



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

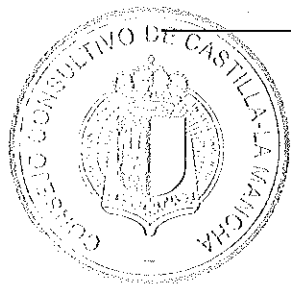
N.º 87/2019

Excma. Sra.:

SEÑORES:

Joaquín Sánchez Garrido, Presidente
José Sanroma Aldea
Fernando José Torres Villamor
Soledad Rodríguez Rivero, Secretaria
General

El Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2019, con asistencia de los señores que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:



“En virtud de comunicación de V. E. de 12 de febrero de 2019, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha examinado 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.

Resulta de los ANTECEDENTES

Primero. Consulta pública previa.- Siguiendo un criterio cronológico, figura en primer lugar un documento relativo a la consulta pública previa, que fue publicado en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Si bien no consta la fecha de dicha publicación, arbitra un plazo entre los días 19 de febrero y 12 de marzo de 2018 para que los interesados puedan realizar aportaciones.

Dicha publicación se realizó en cumplimiento del artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de

las Administraciones Públicas a fin de que *“los ciudadanos y organizaciones puedan aportar sus opiniones y sugerencias sobre los aspectos planteados en este documento”*.

No figura en la documentación remitida el resultado de dicho trámite.

Segundo. Memoria justificativa del proyecto de Decreto.- Con fecha 3 de julio de 2018 el Director General de Vivienda y Urbanismo suscribió memoria justificativa de la aprobación del Decreto.

Fundaba la conveniencia de la norma en la necesidad de disponer de una nueva norma reguladora del informe de Evaluación de edificios y su registro, que derogue la regulación actualmente recogida en el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, debido a que la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre, declaró inconstitucional gran parte de la regulación básica de esta materia, contenida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Igualmente funda la necesidad normativa en que la Ley 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, modificó el artículo 138 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), a fin de hacer extensiva la exigencia del informe de evaluación de edificios a *“toda construcción o edificación catalogada o con protección patrimonial, así como a cualquier otra que tenga una antigüedad superior a cincuenta años”*.

Finalmente refiere como justificación de la norma que puede agilizarse de manera notoria el procedimiento de inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

Concluye afirmando que estima *“absolutamente necesaria una nueva regulación del Informe de Evaluación de Edificios y de su Registro, no siendo suficiente una mera modificación o adaptación de la normativa ya dictada al amparo de la anteriormente referida”*.



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

Tercero. Memoria de impacto por razón de género.- Se incorpora al expediente una memoria suscrita por el Director General de Vivienda y Urbanismo con fecha 3 de julio de 2018, sobre el impacto por razón de género de la norma proyectada.

Tras reseñar la denominación de la norma, el órgano promotor, el contexto normativo al que se halla vinculada y su objeto, expresaba que su texto cumplía con los objetivos de igualdad, ya que *“las actuaciones recogidas no discriminan ni prevén una disminución de igualdad de trato a las mujeres de Castilla-La Mancha”,* y *“el lenguaje empleado a lo largo del texto normativo es un lenguaje técnico, que no vulnera el principio de igualdad de oportunidades por razón de género”.*

Concluía afirmando que la norma *“no producirá un impacto negativo de género”.*

Cuarto. Memoria económica.- Se acompaña seguidamente una memoria económica de la disposición suscrita por el mismo órgano directivo y en la misma fecha.

En dicho informe se expresa por primera vez que el objeto de la norma proyectada incluye también modificaciones de los Decretos 34/2011, de 26 de abril, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública y 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Si bien inicialmente afirma que el nuevo texto normativo *“no supone impacto económico y presupuestario”*, seguidamente señala que la modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, implica un cambio en el régimen de las viviendas calificadas de promoción pública, con incidencia presupuestaria relevante, *“respecto a la previsión de ingresos de la Hacienda Pública Regional en los próximos años”.*

En concreto, describe una primera medida que plantea la regulación de un derecho de opción de compra a favor de inquilinos con al menos cinco

años de antigüedad, estimando que al menos treinta inquilinos al año ejercerán ese derecho, por lo que *“podrán ingresarse anualmente un total de 853.530 € por la venta de 30 viviendas anuales acogidas al derecho de opción de compra”*.

La segunda medida que plantea el decreto proyectado es *“la conversión del contrato de venta a plazos en un contrato de alquiler social”* (aunque esta medida ya está prevista en la disposición adicional novena del propio Decreto 3/2004, de 20 de enero, que sólo se pretende modificar). Explica que algunos de los adquirentes de vivienda de protección pública, antes del año 2002, adeudan un número significativo de recibos, que considera de muy difícil cobro, de modo que se pretende *“la conversión de contrato de compraventa en alquiler”*, dando de baja la deuda no cobrada, trasladando su imputación al nuevo contrato de alquiler, facilitando, en la medida de lo posible un calendario de pago. Afirma que *“la resolución administrativa que autorice la conversión del contrato, no lleva asociado un expediente de gasto, ya que las cantidades abonadas en régimen de compraventa se imputan al nuevo contrato de alquiler, de modo que si resultara un saldo a favor del beneficiario se compensará con las rentas de alquiler futuras que se devenguen”* y que *“en ningún caso se contempla que sean devueltas cantidades previamente ingresadas por la Administración, por lo que tampoco se tramitaría un expediente de devolución de ingresos indebidos”*.

Quinto. Autorización de la iniciativa reglamentaria.- A la vista de la mencionada memoria, en idéntica fecha 27 de julio de 2018 la Consejera de Fomento autorizó la tramitación del proyecto de Decreto.

Sexto. Primer borrador de Decreto.- Seguidamente figura un primer borrador de Decreto, fechado en julio de 2018. El mismo consta de una parte expositiva, 21 artículos, y cuatro finales y dos anexos.

Séptimo. Informe de la Asesoría Jurídica.- Se incorpora a continuación un informe del Jefe de Servicio de la Asesoría Jurídica en el que describe el contenido y novedades del proyecto, así como la tramitación administrativa que ha de cumplimentarse, concluyendo que *“no se encuentra*



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

obstáculo legal alguno para proceder a la tramitación expuesta del proyecto de Decreto, salvo mejor criterio fundado en derecho”.

Octavo. Información pública.- Mediante resolución de la Secretaría General de 30 de julio de 2018, se dispuso la apertura de un periodo de información pública del proyecto, publicándose el mismo en el tablón de anuncios electrónico de la Junta de Comunidades durante un plazo de veinte días, a fin de que cuantos estuvieran interesados pudieran formular alegaciones.

Consta el certificado de la Inspectora General de Servicios de que la resolución estuvo publicada en el citado tablón entre el 8 de agosto y el 5 de septiembre de 2018.

Dicha resolución se publicó también en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 154 de 7 de agosto de 2018.

Al mismo presentaron alegaciones CERMI, D. Carlos Delgado Velasco, el Decanato de Registradores de Castilla-La Mancha, el Colegio Oficial de Graduados en Ingeniería de la rama Industrial e Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete, y el Colegio Notarial de Castilla-La Mancha.

Igualmente el proyecto se remitió a las distintas consejerías de la Administración de la Junta de Comunidades.

Noveno. Informe de la Dirección General de Presupuestos.- El día 21 de agosto de 2018, el Director General de Presupuestos informó que *“visto que el expediente de referencia no implica gastos o minoración de ingresos en ejercicios presupuestarios futuros, no tiene inconveniente en su tramitación”*.

Décimo. Certificado de la Comisión Regional de la Vivienda.- Figura el certificado del Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda, acreditativo que el día 6 de septiembre de 2018, dicho órgano colegiado acordó *“Informar con carácter favorable el proyecto de Decreto de*

regulación del Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha”.

Se acompaña también copia del acta de dicha reunión.

Undécimo. Certificado del Consejo Regional de Municipios de Castilla-Mancha.- La Secretaria del Consejo Regional de Municipios de Castilla- La Mancha, certificó que en la sesión de dicho Consejo de 16 de noviembre de 2018, ha sido informado favorablemente por unanimidad de asistentes el proyecto de Decreto objeto de dictamen.

Duodécimo. Informe de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo sobre las alegaciones presentadas.- El 10 de diciembre de 2018, la Jefa de Servicio de Vivienda, con el visto bueno del Director General, emitió informe sobre el tratamiento dado a las alegaciones presentadas en el trámite de audiencia.

Decimotercero. Memoria de análisis de impacto normativo.- El 12 de diciembre de 2018, el Director General de Vivienda suscribió una memoria actualizada sobre el proyecto de Decreto, en el que trata las distintas fases de tramitación e incluye referencias al impacto de género y en la infancia, la adolescencia y la familia .

Concluye señalando la necesidad de adaptar la regulación a la nueva realidad jurídica, conformada por un marco normativo y jurisprudencial distinto al que dio origen a la normativa actualmente vigente.

Decimocuarto. Segundo borrador de Decreto.- Como resultado de los anteriores trámites se elaboró un segundo borrador, fechado en diciembre de 2018, que consta de una parte expositiva, 21 artículos agrupados en tres capítulos, una disposición derogatoria y cuatro finales.

Decimoquinto. Alegaciones del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.- Con fecha 11 de enero de 2019, el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, presentó alegaciones al proyecto de Decreto.



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

Decimosexto. Informe del Gabinete Jurídico.- Del expediente hasta aquí tramitado se dio traslado al Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, solicitando la emisión de informe sobre el proyecto de Decreto redactado.

Con fecha 10 de enero de 2019 un Letrado, con el visto bueno de la Directora de los Servicios Jurídicos, emitió informe favorable al texto, con la excepción de lo dispuesto en el artículo 6.1.c) relativo a la obligación de disponer del informe de evaluación de edificios, en el caso de obras de rehabilitación edificatoria acogidos a ayudas públicas, al estimar que falta cobertura legal.

Decimoséptimo. Informe sobre adecuación a la normativa vigente sobre racionalización y simplificación de procedimientos y reducción de cargas administrativas.- El proyecto ha sido informado por el Coordinador de Simplificación, Actualización e Inventario de Procedimientos de la Consejería instructora, donde indica que el nuevo procedimiento suprime dos cargas administrativas y que el coste de tramitación será de 23 euros.

Decimooctavo. Informe de la Inspección General de Servicios.- El proyecto ha sido informado favorablemente por un Inspector Analista de Servicios de la Inspección de Servicios.


Decimonoveno. Informe de la Secretaría General.- Con fecha 8 de febrero de 2019, la Secretaria General de la Consejería de Fomento emitió un informe en el que expresaba que el proyecto respeta en su integridad el ordenamiento jurídico por lo que informa el mismo favorablemente.

Vigésimo. Proyecto de Decreto sometido a dictamen.- El proyecto de Decreto sometido a consulta, fechado el 7 de febrero de 2019, consta de una parte expositiva, 21 artículos -agrupados en tres capítulos-, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

En la parte expositiva se recoge el marco normativo y competencial de la norma y se señalan las novedades que presenta en relación con la normativa actual. A continuación describe su contenido y refiere brevemente las consultas realizadas en su tramitación.

El Capítulo I, “*Disposiciones generales*”, integra cuatro artículos destinados a regular el objeto de la norma, su ámbito de aplicación y las competencias de la Comunidad Autónoma y de los Ayuntamientos.

El Capítulo II, “*El Informe de Evaluación del Edificio de Castilla-La Mancha*”, comprende los artículos 5 a 14. El artículo 5 define y expresa la finalidad del informe y el 6 determina los edificios que están obligados a disponer del mismo. El artículo 7 indica los sujetos responsables del cumplimiento de la obligación; el artículo 8 regula la capacitación para la elaboración del informe y el artículo 9 fija el contenido básico del mismo. El artículo 10 regula los diferentes resultados del informe y los artículos 11 y 12 su eficacia y su vigencia, respectivamente. El artículo 13 trata sobre las competencias municipales en materia del informe de evaluación de edificios. El artículo 14 regula las consecuencias del incumplimiento de la obligación de disponer del informe cuando este es preceptivo.



El Capítulo III, “*El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha*”, contempla en los artículos 15 a 21 la definición y finalidad del Registro, sus aspectos generales y su estructura, organización y funcionamiento. También regula la forma de inscripción, su puesta a disposición al público, la obligación de coordinación con otros censos y registros administrativos y la gestión electrónica de los procedimientos registrales.

La disposición derogatoria única declara derogados 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, y la Orden de 27 de marzo de 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. Igualmente declara derogados los artículos 64 y 65 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

La disposición final primera modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, modificando su disposición adicional novena y añadiendo dos disposiciones transitorias, la tercera y la cuarta.

La 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 una disposición adicional cuarta.

La disposición final tercera faculta al titular de la Consejería de Fomento para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del Decreto.

La disposición final cuarta establece la entrada en vigor de la norma a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

En tal estado de tramitación V. E. dispuso la remisión del expediente a este Consejo Consultivo, en el que tuvo entrada con fecha 13 de febrero de 2019.

A la vista de dichos antecedentes, procede formular las siguientes

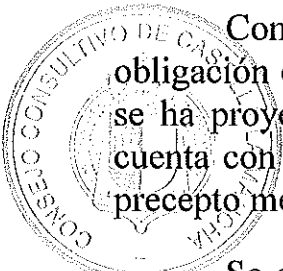
CONSIDERACIONES

I

Carácter del dictamen.- Se somete al dictamen del Consejo Consultivo el proyecto de Decreto por el que se regula el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha, fundando tal solicitud en lo previsto en el artículo 54.4 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, según el cual dicho órgano deberá ser

consultado sobre los “*Proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de las leyes*”.

En la memoria justificativa de la disposición, como en los informes emitidos por el Servicio Jurídico y por el Gabinete Jurídico se califica el proyecto de reglamento ejecutivo en desarrollo del 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 TRLOTAU), que establece la obligación de los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, y las que cuenten con una antigüedad superior a cincuenta años, de disponer de un informe de evaluación del edificio, realizado por un técnico facultativo competente.



Con el fin de desarrollar todos los aspectos derivados de esta obligación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha se ha proyectado la iniciativa reglamentaria sometida a dictamen, la cual cuenta con naturaleza de reglamento ejecutivo al dictarse en desarrollo del precepto mencionado.

Se emite, por tanto, el presente dictamen con el carácter preceptivo que propugna el artículo 54.4 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, anteriormente citada.

II

Examen del procedimiento tramitado.- El procedimiento de elaboración de normas reglamentarias se regula en el Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, denominado “*De la iniciativa legislativa y de la potestad para dictar reglamentos y otras disposiciones*”, que atiende en los artículos 128 y siguientes a la potestad reglamentaria, si bien su contenido ha quedado reducido tras la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 55/2018, de 24 de mayo.



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

En el ámbito de la Comunidad Autónoma el ejercicio de la potestad reglamentaria es contemplado en el artículo 36 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el cual la atribuye al Consejo de Gobierno, sin perjuicio de la facultad de sus miembros de dictar normas reglamentarias en el ámbito propio de sus competencias.

En su apartado segundo el citado precepto establece que el ejercicio de dicha potestad *“requerirá que la iniciativa de la elaboración de la norma reglamentaria sea autorizada por el Presidente o 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”*. Añade en el apartado tercero que *“en la elaboración de la norma se recabarán los informes y dictámenes que resulten preceptivos, así como cuantos estudios se estimen convenientes. Cuando la disposición afecte a derechos o intereses legítimos de los ciudadanos se someterá a información pública de forma directa o a través de las asociaciones u organizaciones que los representen, excepto que se justifique de forma suficiente la improcedencia o inconveniencia de dicho trámite”*.

Se ha dado cumplimiento al trámite de consulta previa, que fue introducido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con la finalidad de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados, indicando expresamente su artículo 133.1 que ha de tener lugar con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento.

Según la documentación que obra en el expediente la participación en la elaboración de la norma se ha concretado en un trámite de información pública del proyecto, que fue publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el tablón de anuncios electrónico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Igualmente se ha sometido el texto del Decreto al Consejo Regional de Vivienda y al Consejo Regional de Municipios de Castilla-La Mancha. En relación a la participación en el procedimiento de este último órgano colegiado debe significarse que únicamente se ha aportado al expediente la certificación acreditativa del

acuerdo adoptado, pero no el acta en el que figure el debate existente en el seno del mismo ni la documentación manejada en tal sesión, lo que habría permitido conocer las propuestas y controversias planteadas en torno al articulado propuesto.

Se ha recabado el informe de la Dirección General de Presupuestos que, tras considerar que no implica gastos o minoración de ingresos en ejercicios presupuestarios futuros, no ha visto inconveniente a su tramitación. No obstante, la anterior conclusión no resulta evidente a la vista de las medidas previstas en la parte final de la norma proyectada, en materia de vivienda protegida, en especial, las concernientes a la renta de los arrendamientos de vivienda de protección pública promovidos por la JCCM. Tales medidas sólo tienen sentido si se trata de minorar la renta que el inquilino ha de abonar, lo que implica necesariamente una reducción de ingresos futuros. Por tanto, estima el Consejo que esta cuestión deberá aclararse y cuantificarse en el expediente antes de su aprobación, mediante la elaboración de una memoria económica que cuantifique tales importes y, en su caso, se recabe nuevamente el preceptivo informe de la Dirección General de Presupuestos.

Continuando con el examen del procedimiento tramitado se han incorporado al expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 36.3 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, los informes que se han estimado preceptivos. Figuran así los informes sobre racionalización y simplificación de procedimientos, emitidos por el Coordinador de Simplificación, Actualización e Inventario de Procedimientos y el Inspector Analista de Servicios. También se han recabado los informes del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades conforme prevé 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 el artículo 11.a) del Decreto 128/1987, de 22 de septiembre, de Organización y Funciones de dicha unidad, y de la Secretaria General del departamento impulsor de la iniciativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.c) del Decreto 86/2015, de 14 de julio, de estructura orgánica y competencias de la Consejería de Fomento.



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

Asimismo debe hacerse constar que en la memoria se analiza el impacto de género de la norma proyectada, lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de igualdad entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha.

El expediente sustanciado y el proyecto de Decreto resultante han sido remitidos finalmente a este Consejo Consultivo a los efectos de emisión del preceptivo dictamen, previsto en el artículo 54.4 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

A la vista de cuanto se acaba de exponer pueden entenderse cumplidas las provisiones que la Ley establece para la elaboración de las disposiciones de carácter general, con la excepción señalada anteriormente sobre su repercusión económica sobre ejercicios futuros, cuestión esta que deberá solventarse conforme a las indicaciones señaladas.



III

Marco normativo y competencial en el que se inserta la iniciativa reglamentaria.- La iniciativa reglamentaria propuesta desde la Consejería de Fomento con objeto de regular el Informe de Evaluación del Edificio 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- y viene a sustituir la regulación actualmente vigente en el Decreto 11/2015, de 11 de marzo.

Como ya se indicó en el dictamen 56/2015, de 25 de febrero, con ocasión de la tramitación del citado Decreto 11/2015, de 11 de marzo, la rotundidad de esta afirmación estatutaria de exclusividad competencial de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, ha de interpretarse atendiendo a su engranaje con el resto de competencias ejercidas por el Estado y que inciden en este sector, tales como las bases y coordinación de la planificación económica general (artículo 149.1.13º de la Constitución), lo que ha

fundamentado la intervención del Estado en la materia, habiendo señalado el Tribunal Constitucional en Sentencia 152/1988, de 20 de julio, que, habida cuenta de la competencia exclusiva que tenía la Comunidad Autónoma recurrente en materia de vivienda, *“la posibilidad del Estado de incidir sobre la misma, mediante una regulación propia, se ciñe a aquellos extremos que puedan entenderse comprendidos en las bases y coordinación de la planificación económica [...] Es decir, el Estado puede aportar recursos vinculados al ejercicio de sus competencias materiales y en garantía de su efectividad. Por el contrario, no está legitimado para fomentar cualquier actividad en materia de vivienda, regulándola directamente, sino en tanto y en cuanto las medidas de fomento se justifiquen por razón de sus atribuciones sobre las bases de la planificación y la coordinación de la actividad económica y sobre las bases de ordenación del crédito. Si se admitiera una competencia general e indeterminada de fomento de las actividades productivas por parte del Estado se produciría, junto a la indicada alteración del sistema competencial, una distorsión permanente del sistema ordinario de financiación autonómica”*.

Con fundamento en esta competencia estatal se aprobó con carácter básico -así lo expresa su disposición final decimonovena- el Título III, denominado *“el Informe de Evaluación de los Edificios”*, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuya contenido ha quedado reducido al apartado 1 del artículo 29, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 143/2017 de 14 diciembre, (RTC 2017\143). De este modo la regulación básica estatal se limita actualmente a disponer que *“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”*. También dispone en la disposición adicional primera que los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios,



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación, en relación con las necesidades de rehabilitación.

El proyecto de Decreto sometido a dictamen viene a desarrollar lo establecido en el artículo 138 del TRLOTAU (redacción dada por la Ley 3/2016, de 5 de mayo) que dispone que “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”.*

En desarrollo de dicho precepto, si bien con anterioridad a su modificación, se aprobaron también 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, y la Orden de 27 de marzo de 2015, 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. Ambas normas quedarán derogadas con la entrada en vigor del proyecto sometido a dictamen, que las sustituye.

Finalmente cabe referirse brevemente al marco normativo de la vivienda protegida, pues las dos primeras disposiciones finales del Decreto proyectado, afectan a este ámbito, mediante la introducción de modificaciones en la normativa autonómica vigente.

En este sentido, debe citarse la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establece y regulan las diversas modalidades de las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, el Decreto 8/2013 de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida y el Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública. El primero y el último de los referidos Decretos son objeto de modificaciones parciales por el proyecto que se dictamina.

IV

Observaciones de carácter esencial.- Examinada la iniciativa reglamentaria sometida a dictamen es preciso plasmar, en primer término, las siguientes observaciones dotadas de carácter esencial:

Artículo 11. Eficacia del IEE. El apartado 1 dispone que *“La eficacia del IEE está condicionada a que el mismo se realice mediante la aplicación informática habilitada al efecto y disponible en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha y a su inscripción en el mismo”*.



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

Este apartado plantea dos cuestiones importantes:

En primer lugar, su redacción no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 138 del TRLOTAU puesto que supedita su eficacia únicamente a la inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, mientras que el precepto legal que desarrolla dispone claramente que para dicha eficacia es además necesario la presentación en el Ayuntamiento correspondiente. Así el citado artículo señala que *“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”*.

El segundo aspecto que plantea el apartado es más complejo. En el mismo se exige como requisito de eficacia, es decir, para entender cumplida la obligación que impone la norma, que la inscripción *“se realice mediante la aplicación informática habilitada al efecto y disponible en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha”*.

El examen de este requisito debe partir del hecho que la obligación de inscribir en el registro es de los propietarios de las construcciones o edificaciones sujetas al informe. Así lo disponen, como no puede ser de otro modo, los artículos 4 y 7 del proyecto, cuando se refieren a *“la obligación que tienen los titulares de los edificios y construcciones de que los mismos dispongan de IEE debidamente registrado”* y que *“los propietarios de los edificios y construcciones [...] son responsables de que dichos inmuebles dispongan de IEE en vigor y debidamente registrado”*.

Puesto que los propietarios de los inmuebles afectados por la norma serán en muchos casos personas físicas, el Decreto no puede imponer como obligatorio el sistema electrónico de comunicación con la Administración, pues vulnera el régimen establecido al efecto por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En concreto, el artículo 14.1 de dicha norma, de carácter básico, dispone que *“Las personas físicas podrán elegir en todo momento si se*

comunican con las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no, salvo que estén obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas. El medio elegido por la persona para comunicarse con las Administraciones Públicas podrá ser modificado por aquella en cualquier momento”.

En el caso de las personas físicas, no existe una obligación general de relacionarse con medios electrónicos, sino sólo en los casos que fijen reglamentariamente las Administraciones Públicas para “*determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios*”.

En el supuesto que nos ocupa, es obvio que la mera titularidad de un inmueble no implica el requisito de pertenencia a un colectivo que acredite que tiene acceso y disponibilidad de los medios necesarios.

Una posible solución al problema planteado, que se expone a los meros efectos de sugerencia para su valoración, sería que el suministro de la información al Registro para su inscripción se hiciera directamente desde los Ayuntamientos donde radican los edificios puesto que el TRLOTAU establece que el IEE debe ser presentado también en dicho Ayuntamiento. Esta es la solución por la que se ha optado en otras Comunidades Autónomas como las del País Vasco (Decreto 117/2018, de 24 de julio), Extremadura (Decreto 73/2017, de 6 de junio) o Madrid (Decreto 103/2016, de 24 de octubre). De este modo se conseguiría una mayor coordinación entre las Administraciones involucradas.

Artículo 18. Inscripción del IEE.- Este artículo establece que la obligación de inscribir el IEE en el Registro de Evaluación del Edificios de Castilla-La Mancha, corresponde al técnico redactor del mismo, el cual debe hacerlo exclusivamente de forma telemática.

Este artículo se contradice con lo señalado en los artículos 4 y 7 del propio proyecto que disponen que los propietarios de los edificios y



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

construcciones son los “*responsables de que dichos inmuebles dispongan de IEE en vigor y debidamente registrado*”.

Estima el Consejo que no es posible derivar la obligación anterior al facultativo autor del IEE porque este no es el obligado a inscribir el mismo. En su caso, este únicamente actuaría como representante del interesado. En las condiciones en que está prevista esta actuación en el proyecto no quedaría acreditación de la representación con la que actúa, lo que incumple el artículo 5.3 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre. Tampoco cumple los artículos 10 y 11 del Decreto 12/2010, de 16 de marzo, que regula la utilización de medios electrónicos en la actividad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la representación por parte de terceros puesto que exigen la suscripción de un convenio y, en todo caso, cumplir los requisitos fijados en el artículo 32 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (hoy artículo 5 de la ley 39/2015, de 1 de octubre).

En definitiva, la norma reglamentaria no puede imponer la obligación de comunicar el resultado del IEE al Registro autonómico a través de medios exclusivamente electrónicos pues no consta que los propietarios obligados a realizar dicha comunicación pertenezcan a un colectivo en el que quede acreditado que disponen de los medios electrónicos necesarios para ello, sin que, por otra parte, por vía reglamentaria se pueda transferir dicha obligación a un tercero que, en su caso, actuaría como representante del obligado a realizar la inscripción.

V

Observaciones al contenido del proyecto.- Se expresan en la presente consideración las concretas observaciones advertidas tras el examen del texto del proyecto presentado que, sin revestir carácter esencial, pretenden contribuir a facilitar la comprensión, interpretación y aplicación de la norma.

Título.- Según las directrices de técnica normativa el nombre de la disposición es la parte del título que indica el contenido y objeto de aquélla, la que permite identificarla y describir su contenido esencial. Añade que su redacción deberá ser clara y concisa y reflejará con exactitud y precisión la materia regulada, de modo que permita hacerse una idea de su contenido y diferenciarlo del de cualquier otra disposición.

Las recomendaciones anteriores se cumplen en lo que se refiere a la regulación del articulado principal, pero no a la parte final de la norma, en cuyas disposiciones finales se abordan modificaciones en otra materia como es la vivienda protegida, afectando a los Decretos 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, y 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, añadiendo una disposición adicional cuarta.

De acuerdo con lo anterior, se sugiere añadir al título una referencia a que se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.

Parte expositiva.- La parte expositiva de la norma tiene por objeto describir su contenido, indicando su objeto y finalidad, sus antecedentes y las competencias y habilitaciones en cuyo ejercicio se dicta.

En el presente caso, se aprecia un cumplimiento parcial de dicho objetivo, pues la norma proyectada también introduce modificaciones de relevancia en materia de vivienda protegida, modificando los Decretos 3/2004, de 20 de enero, y 41/2017, de 4 de julio, sin que la parte expositiva contenga justificación o explicación alguna sobre el objeto o finalidad de estas medidas, por lo que debería añadirse la misma.

El último párrafo de la parte expositiva contiene una referencia a los principales trámites procedimentales de su elaboración, señalando como tales la Comisión Regional de Vivienda y el dictamen de este Consejo. Dado que también se ha sometido el borrador a información pública por tratarse de una disposición de carácter general que afecta al conjunto de la población y al Consejo Regional de Municipios, se sugiere incluir también una referencia a dichos trámites.



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

Artículo 1. Objeto.- Este artículo identifica el objeto de la norma señalando que es la regulación del Informe de Evaluación de los Edificios, así como el registro de dichos informes, “*en desarrollo de las previsiones contenidas en la normativa autonómica urbanística*”.

Razones de seguridad jurídica aconsejan identificar con claridad la norma urbanística objeto de desarrollo, que es el artículo 138 del texto TRLOTAU.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.- La redacción de este precepto es un poco confusa y se reitera posteriormente en el artículo 6. Parece que resultaría más claro señalar en primer lugar que la norma se aplica a los inmuebles a que se refiere el artículo 138 del TRLOTAU, ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma y, también que los sujetos que quedan obligados al cumplimiento de las obligaciones de la disposición son los propietarios de dichos inmuebles.


El precepto dispone, en concordancia con lo establecido en el artículo 138 del TRLOTAU, que la norma es de aplicación “*a toda construcción o edificación*”, bien catalogada o con protección patrimonial, o bien con una antigüedad superior a cincuenta años.

La referencia a “*construcción*” además de edificación, si bien se ajusta al precepto legal desarrollado, no tiene un posterior desarrollo que permita conocer con claridad el concreto ámbito de aplicación de la norma, que se contradice con la denominación del informe exigido “*de Evaluación de Edificios*” y con la posterior referencia en varios de los artículos exclusivamente a “*edificios*”. En especial, los artículos 5 y 6 circunscriben el ámbito de la obligación de disponer del informe a los edificios, prescindiendo de cualquier referencia a otro tipo de construcciones.

De modo contradictorio, en otras partes del articulado vuelve a utilizar ambos conceptos de “*edificaciones y construcciones*”, como en el caso del artículo 7 o el artículo 13.2.

Es de común conocimiento que no toda construcción da lugar a un edificio, pues construcciones son también las infraestructuras (puentes, caminos, carreteras, etc.).

Esta contradicción del articulado de la norma proyectada ha sido puesta de manifiesto en el trámite de información pública por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos de Albacete, que ha señalado las dudas que les plantea el ámbito de aplicación del borrador afirmando: “¿Estarían incluidas, por tanto las construcciones y edificios portuarios, aeroportuarios, estaciones de ferrocarriles, etc..? [...] ¿Afectará también a construcciones como Centrales Eléctricas, Subestaciones, Centros de Distribución de Energía, Centros de Transformación, etc..? [...]”.



Dicha alegación ha sido tratada en un informe de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo sin dar una respuesta precisa, ni concretar con exactitud el ámbito de aplicación de la norma, pues se limita a afirmar que su contenido “es fruto de un cuidado estudio y análisis por parte de los Servicios Técnicos de esta Consejería en el que se han sopesado las diferentes alternativas y posibilidades optando por ampliar el objeto de la mismas respecto al vigente Decreto 11/2015, de 11 de marzo, tal y como establece el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística [...] En consecuencia no se tiene en cuenta esta consideración”.

La seguridad jurídica aconseja que se defina y delimite con claridad el ámbito objeto de la norma, identificando qué tipos de construcciones distintas de los edificios quedan sometidas al mismo y en qué términos, que no tienen por qué ser idénticos a los de los edificios.

Artículo 6. Edificios obligados a disponer de IEE.- El último párrafo del apartado 3 de este artículo prevé el supuesto de obras de consolidación o rehabilitación, que tengan carácter equivalente al de ejecución propiamente dicha, en cuyo caso se podrá considerar como fecha de terminación de las obras la correspondiente a dicha rehabilitación y no la de su ejecución originaria.



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

Dicha previsión específica, quedaría mejor ordenada como apartado 4.

Artículo 8. Capacitación para la elaboración del IEE.- El párrafo segundo del apartado 1, regula que se entiende por “*técnicos facultativos competentes*” para la elaboración del IEE, si bien la redacción es sumamente confusa, pues incorpora al inicio la variable “*en función del uso del edificio*”, que no tiene desarrollo posterior. Más adelante refiere “*y en sus mismos términos, sin perjuicio de los técnicos competentes para la elaboración del Certificado de Eficiencia Energética recogidos en la normativa reguladora de la Certificación de Eficiencia Energética de los edificios*”.

Se recomienda dotar al artículo de una nueva redacción que resulte más clara.

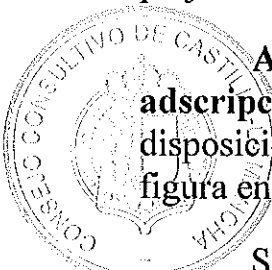
Artículo 9. Contenido básico del IEE.- Este artículo dispone en seis apartados el contenido mínimo del IEE, si bien su redacción difiere y no ha tenido en cuenta la establecida en el artículo 138 del TRLOTAU, precepto este que es objeto de desarrollo. En especial no se encuentra en el desarrollo reglamentario propuesto la referencia al contenido recogido en la letra b) del apartado 2 de dicho precepto legal, que exige que el informe debe contener una descripción de “*El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él, o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores*”.

Artículo 13. Facultades municipales en materia de IEE.- El apartado 3 dispone que los Ayuntamientos podrán requerir a los propietarios que presenten el IEE una vez “*transcurrido el plazo para elaborar el IEE sin que este haya sido realizado y/o aportado ante la Administración local correspondiente [...]*”.

La norma debe completarse indicando cuál es el plazo al que se refiere, pues no está indicado. Esto es, el plazo en que debe elaborarse el IEE una vez que el inmueble ha cumplido cincuenta años o bien, tras su declaración como inmueble patrimonialmente protegido.

En el caso de los bienes inmuebles que a la fecha de entrada en vigor de la norma ya tengan la obligación de contar con el mencionado informe, la regulación del plazo de adecuación a la misma debería incorporarse en una disposición transitoria.

Los apartados 4 y 5 del artículo regulan un procedimiento de suspensión de la inscripción en el Registro de IEE. Dicho procedimiento no tiene un encaje correcto dentro de un precepto destinado a regular las facultades de los Ayuntamientos en esta materia, puesto que se trata de un registro y un procedimiento autonómico. Se recomienda derivar la regulación del procedimiento de suspensión al Capítulo II que desarrolla el registro, sin perjuicio de los necesarios reenvíos entre artículos.



Artículo 16. Aspectos generales. Regulación, naturaleza y adscripción.- El apartado 1 puede suprimirse pues se limita a indicar que la disposición regula el citado Registro, lo que resulta redundante, puesto que ya figura en el título y en el artículo 1 de la misma.

Se sugiere refundir los artículos 15 y 16 en un único artículo que defina el objeto, naturaleza y adscripción del Registro.

Artículo 17. Estructura, organización y funcionamiento del Registro.- El apartado 1 organiza el Registro en dos secciones, según los edificios sean o no mayoritariamente de uso residencial. Dicha estructura deberá completarse con otra sección destinada a las construcciones que no tienen el carácter de edificio, en función de lo que se determine a la hora de definir su ámbito de aplicación, según las observaciones realizadas anteriormente a este respecto.

El apartado 2 deriva al desarrollo mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda tanto la organización y funcionamiento del registro como las condiciones de acceso al mismo.

Se estima que el Decreto es la norma donde deben regularse las condiciones de acceso al registro, puesto que se trata de una cuestión que excede la meramente organizativa y, por tanto, del ámbito natural de la potestad reglamentaria de los titulares de las Consejerías. Esta regulación



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

aparece, no obstante, parcialmente regulada en el artículo 19 del proyecto que dispone que la Dirección General competente, pondrá a disposición del público un servicio de consulta de los datos de mayor interés que se contengan en el registro.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.- El apartado 2 añade una disposición transitoria, la tercera, al Decreto 3/2004, de 20 de enero, al objeto de establecer determinaciones sobre el precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de promoción pública.

La primera reflexión que cabe efectuar es que siendo el objeto de las disposiciones transitorias el de facilitar el tránsito al régimen jurídico previsto por la nueva regulación, resulta sorprendente la incorporación de un régimen transitorio a una norma aprobada hace quince años.

En la memoria y demás documentación del expediente no hay ninguna explicación sobre la necesidad de regular un nuevo precio máximo de venta de segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, que permita al Consejo conocer cuál es la necesidad normativa que pretende atenderse con este precepto, teniendo en cuenta además que la redacción del apartado no delimita de forma precisa la aplicación temporal y material de la disposición transitoria, tal como exigen las directrices de técnica normativa.

Únicamente cabe advertir que al incorporarse al articulado del Decreto 3/2004, de 20 de enero, la referencia que hace la redacción propuesta “*a la entrada en vigor del presente Decreto*”, es a dicho Decreto del año 2004. Por tanto, con la redacción del precepto, la disposición sería de aplicación a las viviendas de promoción pública existentes el 13 de febrero de 2004, fecha de la entrada en vigor del citado Decreto.

En el apartado segundo se identifica el precio de venta calculado conforme al apartado anterior con el “*precio de referencia*” a que se refiere el artículo 52.2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, a los efectos “*del cálculo de la renta anual de los contratos de arrendamiento*”.

La genérica referencia a “*los contratos de arrendamiento*” no especifica a qué contratos de arrendamiento les será aplicable esta medida (todos los que tiene suscritos la Junta, los existentes en la fecha de entrada en vigor del Decreto 3/2004, de 20 de enero, los que se han formalizado con posterioridad, los que se suscriban en el futuro, etc.). Estas cuestiones, siendo esenciales para la seguridad jurídica no quedan suficientemente definidas en el precepto propuesto que, en todo caso, debe circunscribir su alcance al de la naturaleza transitoria con la que está configurado, teniendo en cuenta además que se trata de un añadido a un Decreto de 2004.

Independientemente de los razonamientos anteriores, no parece que una disposición transitoria sea el lugar indicado para la regulación del modo de determinar el importe de la renta de los contratos de arrendamientos de vivienda con protección pública, la cual debería regularse bien en el articulado del Decreto o, en su caso, en una disposición adicional, en el supuesto excepcional de que se trate de un régimen jurídico especial que no pueda situarse en el articulado.

El apartado tres, añade otra disposición transitoria, la cuarta, al Decreto 3/2004, con el siguiente texto: “*Las normas contenidas en el Título II del presente Decreto, referentes a las viviendas en régimen de alquiler, serán de aplicación a todos los grupos de viviendas de protección oficial de propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que, a su entrada en vigor, se hallen en dicho régimen*”.

Dicha redacción es la misma que la prevista en el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta del Decreto 3/2004, hasta su derogación por el Decreto 41/2017, de 4 de julio.

La redacción dada resulta confusa, no se desprende con claridad a qué contratos se refiere, pues la expresión “*a su entrada en vigor*”, parece referirse a las viviendas de protección oficial en régimen de alquiler existentes en la fecha de entrada en vigor del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

Disposición final segunda. Modificación del Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.- Esta disposición tiene por objeto añadir una



*Consejo Consultivo
de Castilla - La Mancha*

disposición adicional, la cuarta, al referido Decreto, con el siguiente texto:
“El precio de renta establecido en los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, que se hayan suscrito desde la entrada en vigor del presente Decreto, deberá ajustarse al fijado por la vigente Disposición Transitoria Tercera del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública. Este ajuste se aplicará a las rentas que se devenguen a partir de la entrada en vigor de la presente disposición”.

La redacción es poco clara, pues al pasar a formar parte del articulado del Decreto 41/2017, de 4 de julio, no es materialmente posible la referencia a los contratos de arrendamiento *“que se hayan suscrito desde la entrada en vigor del presente Decreto”*.

Igualmente resulta inapropiada la referencia a *“las rentas que se devenguen a partir de su entrada en vigor de la presente disposición”*, pues por *“presente disposición”* debe entenderse el citado Decreto 41/2017.

Tampoco parece razonable tomar como referencia para la fijación de la renta de los arrendamientos de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, uno específico adoptado en una disposición transitoria.

La falta de claridad impide conocer con exactitud cuál es la intención del autor del borrador, así como los efectos de la modificación proyectada, pero si lo que se pretende es establecer un nuevo sistema de cálculo de la renta de los contratos de los arrendamientos que se suscriban con la JCCM, deberá indicarse claramente, así como fijar en una disposición transitoria la incidencia que esta medida tiene sobre los contratos de arrendamientos suscritos entre la fecha de entrada en vigor del Decreto 41/2017 y la de la nueva norma proyectada.

Actualización de fechas: Tanto en el título, como en la fórmula promulgatoria recogida en la parte expositiva, como en la parte final, deberá actualizarse la fecha de la disposición haciendo referencia al 2019.

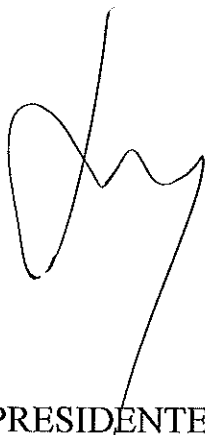
Finalmente, a título particular se sugiere efectuar un repaso general del texto elaborado con el fin de eliminar del mismo algunas incorrecciones de redacción, como en el artículo 6. 1, letra b, donde al final, sobra la “y” y falta un punto.

En mérito de lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha es de dictamen:

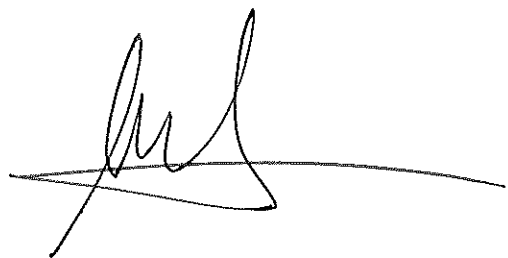
Que, tenidas en cuenta las observaciones formuladas en el presente dictamen, puede V. E. elevar al Consejo de Gobierno, para su aprobación, el proyecto de Decreto por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha, señalándose como esenciales las formuladas en la consideración IV”.

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

Toledo, 5 de marzo de 2019



EL PRESIDENTE



LA SECRETARIA GENERAL

EXCMA. SRA. CONSEJERA DE FOMENTO