



INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA

En fecha 18 de abril de 2017, se ha recibido en este Gabinete Jurídico, a través de la Vicepresidencia de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, consulta sobre el proyecto de Decreto de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

El presente informe se emite en virtud de los preceptos 10.1 a) de la Ley 5/2013, de 17 de octubre, de Ordenación del Servicio Jurídico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y 11.a) del Decreto 128/1987, de 22 de septiembre, de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico.

Para la elaboración del mismo se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

- Proyecto del Decreto a adoptar por el Consejo de Gobierno.
- Consulta pública a efectos del cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015.
- Consideraciones a la consulta pública por parte de la Federación Regional de Empresas Constructoras de Castilla-La Mancha (FERECO).
- Consideraciones a la consulta pública de la Confederación Regional de Asociaciones Vecinales, Consumidores y Usuarios de Castilla-La Mancha.
- Memoria de Impacto normativo del proyecto de Decreto de 7 de marzo de 2017.
- Resolución de la Consejera de Fomento de 15 de diciembre de 2016, por la que se autoriza la tramitación del proyecto.
- Informe de la Asesoría Jurídica de Fomento de 14 de marzo de 2017.





- Extracto del expediente para el Consejo de Gobierno de 16 de marzo de 2017.
- Información para el portal de Transparencia.
- Certificado del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de 21 de marzo de 2017 de la toma de conocimiento del proyecto de Decreto.
- Certificado del informe favorable de la Comisión Regional de Vivienda de 3 de abril de 2017.
- Acta de la reunión de la Comisión Regional de Vivienda de 31 de marzo de 2017.
- Proyecto de Decreto informado favorable por la Comisión Regional de Urbanismo.

A la vista de los anteriores documentos, procede emitir informe con base en los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- COMPETENCIA.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 148.1.3^a de la Constitución y del artículo 31.1.2^a del Estatuto de Autonomía, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tiene atribuida la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva en materia de vivienda.

El artículo 36 de la Ley 11/2013, de 25 de septiembre de 2013, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, dispone en su apartado primero que “El ejercicio de la potestad reglamentaria corresponde al Consejo de Gobierno, sin perjuicio de la facultad de sus miembros para dictar normas reglamentarias en el ámbito propio de sus competencias”





SEGUNDO.- TRAMITACIÓN.

El ya citado artículo 36 de la Ley 11/2013, de 25 de septiembre de 2013, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, añade en el segundo apartado que “El ejercicio de dicha potestad requerirá que la iniciativa de la elaboración de la norma reglamentaria sea autorizada por el Presidente o el Consejero competente en razón de la materia, para lo que se elevará memoria comprensiva de los objetivos, medios necesarios, conveniencia e incidencia de la norma que se pretende aprobar”. Exigiendo el apartado tercero que en la elaboración de la norma se recaben los informes y dictámenes que resulten preceptivos, así como cuantos estudios se estimen convenientes.

En la tramitación del presente procedimiento se ha cumplido con la mencionada exigencia, quedando pendiente, por razón cronológica, del dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

TERCERO.- FONDO.

El proyecto de Decreto sometido a informe tiene por objeto, tal como dispone el artículo 1, facilitar la adquisición, en primera transmisión, de las viviendas de protección pública que hayan quedado vacantes una vez agotados los procedimientos de adjudicación exigidos normativamente.

Para ello, con el juego de los artículos 2 y 3 del mencionado proyecto, se articula una posibilidad de acceso a viviendas con protección pública existentes en Castilla-La Mancha que la normativa, actualmente vigente, no contempla. Esta dulcificación de los requisitos de acceso a viviendas sometidas a régimen de protección pública es temporal, y está contemplada desde un plano





subjetivo en las mayoría de los supuestos (umbral de capacidad económica, colectivos desfavorecidos o que se encuentren obligados a cambiar de domicilio por razones laborales, de salud o discapacidad) y objetivo en lo que se refiere a su precio en relación con la vivienda libre.

Con carácter general no existe ninguna disposición normativa de rango legal, ni estatal ni autonómica, que impida la flexibilización de acceso a viviendas de protección pública contemplada en el artículo 2, en relación con el artículo 1, del proyecto de Decreto.

La disposición adicional segunda del proyecto de Decreto permite, cumplidos rigurosos requisitos, y durante un plazo de seis meses, la posibilidad de descalificar viviendas que hubieran sido calificadas de protegidas bajo algún tipo de protección. Tampoco existe obstáculo jurídico que impida la aprobación de este precepto, pues la tajante prohibición de descalificación contemplada en el artículo 47 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Vivienda, está referida a viviendas de protección oficial bajo régimen estatal. Esta disposición adicional aclara que la posibilidad de descalificación está exclusivamente referida a regímenes de protección autonómicos.

No obstante, se entiende, aunque no lo diga expresamente el proyecto de Decreto, que esta posibilidad de descalificación no es extensiva a las viviendas construidas en reservas de suelo destinadas a la construcción de viviendas de protección pública por los Planes Generales, al amparo del artículo 77 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Otra cosa sería contraria a la finalidad o destino de este suelo y atentaría a la decisión discrecional municipal de su programación urbanística.

Tampoco se encuentra impedimento jurídico a la posibilidad de cesión a organismos públicos, o entidades sin ánimo de lucro, de viviendas protegidas





para venta que se encuentren vacantes, contemplada en la disposición adicional tercera, con fundamento en la atención de las necesidades de vivienda de determinados colectivos.

Acompañan al proyecto de Decreto tres modificaciones reglamentarias, contenidas en las tres disposiciones finales del mismo. En la primera de ellas se modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública. En primer lugar, para añadir un nuevo apartado al artículo 2, incorporando con ello un nuevo supuesto de viviendas con protección pública, dando entrada a este régimen de protección a las viviendas adscritas al patrimonio especial de vivienda y suelo, regulado en el Decreto 22/1986, que tendrán un destino preferente para personas y familias con escasos recursos o que pertenezcan a colectivos especialmente vulnerables.

En segundo lugar, se añade un nuevo apartado al artículo 8, que establece el destino de las viviendas con protección pública, para permitir dentro de este mandato el que pueda destinarse una vivienda de protección pública a un patrimonio protegido, constituido conforme a la Ley 41/2003.

En tercer lugar, en el marco de la limitación de la facultad de disponer de las viviendas de protección pública regulado en el artículo 25, se añade un segundo párrafo al apartado 1, para excepcionar de la consideración de transmisión de vivienda a los supuestos de aportación de la misma a la sociedad conyugal, y a los de consolidación de la plena titularidad por parte de un cónyuge en su supuestos de nulidad, separación o divorcio.

Finalmente, se añade una disposición adicional novena, para flexibilizar la modificación de los contratos de arrendamiento y de compraventa con precio aplazado, permitiendo, con el cumplimiento de rigurosos requisitos, el trasvase de uno a otro.





No se encuentra ningún impedimento legal para las modificaciones referidas, que son producto del ejercicio de la potestad reglamentaria de la Administración, y están justificadas en la coyuntura social y económica del momento actual.

Tampoco existe obstáculo jurídico para incorporar al proyecto de Decreto la disposición final segunda, por la que se modifica el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha. Con esta modificación se da entrada al concepto de atención preferente a efectos de adjudicación de viviendas con protección pública a otras unidades familiares previa evaluación de los Servicios Sociales.

Finalmente, nada que objetar tampoco a la modificación de la letra c) del artículo 9 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, para eximir del requisito de empadronamiento en los supuesto de viviendas protegidas de promoción privada

CONCLUSIONES

Por lo expuesto, a la vista de la documentación remitida, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1 a) de la Ley 5/2013, de 17 de octubre, de Ordenación del Servicio Jurídico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y 11.a) del Decreto 128/1987, de 22 de septiembre, de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto de Decreto de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.





Castilla-La Mancha

Gabinete Jurídico
Vicepresidencia

Plaza del Cardenal Silíceo, s/n - 45071 Toledo

Es todo cuanto este Letrado tiene el honor de informar, no obstante V.I. resolverá lo que estime más acertado.

En Toledo a 21 de abril de 2017

El Letrado

VºBº de la Directora de los Servicios Jurídicos

Fdo.: Angel Quereda Tapia

Fdo.: Araceli Muñoz De Pedro



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F5CC56596CB771D7CC44B8