

Informe

Expediente: 004/2025

Referencia: CGC/CTS

Asunto: Proyecto de Ley de Medidas Urgentes en materia de vivienda

El presente informe ha sido realizado previo estudio de las siguientes normas:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (L39/2015)
- Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma
- Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad
- Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja
- Ley 5/2014, de 20 de octubre, de administración electrónica y simplificación administrativa (Ley 5/2014 LR)

Expuesto lo anterior, en aplicación del artículo 4 del Decreto 125/2007, de 26 de octubre, por el que se regula el ejercicio de las funciones en materia de organización administrativa, calidad, y evaluación de los servicios en la Administración General de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus Organismos Autónomos y del Decreto 51/2023, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda, Gobernanza Pública, Sociedad Digital y Portavocía del Gobierno y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja, **este Servicio informa sobre los aspectos procedimentales de las modificaciones legales propuestas en la Ley de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, concretamente las incluidas en el artículo 2 del anteproyecto.**

I.- Objeto y necesidad

El artículo 2 del Anteproyecto modifica la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, con el objeto de eliminar trámites que impactan negativamente en la puesta a disposición de las viviendas en el mercado, como se indica en la Memoria de tramitación de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Hacienda, Gobernanza Pública, Sociedad Digital y Portavocía del Gobierno que justifica la necesidad de la norma, su incidencia en el marco normativo, tabla de derogaciones y vigencias y valoración de los efectos previsibles de su aplicación, a la que nos remitimos a estos efectos.

La iniciativa de la propuesta parte de la Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación que acompaña a la misma una Memoria económica y un documento de propuesta en el que se expone la justificación y necesidad de las medidas modificativas.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 1 / 4
Expediente	Tipo	Procedimiento		Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales		2025/0102914
Cargo		Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Auditora de Gestión			
2	Jefa Servicio de Organización, Innovación y Evaluación de los Servicios P			
3				

En este último documento se hace referencia a la eliminación de dos trámites (informe previo de habitabilidad y fase final de obra) que, como se indica en la Memoria de tramitación de la SGT no aparece prevista en el texto del Anteproyecto y que deberá ser objeto de regulación en la futura revisión del Decreto 28/2013.

II.- Aspectos procedimentales

La modificación prevista afecta a los artículos 6, 8, 11, 12, 14, 25 y 74 de la ley 2/2007 LR.

Respecto de la misma debemos hacer las siguientes observaciones:

Modificación del artículo 6. Requisitos de uso y ocupación de viviendas

Este Servicio comparte plenamente el criterio de la SGT de la Consejería de Hacienda, Gobernanza Pública, Sociedad Digital y Portavocía del Gobierno respecto de la redacción del artículo 6.1 (incorrección de la sustitución de la conjunción copulativa “y” por la disyuntiva “o”) y del inciso segundo del 6.2 (necesidad de regular la validez de la licencia de primera ocupación para amparar arrendamientos y transmisiones de viviendas que no tengan cédula de habitabilidad), al que nos remitimos por no ser repetitivos.

Sin perjuicio de lo anterior, se realizan las siguientes observaciones:

1.- Se ha modificado el punto 2 del artículo en su párrafo primero de forma que se limita el plazo de vigencia de la cédula de calificación definitiva exigida para las viviendas protegidas. En la vigente redacción se concede un plazo indefinido mientras que en la propuesta la duración del plazo de vigencia se remite a un posterior desarrollo reglamentario. Esta modificación no está justificada en la Memoria del centro gestor.

2.- Por otra parte, respecto de la redacción resultante de la modificación, debemos añadir que la misma resulta confusa y puede producir inseguridad jurídica a los interesados y agentes afectados.

- El artículo está redactado de forma que se pone el foco en la cédula de habitabilidad, al exigir en su punto 3 a las compañías suministradoras la comprobación de su existencia antes de contratar sus servicios, contemplando como excepciones los supuestos en los que no es exigible, lo que parece ir en contra de la finalidad perseguida con la propuesta y genera confusión. Así, *“la calificación definitiva de VP sustituye a todos los efectos a la cédula de habitabilidad”* o *“En los supuestos de viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral, la cédula de habitabilidad será sustituida a todos los efectos, por la licencia de primera ocupación”*.
- A mayor abundamiento, cabe mencionar que el artículo 6 se integra en el Título I de la Ley que lleva por denominación “Requisitos previos para la construcción de viviendas”, pero no regula ningún requisito de edificación sino los requisitos de uso y ocupación de la vivienda una vez finalizada la construcción, lo que viene a incrementar la posible confusión en los agentes operadores y, por ende, la inseguridad jurídica señalada.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 2 / 4
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento	
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0102914	
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora	
1 Auditora de Gestión				
2 Jefa Servicio de Organización, Innovación y Evaluación de los Servicios P				
3				

La complejidad en la redacción es contraria a los principios de seguridad jurídica y transparencia consagrados en la Ley. En definitiva, los principios de buena regulación y, en particular, el de seguridad jurídica, pretende que la iniciativa normativa genere “un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas” (art. 129.4 LPAC).

Por ello, y atendiendo a los principios de buena regulación se aconseja regular de forma clara y precisa los requisitos y el documento que en cada caso es exigible para el uso según el tipo de vivienda o la situación jurídica concreta distinguiendo, como parece inferirse del precepto:

- Viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral
- Viviendas protegidas
- Transmisión o arrendamiento de vivienda

Modificación del artículo 14.- Requisitos de la calidad de la edificación

La modificación consiste en la inclusión de un último punto 6, que atribuye a los agentes de la edificación y sus colegios profesionales la obligación de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigibles en materia de habitabilidad tanto en la fase de redacción del Proyecto como en la finalización de la obra.

Ello supone la inclusión de una carga administrativa a los citados agentes que no aparece justificada en el documento de propuesta del centro gestor.

Modificación del Artículo 75.- Infracciones muy graves

El anteproyecto no recoge ninguna modificación de este artículo. No obstante, el mismo prevé como infracción muy grave en su punto 18 “La prestación de servicios por las empresas suministradoras a viviendas que no cuenten con cédula de habitabilidad, en su caso, de calificación definitiva o cuando se haya denegado la cédula de habitabilidad”.

Teniendo en cuenta la nueva regulación prevista en el anteproyecto respecto de la cédula de habitabilidad, en aras nuevamente de los principios de seguridad jurídica y de tipicidad que deben regir la actuación sancionadora, se propone incluir en el anteproyecto la modificación de este artículo con una redacción similar a la del vigente 73.10.

Redacción propuesta: “18: La prestación de servicios por las empresas suministradoras a viviendas que no cuenten con los documentos acreditativos de la habitabilidad exigidos legalmente: licencia de primera ocupación, calificación definitiva o cédula de habitabilidad, según proceda”

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 3 / 4
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0102914
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Auditora de Gestión			
2 Jefa Servicio de Organización, Innovación y Evaluación de los Servicios P			
3			

Valoración de las cargas administrativas (artículo 34.2 de la Ley 5/2014, de 20 de octubre)

Teniendo en cuenta que el objeto del artículo 2 del anteproyecto es la eliminación de cargas, tanto la Memoria Económica como el documento de propuesta del centro gestor constituyen en sí mismos el análisis de simplificación administrativa previsto legalmente.

En efecto, la propuesta prevé la eliminación de cargas administrativas a los agentes afectados con respecto a la legislación actualmente vigente.

En efecto, la Guía metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo, señala que, a efectos de la Memoria, se consideran cargas administrativas todas aquellas tareas de naturaleza administrativa que deben llevar a cabo las empresas y los ciudadanos y ciudadanas para cumplir con las obligaciones derivadas de la norma.

En este sentido, el anteproyecto sí que ha previsto la eliminación de cargas administrativas con respecto a la legislación actualmente vigente. Así, con la eliminación de la cédula de habitabilidad en los supuestos de viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral, se está dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 27 de la Ley 5/2014 LR en sus criterios a) y f).

Este Servicio valora positivamente el esfuerzo simplificador, sin perjuicio de las observaciones señaladas en el informe y otras medidas de simplificación que podrán acometerse a través del desarrollo reglamentario.

III.- Protección de datos

Las medidas propuestas no tienen afectación en cuanto a la protección de datos personales.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			Pág. 4 / 4
en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0102914
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Auditora de Gestión		
2	Jefa Servicio de Organización, Innovación y Evaluación de los Servicios P		
3			