

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
Subdirección General de Régimen Jurídico
y Desarrollo Normativo

INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA RELATIVO AL PROYECTO DE ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN 61/2008, 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.

Examinado el expediente de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en la redacción dada por la disposición final tercera de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se informa cuanto sigue:

I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ORDEN

El presente proyecto de orden tiene por objeto la ampliación del ámbito de actuación del Consejo Arbitral, regulado en la Orden 61/2008, de 04 de marzo, por la que se crea el Consejo Arbitral para el alquiler de la Comunidad de Madrid extendiéndolo a todos los posibles conflictos que pudieran surgir en el tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, cambiar su denominación.

El Consejo Arbitral se creó mediante Orden 61/2008, de 4 de marzo, con el fin fomentar la utilización y el adecuado funcionamiento del sistema arbitral en los contratos de arrendamiento de vivienda en la Comunidad de Madrid y dar así cumplimiento a la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, por la que se establecen medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, orientadas a otorgar las mayores garantías a propietarios e inquilinos en los arrendamientos de viviendas, incluyendo entre dichas garantías la posibilidad de someterse a una institución arbitral, voluntariamente y de mutuo acuerdo, para resolver sus conflictos y controversias, siempre que se tratase de materias de libre disposición de las partes.

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.



Por tanto, la ampliación de su ámbito de actuación supondrá una solución ventajosa tanto para los juzgados, a ver disminuida su carga de trabajo como 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.

El proyecto de orden consta de preámbulo, un artículo único con ocho apartados y una disposición final.

II. COMPETENCIA

La modificación de la Orden se formula dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, con base en el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En uso de dicha competencia se dictó la Orden 61/2008, de 04 de marzo, por la que se crea el Consejo Arbitral para el alquiler de la Comunidad de Madrid que ahora se pretende modificar.

El presente proyecto de orden que viene a modificar el anterior, se adecua al orden competencial establecido, correspondiendo al Consejero de Vivienda y Administración Local la competencia para su aprobación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al rango normativo de la propuesta, el artículo 22.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, de aplicación supletoria, establece que la modificación y supresión de los órganos colegiados se llevará a cabo en la misma forma dispuesta para su creación previendo el apartado dos del mismo artículo que la norma de creación revestirá la forma de orden al tratarse de órgano colegiado departamental sin que formen parte de su composición representantes de otras consejerías.

III. NATURALEZA JURÍDICA Y PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Al tratarse de una disposición de carácter general, se ha tramitado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en la



redacción dada por la disposición final tercera de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en las normas que se relacionan a continuación:

- Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis del Impacto Normativo.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información y Buen Gobierno.
- Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid.
- 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 por 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.
- Artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

Con arreglo a las normas antes citadas, consta en el expediente el cumplimiento de los siguientes trámites preceptivos:

- a) **Consulta Pública:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con fecha 20 de septiembre de 2019, el Director General de Vivienda y Rehabilitación dictó resolución acordando la apertura del trámite de Consulta Pública con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento por un plazo de 15 días naturales. La publicación en el Portal de Transparencia se realizó con fecha 22 de octubre, por lo que el plazo de consulta finalizó el 05 de noviembre de 2019.

Durante este trámite no se han recibido aportaciones a la regulación propuesta.

- b) **Inicio de la tramitación por el órgano proponente:** Desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se remitió a esta Secretaría General Técnica con fecha 28 de noviembre de 2019 el borrador del proyecto de orden y la correspondiente Memoria de Análisis de Impacto Normativo a efectos de su oportuna tramitación.



Desde esta Secretaría General Técnica se realizaron diversas observaciones al proyecto de orden y memoria recibidas, por lo que con fecha 21 de enero de 2020, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación envió nuevo proyecto de orden y Memoria de Análisis del Impacto Normativo incluyendo dichas observaciones

- c) **Trámite de Audiencia e Información Pública:** En cumplimiento del artículo 26.6 de la Ley del Gobierno y del artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con fecha 24 de enero de 2018, el Director General de Vivienda y Rehabilitación, dictó resolución acordando someter el proyecto al trámite de audiencia e información pública por plazo de un mes, plazo conforme al artículo 53 1.c) de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid. La publicación en el Portal de Transparencia se realizó con fecha 28 de enero de 2020, por lo que el plazo de información pública finalizó el 27 de febrero de 2020.

Durante este trámite no se han recibido alegaciones.

Asimismo, a petición del promotor de la norma se ha dado audiencia durante el plazo de un mes a las siguientes entidades: CIMA, Corte Civil y Mercantil de Arbitraje; ARBIN, Asociación de Arbitraje Inmobiliario; Corte Arbitral, Ilustre Colegio Abogados Madrid; Institución Arbitral Inmobiliaria (IAI) COAPIM; SEA, Sociedad Española de Arbitraje; AEADE Asociación Europea de Arbitraje; Institución Arbitral Decanato Registradores Madrid; Institución Arbitral Ilustre Colegio Procuradores Madrid; Decanato Colegio Notarial de Madrid; Centro Internacional de Arbitraje de Madrid (CIAM); Colegio de Administradores de Fincas.

Únicamente se ha recibido comunicación de la Junta Directiva del Colegio Notarial de Madrid de fecha 26 de febrero de 2020, en el que se indica que se toma nota de la modificación y no se formulan observaciones.

- d) **Solicitud de Informes Preceptivos:** Mediante escrito de la Secretaría General Técnica de 24 de enero de 2020, se solicitan los siguientes informes de impacto de la Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad:

- **Impacto por razón de Género de la Dirección General de Igualdad:** concluye que *“no se aprecia impacto por razón de género al tratarse de una norma de carácter técnico-organizativo.”*
- **Impacto en la familia, infancia y adolescencia de la Dirección General de Infancia, Familias y Natalidad:** No se realizan observaciones pues *“se estima que dicho proyecto carece de impacto en materia de familia infancia y adolescencia.”*



- **Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género de la Dirección General de Igualdad:** Se aprecia impacto nulo.

Constan además en el expediente los siguientes informes emitidos por:

- **Consejo de Consumo, de la Consejería de Economía, Empleo y Competitividad:** emite informe favorable.
- **Dirección General de Presupuestos, de la Consejería de Hacienda y Función Pública.** Si bien informe favorablemente el proyecto de orden, realiza las siguientes observaciones de carácter formal:
 - Considera que, al tratarse de una norma reglamentaria de carácter orgánico, la forma a adoptar no es el acuerdo, sino la de decreto de Consejo de Gobierno.
 - Propone, en el caso en que se modificase el rango del proyecto, se valorase 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 dentro del listado de órganos colegiados de la consejería.
 - Advierte que las funciones del Consejo Arbitral contenidas en el apartado 2 del artículo 5 no son objeto de reforma, de modo que éstas quedan limitadas al arrendamiento de fincas urbanas. 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.

- e) **Memoria del Análisis del Impacto Normativo de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación**, de fecha 06 de mayo de 2020, en el que se procede al examen y valoración de las observaciones recogidas en el informe de la Dirección General de Presupuestos, con indicación de la que se ha atendido e incorporado al texto de la orden y la no asumida y su motivación:

No se atiende la observación relativa a la forma jurídica empleada para efectuar la modificación indicando que la norma actualmente proyectada debiera tener rango normativo de decreto al amparo de lo establecido en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre. Se argumenta que la presente norma no pretende la creación de un nuevo órgano colegiado, sino la modificación de uno ya existente, habiendo sido el rango normativo del instrumento jurídico que lo creó, el de orden de consejero, indicando asimismo que dicha orden ya ha sido modificada en dos ocasiones anteriormente, en 2012 y 2014, y en ambas ocasiones, también por orden.

A este respecto, el preámbulo recoge la aplicación supletoria del artículo 22.4 de



la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece que la modificación y supresión de los órganos colegiados se llevará a cabo en la misma forma dispuesta para su creación previendo el mismo artículo que la norma de creación pueda revestir la forma de orden.

En relación con la observación formulada respecto a la falta de modificación del apartado 2 del artículo 5, se rectifica y se procede a recoger la necesaria modificación de dicho artículo.

Como consecuencia de las observaciones atendidas, se ha modificado el artículo único en su apartado número cinco y se ha elaborado nueva Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Trámites pendientes.

Con carácter previo a la aprobación de la orden por el Consejero de Vivienda y Administración Local, debe cumplimentarse el siguiente trámite:

- Informe preceptivo de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid. (Artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

IV.- Conclusión

En la tramitación del proyecto de orden se han cumplido los trámites preceptivos establecidos por el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, por lo que procede, a fin de continuar su tramitación, la remisión de lo actuado a los Servicios Jurídicos al objeto de que se emita el informe correspondiente.

*Firmado electrónicamente en Madrid, por el Secretario General Técnico
Luis Martínez- Sicluna Sepúlveda*

