



INFORME DE LA ASESORÍA JURÍDICA RELATIVO AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO Y EL REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS EN CASTILLA-LA MANCHA

El presente informe se emite de conformidad con el artículo 11 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, del que resultan los siguientes

ANTECEDENTES

1.- La Consejería de Fomento ha llevado a cabo la consulta pública previa a la redacción del texto normativo sobre el proyecto de Decreto por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha, de conformidad con el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), a través de la sede corporativa Web de la Administración autonómica, www.castillalamancha.es, a fin de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas, potencialmente afectados por la futura norma entre el 17 de enero y el 8 de febrero de 2017, con el objetivo de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectadas por el futuro de la norma.

Durante ese periodo no consta que se presentaran alegaciones sobre dicha consulta.

2.- Con fecha 3 de julio de 2018 la Dirección General de Vivienda y Urbanismo emite Memoria Justificativa y Memoria Económica sobre el proyecto normativo arriba mencionado.

3.- Igualmente, con fecha 3 de julio de 2018, la Dirección General de Vivienda y Urbanismo emite informe sobre impacto de género del citado proyecto.

4.- Con fecha 25 de julio de 2018, la Consejera de Fomento dicta Resolución por la que se autoriza la iniciación del expediente de elaboración del proyecto de Decreto por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El informe de evaluación de edificios tiene como objetivo asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas, a fin de alcanzar las exigencias previstas en la Directiva de eficiencia energética en edificios designada por la Unión Europea en la Directiva 2012/27/UE para 2020.

La iniciativa reglamentaria propuesta con objeto de regular el Informe de Evaluación de los Edificios y el registro en el que se inscriban los mismos en la Comunidad Autónoma, se ampara en el ejercicio de la competencia exclusiva que ostenta la Junta de Comunidades en materia de "Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda" conforme al artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía, ello sin perjuicio de la normativa estatal básica.





La normativa de referencia básica inicial se erige en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que regula en el Título I el Informe de Evaluación de los Edificios, determinando con carácter básico en los artículos 4 a 6 diversos aspectos atinentes a dicha figura. Si bien, dicha regulación fue derogada en gran parte desde 30 de octubre de 2015, mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 26 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y a su vez, esta se ha visto afectada por la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 del Tribunal Constitucional, (BOE, 17/01/2018), que ha declarado inconstitucionales y nulos los apartados 2 a 6 del artículo 29, el artículo 30, la DT 2ª y la DF 1ª del referido texto refundido, dejando vigente únicamente el apartado 1 del artículo 29, que expresa lo siguiente:

“Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos”.

En el ámbito de Castilla-La Mancha, a raíz de la regulación establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, y del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, que establece un Programa de ayudas a la implantación del IEE e incorpora en sus anexos el modelo de formulario donde se detalla pormenorizadamente el contenido del informe, así como de la cláusula adicional segunda del Convenio de Colaboración, suscrito el 21 de julio de 2014, entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, para la ejecución del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013 – 2016, se aprobó el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha, el cual recoge, junto con la Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el procedimiento de inscripción del informe de evaluación de los edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, el régimen jurídico vigente para la realización de los Informes de Evaluación de Edificios en el territorio de Castilla-La Mancha. Junto a dicha regulación mencionada, hay que añadir, por último, el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en la redacción dada por la Ley 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, que recoge el régimen básico del informe de evaluación del edificio en Castilla-La Mancha, estableciendo en su apartado primero que *“los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización del Informe de Evaluación del Edificio regulado en la normativa estatal y autonómica”*. Además, sobre el contenido de estos informes técnicos señala en su apartado segundo que *“las inspecciones deberán consignar el resultado de éstas, con el contenido que exija al efecto la normativa estatal y autonómica”*, además de otros aspectos concretos que el mismo artículo establece.





II.- CONTENIDO. NOVEDADES RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE EN CASTILLA-LA MANCHA.

El borrador de proyecto contiene una parte expositiva, tres capítulos, con un total de 21 artículos, una disposición derogatoria única, y cuatro disposiciones finales.

El Decreto tiene por objeto regular el Informe de Evaluación de los Edificios en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha, así como el Registro autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, en desarrollo de las previsiones contenidas en la normativa autonómica urbanística.

El capítulo Primero recoge las disposiciones generales del Decreto, el capítulo II regula el Informe de Evaluación del Edificio y el capítulo III contempla el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha.

La disposición derogatoria contiene las normas a derogar con la aprobación del Decreto: el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha, la Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el procedimiento de inscripción del informe de evaluación de los edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha y por último se derogan los artículos 64 de 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril, los cuales recogen regulación sobre la inspección periódica de construcciones y edificaciones y la creación de un Registro de edificios, apreciándose existencia de duplicidades y dispersión normativa, circunstancia que da lugar a la derogación de los artículos referenciados.

Novedades

El borrador recoge una serie de novedades entre la que destaca fundamentalmente el carácter inmediato de la inscripción del IEE en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, la cual se practicará por parte del técnico redactor del informe desde la plataforma telemática habilitada al efecto y en el mismo momento de la firma del informe por dicho técnico, prescindiéndose así del procedimiento seguido hasta este momento, regulado en la Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el procedimiento de inscripción del informe de evaluación de los edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, en la medida que la inscripción registral conlleva la cumplimentación de unos trámites y plazos innecesarios hoy para este fin. Este nuevo sistema convierte a la inscripción del IEE en un acto administrativo ágil que facilita la tramitación y obtención del mismo al momento de su realización.

Al respecto, cabe indicar que el procedimiento deberá respetar el Decreto 12/2010, de 16 de marzo, por el que se regula la utilización de medios electrónicos en la actividad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en especial respecto a la actuación administrativa automatizada, caso de producirse la misma con





el procedimiento establecido, y que se regula en el artículo 16 del referido Decreto, y sin perjuicio del respecto de la normativa de administración electrónica vigente.

Por otra parte, se atribuyen a los municipios las facultades de promoción, planificación y control en la realización de los IEE, así como la adecuación del contenido de los Informes a lo dispuesto en la normativa urbanística regional antes referida.

Otra de las innovaciones más importantes, consiste en un nuevo planteamiento del Registro de informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha creado por el citado Decreto 11/2015, de 11 de marzo, modificándose así la estructura de este instrumento, al desaparecer el contenido de la Sección Segunda dedicada a la inscripción voluntaria de los técnicos competentes y de las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE. Ahora las Secciones Primera y Segunda contendrán las inscripciones de los edificios y construcciones que se determinen en función del uso, quedando reservada a la Primera Sección el uso residencial y a la Segunda el resto de usos.

De otro lado, mediante disposiciones finales, se regulan cambios legislativos ajenos al objeto central del Decreto:

a) Mediante la disposición adicional primera se procede a la modificación del régimen jurídico contemplado en las disposiciones adicional novena (novación del contrato de arrendamiento sobre una vivienda de protección pública promovida por la JCCM mediante el ejercicio de opción de compra, novación de contrato de compraventa con precio aplazado de una vivienda de protección pública promovida por la JCCM a un contrato en régimen de alquiler) y transitorias tercera y cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública (precios de venta en segundas y posteriores transmisiones y extensión del ámbito de aplicación de las viviendas en régimen de alquiler).

b) La disposición final segunda modifica la disposición transitoria primera del Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Dichas modificaciones suponen novaciones contractuales que afectan a regímenes económicos, por lo que es preceptivo y vinculante el informe de la Dirección General de Presupuestos, de conformidad con el artículo 23.1 de la Ley 7/2017, de 21 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para 2018, vigente al tiempo de emitirse el presente informe.

Por último, la disposición final tercera faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para desarrollar, mediante Orden, todos los aspectos normativos necesarios del presente Decreto y la disposición final cuarta establece la entrada en vigor de esta norma, conforme al régimen ordinario de entrada en vigor estipulado en el Código Civil.





III.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

El procedimiento de elaboración de una norma de rango legal desde el poder ejecutivo viene establecido en el artículo 35 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Como trámites previos, cabe indicar que, al margen de la consulta pública efectuada, la Dirección General de Vivienda y Urbanismo ha remitido, junto al proyecto de borrador ha remitido memoria justificativa, memoria económica del borrador de anteproyecto e informe de impacto de género. Elaborado el primer borrador definitivo de proyecto, se señala el procedimiento a seguir:

1) FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIAS.

Los apartados segundo y tercero del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 2 de octubre, referido al procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley, establece al respecto de la información pública lo siguiente:

“2. Sin perjuicio de la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, el centro directivo competente publicará el texto en el portal web correspondiente, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades. Asimismo, podrá también recabarse directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

3. La consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.”

Además hay que indicar que el artículo 3.1 de la Orden de 11/09/2013, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se regula el tablón de anuncios electrónico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece que en el tablón de anuncios electrónico ha de realizarse el trámite de información pública en la tramitación de todos aquellos anteproyectos de ley y proyectos de disposiciones generales que se requiera conforme al Ordenamiento Jurídico. El órgano competente facilitará al tablón de anuncios electrónico el texto de la disposición y una dirección electrónica a la que dirigir las observaciones, sugerencias o alegaciones durante un período mínimo de veinte días naturales.

Se deberá dictar pues, resolución por la que se inicia la fase de información pública por un periodo que al menos, debe ser de 20 días, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha dado que el derecho de vivienda afecta con gran intensidad, a todos los ciudadanos y publicación en el tablón electrónico.

Por otro lado, durante el periodo de información pública general, el texto debe remitirse de forma simultánea al parecer de las distintas Consejerías que conforman la Administración Regional, así como al Ministerio de Fomento, y a la unidad





administrativa de administración electrónica de la Junta de Comunidades, responsable de la implementación de la aplicación informática, conforme a la normativa vigente. Igualmente se remitirá en este periodo el texto para informe de la Comisión Regional de la Vivienda y al Consejo Regional de Municipios.

2) PUBLICACIÓN DE TEXTOS Y DOCUMENTOS DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA DE TRANSPARENCIA:

El artículo 12 de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha, establece la obligación de esta Administración de publicar los anteproyectos de Ley, *"cuando se soliciten los dictámenes a los órganos consultivos correspondientes"*.

Además de conformidad con el artículo 12.1 d) de la citada Ley 4/2016, de 15 de diciembre, se ordena publicar *"las memorias e informes que integren los expedientes de elaboración de los textos normativos, en particular, la memoria del análisis de impacto normativo, la memoria sucinta de todo el procedimiento y la memoria económica, así como toda aquella documentación preceptiva que, conforme a la legislación sectorial vigente, deba ser sometida a un periodo de información pública durante su tramitación"*.

3) DOCUMENTOS E INFORMES QUE DEBEN OBRAR EN EL EXPEDIENTE PARA SU REMISIÓN AL CONSEJO DE GOBIERNO.

En cumplimiento de lo previsto en el apartado 3.1.1. de las Instrucciones sobre Régimen Administrativo del Consejo de Gobierno de 25 de julio de 2017 para el momento de la posible toma en consideración del anteproyecto, del artículo 35 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, y demás normativa que a continuación se preceptúa, deben obrar en el expediente:

a) Elaboración de Memoria de impacto normativo:

Si bien se ha redactado "memoria justificativa del proyecto de Decreto" y "memoria económica", a lo largo de la tramitación del proyecto deberá ir configurándose la memoria de impacto normativo, la cual se encuentra prevista expresamente en el artículo 12.1 d) de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha. Respecto del contenido de dicha memoria resulta de interés acompañar el contenido al previsto en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, el cual, sin ser aplicable a la Comunidad Autónoma, profundiza en la estructura y el contenido de las memorias del análisis de impacto normativo, de acuerdo con el principio de buena regulación y con lo previsto en las leyes, por lo que resulta positivo adaptarse a los contenidos establecidos en el mismo.

b) Informe del Coordinador de Simplificación, Actualización e Inventario de Procedimientos, artículo 34.1a) del Decreto 69/2012, de 29 de marzo, por el que se regulan las actuaciones sobre calidad de los servicios públicos en la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.





c) Informe de la Inspección General de Servicios sobre la normalización y racionalización de los procedimientos administrativos al contener el proyecto normas de éste carácter.

d) Informe de la Dirección General de Presupuestos, de conformidad con el artículo 23.1 de la Ley 7/2017, de 21 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para 2018, vigente al tiempo de emitir el presente informe.

e) Informe de la Comisión Regional de la Vivienda: de conformidad con el artículo 34.3 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida). Dada la composición de esta Comisión, procede indicar que existe ya un amplio acceso a diversas asociaciones y organizaciones representativas de intereses (sindicatos, asociaciones empresariales, representantes de la Administración local, de consumidores y usuarios, asociaciones vecinales de los ciudadanos).

f) Informe del Consejo Regional de Municipios. Artículo 77 a) de la Ley 3/1991, de 14 de marzo, de Entidades Locales de Castilla-La Mancha.

g) Informe de impacto de género, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, y el artículo 6.3 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha.

h) Informe del Gabinete Jurídico. Artículo Ley 5/2013, de 17 de octubre, de ordenación del servicio jurídico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

i) Informe de la persona titular de la Secretaría General de la Consejería de Fomento, conforme a las vigentes instrucciones del Consejo de Gobierno y el artículo 5 del Decreto 86/2015, de 14/07/2015, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento.

j) Dictamen del Consejo Consultivo, de conformidad con el artículo 54.4 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, respecto de los Proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de las leyes.

Una vez efectuados los trámites y consultas y emitido el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el proyecto se eleva al Consejo de Gobierno, para su aprobación, acompañado del informe del Consejo Consultivo y de los antecedentes necesarios.

Por todo lo expuesto, se informa que no se encuentra obstáculo legal alguno para proceder a la tramitación expuesta del proyecto de Decreto, salvo mejor criterio, fundado en derecho.

EL JEFE DE SERVICIO
DE LA ASESORÍA JURÍDICA

