



**Asunto: informe de calidad regulatoria del anteproyecto de modificación de Reglamento para la adjudicación de viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.**

**1. Antecedentes.**

Por la Secretaría General Técnica de Desarrollo Urbano, con fecha 3 de julio de 2020, se remite a esta Dirección General, el anteproyecto de modificación del Reglamento para la adjudicación de viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. de 4 de enero de 2019, acompañado de la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN).

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7º.1.3 e) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 5 de septiembre de 2019, de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía, corresponde a esta Dirección General emitir el informe de calidad regulatoria sobre las propuestas de ordenanzas y reglamentos municipales que integrará, en su caso, el informe al que se refiere el apartado 7.1.1 e) del citado Acuerdo.

**2. Contenido del anteproyecto.**

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (en adelante, EMVS) tiene como objetivo el desarrollo de la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid, velando por la implantación de procedimientos ágiles en las adjudicaciones de vivienda para facilitar a la ciudadanía el acceso a una vivienda digna, apostando por la intervención sobre las situaciones de mayor vulnerabilidad y adaptando la vivienda a las nuevas demandas ciudadanas.

La modificación propuesta tiene por objeto implementar una mayor agilidad en los procedimientos de adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS mediante la reducción de plazos, especialmente de aquellas viviendas públicas que se encuentran vacías, sin adjudicar, y con riesgo de ocupación ilegal, evitando así que la EMVS asuma los gastos de mantenimiento y vigilancia de las mismas.

Con este objetivo, se modifican los artículos 7, 14 y 22 del reglamento, y se incorpora en una disposición transitoria en el reglamento modificativo.

Los títulos competenciales para su aprobación se encuentran en el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), que establece como competencia propia del municipio, la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, así como en el artículo 26.1 c) LBRL, que atribuye a los municipios con una población superior a 20.000 habitantes, la competencia obligatoria para la evaluación e información de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación de riesgo o exclusión social.





Ambos preceptos habilitan al Ayuntamiento de Madrid a desarrollar políticas de vivienda dirigidas a proteger a determinados colectivos con más dificultades para acceder a la vivienda.

### 3. Informe.

#### 3.1. Observaciones a la memoria de análisis de impacto normativo.

Según se indica en la MAIN, la propuesta normativa no ha sido incluida en el Plan Anual Normativo 2020.

Se ha procedido a la consulta previa, al concurrir los motivos previstos en el apartado 2.1 de las Directrices sobre la consulta pública previa en el procedimiento de elaboración de las normas municipales, aprobadas por Acuerdo de 20 de octubre de 2016 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, dado que será exigible con carácter previo a la redacción del texto de los anteproyectos de ordenanzas y reglamentos que se sometan a la aprobación de la Junta de Gobierno, siendo ésta realizada entre el 24 de febrero y el 24 de marzo de 2020.

La justificación de la necesidad y oportunidad de la propuesta normativa está recogida en la MAIN, siguiendo lo determinado en el apartado 6.1 a) de las directrices sobre la Memoria de Análisis de Impacto Normativo y la Evaluación Normativa aprobadas por Acuerdo de 3 de mayo de 2018 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid (en adelante, las Directrices MAIN).

A continuación, se enuncian las diferentes observaciones que se realizan a la MAIN.

##### 3.1.1. Resumen ejecutivo. Ficha resumen.

El apartado segundo de las Directrices MAIN establece un modelo para realizar el resumen ejecutivo de la memoria de análisis de impacto normativo, que se adjunta como Anexo II.

Por lo tanto, deberá remitirse el resumen ejecutivo en el modelo previsto en las citadas Directrices.

##### 3.1.2. Contenido de la propuesta.

De conformidad con el apartado 5.5 a) de las Directrices MAIN, se deberán explicar los motivos por los que no está incluida la propuesta normativa en el Plan Anual Normativo (PAN).

Por ello, deberán justificarse los motivos por los que la modificación del Reglamento para la adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS no está incluida en el PAN 2020.





### 3.1.3. Evaluación.

Se establece el plazo para la evaluación de la norma de un año desde la celebración de la primera reunión convocada por la Comisión Permanente de Adjudicación, una vez haya entrado en vigor la modificación propuesta del reglamento.

A tenor del apartado 5.13.3 de las Directrices MAIN, el plazo para la evaluación podrá oscilar entre dos y cinco años desde la entrada en vigor de la norma, materializándose en un informe de evaluación.

En consecuencia, deberá adaptarse el plazo a las previsiones establecidas en las Directrices, sin perjuicio de poder realizar evaluaciones periódicas, tanto previas al informe de evaluación como posteriores.

Con independencia de esta cuestión, debe señalarse que en el apartado de "evaluación" de la MAIN faltan datos esenciales que se considera que pueden impedir realizar la citada evaluación. Se aprecia en este sentido el esfuerzo realizado por cumplimentar este apartado de la MAIN, novedoso en la práctica municipal, pero se considera que debe completarse para asegurar que en el futuro pueda realizarse una adecuada evaluación de la norma.

Así, se enuncian los indicadores para proceder a la evaluación, si bien estos deben formularse conforme al modelo de ficha previsto en el punto 4.3.5 del anexo II de la Guía Metodológica para la elaboración de la MAIN, aprobada por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 14 de mayo 2020. Asimismo, deberán recopilarse los datos correspondientes a tales indicadores durante el ejercicio 2020, para que puedan ser objeto de comparación posterior.

### 3.1.4. Erratas.

En el siguiente párrafo del punto 3.1 de la MAIN la referencia tiene que ser al apartado 5.2 y no al apartado 6.1 a), ya que el apartado 6.1 trata sobre la memoria abreviada:

*"La justificación de la necesidad y oportunidad de la propuesta normativa está recogida en la MAIN, siguiendo lo determinado en el apartado 6.1 a) de las directrices sobre la Memoria de Análisis de Impacto Normativo y la Evaluación Normativa aprobadas por Acuerdo de 3 de mayo de 2018 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid".*

### 3.2. Observaciones de técnica normativa.

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 25 de junio de 2020 se han aprobado las Directrices de Técnica Normativa y Administrativa del Ayuntamiento de Madrid, (en adelante, las Directrices), cuyo objetivo principal es mejorar el lenguaje jurídico de las normas municipales. Si bien estas directrices producirán efectos a partir del 1 de octubre de 2020, se formulan una serie de recomendaciones basadas en los





criterios que las mismas establecen, con el objeto de mejorar la calidad técnica de la norma.

### 3.2.1. Denominación.

Conforme a lo indicado en el apartado 2º.2.2 de las Directrices el borrador remitido debe denominarse *“anteproyecto de Reglamento por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 4 de enero de 2019”*.

Conforme a lo indicado en el apartado 2º.2.3 de las Directrices, en el momento de su aprobación por el Pleno, las normas recibirán su número de orden referido al año de aprobación. La numeración se realizará con cardinales arábigos, desde el uno, en orden correlativo y serie única, sin alterar ni interrumpir la numeración en ningún caso.

El número de orden (cardinal) y el año de aprobación (expresado con sus cuatro cifras en caracteres numéricos) deben ir separados entre sí por una barra, seguidos de una coma y de la mención del día (en cifra) y del mes (en letra) de su aprobación. Todo ello se ubicará inmediatamente después del tipo de norma. De esta forma, una vez aprobado el reglamento, su denominación sería, por ejemplo, la siguiente:

*“Reglamento 2/2020, de 20 de octubre, por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 4 de enero de 2019”*.

### 3.2.2. Parte expositiva.

En aplicación de los criterios gramaticales del apartado 1º.1 de las Directrices, se sugiere eliminar el adverbio *“muy”* del párrafo sexto, y sustituir *“considerado”* por *“considerable”* quedando redactado así:

*“y un gasto considerable de mantenimiento y vigilancia”*.

### 3.2.3. Estructura.

El anteproyecto presentado plantea la modificación de tres artículos del Reglamento para la Adjudicación de Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., incorporando una disposición transitoria única.

Conforme señala el apartado 5º.1.11 de las Directrices, en el caso de que la norma modificativa afecte a una sola norma, contendrá un artículo único titulado, en el que se identificará la norma modificada.

Si la modificación afecta a varios artículos de la norma, el artículo único se dividirá en apartados, uno por cada artículo a modificar y se numerarán con cardinales escritos en letra (con sangría de primera línea, seguidos de punto y guion).





Junto a ello, el apartado 5º.1.16 de las Directrices, establece que en el caso de que se modifiquen varias unidades de división interna (apartados, párrafos, letras, números o puntos) de un mismo precepto, el contenido de este se reproducirá íntegramente. Si se trata de modificaciones menores, cabe admitir la reproducción únicamente de la correspondiente unidad de división interna que resulte afectada.

Finalmente, el apartado 4º.2.3 de las Directrices, en cuanto a la forma de citar los artículos indica que se deberá utilizar la cita corta y decreciente, respetando la forma y el orden en que esté numerado el precepto. La cita corta y decreciente sólo se exceptuará para identificar un precepto que se vaya a modificar. En tal caso, se citará en primer lugar el precepto a modificar y seguidamente se extraerá la unidad de división interna que sufra la modificación.

Aplicando los apartados citados de las Directrices, el anteproyecto de modificación debería tener la siguiente estructura:

**Artículo único.** Modificación del Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 4 de enero de 2019.

Se modifica Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 4 de enero de 2019, en los términos que se indican a continuación:

Uno.- En el artículo 7, se modifica el párrafo tercero del apartado 1, que queda redactado en los siguientes términos:

“(…)”

Dos.- En el artículo 14, se modifican las letras b) y c) del apartado 2 y se añade un nuevo apartado 3, que quedan redactados en los siguientes términos:

“(…)”

Tres.- En el artículo 22, se modifica el apartado 1, que queda redactado en los siguientes términos:

“(…)”

Cuatro.- Se añade una nueva disposición adicional única, que queda redactada en los siguientes términos<sup>1</sup>:

Disposición adicional única. Delegación de competencias por el Consejo de Administración.

Disposición transitoria única. Pérdida de la situación de reserva y fecha de cierre del proceso de incorporación de solicitudes inscritas.

<sup>1</sup> Ver punto 3.3.4 del presente informe.





Disposiciones finales<sup>2</sup>.

### 3.2.4. Disposiciones finales.

Además de lo anterior, se observa la inexistencia de disposiciones finales en el anteproyecto, por lo que conforme al apartado 2º.7.8 de las Directrices, después de la disposición transitoria única deberían incorporarse las siguientes disposiciones finales:

- a) Una disposición final primera que identificase el título competencial habilitante para la aprobación del reglamento, por ejemplo:

*“Disposición final primera. Título competencial.*

*Este reglamento se dicta en ejercicio de las competencias atribuidas al Ayuntamiento de Madrid en materia de vivienda, al amparo de lo dispuesto en los artículos 25.2 a) y 26.1 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local”.*

- b) Una disposición final segunda con habilitaciones de interpretación, aplicación y desarrollo, por ejemplo:

*“Disposición final segunda. Interpretación y desarrollo del reglamento.*

*El Alcalde y la Junta de Gobierno determinarán, en su ámbito competencial respectivo, el órgano superior o directivo competente para:*

*a) Interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de este reglamento.*

*b) Aprobar los acuerdos, decretos y resoluciones complementarios que sean necesarios para el desarrollo y cumplimiento de este reglamento”.*

- c) Una disposición final tercera con las reglas sobre la entrada en vigor, publicación y comunicación de la norma, por ejemplo:

*“Disposición final tercera. Publicación, entrada en vigor y comunicación.*

*De conformidad con lo establecido en el artículo 48.3 e) y f), y en el 54 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, la publicación, entrada en vigor y comunicación del reglamento se producirá de la siguiente forma:*

*a) El acuerdo de aprobación y el reglamento se publicarán íntegramente en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” y en el “Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid”.*

<sup>2</sup> Ver punto 3.2.4 del presente informe.





b) El reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.

c) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid”.

### 3.3. Observaciones de régimen jurídico, organizativo y competencial.

#### 3.3.1. Artículo 7.1, párrafo tercero.

En la redacción propuesta de este artículo, se establece que, si el interesado no subsana la solicitud de inscripción presentada, se le tendrá por desistido de su petición, procediéndose al archivo sin más trámite.

De conformidad con el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC):

*“si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, **previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21**”.*

De acuerdo con la LPAC, no se procede a archivar sin más trámite, toda vez que la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación. En este caso, la resolución consistirá en la declaración de desistimiento, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se propone suprimir la expresión “archivándose sin más trámite” y añadir la siguiente redacción establecida en negrita:

*“Si la solicitud de inscripción no reúne los requisitos establecidos en el presente reglamento y demás normativa que resulte de aplicación, se le requerirá para que, en un plazo de diez días hábiles, subsane la solicitud o acompañe los documentos necesarios para ello, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, **previa resolución, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica en materia de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas**”.*

#### 3.3.2. Artículo 14.2 b), párrafo tercero.

Conforme a la redacción anterior dada a este apartado 2, cuando existe una demanda de solicitantes superior al número de viviendas asignadas para los grupos establecidos, dichas personas o unidades solicitantes quedarán en situación de





reserva hasta que se hayan formalizado los correspondientes contratos de arrendamiento de su respectivo grupo de demanda, perdiendo en ese momento su condición de reserva.

Sin embargo, con la nueva redacción, se mantiene la condición de reserva hasta la publicación de las adjudicaciones de la vivienda; por lo tanto, con la modificación propuesta, se ve aparentemente mermada la posición de los solicitantes, en lo relativo a la condición de la reserva.

De acuerdo con los artículos 16 y 17 del Reglamento para la adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS, el interesado dispone de un plazo de diez días hábiles a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación (publicación), para proceder a la aceptación o renuncia de la adjudicación.

Por su parte, el artículo 17.4 del citado reglamento, establece que una vez aceptada la vivienda y, tras el ingreso de las cantidades que, en concepto de primera mensualidad de renta, fianza y, en su caso, garantías adicionales, se establezcan, se formalizará el correspondiente contrato de arrendamiento dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que EMVS les requiera para la firma. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan hecho efectivas las cantidades señaladas o se haya constituido, en su caso, la garantía adicional exigida, o sin que hayan comparecido a la firma del contrato, se entenderá que renuncian a la adjudicación definitiva de la vivienda.

Del análisis de estos artículos se llega a la conclusión siguiente: en la situación actual la condición de situación de reserva se mantiene una vez realizada la publicación, sumando los diez días hábiles para la aceptación o renuncia de la adjudicación, más los dos meses siguientes hasta que se formalice el contrato de arrendamiento. Incluso puede no llegar a formalizarse dicho contrato (bien porque no comparezca el interesado a la firma del contrato, no haya constituido la garantía adicional exigida o no haya hecho efectivas las cantidades señaladas), manteniendo todavía la situación de reserva hasta este momento y por lo tanto la posibilidad de ser adjudicatario de una vivienda.

Sin embargo, con la modificación propuesta, esta situación se pierde en el momento de la publicación de la adjudicación, pudiendo causar un perjuicio en el supuesto en que no se llegase a formalizar el contrato de arrendamiento por el adjudicatario, puesto que ya no se mantendría la situación de reserva hasta dicho momento, y no podría ser adjudicatario de una posible vivienda.

El Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en su artículo 32, establece que, *“la eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que, una vez notificada la adjudicación, en caso de que el adjudicatario, tras ser requerido al efecto, no efectúe el ingreso de la fianza, no se presente sin causa justificativa a la formalización del contrato en la fecha que se le hubiera señalado, o bien manifieste su renuncia a dicha adjudicación, se resolverá dejar sin efecto la*





*adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de las listas de reserva o baremo". Por lo tanto, en el ámbito autonómico en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, se aprueba este Decreto que mantiene la situación de reserva hasta la firma de los correspondientes contratos.*

Tal y como se indica en la MAIN, el objetivo que se persigue es poner a disposición de los solicitantes en el menor tiempo posible las viviendas públicas, ya que con el reglamento vigente el tiempo en que una vivienda disponible puede estar vacía es de cinco meses. Sin embargo, la modificación se limita a eliminar la reserva, pero no regula cómo se van a adjudicar las viviendas en los supuestos en que no se formalice el contrato de arrendamiento. Se considera que esta cuestión debería quedar aclarada en la modificación del reglamento que se propone.

### **3.3.3. Artículo 14.3.**

Los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación, resultan aplicables en el marco del conocimiento público de cada una de las nuevas ofertas de viviendas que se realizan. No obstante, se propone en este artículo añadir un nuevo apartado 3, que indique que:

*"Sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda aprobar y publicar ofertas de viviendas conforme a lo establecido anteriormente, la Comisión Permanente de Adjudicación asignará, con carácter general, las viviendas que en cada momento estén disponibles sin necesidad de realizar una oferta concreta".*

Con la redacción propuesta puede entenderse que sería posible gestionar las viviendas que estén disponibles en cada momento, sin realizar aparentemente publicidad de éstas. Por ello, es necesario desarrollar en el articulado del reglamento, y aclarar en la MAIN, cómo se van a gestionar y asignar esas viviendas por parte de la Comisión Permanente de Adjudicación cuando no haya una oferta concreta, ya que el procedimiento de selección y adjudicación previsto en los artículos 15 a 17 del reglamento parte siempre de la existencia de una previa oferta.

La omisión de dicha regulación, como sucede en el anteproyecto remitido, puede generar inseguridad jurídica en el ciudadano y provocar una merma en la transparencia de la gestión de la vivienda pública municipal.

El ejercicio de esta competencia por la Comisión Permanente de Adjudicación se analizará en el siguiente apartado del informe.

### **3.3.4. Artículo 22.1.**

La modificación que se propone en este artículo, consiste en que la propia Comisión Permanente de Adjudicación pueda aprobar los asuntos sometidos a su deliberación por los servicios técnicos competentes sin necesidad de elevar la correspondiente propuesta al Consejo de Administración. Para dar más garantías al





procedimiento, se añade que de cada adjudicación realizada se dará cuenta al Consejo de Administración en la siguiente reunión que se convoque.

De acuerdo con el artículo 10 de los Estatutos Sociales de la EMVS, la dirección y administración de la Sociedad estará a cargo de los siguientes órganos: la Junta General, el Consejo de Administración, el Gerente y el Consejero Delegado.

La Junta General es el órgano soberano de la Sociedad. Debidamente convocada y constituida decidirá los asuntos propios de su competencia.

Por su parte, al Consejo de Administración, le son atribuidas la dirección, gestión y administración de la Sociedad; es el órgano de administración y representación de la sociedad, en juicio y fuera de él. A tenor del artículo 21 de los Estatutos, el Consejo de Administración se reunirá en los días que el mismo acuerde y siempre que lo disponga su presidente o lo soliciten, al menos, un tercio de sus componentes en cuyo caso se convocará por su presidente para reunirse dentro de los quince días siguientes a su petición, adoptándose los acuerdos por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes.

A la Comisión Permanente de Adjudicación, de acuerdo con el artículo 22 del reglamento, le corresponden unas funciones de análisis, estudio y propuesta, elevando los asuntos al órgano competente para su adopción, que es el Consejo de Administración.

En la consulta pública previa realizada, se expone en relación con este punto, que, aunque el Consejo de Administración suele reunirse mensualmente, no tiene una agenda fija y puede sufrir demoras en la celebración de sus reuniones. Examinado el artículo 21 de los estatutos sociales, el Consejo se reúne en los días que el mismo acuerde y siempre que lo disponga su presidente.

Modificar el artículo 22, otorgando a la Comisión Permanente de Adjudicación la función de aprobar los asuntos sometidos a su deliberación sin elevarlo al órgano competente, supone asumir una competencia que, de acuerdo con los Estatutos Sociales de la EMVS, corresponde al Consejo de Administración, lo cual implica la necesidad de modificar dichos estatutos antes de la entrada en vigor de la modificación del reglamento. De lo contrario, no es posible que mediante la modificación del reglamento para la adjudicación de viviendas, se atribuya a la Comisión Permanente de Adjudicación una competencia que según los Estatutos de la EMVS corresponde a su Consejo de Administración.

En la MAIN que acompaña al anteproyecto remitido, se justifica la posibilidad de que la Comisión Permanente de Adjudicación pueda aprobar las ofertas y adjudicaciones de viviendas previa delegación de esta competencia por el Consejo de Administración, en los términos previstos en el artículo 249 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, TRLSC) establece que establece que:





*“1. Cuando los estatutos de la sociedad no dispusieran lo contrario y sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros a uno o varios Consejeros, Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.*

*2. La delegación permanente de alguna facultad del consejo de administración en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil”.*

No obstante, una cosa es que el Consejo de Administración pueda delegar determinadas competencias en la Comisión Permanente de Adjudicación, conforme a los Estatutos de la EMVS y a la legislación estatal en materia de sociedades de capital y otra cosa distinta es que el Reglamento para la adjudicación de viviendas reconozca directamente estas competencias a la Comisión Permanente de Adjudicación, abstracción hecha de si dicha delegación se ha producido o no, lo que supondría ir en contra de lo previsto en los Estatutos, conforme se indicó anteriormente.

Por tal motivo, debería indicarse que las competencias previstas en los artículos 14.3 y 22.1 del reglamento solo pueden ejercerse previa delegación del Consejo de Administración. Simultáneamente, debería atribuirse a la Comisión Permanente de Adjudicación la condición de comisión ejecutiva, para que pudiera aplicarse lo previsto en el citado artículo 249 TRLSC.

En este sentido, conforme a lo previsto en el apartado 2º.7.5 de las Directrices, se propone la redacción de una disposición adicional con el siguiente contenido:

*“Disposición adicional única. Delegación de competencias por el Consejo de Administración.*

*“La Comisión Permanente de Adjudicación solo podrá ejercer las competencias previstas en los artículos 14.3 y 22.1, cuando hayan sido previamente delegadas por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en los Estatutos de la EMVS y en la legislación aplicable en materia de sociedades de capital”.*

*Firmado electrónicamente*

EL DIRECTOR GENERAL DE ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

Ignacio Molina Florido

