



Sr. Estella Hoyos, Presidente en
sustitución 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 22 de julio de 2004, ha examinado el *expediente relativo al proyecto de decreto por el que se crea y 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 11 de junio de 2004 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *proyecto de decreto por el que se crea y regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León*.

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 15 de junio de 2004, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 394/2004, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, previa ampliación del mismo, 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, trece artículos recogidos en tres capítulos y dos disposiciones finales.



La introducción de la norma en proyecto hace hincapié en la necesidad de que por la Administración se fomente la oferta de viviendas en alquiler, aprovechando el incremento de las que se hallan vacías en nuestra Comunidad Autónoma.

El marco normativo general en el que se apoya el texto en proyecto 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, por otro, en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación de aquél, y, por último, 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 la empresa pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla y León" (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 se refiere al objeto del decreto, que es crear y regular una reserva de viviendas vacías para alquiler de la Comunidad de Castilla y León.

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

El artículo 3 determina cuáles han de ser las características de las viviendas.

El artículo 4 se refiere a la inscripción de las viviendas en la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler.

El artículo 5, bajo la rúbrica "condiciones de la cesión", recoge diversos aspectos referidos a la misma: formalización, contraprestación por la cesión y finalización.

El artículo 6 alude a la rehabilitación de la vivienda.

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

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 los distintos aspectos del arrendamiento tales como contrato, precio y extinción.

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.

El artículo 13 se ocupa de la sumisión preferente al arbitraje en las controversias que pudieran surgir.

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

La disposición final segunda se refiere a la entrada en vigor de la norma al día siguiente 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 documentos que lo conforma, 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 a las Cámaras de la Propiedad Urbana de las distintas provincias de la Comunidad, al Consejo Superior de Cámaras de Castilla y León, a los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, a los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas y al Consejo Castellano y Leonés de Consumidores y Usuarios.

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



- Alegaciones efectuadas por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Segovia del Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León.
- Observaciones de las Consejerías de Hacienda, Familia e Igualdad de Oportunidades, y Presidencia y Administración Territorial. Las Consejerías de Medio Ambiente, Sanidad, Educación, y Economía y Empleo no formulan observación ni sugerencia alguna al texto.
- Informe del Servicio de Evaluación, Normativa y Procedimiento de la Consejería de Fomento, de 15 de diciembre de 2003, que contiene algunas consideraciones de técnica normativa y otras de carácter sustantivo.
- Informe de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento, de 1 de abril de 2004, en el que no se manifiesta objeción alguna de legalidad.
- Informe del Consejo Económico y Social, de 6 de mayo de 2004.
- Memoria del anteproyecto, que incluye distintos apartados referidos al marco normativo, informe sobre su necesidad y oportunidad, la no previsión de costes económicos, etc.
- 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 de Castilla y León, aprobado por la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, 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.

La norma en proyecto parte de la creación de un registro de viviendas vacías que los propietarios ponen a disposición de la empresa pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla y León, S.A." (en adelante GICAL, S.A.), y así facilitar el alquiler a determinados potenciales arrendatarios, que a su vez han de inscribirse en otro registro contemplado en la norma.

Esta norma da 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, planteaba, con el fin de potenciar el mercado de alquiler como línea estratégica para favorecer el acceso a la vivienda. Pero 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 tenga 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.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".

La norma sometida a dictamen de este órgano consultivo desarrolla precisamente ese supuesto: que GICAL, S.A. actúe como cesionario y arrendador en esa función de fomento del alquiler de viviendas vacías, por lo que el proyecto de decreto sometido a dictamen pormenoriza o desarrolla 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 Autónoma de Castilla y León, se recoge en el artículo 75.3 del citado texto legal. Dicha documentación consta de los siguientes elementos:

- Estudio del marco normativo, acompañado de la tabla de vigencias.
- Informe sobre su necesidad y oportunidad.
- Estudio económico.
- Trámite de audiencia y consultas preceptivas.
- Informe de los Servicios Jurídicos.

Se han cumplido satisfactoriamente las exigencias sustanciales de elaboración de disposiciones de carácter general.

En consonancia con lo anteriormente dispuesto, se ha elaborado el presente proyecto de decreto, cuyo articulado, si bien no suscita en este Consejo ninguna consideración de carácter obstativo, merece sin embargo determinadas observaciones que harían del texto en proyecto una norma más completa en caso de ser de ser acogidas.



3ª.- Observaciones en cuanto al fondo.

La competencia de la Comunidad Autónoma para dictar un decreto como el que ahora se somete a dictamen de este órgano consultivo se basa en la previsión contenida en el artículo 32.1.2ª del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, que atribuye a aquélla competencia exclusiva sobre “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”

Por otro lado, la justificación de la norma se halla en la necesidad de fomentar la oferta de alquiler y potenciar la acción social para facilitar el acceso a la vivienda de los habitantes de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, dando cumplimiento así al mandato contenido en la Constitución y dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Es por lo tanto la competencia y justificación aludidos los que amparan que el decreto entre a regular aspectos puntuales, como los contenidos en los artículos 5 y 11, que son necesarios para poder dar satisfacción a la finalidad social que subyace en el proyecto.

Capítulo II. Reserva de viviendas vacías para alquiler.

Sería recomendable que en la parte inicial de este capítulo, para facilitar la claridad del texto y una mejor comprensión de la norma en su conjunto, se determinara cuándo el concepto de vivienda vacía incluye o no los anejos vinculados, o si con carácter general han de entenderse incluidos en el concepto de vivienda.

A modo de ejemplo, el artículo 3, letra b), se refiere a la superficie útil de la vivienda indicando que ésta no superará los 120 metros cuadrados, en relación con el artículo 5.2, letra a), que expresamente incluye a los anejos al referirse a la superficie útil. Si han de entenderse siempre incluidos, no se comprende el porqué de su cita expresa en este último artículo, y si no han de entenderse comprendidos los anejos en todos los aspectos en los que la norma se refiere a la vivienda, han de recogerse expresamente las excepciones.

Otro supuesto en este mismo sentido sería el de si la rehabilitación que proceda en su caso incluye o no los anejos a la vivienda.



Artículo 3. Características de las viviendas.

En la letra d) parece que sería más correcto sustituir el término “ciudad” por el de “población” o “localidad”.

Artículo 4. Inscripción de las viviendas en la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler.

El apartado seis de este artículo prevé que “la inscripción tendrá vigencia de un año, pudiendo prorrogarse por igual período de tiempo previo acuerdo del propietario y GICAL, S.A.”.

Si lo que se pretende en la norma es que la inscripción tenga como máximo un período de vigencia de dos años –el año inicial con una prórroga por igual período– el tenor literal adoptado en el texto es correcto. Pero si lo pretendido es posibilitar una vigencia indefinida, renovable anualmente sin límite previo, sería más acertada una redacción como la siguiente: “la inscripción tendrá vigencia de un año, pudiendo prorrogarse sucesivamente por iguales períodos de tiempo (...)”.

Lógicamente, en esas posibles prórrogas de la inscripción, que son pactadas entre propietario y GICAL, S.A., actuando aquél como cedente y éste como cesionario, se debería establecer la posibilidad de que también por mutuo acuerdo se pudiesen negociar los datos o condiciones pactadas.

Por último cabe sugerir lo conveniente que resultaría introducir en este artículo un apartado referido a los efectos de la inscripción en el caso de que no existiera ninguna prórroga y, por lo tanto, perdiera su vigencia, por lo que se procedería a cancelar la inscripción. En general, se echa en falta en el proyecto la regulación completa del procedimiento de inscripción en el registro como la práctica de la inscripción o la cancelación.

Artículo 5. Condiciones de la cesión.

El apartado primero, referido a la formalización de la cesión entre propietario y GICAL, S.A., indica que dicha cesión se formalizará “previos los trámites legalmente establecidos”. No aporta nada esta última frase a la claridad del precepto, sino que incluso puede llevar a plantearse a qué trámites



se está haciendo referencia, ya que si pretende referirse a los previstos en la norma, se trataría de trámites reglamentarios, no legales.

El apartado segundo, siguiendo las observaciones planteadas en el trámite de audiencia por algunos de los interesados y para aclarar que la contraprestación por la cesión sólo se hará efectiva desde la formalización y no en otro momento previo, podría incluir, a continuación de la frase “el importe trimestral de la cesión (...)”, un inciso en el sentido de que el mismo sólo se hará efectivo desde la formalización de la misma.

El apartado tercero de este precepto se refiere a la finalización de la cesión. Las letras a) y b) se refieren a la duración y prórrogas de la cesión; pero la letra a) se refiere a la vigencia mínima de la cesión, que va vinculada a la duración mínima del contrato de arrendamiento, de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, mientras que la letra b) se refiere a la posibilidad de prorrogar el contrato de cesión por una sola vez y por un período máximo de cinco años. Por lo tanto, el contenido de la letra a) no se corresponde exactamente con una prórroga de la cesión, sino con la duración mínima de la misma, que sí depende directamente del contrato de arrendamiento y sus prórrogas obligatorias en los términos de la Ley anteriormente citada.

Como redacción alternativa a esa letra a) del apartado tercero de este artículo ahora examinado, y para evitar cualquier equívoco ante el empleo de la palabra “prórroga”, se propone sustituir la frase “(...) sin perjuicio de su prórroga en los términos a que se refiere el artículo 2º de este Decreto” por la siguiente: “(...) sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.4 de este decreto.”

Artículo 8. Requisitos exigidos a los potenciales arrendatarios.

La observación formulada por la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades sobre la referencia en el texto a “los ingresos familiares corregidos” merece una consideración especial. Dicha Consejería propone la sustitución de ese término por un concepto que sea más apropiado y adecuado a la legalidad.



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 hacerla a los artículos 10.2 y 11.3.a).

Disposiciones finales.

Sería aconsejable la inclusión en el proyecto, a modo de disposición adicional única, de la previsión acerca de la necesidad de respetar en todo caso la Ley Orgánica 15/1999, de 13 diciembre, de protección de datos de carácter personal y demás normativa de aplicación (entre esta última se hallaría el Decreto 11/2003, de 23 de enero, por el que se regulan los ficheros de datos de carácter personal susceptibles de tratamiento automatizado, de la Administración de la Comunidad de Castilla y León).

Esta recomendación se justifica por el contenido de los dos registros a los que se refiere la norma proyectada, al afectar a datos de carácter personal.

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

Ha de sustituirse en la totalidad del texto remitido la frase "anteproyecto de decreto" por la de "proyecto de decreto", al ser éste el término acorde con la



Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, que incluye dentro de las consultas preceptivas por la Administración, en su artículo 4.1.d), la relativa a proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de las leyes, así como sus modificaciones. La citada Ley reserva el término de “anteproyectos” para las leyes que se sometan a dictamen de este órgano consultivo.

Ha de unificarse el empleo de minúsculas o mayúsculas en el conjunto del documento cuando se refiera al mismo concepto. Por ejemplo, la palabra “Reserva”, ya que es un nombre con el que se identifica el registro que se crea en el decreto. Asimismo se recomienda emplear la minúscula para “decreto” cuando sea proyecto.

En el artículo 2, apartado primero, ha de suprimirse el artículo “el” que aparece al referirse a la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler.

Se aconseja utilizar la palabra “euros” con todas sus letras y no con el símbolo (€).

En el artículo 5, apartado segundo, letra c), se recomienda sustituir la frase “(...) el pago, por GICAL, S.A. al propietario, del precio de la cesión se iniciará (...)” por la siguiente: “(...) el pago por GICAL, S.A. al propietario del precio de la cesión, se iniciará (...)”.

Por otro lado, en el apartado tercero, letra d) de este mismo artículo, y a pesar de su obviedad, no se menciona que es el arrendatario la persona a la que se está haciendo referencia.

En el artículo 10, apartado segundo, se estima que debe hablarse de “inscripción en el RAPA” y no de “incorporación al RAPA”, al ser éste un registro, tal como se configura en la propia norma.

En el artículo 11, y por razones de técnica normativa y de orden lógico en la exposición, se aconseja colocar el apartado cuarto, referido a la “extinción del contrato de arrendamiento” al final del artículo, pasando a ser por lo tanto el apartado séptimo.



**CONSEJO
CONSULTIVO**
DE CASTILLA Y LEÓN

III CONCLUSIONES

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

Consideradas las observaciones realizadas en el cuerpo del presente dictamen, puede elevarse a la aprobación de la Junta de Castilla y León el proyecto de decreto por el que se crea y regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

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