



Comunidad de Madrid

En relación con el **PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN 61/2018, DE 4 DE MARZO, POR LA QUE SE CREA EL CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID PARA AMPLIAR SU ÁMBITO Y CAMBIAR SU DENOMINACIÓN**, este Centro Directivo, desde la perspectiva de las competencias que le atribuye el Decreto 272/2019, de 22 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Función Pública, manifiesta lo siguiente:

I. Objeto y fin de la propuesta

Ha tenido entrada, en esta Dirección General a efectos de emisión de informe, remitido por la Secretaria General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, Memoria Abreviada de Análisis de Impacto Normativo (MAIN) y proyecto de Orden por la que se modifica la Orden 61/2018, de 4 de marzo, por la que se crea el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid para ampliar su ámbito y cambiar su denominación.

De acuerdo con la parte expositiva del proyecto de Orden existe la siguiente razón justificativa de la modificación de la normativa que regula el Consejo Arbitral:

“En estos once años transcurridos desde su creación, el Consejo Arbitral ha articulado un sistema arbitral que permite una solución ágil, rápida y económica de los conflictos y controversias surgidos en la interpretación y ejecución de los contratos de arrendamiento, por lo que se ha adoptado la decisión de extender su ámbito de actuación a todos los posibles conflictos que pudieran surgir en el tráfico jurídico inmobiliario. Esta posibilidad supondrá una solución ventajosa para los ciudadanos en la medida en que se les ofrecerá una alternativa a la vía judicial para la solución de controversias mediante procesos arbitrales cuya resolución goza de fuerza ejecutiva, suponiendo un ahorro en términos no sólo económicos si no también temporales. En consecuencia, la aplicación de esta medida podría llegar a contribuir, junto con otras, a aligerar la carga judicial”.

II. Contenido

El proyecto de orden presentado se estructura en una parte expositiva y una parte dispositiva con un artículo y una disposición final.

- El artículo único se divide en ocho apartados que recogen las modificaciones de la Orden 61/2018, de 4 de marzo necesarias para ampliar el objeto del Consejo Arbitral a todos los posibles conflictos que pudieran surgir en el tráfico jurídico inmobiliario (frente a la redacción anterior que se refería a las cuestiones relativas al alquiler de vivienda) y para actualizar diversas referencias normativas desfasadas.

- La disposición final única regula la entrada en vigor de la modificación.

III. Observaciones

1. Debe señalarse una importante observación de carácter formal respecto al Borrador presentado, cual es la forma jurídica bajo la que se pretende crear el nuevo Observatorio. Consideramos que, al tratarse claramente de una norma reglamentaria de carácter orgánico, la forma adoptar no es la de Acuerdo, sino la de Decreto del Consejo de Gobierno.





En efecto, aunque en el texto presentado se hace mención a que el Consejo Arbitral es configurado como un órgano colegiado de los previstos en el artículo 22.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, este precepto (no básico) es de aplicación a la Administración General del Estado, y no puede entenderse que sea de aplicación supletoria, dado que en la Comunidad de Madrid, la creación de órganos colegiados, la delimitación de sus funciones y su regulación, dada su naturaleza precisamente orgánica, son aprobados por Decreto del Consejo de Gobierno, en el ejercicio de su potestad reglamentaria según lo previsto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Es necesario tener en cuenta que el Consejo Arbitral, según el artículo 1 del proyecto de Orden estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, por lo que debería ser incluido entre los órganos adscritos a ésta en el correspondiente Decreto de estructura orgánica y, por tanto, requiere de una norma de igual rango para su modificación.

Por ello, si se modifica el rango del proyecto debería valorarse la necesidad de contener una modificación de la disposición adicional segunda del Decreto 273/2019, de 22 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, con el fin de modificar el nombre del Observatorio dentro del listado de órganos colegiados de la Consejería.

2. Se observa que, si bien se modifica la denominación y determinados artículos para que el Consejo Arbitral extienda sus funciones a todo tipo de operaciones inmobiliarias, las relacionadas con la función arbitral contenidas en el apartado 2 del artículo 5 (relativas a las partes acogidas al sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de los contratos de arrendamiento de finca urbana articulado por el Consejo) no son objeto de reforma, de modo que éstas quedan limitadas al arrendamiento de fincas urbanas. En consecuencia, la ampliación de funciones sólo tiene lugar en relación con las descritas en el apartado 1 del artículo 5. Con ello se limita la operatividad de la reforma, ya que la Comunidad de Madrid sólo presta servicios a las partes en caso de litigio cuando se trate de alquileres de finca urbana (de viviendas o locales de negocio).

IV. Incidencia en materia de gasto público

1. Corresponde a la Dirección General de Recursos Humanos valorar la repercusión del proyecto en relación con el coste económico que para el Capítulo 1 de la clasificación económica de gastos de la Comunidad de Madrid.

2. En relación a los restantes capítulos de la clasificación económica de gastos, procede afirmar lo siguiente:

- Al no afectar la reforma a las competencias del apartado 2 del artículo 5, no resulta afectado el precio público que se cobra por estas actividades referido en el apartado 3 del artículo 5, por lo que no hay impacto en los gastos así financiados.

- La MAIN afirma que “La modificación propuesta no tiene efectos financieros ni positivos ni negativos sobre los gastos y los ingresos públicos ni de los presupuestos Generales del Estado, ni de la Administración de la Comunidad de Madrid”.

3. En todo caso, cualquier gasto que la modificación de las funciones del Consejo pudiera suponer deberá ser asumido con los créditos disponibles de la correspondiente Sección presupuestaria, sin que ello pueda suponer un incremento del presupuesto de la Comunidad de Madrid.





V. Conclusión

Esta Dirección General, de conformidad con las competencias que le atribuye el Decreto 272/2019, de 22 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Función Pública, y con lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 9/2018, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2019, prorrogada para el año 2020 de acuerdo con el Decreto 315/2019, de 27 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la aplicación de la prórroga de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid de 2019 para el año 2020, **informa favorablemente el PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN 61/2018, DE 4 DE MARZO, POR LA QUE SE CREA EL CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID PARA AMPLIAR SU ÁMBITO Y CAMBIAR SU DENOMINACIÓN.**

EL DIRECTOR GENERAL DE PRESUPUESTOS



ILMO. SR. SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL