



INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE MEDIDAS POR EL QUE SE REGULAN EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO Y EL REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS EN CASTILLA-LA MANCHA.

En fecha 28 de diciembre de 2018, 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 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 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:

- Memoria justificativa del proyecto de Decreto.
- Memoria de Impacto normativo del proyecto de Decreto de 3 de julio de 2018.
- Memoria económica del proyecto de Decreto de 3 de julio de 2018.
- Resolución de la Consejera de Fomento de 27 de julio de 2018, por la que se autoriza la tramitación del proyecto.
- Proyecto inicial del Decreto a adoptar por el Consejo de Gobierno.
- Informe de la Asesoría Jurídica de Fomento.
- Informe del coste económico de la Dirección General de Presupuestos de 21 de agosto de 2018.
- 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 de D. Carlos Delgado Velasco de 20 de agosto de 2018.
- Consideraciones del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete de 4 de septiembre de 2018.
- Consideraciones del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha de 11 de septiembre de 2018.
- Consideraciones de la Comisión Nacional de Mercados de la Competencia.
- Certificado de adopción de Informe favorable por la Comisión Regional de Vivienda, adoptado en sesión de 6 de septiembre de 2018.
- Certificado de la Inspección General de Servicios del trámite de información pública en la página web de la Junta.
- Certificado del Acuerdo favorable adoptado por el Consejo Regional de Municipios de Castilla-La Mancha en sesión celebrada el 16 de noviembre de 2018.
- Informe de la Dirección General de Vivienda de 10 de diciembre de 2018.
- Memoria de análisis de Impacto normativo de 12 de diciembre de 2018.
- Proyecto definitivo de Decreto

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 148.1.3ª de la Constitución y del artículo 31.1.2ª 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 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 adelante LOTAU), en la redacción dada por la Ley 3/2016, de 5 de mayo, dispone lo siguiente:

“1. 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.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de éstas, con el contenido que exija al efecto la normativa estatal y autonómica, y además con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación, evaluando además las condiciones básicas de accesibilidad y el grado de eficiencia energética del edificio.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia a efectos administrativos de los informes técnicos requerirá tanto su inscripción en el Registro Autonómico habilitado al efecto como su presentación ante el municipio correspondiente.

Los municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.”

El proyecto de Decreto sometido a informe se promueve en ejercicio de la potestad reglamentaria del Gobierno autonómico, con la finalidad de desarrollar el precepto legal anteriormente transcrito; y tiene por objeto, tal como en esencia se establece en su artículo 1, la de regular administrativamente el Informe de Evaluación de los Edificios (en adelante IEE) en el ámbito territorial de Castilla-





La Mancha; así como el Registro autonómico habilitado al efecto para la inscripción del mencionado Informe.

Es preciso, en primer lugar, abordar los supuestos en los que los propietarios de los edificios y construcciones están obligados a disponer del IEE, que el artículo 6.1 del proyecto de Decreto establece en los tres siguientes: los que tengan una antigüedad superior a los 50 años; los de cualquier antigüedad pero que estén catalogados o tengan algún tipo de protección patrimonial; y, finalmente, los que independientemente de su antigüedad vayan a ser objeto de obras de rehabilitación edificatoria acogidos a ayudas públicas.

Es evidente que el proyecto de Decreto añade un tercer supuesto no contemplado en el artículo 138.1 LOTAU, concretamente el de la exigencia del IEE para los edificios, cualquiera que sea su antigüedad, que vayan a ser objeto de rehabilitación edificatoria acogidos a ayudas públicas.

Este tercer supuesto está actualmente contemplado en el Decreto 11/2015, pues en el momento de la aprobación de esta norma tenía cobertura legal en la disposición transitoria segunda, punto 1, letra c, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana. Pero la totalidad de esta disposición transitoria segunda ha perdido vigencia, por haber sido declarada inconstitucional por STC 143/2017, de 14 de diciembre.

En consecuencia, dada la falta de cobertura legal sobrevenida que existe en este momento, y la ausencia de este tercer supuesto legal en el artículo 138 LOTAU, el proyecto de Decreto incurriría, si lo mantiene, en un exceso de potestad reglamentaria, contrario a lo establecido en el artículo 128 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, e incurso por ello en vicio sancionado con nulidad de pleno Derecho. Ello sin perjuicio de que las convocatorias para ayudas públicas para rehabilitación edificatoria pudieran puntualmente exigir, como requisito propio, la obtención previa del IEE.





Con respecto a la competencia de los Ayuntamiento para la inspección y vigilancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 13 del proyecto de Decreto, si bien la disposición legal que es objeto de desarrollo por el mismo nada dice al respecto, es preciso tener en cuenta, que la competencia de “Conservación y rehabilitación de la edificación” es propia y exclusiva de los municipios, ex artículo 25.2 a) de la Ley de Bases de Régimen Local, perteneciendo, por tanto, a su ámbito de autonomía local. Y en el seno de esta mencionada competencia ha de tener cabida la vigilancia e inspección del cumplimiento de las disposiciones que al efecto hayan sido establecidas, tanto por el Estado como por la Comunidad Autónoma, entre las que indudablemente están incluido el IEE.

Tampoco admite reproche jurídico el hecho de que el proyecto de Decreto establezca la obligada intervención de los correspondientes Ayuntamiento en los procedimientos de suspensión de la inscripción del IEE, pues ella es consecuencia necesaria de la anteriormente mencionada competencia de “Conservación y rehabilitación de la edificación”.

Si bien el artículo 14, referido al incumplimiento de la obligación de disponer de IEE, pudiera parecer contrario al principio de legalidad consagrado en el artículo 25 de la Constitución y configurado en el artículo 25 de la Ley 40/2015, entendemos que no es así, porque no está propiamente estableciendo un nuevo tipo infractor nuevo y distinto a los contenidos en el artículo 183 LOTAU, sino estableciendo una delimitación reglamentaria permitida por el artículo 27.3 de la anteriormente mencionada Ley de Régimen Jurídico del Sector Público. Sin duda alguna el incumplimiento de la obligación legal de disponer del IEE está tipificado como incumplimiento de obligación impuesta por la ley en el artículo 183.2 a) LOTAU.

Con respecto al capítulo III, referido al “Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha”, se trata del ejercicio de la potestad de autoorganización de la Administración, que en el presente caso,





analizados los artículos 15 a 20 del texto sometido a informe, se concluye que en ninguno de ellos se superan los límites de esa potestad impuestos por el artículo 103 de la Constitución, que obliga a la Administración a servir con objetividad los intereses generales y actuar de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación.

El proyecto de Decreto, en su disposición final primera, modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas de protección oficial. Concretamente modifica:

-Los puntos c) y d) del apartado 1 de la disposición adicional novena. En el referido punto c) se sustituye el último inciso “incluidos los conceptos asimilados a éste”, por el de “incluidas las cantidades que de acuerdo con la ley o el contrato le correspondan o haya asumido”. Ninguna objeción jurídica puede oponerse a esta modificación, pues el inciso incorporado es más garantista del interés general, exigiendo estar al corriente del pago de todas las obligaciones adquiridas legal o convencionalmente.

-Los puntos a) y b) del apartado 2 de la disposición adicional novena. El último inciso del apartado b) del Decreto 3/2004 “y deberá ser objeto de informe social” se suprime; y pasa al punto a) del proyecto de Decreto. En consecuencia no hay cambio jurídico sustancial sino meramente procedimental.

-El punto e) del apartado 2 de la disposición adicional novena añade un último apartado estableciendo los efectos del supuesto en el que, como consecuencia del cambio de régimen, resultara un saldo favorable a la Administración. La solución jurídica ofrecida por el proyecto se entiende ajustada a Derecho, pues, por un lado, solventa un eventual enriquecimiento injusto del interesado, incrementándole las sucesivas rentas; y por otro, en ejercicio de la potestad discrecional pone el límite de 1,5 veces la renta inicial, con objeto de que pueda ser razonablemente asumible por aquel.





-Se añade el punto f) al apartado 2 de la disposición adicional novena, para establecer en el procedimiento de cambio de régimen un preceptivo informe técnico del estado de conservación de la vivienda; y, en su caso, de la necesidad de reparación, cuantificando su importe. En este mismo apartado se exige al interesado en el cambio de régimen que asuma el coste de las, en su caso, necesarias reparaciones. El punto adicionado es ajustado a Derecho.

-Se añade el punto g) al apartado 2 de la disposición adicional novena, para exigir al interesado en el cambio de régimen encontrarse al corriente de cualquier pago derivado de su relación jurídica con la vivienda. Ninguna objeción jurídica merece tampoco este añadido, encaminado al mejor cumplimiento del interés general.

-Se modifica el apartado 3 de la disposición adicional novena. Por un lado, se suprime el “previo informe de la Comisión Provincial de Vivienda”, que es sustituido por el “Informe del Servicio de Vivienda”, dando cuenta a la Comisión Provincial de Vivienda. Se trata de una cuestión meramente procedimental, que se considera ajustada a Derecho. Por otro, se suprime el plazo máximo para resolver y los efectos de su incumplimiento, pero esta supresión carece de efecto jurídico alguno, pues serán de aplicación los artículos 2.1 y 24.1 de la Ley 39/2015, que, respectivamente, establecen el plazo máximo residual de tres meses; y el silencio positivo salvo que legalmente esté establecido el desestimatorio.

-Añade una disposición adicional tercera para, en su apartado primero, establecer el precio máximo para las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública; y en su apartado segundo, fijar éste como el precio de referencia al que indica el artículo 52.2. Es ajustada a Derecho esta modificación normativa, llevada a cabo en ejercicio de la potestad reglamentaria de la Administración de la Junta, pues se trata de la recuperación de la vigencia





de esta disposición, que había sido derogada por la disposición derogatoria única del Decreto 41/2017, de 4 julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

-Añade una disposición transitoria cuarta, haciendo extensivos los preceptos del Título II, referente a las viviendas en régimen de alquiler, a todos los grupos de viviendas de protección oficial propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sobre la que tampoco se aprecia inconveniente jurídico.

El proyecto de Decreto, en su disposición final segunda, modifica el Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, añadiendo a la referida norma una disposición adicional cuarta. Se trata de una decisión adoptada también en el ejercicio de la potestad reglamentaria, que es ajustada a Derecho; y adoptada con el objeto de, en coherencia con la recuperación de vigencia de la disposición transitoria tercera del Decreto 3/2004, dejar establecido el precio de renta de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial promovidas por la Junta o sus empresas públicas.

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 por el que se regulan el informe de evaluación del edificio y el registro de informes de evaluación de edificios en Castilla-La Mancha, salvo en lo que se refiere a lo dispuesto en el artículo 6 1. c), que se entiende no ajustado a Derecho.





Castilla-La Mancha

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



En Toledo, a 10 de enero de 2019

Letrado

Vº Bº de la Directora del Gabinete Jurídico

Angel Quereda Tapia

Araceli Muñoz De Pedro

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E42BF95AD1E435E163E847