



Asunto: anteproyecto del Reglamento de Adjudicación de Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

1. Antecedentes.

Por la Secretaria General Técnica del Área de Gobierno de Equidad, Derechos Sociales y Empleo, se solicita a esta Dirección General de Organización, Régimen Jurídico y Formación la emisión de informe acerca del anteproyecto del Reglamento de adjudicación de viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

A la citada petición se acompaña la siguiente documentación:

- Informe sobre el proceso participativo para la redacción del anteproyecto de Reglamento.
- Trámite de consulta pública previa.
- Memoria abreviada.
- Informe propuesta.
- Anteproyecto.

De conformidad con el apartado 7º.1.1 e) 7 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 29 de octubre de 2015, de organización y competencias de la Gerencia de la Ciudad, corresponde a esta Dirección General de Organización, Régimen Jurídico y Formación la emisión de informe acerca de las propuestas de ordenanzas y reglamentos que tengan incidencia en la organización o competencias municipales.

2. Contenido del anteproyecto de Reglamento.

El anteproyecto de Reglamento de adjudicación de viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., deja sin efecto el Reglamento vigente en la actualidad aprobado por Acuerdo del Pleno de 30 de octubre de 2012, teniendo por objeto regular el régimen de inscripción de los interesados en el Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas, los procesos de adjudicación de las viviendas, así como el régimen jurídico del vínculo contractual entre los adjudicatarios y la EMVS.

Actualmente, ante la fuerte demanda existente, la necesidad de vivienda, especialmente de colectivos más vulnerables que no pueden acceder en el mercado libre, la gran escalada de precios del arrendamiento en nuestra ciudad, y la necesidad de que los beneficiarios de vivienda pública encuentren un alojamiento adecuado, en un entorno adecuado y con unas condiciones óptimas de acuerdo a su situación socio familiar, se hace necesaria la aprobación de un nuevo Reglamento.



3. Informe.

Analizado el contenido del anteproyecto del Reglamento, se informa favorablemente, si bien en aras a la mejora de su redacción, se formulan las siguientes consideraciones de carácter formal y de fondo.

3.1. Consideraciones formales.

1ª. Aunque no resulten aplicables directamente al Ayuntamiento de Madrid, resulta conveniente tener en consideración las Directrices de Técnica Normativa aprobadas por el Consejo de Ministros mediante Acuerdo de 22 de julio de 2005.

Las Directrices de Técnica Normativa 10 a 15 prevén la necesaria existencia de una parte expositiva, tanto en las normas con rango de ley, como en las normas reglamentarias, cuyo fin sería la descripción de la norma, su objeto y finalidad, así como una sucinta referencia a su contenido.

En el borrador de anteproyecto del Reglamento se advierte la ausencia de parte expositiva, resultando apropiado, en orden a una mejor comprensión de la disposición por sus destinatarios, que se redacte inmediatamente después del título y antes de la parte dispositiva.

2ª. El borrador de Anteproyecto de Reglamento contiene un Anexo I en el que se establecen definiciones de distintas expresiones utilizadas a lo largo del mismo, con el fin de clarificar su contenido.

Esta finalidad clarificadora resulta de especial trascendencia, si bien, el lugar en el que deben ubicarse las definiciones y conceptos que se utilizan a lo largo de la norma, es en su inicio, inmediatamente después del artículo dedicado a su objeto y no en un Anexo, por lo que se consideraría oportuno que se redactara un nuevo artículo 2, conteniendo estas definiciones, suprimiéndose el Anexo I.

3ª. Se observa que en el artículo 5 se emplea la abreviatura "art." En lugar de "artículo", por lo que se sugiere su corrección.

3.2. Consideraciones de fondo.

1ª. En el art. 3.1 se afirma que el Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas es de titularidad privada.

Debería concretarse a quien corresponde esa titularidad y, si lo fuera de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., según se deduce del contenido del borrador, habría de consignarse así expresamente en este artículo.

2ª. El último párrafo del art. 7.1 indica que:

"El domicilio de la persona solicitante, a efectos de notificaciones, será el que haya hecho constar en el formulario de inscripción. En el caso de rechazarse o no



receptionarse cualquier notificación efectuada en el referido domicilio, se considerará que renuncia a la inscripción”.

De ello podrían derivarse consecuencias no queridas por la norma ante una falta de recepción o un rechazo de una notificación. En este sentido, de no receptionarse o rechazarse la notificación de la comunicación informativa para la renovación de la inscripción del art. 9.1, se estaría ante una supuesta renuncia a la inscripción cuando la finalidad de esa comunicación es meramente recordatoria del vencimiento del plazo de la inscripción.

Por ello, resultaría conveniente redactar este párrafo indicando con claridad los supuestos en que la falta de recepción o rechazo de una notificación darían lugar a la renuncia a la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas, con el fin de evitar que esa renuncia tenga lugar con cualquier comunicación que no guardara relación directa con la inscripción.

3ª. En el art. 7.3, al indicarse la normativa aplicable en materia de protección de datos de carácter personal, procedería incluir, además de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y su Reglamento de desarrollo, el Reglamento (UE) 62016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, dada su importancia en la materia, habiendo entrado en vigor el 25 de mayo de 2018.

4ª. En el art. 9 del borrador de Anteproyecto se prevén diferentes causas de pérdida de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas.

La pérdida de la inscripción por incumplimiento sobrevenido de los requisitos o de oficio por causa justificada, al no ser por una causa como el transcurso del tiempo o por voluntad de los interesados, se asemejaría a la imposición de una sanción por vulnerar alguna norma.

Con el fin de evitar que se cause indefensión a los interesados, convendría que se tramitara un procedimiento en que se les diera trámite de audiencia para poder alegar lo que estimaran oportuno en defensa de sus derechos e intereses, de conformidad con lo previsto en el art. 82 LPAC.

5ª. En el art. 23.1 del borrador de Anteproyecto se establece la composición de la Comisión Permanente de Adjudicación, formando parte de ella, entre otros miembros, un representante designado por el Área de Gobierno de Equidad, Derechos Sociales y Empleo.

Debería sustituirse la denominación del Área de Gobierno de Equidad, Derechos Sociales y Empleo por la expresión “Área competente en materia de vivienda” u otra similar, evitándose que puedan surgir problemas interpretativos con los cambios organizativos y competenciales en la estructura administrativa del Ayuntamiento de Madrid.



También resultaría conveniente fijar el rango mínimo de la persona que designará el Área de Gobierno, indicando si se trata de personal funcionario o laboral, o de una persona ajena al Ayuntamiento de Madrid.

Finalmente, también resultaría apropiado establecer el rango mínimo de las personas en las cuales se podrá delegar la representación, pues en el art. 23.2 se deja abierto, sugiriéndose que se utilice una norma similar a la recogida en el art. 8 del modelo de Decreto de órganos colegiados aprobado por la Alcaldesa mediante Decreto de 19 de abril de 2016.

6ª. En la disposición final primera se atribuyen al titular del Área competente por razón de la materia las facultades de dictar instrucciones y protocolos para la coordinación y gestión de los procedimientos de adjudicación.

No es función del Reglamento la atribución de competencias a titulares de Áreas de Gobierno u otros órganos administrativos, al corresponder tales funciones a otros órganos. Por ello se propone la siguiente redacción:

“La Alcaldía y la Junta de Gobierno determinarán, en su respectivo ámbito competencial, el órgano superior o directivo competente para:

- a) Interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de este Reglamento.*
- b) Dictar las resoluciones complementarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento del Reglamento”.*

7ª. En el Anexo I se utiliza la expresión “personas con diversidad funcional”, mientras que en el articulado se emplean otras como “*personas discapacitadas*” (art. 10), o “*personas con discapacidad*” (art. 13).

La expresión adecuada de acuerdo con el art. 4.1 del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, es la de “*personas con discapacidad*”, por lo cual resultaría procedente utilizar siempre y en todos los casos en que fuera necesario esta última.

Además, al definirse qué ha de entenderse por personas con discapacidad, se limita a aquellas personas que tengan reconocido un grado igual o superior al 65% y las personas que tengan reconocido grado III de dependencia.

El art. 4, en sus apartados 1 y 2, del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social define a estas personas, indicando que:

“1. Son personas con discapacidad aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar



con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, y a todos los efectos, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad”.

Al ser el concepto de personas con discapacidad más reducido que el previsto en la normativa básica estatal, convendría que se justificara las razones por las cuales se ha optado fijar el umbral del 65% del grado de discapacidad para formar parte de este colectivo a los efectos de la adjudicación de viviendas.

Madrid, a 22 de junio de 2018

EL JEFE DE SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO

[Redacted]
Héctor Cuesta Calleja

[Redacted]
EL DIRECTOR GENERAL DE ORGANIZACIÓN
RÉGIMEN JURÍDICO Y FORMACIÓN

[Redacted]
Ignacio Mblina Florido
[Redacted]

