



CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE UN PROYECTO DE DECRETO REFERIDO AL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN CASTILLA-LA MANCHA

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, se establece que, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este cuestionario, **desde el día 8 de febrero de 2019 hasta el día 8 de marzo de 2019**, a través del siguiente **buzón de correo electrónico**: dgvu.fomento@jccm.es

Ello sin perjuicio de las medidas adicionales de participación a desarrollar en los sucesivos trámites, preceptivos o no, de la tramitación del Decreto propuesto.

En cumplimiento de lo anterior, se plantea el siguiente cuestionario:



<p>Antecedentes de la norma</p>	<p>El régimen jurídico de las viviendas sujetas a protección pública presenta hoy día un régimen normativo <i>plural</i>, concretado, por un lado, en una norma con vigencia indefinida como es el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, y por otro en una serie de Decretos autonómicos <i>temporales</i> en cuanto fue su objetivo principal el articular una sucesión de Planes, los Planes estatales de Vivienda, concertados con la Comunidad Autónoma en su día para su aplicación; aplicación que, en un principio, y al menos en lo que se refiere a los distintos programas de ayudas en aquellos planes regulados, venía referida a periodos trianuales; pero que, por el contrario, y en lo que se refiere al régimen jurídico de la vivienda protegida, establecieron una regulación que o bien no se ajustaba a esa temporalidad, o bien se solapó con el <i>atemporal</i> Decreto 3/2004, de 20 de enero, antes referido, sin derogarlo pero desplazándolo <i>de facto</i> en su aplicación respecto a varios de sus contenidos. Esta realidad se ha prolongado en el tiempo suscitando no pocas dudas en la aplicación diaria de este conjunto normativo.</p> <p>En concreto dichos Decretos son, en primer término, el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012; y el ulterior Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, que, en su Disposición Transitoria Única mantuvo la vigencia del régimen jurídico establecido por el primero, si bien con referencia también a la aplicación del referido Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.</p> <p>La pretensión normativa referida es, por otro lado, perfectamente compatible con las normas de rango legal vigentes, en concreto con la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, y también con el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Castilla-La Mancha, actualmente en tramitación.</p>
<p>Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma</p>	<p>La anterior dicotomía de normas, su compleja articulación y aplicación práctica, han supuesto no pocos casos de relevancia práctica y difícil integración; situación que no coadyuva a la garantía de una adecuada y suficiente jurídica, denotando la necesidad de aclarar y actualizar el régimen jurídico que, hoy por hoy, debe regular la vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</p>



	<p>Por otra parte, de la realidad presente y la resultante del periodo de crisis del sector inmobiliario vivido en los pasados años, se hace precisa la reconsideración, sino del conjunto de la normativa relativa al régimen jurídico de la vivienda protegida, sí al menos de aspectos tan fundamentales como son los relativos a sus procesos de adjudicación, cuantificación de ingresos máximos y mínimos para los posibles adjudicatarios de este tipo de viviendas, etc.</p> <p>De igual modo se tratará de abordar otras cuestiones de relevancia como pueden ser los referidos a las concretas cuestiones de las viviendas de promoción pública y su debida y particular gestión, algo sobre lo que las experiencias iniciadas en el parque autonómico, fundamentalmente desde 2015, hace aconsejable una reconsideración de aspectos claves dentro de la normativa que lo regula en cuanto al régimen jurídico de estas viviendas.</p> <p>Todo ello en la conciencia de la trascendencia que estos inmuebles tienen en pos de la satisfacción del derecho de acceso y permanencia en la vivienda de sus usuarios, bajo el mandato de intervención que establece nuestra Carta Magna en su artículo 47.</p>
<p>Necesidad y oportunidad de su aprobación</p>	<p>La necesidad de proceder a una reconsideración del régimen jurídico de la vivienda protegida en Castilla-La Mancha se manifiesta en el marco de una reformulación general del marco normativo autonómico en la materia, con la tramitación –actualmente en curso- del Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Castilla-La Mancha, norma con la cual resulta plenamente compatible.</p> <p>Pero, además, parte de la necesidad y oportunidad de aclarar el régimen jurídico actualmente vigente, articulado en una pluralidad de normas que, en no pocas ocasiones, se solapan entre sí, causando dificultades en su aplicación diaria y cuestionando una debida seguridad jurídica que les es de todo punto exigible. Normas que además precisan una actualización dado el tiempo transcurrido desde su entrada en vigor y los cambios no sólo sociales, sino también jurídicos y económicos acaecidos desde tal fecha, más con los <i>intensos</i> tiempos que, en el marco de la profunda crisis económica vivida, ha sufrido el sector de la vivienda en nuestro país y también en nuestra región.</p>



<p>Objetivos de la norma</p>	<p>Es objetivo principal de la norma planteada el establecer un régimen jurídico de la vivienda protegida, con vocación de permanencia; relacionado pero a la vez estable respecto a los distintos Planes de Vivienda que desde el Estado puedan establecerse tanto hoy como en el futuro; que otorgue adecuada seguridad jurídica; y que responda a las actuales demandas de la ciudadanía en esta materia, en ciertos aspectos alejadas de las normas actuales, algunas de ellas, con varios lustros de vigencia y referidas a una realidad jurídica, social y económica distinta a la actual.</p> <p>Por último, se persigue avanzar en una norma de rango reglamentario pero acorde con las innovaciones normativas de rango legal que actualmente están siendo tramitadas a instancias del Gobierno regional, y a la cual hemos hecho referencia ya.</p>
<p>Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias</p>	<p>Dado el carácter normativo del régimen jurídico de la vivienda protegida, la propuesta de actualización de la normativa articuladora del mismo se presenta como la mejor alternativa ante la realidad actual, tanto desde un punto de vista normativo, social y económico.</p>