



A.G.- 31/2020

S.G.C.- 100/2020

S.J.- 52/2020

Se ha recibido en esta Abogacía General una solicitud de Informe, remitida por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, en relación con un **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.**

A la vista de los antecedentes remitidos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, tenemos el honor de emitir el siguiente

INFORME

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- Ha tenido entrada en esta Abogacía General una solicitud de Informe en relación con el Proyecto de Orden arriba referenciado.

A la citada petición, se acompaña la siguiente documentación:

- Resolución del Director General de Vivienda y Rehabilitación de apertura del trámite de consulta pública, de fecha 20 de septiembre de 2019.

- Memoria resumen para la consulta pública, fechada el 23 de septiembre de 2019.





- Proyecto de Orden sometido a audiencia e información pública.
- Memoria abreviada del Análisis de Impacto Normativo sometida a audiencia e información pública, emitida por el Director General de Vivienda y Rehabilitación el 23 de enero de 2020.
- Resolución del Director General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 23 de enero de 2020, de apertura del trámite de audiencia e información pública.
- Cumplimentación del trámite de audiencia por parte de la Consejería de Vivienda y Administración Local a las siguientes entidades:
 - .- Corte Civil y Mercantil de Arbitraje (CIMA)
 - .- Asociación de Arbitraje Inmobiliario (ARBIN)
 - .- Corte Arbitral del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid
 - .- Institución Arbitral Inmobiliaria (IAI) COAPIM
 - .- Sociedad Española de Arbitraje (SEA)
 - .- Asociación Europea de Arbitraje (AEADE)
 - .- Institución Arbitral del Decanato de Registradores de Madrid
 - .- Institución Arbitral del Ilustro Colegio de Procuradores de Madrid
 - .- Centro Internacional de Arbitraje de Madrid (CIAM)
 - .- Colegio de Administradores de Fincas.
- .- Escrito 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 del Proyecto, no considerando necesario formular observaciones.
- Informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda y Función Pública de fecha 12 de febrero de 2020.
- Informe de la Dirección General de Igualdad (Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad) sobre impacto por razón de género, emitido



el 28 de enero de 2020 en cumplimiento del artículo 11.1.c) del Decreto 279/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familias, Igualdad y Natalidad, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.

- Informe de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género, emitido el 28 de enero de 2020 por la Dirección General de Igualdad (Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad), de conformidad con el artículo 21.2 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, y con el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación.

- Informe de la Dirección General de Infancia, Familias y Natalidad (Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad) sobre impacto en la familia, infancia y adolescencia, dictado el 13 de febrero de 2020 en cumplimiento del artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y de la Disposición Adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

- Informe de la Comisión de Legislación del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid de fecha 20 de febrero de 2020, así como certificado del Secretario de su Comisión Permanente de fecha 21 de febrero de 2020, haciendo constar la ratificación de dicho Informe.

- Proyecto definitivo de Orden sometido a informe del Servicio Jurídico.

- Memoria abreviada del Análisis de Impacto Normativo sometida a informe del Servicio Jurídico, de fecha 11 de mayo de 2020.





- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, sobre el texto proyectado, de fecha 13 de mayo de 2020.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Objeto y estructura de la disposición proyectada.

El Proyecto normativo tiene por objeto modificar la Orden 61/2008, de 4 de marzo, de la Consejería de Vivienda, por la que se crea el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid (en adelante, Orden 61/2008), al objeto de extender su ámbito de actuación, no sólo al arrendamiento, sino a todo negocio jurídico inmobiliario, cambiando en este sentido su denominación por la de Consejo Arbitral Inmobiliario.

Consta de una parte expositiva y otra articulada, en la que se distingue un artículo único con ocho apartados -que dan nueva redacción a los artículos 1 a 7, y a la Disposición final primera de la Orden 61/2008-, y una disposición final relativa a su entrada en vigor.

SEGUNDA.- Marco normativo y competencial.

Corresponde, en primer término, analizar si la Comunidad de Madrid ostenta competencia suficiente por razón de la materia para aprobar la Orden proyectada.

El artículo 47 de la Constitución (en adelante, CE) después de enunciar que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, ordena a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.





La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3º CE, y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero (en lo sucesivo, EA), tiene competencia exclusiva en materia de "(...) vivienda". Esta exclusividad competencial, como ha declarado la Abogacía General de la Comunidad de Madrid en su Dictamen de 26 de febrero de 2014, ha sido reafirmada expresamente por el Tribunal Constitucional, entre otras, en su sentencia 141/2014, de 11 de septiembre, donde se afirma que *"la competencia en materia de vivienda asumida por las Comunidades Autónomas en sus respectivos Estatutos de Autonomía faculta a éstas para desarrollar, ciertamente, una política propia en la materia"*, lo cual no significa, empero, que se trate de una competencia ilimitada, por cuanto ha de respetar la legislación básica estatal en materias que puedan incidir en ésta, así como las condiciones básicas fijadas por el Estado al amparo del artículo 149.1.1º CE.

A su vez, el artículo 147.2.c) CE consagra la potestad de auto organización de las Comunidades Autónomas, disponiendo que los Estatutos de autonomía deberán contener *"la denominación, organización y sede de las instituciones autónomas propias"*. Con base en esta previsión, el artículo 26.1.1 EA atribuye a la Comunidad de Madrid competencia exclusiva en materia de *"organización, régimen y funcionamiento de sus instituciones de autogobierno"*. La STC 50/1999, de 6 de abril, define los límites de esta competencia en los siguientes términos:

"Respecto de la competencia relativa a la libre organización de la propia Administración autonómica, que con carácter de competencia exclusiva alegan las dos Comunidades Autónomas, debe advertirse que esta competencia, que efectivamente ha sido reconocida por este Tribunal en diversas ocasiones como algo inherente a la autonomía (STC 227/1988, fundamento jurídico 24) en tanto que competencia exclusiva tiene como único contenido la crear, modificar y suprimir los órganos, unidades administrativas o entidades que configuran las respectivas Administraciones autonómicas o dependen de ellas (SSTC 35/1982, 165/1986, 13/1988 y 227/1988). Hemos declarado que "conformar libremente la estructura orgánica de su aparato administrativo" (STC 165/1986, fundamento jurídico 6º), establecer cuáles son "los





órganos e instituciones” que configuran las respectivas Administraciones (STC 35/1982, fundamento jurídico 2º), son decisiones que corresponden únicamente a las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, el Estado debe abstenerse de cualquier intervención en este ámbito (STC 227/1988 y “a sensu contrario” STC 13/1988)” (el subrayado es nuestro).

Mediante Orden 1/2008, de 15 de enero, de la entonces Consejería de Vivienda, se establecieron distintas medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, orientadas a otorgar mayores garantías a propietarios e inquilinos en los arrendamientos de viviendas, con el fin de favorecer la salida al mercado del alquiler de las viviendas susceptibles de arrendamiento. Entre dichas garantías, y al objeto de ofrecer mayor seguridad jurídica a arrendadores y arrendatarios en los contratos de arrendamiento de vivienda, se les presentó 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 su libre disposición.

Para fomentar la utilización y el adecuado funcionamiento de este sistema arbitral se creó, por la citada Orden 61/2008, el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid, órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda; el ámbito de intervención de este órgano se circunscribió inicialmente a contratos de arrendamiento suscritos en el marco del Plan Alquila de la Comunidad de Madrid para, en un momento posterior, ampliarlo a cualquier arrendamiento de vivienda (modificación operada por Orden de 15 de marzo de 2012) y, finalmente, extenderlo a todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas (Orden de 11 de diciembre de 2014).

Se pretende, ahora, ampliar nuevamente el ámbito de actuación del Consejo Arbitral, al objeto de que promueva el arbitraje como sistema de resolución de conflictos que pudieran surgir, no sólo en los contratos de alquiler, sino en todo el tráfico jurídico inmobiliario en general, ofreciendo a los ciudadanos una alternativa más ágil a la vía judicial para la solución de controversias mediante procesos arbitrales cuya resolución goza de fuerza ejecutiva.



A la vista de la competencia exclusiva que ostenta la Comunidad de Madrid en materia de vivienda y de auto organización, habrá de analizarse si los términos de la modificación proyectada se ajustan a tales coordenadas, para lo cual nos remitimos a Consideraciones posteriores.

TERCERA.- Naturaleza jurídica y rango normativo.

El Proyecto de Orden sometido a consulta se configura como una norma con vocación de permanencia, que innova el ordenamiento jurídico.

Participa, por tanto, de la naturaleza jurídica propia del reglamento administrativo, en su condición de disposición jurídica de carácter general, dictada por la Administración Pública y con valor subordinado a la ley, según la definición generalmente aceptada por nuestra Jurisprudencia (por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo (en adelante, STS) de 15 de octubre de 2001, con cita de las anteriores de 14 de octubre de 1996, 17 de junio de 1997 y 18 de junio de 2001).

El artículo 22 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (Ley 40/2015), - de aplicación supletoria en el ámbito de la Comunidad de Madrid- señala, en su apartado cuarto, que *“la modificación y supresión de los órganos colegiados y de los grupos o comisiones de trabajo de la Administración General del Estado y de los Organismos públicos se llevará a cabo en la misma forma dispuesta para su creación, salvo que ésta hubiera fijado plazo previsto para su extinción, en cuyo caso ésta se producirá automáticamente en la fecha señalada al efecto”*.

El artículo único del Proyecto tiene por objeto la modificación de la Orden 61/2008 citada, con lo que inevitablemente ha de respetarse el principio general consagrado en el precepto transcrito de que las normas sólo pueden derogarse (o modificarse) por otras posteriores de igual o superior rango, según resulta del artículo





2.2 del Código Civil y de la propia Jurisprudencia (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2005).

En este sentido, la anterior Orden se dictó por la entonces Consejería de Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid. Este mismo instrumento se utiliza ahora para la modificación, con lo que debe estimarse cumplido el principio de jerarquía normativa.

CUARTA.- Tramitación.

En lo que atañe a la tramitación del Proyecto hasta el momento, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno (Ley 50/1997, en lo sucesivo) -en la redacción introducida por la Disposición Final Tercera, apartado Doce, de la Ley 40/2015, normativa que resulta de aplicación supletoria en la Comunidad de Madrid a tenor del artículo 33 del Estatuto de Autonomía y de la Disposición Final segunda de la Ley 1/1983, así como en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (Ley 39/2015, en adelante).

Asimismo, cabe recordar que la Ley 50/1997 ha sido desarrollada por el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, que regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, (en adelante, Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre); las disposiciones de este Real Decreto deberán ser tenidas en cuenta en el análisis del expediente.

El examen de la documentación remitida permitirá comprobar el cumplimiento de los trámites preceptivos para la aprobación de la Orden proyectada.

En efecto, consta en el expediente la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, elaborada por el Centro Directivo promotor del Proyecto, cuya estructura –





abreviada- se acomoda a lo exigido por el artículo 3 del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre.

Se han recabado los preceptivos informes de las Direcciones Generales de Infancia, Familias y Natalidad, y de Igualdad, a fin de que se pronunciaran sobre el impacto del Proyecto en materia de género, sobre la infancia, la adolescencia y la familia, y por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

Se ha cumplido también el trámite preceptivo del informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local (art. 35.3 Decreto 210/2003, de 16 de octubre y artículo 26.5 de la Ley 50/1997).

Asimismo, consta acreditada la cumplimentación del trámite de audiencia e información pública, impuesto por los artículos 26.6 de la Ley 50/1997 y 133 de la Ley 39/2015, permaneciendo publicado en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante el preceptivo plazo de 15 días hábiles. Se acredita, igualmente, en el expediente, que el Proyecto se ha sometido al trámite de la consulta pública exigido por los artículos 26.2 de la Ley 50/1997, 133.4 de la Ley 39/2015 y la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 10/2019), cuyo artículo 60 dispone lo siguiente:

- “1. La ciudadanía tendrá derecho, con carácter previo a la elaboración de un anteproyecto de Ley o de proyectos de reglamentos, a participar y colaborar en su elaboración a través de la correspondiente consulta pública que se convoque al efecto en el espacio web habilitado para ello y en los términos de la legislación básica.
2. La participación ciudadana prevista en el apartado anterior lo será sin perjuicio de los trámites de audiencia pública que procedan legalmente.
3. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración autonómica o de entes u organizaciones





vinculadas o dependientes de ésta, o cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen.

4. Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes para el destinatario o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta previa regulada en este artículo”.

Por otro lado, con arreglo al artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, debe emitirse informe por el Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid. A este respecto, consta en el expediente Informe favorable de su Comisión de Legislación de fecha 20 de febrero de 2020, así como certificado del Secretario de su Comisión Permanente de fecha 21 de febrero de 2020, haciendo constar la ratificación de dicho Informe, en consonancia con lo dispuesto por los artículos 4 y 14 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.

En consecuencia, no cabe oponer reparo alguno a la tramitación de este Proyecto hasta el momento de la emisión de este Dictamen.

QUINTA.- Contenido dispositivo.

Procede a continuación analizar el Proyecto de Orden, tanto desde una perspectiva material como formal, ateniéndonos, en este último aspecto, a las Directrices de Técnica Normativa aprobadas por Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005 - en adelante, Directrices de Técnica Normativa -.

I.- Como indicamos con anterioridad, el artículo único del Proyecto tiene por objeto modificar 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.





Esta denominación pasa a ser la de Consejo Arbitral Inmobiliario (art. 1), y su ámbito de actuación se amplía para permitir su intervención y ejercicio de sus funciones en cualesquiera negocios suscritos en el ámbito del tráfico jurídico inmobiliario en la Comunidad de Madrid.

Así, en coherencia con el cambio de denominación, se hace necesario modificar el título o nombre de la disposición a fin de adecuar el mismo al real contenido de la materia que regula, siguiendo lo dispuesto en la Directriz 7 que señala que *“el nombre de la disposición es la parte del título que indica el contenido y objeto de aquella, la que permite identificarla y describir su contenido esencial. La redacción del nombre deberá ser clara y concisa (...). Deberá reflejar con exactitud y precisión la materia regulada (...).”*

El apartado dos del Proyecto modifica el artículo 2 de la Orden 61/2008, que pasa a tener la siguiente redacción:

“El Consejo Arbitral ejercerá sus funciones respecto de asuntos relativos a inmuebles situados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que en el contrato o negocio jurídico del que deriva la controversia se incluya una cláusula en la que las partes se someten, expresamente y de mutuo acuerdo al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral Inmobiliario de la Comunidad de Madrid o bien, que exista un convenio arbitral que exprese la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir respecto de la relación jurídica objeto de la controversia.
- b) Que en el caso de controversias surgidas en el ámbito de los arrendamientos de fincas urbanas, se haya depositado la fianza en la Agencia de Vivienda Social, en los supuestos en que tal depósito sea obligatorio conforme a la normativa reguladora del régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid”.





Con idéntico propósito, el artículo 4 de la Orden 61/2008 se modificaría en los siguientes términos:

“Son fines del Consejo Arbitral los siguientes:

- a) El fomento del sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de cualesquiera contratos o negocios jurídicos relativos a inmuebles situados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, mediante el estudio, análisis de necesidades y elaboración de propuestas, en el marco de la vigente Ley de Arbitraje, encaminadas a impulsar el arbitraje, mejorar la sustanciación de las actuaciones arbitrales y la ejecución de los laudos.
- b) La articulación de un sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de tales negocios jurídicos relativos a inmuebles.
- c) La implantación de un sistema arbitral que garantice que las partes acogidas al mismo puedan disponer de árbitros con experiencia y, en su caso, especializados en el ámbito inmobiliario que se determine, y en las mismas condiciones en la administración del arbitraje”.

El resto de modificaciones proyectadas pretenden, en esta misma línea, sustituir las antiguas referencias a la figura del arrendamiento por las de cualesquiera negocios jurídicos celebrados en el tráfico jurídico inmobiliario; asimismo, se articula la sustitución de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como la adecuación de referencias orgánicas a la nueva estructura de la Comunidad de Madrid.

El artículo 7 del Decreto 52/2019, de 19 de agosto, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, atribuye a la Consejería que propone el proyecto ahora analizado las competencias en materia de vivienda y administración local. Estas competencias se concretan en el artículo 1.1 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, en *“vivienda, rehabilitación, edificación, patrimonio urbano y arquitectónico, accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas, así como administración local”*. Dentro del precitado ámbito competencial, el artículo 4 del Decreto 273/2019, confiere a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, entre otras competencias, la de *“l) El fomento del arbitraje como fórmula de resolución extrajudicial de controversias en todo tipo de negocios jurídicos inmobiliarios sobre bienes inmuebles, con especial atención al arrendamiento de fincas urbanas”*.

Desde esta perspectiva, la modificación procurada podría considerarse enmarcada, al menos en una primera aproximación, en el ámbito competencial de la Consejería proponente.

Ello no obstante, el Proyecto –reiteramos- pretende que el órgano colegiado ahora denominado Consejo Arbitral Inmobiliario intervenga *“respecto de asuntos relativos a inmuebles”* (art. 2) y en *“cualesquiera contratos o negocios jurídicos relativos a inmuebles situados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid”* (art. 4.a)), expresiones éstas de gran indeterminación, generalidad y amplitud que podrían materializar intervenciones de la Consejería de Vivienda en asuntos que exceden de su competencia en sentido estricto.

A este respecto, no debe olvidarse que la competencia en materia de vivienda tiene como punto de partida el artículo 47 de la Constitución Española, que establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, añadiendo que *“los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*.

Como afirma la STC 152/1988, de 10 de julio:

“La política de vivienda, junto a su dimensión estrictamente económica, debe tener un señalado acento social, en atención al principio rector que establece el art. 47 de la Norma fundamental, siendo así que uno y otro aspecto -el económico y el social- se



revelan difícilmente separables. Sin embargo, el art. 47 no constituye por sí mismo un título competencial autónomo en favor del Estado, sino un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (art. 53 de la Constitución), en el ejercicio de sus respectivas competencias”.

Por lo tanto, cualquier atribución o potestad de actuación que se confiera al Consejo Arbitral Inmobiliario debe estar orientada a desarrollar una política de vivienda. Al proyectarse una ampliación de su ámbito de actuación tan extensa, genérica e indeterminada, se hace imprescindible que se justifique y explique, en el expediente, que el fomento de todo “*tráfico jurídico inmobiliario*”, como fin último al que tiende el Proyecto, puede estar amparado en el marco competencial propio de la Consejería proponente. Y si ello no fuera posible, deberá concretarse o limitarse dicho ámbito material de actuación, de forma que pueda enmarcarse sin dificultad en el ámbito competencial de dicha Consejería.

En adición a lo anterior, al dotar al nuevo Consejo Arbitral Inmobiliario de potestad para intervenir en todo tipo de negocios jurídicos inmobiliarios, no simplemente en el ámbito de los arrendamientos, se produce una desconexión entre la Orden proyectada y el ámbito del alquiler y, por ende, la Orden 1/2008, de 15 de enero, que reguló medidas de fomento del alquiler y bajo cuyo amparo se promulgó la Orden 61/2008 que ahora se pretende modificar.

Ello implicaría, en la práctica, que se esté creando un órgano colegiado *ex novo*, cuyo ámbito de actuación comprende, no sólo el del próximamente extinto Consejo Arbitral del Alquiler, sino un sector de actividad mucho más amplio, el del tráfico jurídico inmobiliario en general.

Estas consideraciones tienen carácter esencial.

Por otro lado, el apartado cinco modifica el artículo 5, dedicado a las actividades del Consejo Arbitral. Se adiciona el apartado 5.1 h) que incluye: “*La elaboración y aprobación de las normas internas de organización y funcionamiento del sistema arbitral articulado por el Consejo Arbitral, en las que se establecerá la forma*



de determinar los honorarios de los árbitros intervinientes”. Al respecto procede señalar que, desde un punto de vista conceptual, las normas internas de organización y de funcionamiento tienen por cometido natural el establecimiento de reglas rectoras de la actuación interna de un determinado órgano colegiado. Por tanto debe rechazarse que este tipo de normas sean propicias para el establecimiento, de criterios para determinar los honorarios de los árbitros intervinientes, puesto que no son miembros del Consejo Arbitral, ni son designados por este, por lo que se hace exigible la revisión de este extremo.

Esta consideración tiene carácter esencial.

El apartado seis, modifica el apartado 3 del artículo 6 dedicado a los vocales del Consejo Arbitral señala: *“En todo caso, serán Vocales del Consejo el titular de la Viceconsejería con competencia en materia de vivienda, el titular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y el titular de la Subdirección General de Adjudicaciones, Régimen Jurídico y Apoyo al Ciudadano”.*

En este punto, a fin de evitar que cualquier cambio en la estructura de la Consejería Competente, afecte a la composición del Consejo Arbitral, sería más adecuado referirse al titular de la Dirección General o Subdirección que ostente competencia en la materia correspondiente.

Así, en el apartado ocho que modifica la Disposición Final primera, adecuadamente se hace alusión a Director General competente en materia de vivienda, en vez de referirse al titular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Por ello, por coherencia terminológica y garantía de estabilidad de los miembros del Consejo Arbitral, sería conveniente revisar la denominación de los vocales.





II.- Desde una perspectiva estrictamente formal, por otro lado, procede poner de manifiesto una serie de consideraciones.

El Preámbulo responde, en líneas generales, a las Directrices de Técnica Normativa (apartado 12) pues cumple la función de describir su contenido, indicando sus antecedentes y las competencias y habilitaciones en cuyo ejercicio se dicta. Ello no obstante, debemos reiterar lo ya señalado respecto a la configuración del nuevo órgano como una unidad desvinculada de la figura del alquiler, lo que haría improcedente poner de relieve, a modo de antecedentes, la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid. Del mismo modo, debería suprimirse la cita a la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, puesto que no puede entenderse que el Proyecto analizado desarrolle dicha Ley, que tiene por objeto, según reza su artículo 1, *“establecer medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid”*.

Conforme a la Directriz 13, debería ampliarse la descripción de la tramitación de la norma.

A tenor de la Directriz 54, la expresión “Artículo único” debe ir resaltada en negrita, y la palabra “único” debe ir en minúscula.

En aplicación de la Directriz 56, el texto de regulación, es decir, el nuevo texto en que consiste precisamente la modificación, deberá ir separado del texto marco, en párrafo aparte, entrecomillado y sangrado, a fin de realzar tipográficamente que se trata del nuevo texto.





En virtud de cuanto antecede, procede formular la siguiente

CONCLUSION

El Proyecto de Orden sometido a Informe merece el parecer favorable de este Servicio Jurídico, una vez atendidas las consideraciones esenciales consignadas en el presente Dictamen.

Madrid, a fecha de firma

**La Letrada-Jefe en la Consejería de
Vivienda y Administración Local**

Cristina Recarte Llorens

CONFORME,

EL ABOGADO GENERAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Luis Banciella Rodríguez-Miñón

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

