de la disposición adicional, contiene una exclusión del régimen aplicable: *“El régimen previsto en este artículo no resultará aplicable a las viviendas promovidas al amparo del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, ni a cualquier otro suelo titularidad de la Administración autonómica que cuente con regulación específica”.*

Así las cosas y para concluir esta parte del dictamen, no podemos dejar de advertir que, lo que se prevé, sin más, es la aplicación del Decreto 84/2020 (que está pensado para unas determinadas categorías de suelo); y ahora, con la disposición adicional única, se amplía notablemente el ámbito de aplicación, lo que en el futuro puede generar confusión y dudas interpretativas, en la aplicación de la norma.

El proyecto se cierra con una disposición final única, relativa a la entrada en vigor del decreto el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, sin que, por tanto, se establezca ningún periodo de vacancia.

#### **QUINTA.- Cuestiones formales y de técnica normativa.**

El proyecto de decreto ha de ajustarse a las directrices de técnica normativa aprobadas por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 2005. Por ello, hemos de efectuar algunas observaciones, sin perjuicio de otras ya realizadas en la consideración jurídica anterior.

El primer párrafo de la parte expositiva del proyecto, realiza incorrectamente la cita de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid; y, en consecuencia, ha de rectificarse.

En el párrafo tercero, donde dice *a arrendamiento*, debiera decir, *al arrendamiento*. Y añadirse un punto al finalizar el párrafo.

El párrafo decimotercero en su parte final, ha de modificarse o suprimirse, puesto que la expresión “*y encaja de forma natural (sic) con resto de (sic) normas estatales y autonómicas*” no es una expresión de carácter jurídico, se compadece mal con lo que es un procedimiento administrativo y no guarda relación con el principio de seguridad jurídica invocado. Lo adecuado sería referirse *a que se adecúa al ordenamiento jurídico*.

El penúltimo párrafo de la parte expositiva, debe redactarse de conformidad con las normas del uso de las mayúsculas y minúsculas de la Real Academia Española, por cuanto que los cargos citados han de figurar con inicial minúscula.

Finalmente, la fórmula de promulgación refiere que el proyecto se aprueba “*oída la Comisión Jurídica Asesora*”. Debe tenerse en cuenta que conforme el artículo 22.3 del ROFCJA, «*las disposiciones y Resoluciones sobre asuntos informados por la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid expresarán si se adoptan conforme a su dictamen o se apartan de él; en el primer caso se usará la fórmula “de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid”, en el segundo la de “oída la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid”*».

Por otro lado, tal y como ya dijimos en nuestro dictamen 624/22 y tenemos que volver a reiterar ahora, en la referida fórmula de

promulgación debe hacerse referencia al consejero que ejerce la iniciativa (directriz 16) y no a la consejería.

En la parte dispositiva, en el artículo único, a la expresión final, *con la siguiente redacción* ha de añadirse dos puntos “:”.

En el apartado 1 de la disposición adicional, además de lo que ya hemos sugerido introducir en la consideración jurídica anterior, ha de sustituirse la expresión *el presente Decreto*, por la de *este decreto*, ya que las directrices de técnica normativa establecen que se evitarán este tipo de expresiones.

En el apartado 2 de la disposición adicional, procede modificar el orden de la expresión *los específicos requisitos*, por el de *los requisitos específicos*, ya que el adjetivo cualifica al sustantivo que lo precede.

En el apartado 3 de la disposición adicional, es importante corregir la referencia que se hace: donde se dice “*en este artículo*”, se debe decir “*en esta disposición adicional*”.

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

## CONCLUSIÓN

Que una vez atendidas las observaciones formuladas en el cuerpo del presente dictamen, que no tienen carácter esencial, procede someter al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el proyecto de decreto por el que se modifica el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento

de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.

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

Madrid, a 14 de noviembre de 2024

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 722/24

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid