



Sra. Salgueiro Cortiñas, Presidenta

Sr. Estella Hoyos, Consejero y  
Ponente

Sr. Fernández Costales, Consejero

Sr. Pérez Solano, Consejero

Sr. Quijano González, Consejero

Sr. Madrid López, Consejero

Sr. Besteiro Rivas, Secretario

La Sección Primera del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Valladolid el día 21 de diciembre de 2005, ha examinado el *expediente relativo al proyecto de decreto por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

## **DICTAMEN**

### **I**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

El día 22 de noviembre de 2005 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *expediente relativo al proyecto de decreto por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León*.

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 25 de noviembre de 2005, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 1.054/2005, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el artículo 53 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por el Decreto 102/2003, de 11 de septiembre. Turnado por la Sra. Presidenta del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Estella Hoyos.

#### **Primero.- El proyecto.**

El proyecto de decreto sometido a consulta consta de una introducción o preámbulo, doce artículos recogidos en tres capítulos, dos disposiciones adicionales, una derogatoria y dos finales.



La introducción del texto normativo justifica la necesidad de aprobar una nueva norma que mejore los objetivos y la regulación contemplada en el Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, por el que se crea y regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

Así, el proyecto atribuye la gestión del “programa de vivienda vacía” a la empresa pública “Gestión de Infraestructuras de Castilla y León” (en adelante, GICAL, S.A.), incluidos los dos registros que contempla la norma: el Registro de Viviendas Vacías para Alquiler (en adelante, REVIVAL) y el Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios (en adelante, RAPA). Por otro lado, pretende flexibilizar el procedimiento de inscripción, así como el modo en que los futuros arrendatarios pueden acreditar los ingresos. Además, en la nueva norma se amplía el umbral de ingresos máximos para poder ser beneficiario del programa, y se permite incluir en REVIVAL no sólo las viviendas libres, sino también las de protección pública, respetando, según manifiesta esta introducción, “el régimen al cual están sometidas”.

Finalmente, se justifica, de acuerdo con la profundidad y alcance de las anteriores previsiones, la necesidad de abordar la regulación mediante una nueva norma que derogue y sustituya a la anterior.

El Consejo Consultivo de Castilla y León, en su Dictamen 394/2004, de 22 de julio, tuvo ocasión de examinar el marco normativo general en que se apoyaba el proyecto entonces, luego Decreto 99/2004, de 2 de septiembre. Dicho marco normativo se encuentra por un lado en el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, aprobado por Acuerdo de 17 de enero de 2002, en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación de aquél, y en la previsión contenida en el artículo 2.1.f) de la Ley 4/1994, de 29 de marzo, que contempla dentro de los fines que componen el objeto social de GICAL, S.A. el de “fomentar la oferta de viviendas en alquiler actuando como cesionario y arrendador de viviendas vacías”.

El artículo 1 del proyecto define el objeto del decreto, que es regular la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler de la Comunidad de Castilla y León.

El artículo 2 recoge los principios generales a que se ha de ajustar la gestión de la Reserva.



El artículo 3 determina las características de las viviendas.

El artículo 4 se refiere a la inscripción de las viviendas.

El artículo 5 regula las condiciones generales de la gestión del programa de vivienda vacía.

El artículo 6 alude a la rehabilitación de la vivienda.

El artículo 7 se refiere al Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios (RAPA).

El artículo 8 contempla los requisitos exigidos a los potenciales arrendatarios.

El artículo 9 hace referencia a la inscripción y a la baja en el Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios.

El artículo 10 se dedica a regular el procedimiento de selección de arrendatarios.

El artículo 11 refiere en varios apartados a distintos aspectos del arrendamiento tales como el contrato, el plazo para ocupar la vivienda, su extinción, etc.

El artículo 12 se refiere a la posibilidad que ostenta GICAL, S.A. de suscribir seguros que cubran el impago de alquileres y los posibles desperfectos.

Bajo la rúbrica "Disposiciones adicionales" se prevén dos apartados: el primero de ellos se refiere al respeto de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y demás normativa de aplicación, en lo que respecta al tratamiento de los datos de carácter personal recogidos en los registros que se regulan en la norma; el segundo apartado prevé, por un lado, el deber de suscribir el correspondiente instrumento de colaboración para la financiación del "programa de vivienda vacía" entre la Consejería de Fomento y GICAL, S.A., y, por otro, contempla la posibilidad de



que dicha Consejería adopte las decisiones que considere necesarias para conseguir los objetivos establecidos en la norma a través de Gical, S.A.

La disposición derogatoria se refiere a la expresa derogación del Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, y contempla la cláusula general de salvaguardia.

La disposición final primera faculta al Consejero de Fomento para dictar cuantas disposiciones se precisen para "el desarrollo de ejecución del Decreto".

La disposición final segunda se refiere a la entrada en vigor de la norma el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial de Castilla y León".

### **Segundo.- El expediente remitido.**

En el expediente que acompaña al proyecto de decreto, además de un índice de los documentos que lo conforman, figuran los siguientes:

- Práctica del trámite de audiencia a favor de las organizaciones afectadas, concediendo al efecto plazo de alegaciones sobre el borrador inicial del texto al Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León, a las Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León, a los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castilla y León, a los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas y al Consejo Castellano y Leonés de Consumidores y Usuarios.

Producto del referido trámite, formula observaciones al borrador del proyecto el Consejo Castellano y Leonés de Consumidores y Usuarios.

- Remisión del texto del borrador a las diferentes Consejerías de la Administración autonómica.

- Observaciones de distintas Consejerías: Hacienda, Familia e Igualdad de Oportunidades, Presidencia y Administración Territorial, y Medio Ambiente. Las Consejerías de Sanidad, Educación, y Economía y Empleo no formulan observación ni sugerencia alguna al texto.

- Informe de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento, de 27 de octubre de 2005, en el que manifiesta alguna observación que deberá ser



atendida en el caso de que se pretenda obtener un informe favorable al proyecto.

Una vez devuelto por el centro directivo de origen a la Asesoría Jurídica, y atendidas las observaciones formuladas por ésta, se informa favorablemente el proyecto de decreto el día 9 de noviembre de 2005.

- Memoria del anteproyecto, que incluye distintos apartados referidos al marco normativo, informe sobre su necesidad y oportunidad, la no previsión de costes económicos, etc.

- Informe del Consejo Económico y Social.

- Proyecto sometido al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León.

## **II CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **1ª.- Competencia del Consejo Consultivo de Castilla y León.**

El artículo 24 del Estatuto de Autonomía prevé que el Consejo Consultivo de Castilla y León es el superior órgano consultivo de la Junta y de la Administración de la Comunidad, encomendando al legislador autonómico la regulación de su composición y competencias.

La Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo, califica en su artículo 4.1.d) como preceptiva la consulta en el procedimiento de elaboración de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de las leyes, así como sus modificaciones.

Del mismo modo que su predecesor, este proyecto de decreto pretende dar respuesta a la iniciativa que el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, aprobado por Acuerdo de 17 de enero de 2002, el cual planteaba potenciar el mercado de alquiler como línea estratégica para favorecer el acceso a la vivienda.



Como indicamos en el dictamen de este Órgano Consultivo 394/2004, de 22 de julio, "el carácter de disposición general que se dicta en ejecución de la Ley, y que supone que la solicitud de dictamen a este Consejo Consultivo haya tenido la consideración de preceptiva, no se vincula a ese Plan, sino a la Ley 4/1994, de 29 de marzo, de creación de GICAL, S.A., al disponer su artículo 2, 1 letra f) que, dentro de los fines que componen el objeto social de GICAL, S.A. está el de "fomentar la oferta de viviendas en alquiler actuando como cesionario y arrendador de viviendas vacías" (...), por lo que el proyecto de decreto sometido a dictamen viene a pormenorizar o a desarrollar ese supuesto contemplado en la norma, y de ahí la consideración de norma dictada en ejecución de la ley".

La competencia para emitir el dictamen solicitado corresponde a la Sección Primera, según lo establecido en el punto 4º, regla A), apartado a), del Acuerdo de 30 de octubre de 2003, del Pleno del Consejo, por el que se determina el número, orden, composición y competencias de las Secciones.

## **2ª.- Contenido del expediente y procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.**

El artículo 51.1 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por el Decreto 102/2003, de 11 de septiembre, dispone que las solicitudes de dictamen deberán incluir toda la documentación y antecedentes necesarios para dictaminar sobre las cuestiones consultadas, así como el borrador, proyecto o propuesta de resolución. A la documentación y antecedentes se acompañará un índice numerado de los documentos.

Para el supuesto de los proyectos de decreto se entiende como documentación necesaria la que, de acuerdo con el artículo 76 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, se recoge en el artículo 75.3 del citado texto legal.

Contrastada la documentación remitida, puede afirmarse que el procedimiento de elaboración de este proyecto de decreto se ha tramitado de conformidad con las previsiones que la ley establece para la elaboración de las disposiciones de carácter general.



En consonancia con lo anteriormente dispuesto, se ha elaborado el proyecto de decreto que se nos presenta y cuyo articulado suscita en este Consejo las siguientes observaciones.

### **3ª.- Observaciones en cuanto al fondo.**

Antes de examinar el contenido de algunos artículos concretos de la norma, es preciso hacer algunas consideraciones generales sobre el procedimiento que en ella se regula.

La norma que ahora se pretende aprobar distingue lo que podemos considerar tres fases:

- 1.- Inscripción de la vivienda en REVIVAL.
- 2.- Puesta a disposición de la vivienda por parte del propietario a favor de GICAL, S.A.
- 3.- Firma del contrato de arrendamiento.

La primera fase, por lo tanto, se refiere a la inscripción de la vivienda en REVIVAL, una vez determinado el importe de la renta entre el propietario de la vivienda y GICAL, S.A. (artículo 4).

En principio, parece que de dicha inscripción no se deriva ninguna obligación para las partes, sino que mediante la inscripción el propietario hace constar su voluntad de poner a disposición su vivienda a favor de GICAL, S.A. (artículo 4.4). Las obligaciones parece que nacerán, en su caso, una vez que el propietario haga efectiva la puesta a disposición de la vivienda a favor de esta empresa pública.

Sin embargo, la anterior consideración se contradice con el contenido del artículo 4.4 del proyecto, referido a la vigencia de la inscripción en REVIVAL. Dicho apartado contempla la posibilidad de que el propietario pueda solicitar su baja en el registro antes de finalizar el periodo de vigencia de la inscripción, y añade que "si Gical, S.A. accediese a lo solicitado, se reembolsará de los gastos en que hubiere incurrido". Esta frase plantea como primera cuestión los efectos que podría tener que GICAL, S.A. no accediese a la solicitud del propietario,



cuando previamente se precisa en el artículo que puede ocurrir “en caso de necesitar la vivienda, y previa justificación (...)”. Lógicamente, GICAL, S.A. ha de acceder siempre a la solicitud de baja en estos casos, puesto que en el momento de la inscripción lo único que hace el propietario es manifestar su intención de poner a disposición su vivienda a favor de GICAL, S.A. para alquiler y que dicha vivienda figure en esa bolsa o registro denominado REVIVAL, pero ninguna obligación o efecto podría derivarse para el propietario en el caso de que en esa fase justificase necesitar la vivienda. Pero es más, no se concretan los gastos en que puede incurrir GICAL, S.A. en esta fase. De acuerdo con el resto de la regulación propuesta, estos gastos no existen, al menos, hasta la puesta a disposición de la vivienda y posterior firma del contrato de arrendamiento, por lo que la regla contenida en este último párrafo del artículo 4.4 carece de justificación.

Cosa distinta sería entender que de dicha inscripción se derivasen obligaciones para alguna de las partes o para ambas. Si esto es lo pretendido por la norma, debería regularse de este modo y determinar los efectos que para las partes se derivan de la inscripción, como la posibilidad de que el propietario disponga libremente o no de su vivienda en tanto no se suscriba el contrato de arrendamiento con el arrendatario seleccionado por GICAL, S.A., si puede o no el propietario solicitar una nueva inscripción una vez que la inicial pierda su vigencia, etc.

La segunda fase se refiere a la efectiva puesta a disposición de la vivienda por parte del propietario a favor de GICAL, S.A.

Se prevé en el proyecto de decreto que el propietario de una vivienda vacía pueda ponerla a disposición de GICAL, S.A., “a través de cualquier título válido en derecho” (artículo 1) “para que, previa rehabilitación, en su caso, gestione su arrendamiento” (artículo 2.1).

El citado “título válido en derecho”, en el Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, se concretaba en un contrato de cesión que necesariamente suscribían el propietario y GICAL, S.A., uno de cuyos efectos u obligaciones era precisamente esa puesta a disposición de la vivienda.

Sin embargo, el proyecto que ahora se nos presenta pretende flexibilizar, como se ha indicado anteriormente, la relación entre el propietario y GICAL,





S.A., y lo hace mediante la sustitución del contrato de cesión por la genérica referencia a "cualquier título válido en derecho" que lleve consigo la puesta a disposición (artículos 1, 2.2, 3 y 5). El propio proyecto establece una serie de estipulaciones y obligaciones: se regula la duración de la puesta a disposición (artículo 5.2.a), se citan frases tales como "cuando así lo hubieren acordado las partes" (artículo 5.2.c) o "en el plazo señalado en las condiciones aceptadas por el propietario" (artículo 6.1), o la posibilidad de que la vivienda "no se arrendase en el plazo establecido por las partes" (artículo 6.3), que determinan en sí mismas la necesidad que queden plasmadas en un contrato entre partes.

Por otro lado, la norma olvida determinar exactamente el momento a partir del cual se hace efectiva dicha puesta a disposición. De este modo, el artículo 2.2 contempla como principio general que la vivienda se ponga a disposición de GICAL, S.A. "al objeto de que sean ofrecidas por dicha empresa pública en arrendamiento a favor de las personas que seleccione", por lo que parece que la puesta a disposición es posterior a la inscripción y previa al contrato de arrendamiento. Pero, sin embargo, no se concreta cuándo una vivienda inscrita pasa a estar a disposición de GICAL, S.A. Precisamente este vacío normativo se produce por no regularse qué título concreto, válido en derecho, va a producir el efecto de transmitir la disposición de la vivienda.

Por ello, teniendo en cuenta que la puesta a disposición ha de derivar de un concreto título jurídico que permita a GICAL, S.A. suscribir posteriormente el contrato de arrendamiento, que a su vez ha de ser distinta de este contrato, es preciso que la norma determine cuál es esa figura jurídica, que relaciona al propietario con GICAL, S.A., y a la cual va ligado, entre otros efectos, el principal de la puesta a disposición de la vivienda.

La alusión excesivamente genérica a que lo sea "cualquier título válido en derecho", además de atentar contra el principio de seguridad jurídica puede dar lugar a confusión. A título de ejemplo, cabe indicar que del contrato de compraventa se deriva la necesaria puesta a disposición o entrega de un bien al comprador, y, sin embargo, dicho contrato no podría ser un título válido en derecho, a los efectos de la regulación acometida en este proyecto, del que pueda derivarse la puesta a disposición de la vivienda a favor de GICAL, S.A., ya que el propietario en ningún caso transmite la propiedad de su vivienda.



La observancia de estas consideraciones determinará la necesidad de revisar el contenido de los artículos 1, 2.2, 3 y 5 del proyecto, con el fin de adecuarlos a lo anteriormente manifestado.

Por último, con relación a la firma del contrato de arrendamiento, a diferencia de lo previsto en el artículo 11.1 del Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, según el cual ha de entenderse por arrendador a GICAL, S.A. y por arrendatario a la persona seleccionada, la norma propuesta no contiene una referencia expresa a quién ha de considerarse como arrendador en la firma de este contrato.

No obstante esa falta de determinación expresa, una lectura conjunta del texto proyectado parece dar a entender que en este contrato de arrendamiento la posición jurídica de arrendador corresponde a GICAL, S.A. Se desprende, por ejemplo, de las frases: “la puesta en el mercado de viviendas vacías se realizará voluntariamente por su titular a favor de Gical, S.A. (...) al objeto de que sean ofrecidas en arrendamiento por esa Sociedad a favor de las personas seleccionadas” (artículo 2.2) o “aún cuando el inquilino no pagase la renta convenida a Gical, S.A.” (artículo 5.1.b).

No hay que olvidar al respecto el título habilitador de la norma estudiada: la Ley 4/1994, de 29 de marzo, de creación de GICAL, S.A., y la necesidad de atender a su objeto social y a sus facultades, como el “fomentar la oferta de viviendas en alquiler actuando como cesionario y arrendador (...)”.

Por ello sería deseable que la norma determinase expresamente que es GICAL, S.A. quien ostenta la posición de arrendador. Conclusión que a su vez redunda en lo anteriormente manifestado en relación a la que hemos denominado “segunda fase”: si actúa como tal frente al arrendatario, sobre una vivienda que no es de su propiedad, ha de hacerlo en virtud de la concreta figura jurídica que determine el contenido de sus derechos –disposición de la vivienda– y obligaciones, frente al propietario.

### **Artículo 2.- *Principios Generales.***

El último párrafo del artículo 2.2 contempla la posibilidad de que existan circunstancias que aconsejen –previa autorización de GICAL, S.A.– que el



contrato –de arrendamiento– se celebre directamente entre propietario y arrendatario.

Una de las finalidades u objetivos de la norma proyectada es, de acuerdo con su exposición de motivos, la puesta a disposición de los propietarios de “una herramienta que les proporciona seguridad en el cobro de las rentas” puesto que GICAL, S.A. “durante la vigencia del contrato de arrendamiento (...) abonará al propietario el importe de la renta (...) aún cuando el inquilino no pagase la renta convenida a Gical, S.A.” (artículo 5.1.b).

Por lo tanto no se comprende el sentido del referido párrafo del artículo 2.2: un contrato directo entre propietario y arrendatario quedaría al margen del resto de la regulación prevista en la norma y fuera del objeto y de los principios generales definidos en los artículos 1 y 2. La Letrada Jefe de la Consejería de Fomento, en su informe de 9 de noviembre de 2005, manifiesta la conveniencia de “que el arrendamiento de esta forma concertado, se efectuara con las mismas condiciones y beneficios que el *programa* a cuyo amparo ha sido inscrita la vivienda objeto del contrato a celebrar y ha resultado seleccionado el arrendatario correspondiente”. Dicha observación, sin embargo, no ha sido recogida en el texto del proyecto de decreto sometido a este Órgano Consultivo.

Pero es que además de ese posible desarraigo del marco normativo del proyecto, se plantea nuevamente el problema de la disposición de la vivienda, que teóricamente, en virtud del título que se establezca, la tiene GICAL, S.A. Ello exigiría que dicha disposición se devolviese nuevamente –y en virtud de otro título jurídico– al propietario de la vivienda para que posteriormente éste pudiese suscribir directamente el contrato de arrendamiento.

Estos condicionantes son, entre otros –no es posible abordar el examen de los efectos de una regla que se formula tan abstractamente como la analizada– los que hacen aconsejable suprimir el contenido de este último párrafo del artículo 2.2.

En otro caso, y aunque en principio no aparece admisible, de mantenerse una regla en el sentido pretendido, debería evitarse el empleo de conceptos jurídicos indeterminados, como lo es la locución “cuando las circunstancias así lo aconsejen”, y habría de justificarse claramente la regulación pretendida y los



motivos que la amparan, que siempre habrán de enmarcarse en el título habilitador de la norma, en su objeto, en su ámbito de aplicación y en la finalidad social que subyace en todo el proyecto. Cualquier regulación que sobrepase esos límites no puede formar parte del contenido del decreto que se pretende aprobar.

### **Artículo 8.- *Requisitos exigidos a los potenciales arrendatarios.***

Este Consejo reitera nuevamente la consideración hecha en su Dictamen 394/2004, de 22 de julio, con relación a “los ingresos familiares corregidos” citados en este precepto. Se señaló en dicho dictamen:

“Se ha de tener en cuenta al respecto lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas, que contiene normas que permiten determinar la capacidad económica de los contribuyentes con conceptos referidos a la base imponible, al mínimo personal y familiar, entre otros, pero que en ningún caso se refieren a los ingresos familiares corregidos. Este último concepto sí aparece en el artículo octavo del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan director de vivienda y suelo de Castilla y León 2002-2009, pero realmente en esta norma lo que se hace es aplicar un coeficiente corrector a las cuantías de la base general y especial de la base imponible.

»Podía quedar regulado de modo general acudiendo únicamente al citado texto refundido, sin necesidad de incorporar coeficientes correctores específicos en las disposiciones de carácter general”.

Esta misma observación cabe trasladarla, por lo tanto, a lo previsto en este artículo, al igual que al artículo 10.2.

### **Artículo 10.- *Selección de arrendatarios.***

La exposición de motivos de la norma proyectada prevé en su séptimo párrafo que la selección de los arrendatarios corresponde a GICAL, S.A. “bajo las directrices de la Consejería de Fomento, a través de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio”.



No se contempla, a pesar de su oportunidad, dicha locución en el artículo 10.1 de la norma, que se limita a señalar que la selección corresponde a dicha empresa pública, por lo que se aconseja su inserción en el propio articulado.

### **Artículo 11.- *Condiciones del arrendamiento.***

En el apartado 4, letra b), debería sustituirse "Consejería de Fomento" por "GICAL, S.A." o por el pronombre "ésta", ya que, de acuerdo con el propio proyecto (artículos 2.3, 10.1), la selección del arrendatario, a diferencia de lo que ocurría en el Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, corresponde a GICAL, S.A.

El mismo apartado y letra del artículo se refiere seguidamente a las garantías constituidas a la firma del contrato de arrendamiento. Estrictamente, debería citarse la fianza (en metálico, que resulta obligatoria de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) y, en su caso, resto de garantías constituidas a la firma del contrato.

### **Disposiciones adicionales.**

Con carácter previo, si se trata de dos disposiciones adicionales distintas, deberían ir perfectamente identificadas en tal sentido, de forma análoga a como se hace en las disposiciones finales.

En primer lugar, es preciso realizar algunas consideraciones al apartado 2, cuando éste indica el deber de que GICAL, S.A. y la Consejería de Fomento suscriban "el correspondiente instrumento de colaboración para la financiación del programa de vivienda vacía que conlleva la gestión de REVIVAL y RAPA".

En relación a la genérica referencia a la suscripción de un instrumento de colaboración, es preciso recordar que las empresas públicas, de acuerdo con la Ley 3/2001, de 3 de julio, se regirán por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias que les sean de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación.

Su régimen implica, por un lado, que GICAL, S.A. no se considera Administración Pública a los efectos que, en relación con los convenios de colaboración, contempla la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por lo que ese



instrumento de colaboración que se menciona en el texto del proyecto únicamente encontraría cabida, en principio, en el ámbito de aplicación del texto refundido de la Ley de Contratos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

Por otro lado, y teniendo en cuenta el citado régimen de las empresas públicas, las cuestiones atinentes a su financiación, régimen contable y presupuestos, se someterán, en lo que proceda, a la Ley 7/1986, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y en concreto, respecto de GICAL, S.A., su propia ley de creación determina expresamente en su artículo 6, bajo el título de "Financiación", los recursos con los que cuenta o puede contar dicha empresa pública.

Lo anteriormente manifestado se une al hecho de que la previsión citada, sobre la financiación del programa de vivienda vacía, no parece conciliarse con el hecho de que, de acuerdo con la memoria que acompaña al proyecto de decreto, no proceda "la incorporación de estudio económico sobre el coste de aprobación de la norma, al no representar coste alguno".

Todas estas consideraciones deberían ser consideradas en la redacción de esta disposición, en la medida en que pueda llegar a vulnerar el régimen legal existente respecto de las empresas públicas.

En segundo lugar, el segundo párrafo de esta disposición adicional prevé la posibilidad de que la Consejería de Fomento adopte decisiones "a través de Gical, S.A.". Este Consejo considera dicha previsión como innecesaria, pues tal atribución forma parte de sus competencias ordinarias.

#### **4ª.- Consideraciones en cuanto a la técnica normativa y correcciones lingüísticas.**

Sería preciso coordinar el empleo de los tiempos verbales a lo largo de todo el texto normativo. Cabe citar como ejemplo el artículo 2.1, donde debería sustituirse el verbo en futuro "se configurará" por su empleo en presente, puesto que REVIVAL, desde la entrada en vigor de la norma, "se configura como un registro (...)".



Asimismo sería necesario verificar el empleo de los signos de puntuación (así, ha de puntuarse la última frase de la letra d del artículo 3, entre otros apartados del proyecto), y los elementos de coordinación y enlace. Al respecto, en la disposición derogatoria del proyecto la frase “se opondan a lo previsto en el mismo” está haciendo referencia directa al Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, que es objeto de derogación expresa. Quizás lo pretendido en esta disposición es incluir la cláusula general de salvaguardia de derogación de todas las disposiciones que se opondan a lo que la nueva norma regula. Por otro lado, en la disposición final primera debería sustituirse la frase “el desarrollo de ejecución” por “el desarrollo y ejecución”.

La buena técnica normativa exigiría que la cita de las normas se hiciera con su número, fecha y título completo. De este modo debe revisarse la cita de la Ley de Arrendamientos Urbanos del artículo 11.1 de la norma proyectada. Igualmente exigiría que las disposiciones adicionales se relacionen con sus números ordinales en letra –tal y como se hace con las disposiciones finales–.

Finalmente, la norma debería ser algo más rigurosa en el empleo de términos. Así, en el apartado 2 del artículo 1, si se ha determinado en el apartado anterior que “en adelante” la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler de la Comunidad de Castilla y León se denominará REVIVAL, debería emplearse este término, y no el genérico de “Reserva”. Por otro lado, en el artículo 2.2 se menciona al Registro de Potenciales Arrendatarios (RAPA) cuando, en términos estrictos, se denomina Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios (artículo 7).

### **III CONCLUSIONES**

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla y León informa:

Consideradas las observaciones formuladas, puede elevarse a la Junta de Castilla y León para su aprobación el proyecto de decreto por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

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