

En Logroño, a 21 de junio de 2013, el Consejo Consultivo de La Rioja, reunido en su sede, con asistencia de su Presidente, D. Joaquín Espert Pérez-Caballero, y de los Consejeros, D. Pedro de Pablo Contreras, D. José María Cid Monreal, D^a M^a del Carmen Ortiz Lallana y D. Enrique de la Iglesia Palacios, así como del Letrado-Secretario General, D. Ignacio Granado Hijelmo, y siendo ponente D. Pedro de Pablo Contreras, emite, por unanimidad, el siguiente

DICTAMEN

31/13

Correspondiente a la consulta formulada por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial, sobre el Anteproyecto de Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

ANTECEDENTES DE HECHO

Antecedentes del asunto

Primero

La Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de La Rioja ha elaborado un Anteproyecto de Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

El procedimiento se inició por Resolución, de 29 de noviembre de 2012, de la Directora General de Urbanismo y Vivienda, acompañada de la correspondiente Memoria justificativa y de un primer borrador del Anteproyecto de Decreto.

Con fecha 14 de enero de 2013, la Secretaria General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de La Rioja declara formado el expediente. Al día siguiente, se abre el trámite de audiencia, remitiendo el Anteproyecto de Decreto a la Asociación de empresarios de construcción y afines de La Rioja, a la Federación Riojana de Municipios (FRM), al Instituto de la Vivienda de La Rioja, al Ayuntamiento de Logroño, a los Colegios Oficiales de Arquitectos, Aparejadores y Arquitectos técnicos y de Ingenieros de La Rioja, así como a la Sociedad anónima Infraestructuras de Arnedo.

Las alegaciones presentadas al Anteproyecto de Decreto fueron valoradas por el Servicio de Vivienda en informe de fecha 27 de febrero de 2013, elaborándose un nuevo texto de la norma proyectada el 4 de marzo siguiente.

Segundo

El 18 de marzo de 2013, emite su informe preceptivo el Servicio de Organización, Calidad y Evaluación, evaluado y tenido en cuenta, con fecha 26 de marzo de 2013, por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, dando lugar a una nueva redacción del Anteproyecto de Decreto.

Finalmente, el 7 de mayo de 2013, emite su informe la Dirección General de los Servicios Jurídicos, que da lugar a una última versión de la Memoria justificativa, suscrita por la Secretaria General Técnica de la Consejería con fecha 27 de mayo de 2013, y del Anteproyecto de Decreto remitido, para su dictamen, a este Consejo Consultivo.

Antecedentes de la consulta

Primero

Por escrito de 27 de mayo de 2013, registrado de entrada en este Consejo el 31 de mayo de 2013, el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de La Rioja remite al Consejo Consultivo de La Rioja, a través de su Presidente y para dictamen, el expediente tramitado sobre el asunto referido.

Segundo

Mediante escrito de fecha 31 de mayo de 2013, registrado de salida el 3 de junio de 2013, el Sr. Presidente del Consejo Consultivo procedió, en nombre del mismo, a acusar recibo de la consulta, a declarar, provisionalmente, la misma bien efectuada, así como la competencia del Consejo para evacuarla en forma de dictamen.

Tercero

Asignada la ponencia al Consejero señalado en el encabezamiento, la correspondiente ponencia quedó incluida, para debate y votación, en el orden del día de la sesión del Consejo Consultivo convocada para la fecha allí mismo indicada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

Necesidad del dictamen del Consejo Consultivo.

El artículo 11.a) de la Ley 3/2001, de 31 de mayo, del Consejo Consultivo de La Rioja, determina que el Consejo deberá ser consultado en relación con “*los proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en desarrollo o ejecución de leyes estatales o autonómicas*”; precepto que viene a reiterar el artículo 12.2.C) del Reglamento Orgánico y Funcional del Consejo Consultivo, aprobado por Decreto 8/2002, de 24 de enero.

Habida cuenta la naturaleza de la norma sometida a nuestra consideración, que se dicta en desarrollo de la Ley autonómica 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, resulta clara la aplicación de los citados preceptos de nuestra Ley y Reglamento reguladores y, por tanto, la preceptividad del presente dictamen.

Segundo

Cumplimiento de los trámites del procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.

Este Consejo Consultivo viene insistiendo con reiteración sobre la importancia de observar las prescripciones establecidas en la ley en lo que se refiere al procedimiento para la elaboración de las disposiciones generales, no sólo como garantía de acierto en su elaboración, sino, además, por cuanto su incumplimiento es susceptible de ser apreciado, por los órganos de la jurisdicción contencioso administrativa y en caso de recurso, como generador de la ineficacia misma de las normas reglamentarias aprobadas.

Es, por ello, necesario someter a enjuiciamiento si se han cumplido los trámites establecidos en los artículos 33 a 41 de la Ley 4/2005, de 1 de junio, de Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja, que son los siguientes:

A) Resolución de inicio del expediente.

Según el artículo 33.1 de la Ley 4/2005, “*el procedimiento para la elaboración de los reglamentos se iniciará mediante resolución del órgano administrativo competente por razón de la materia*”.

En el presente caso, la Resolución de inicio del expediente fue dictada, con fecha 29 de noviembre de 2012, por la Directora General de Urbanismo y Vivienda, lo que se

ajusta a lo dispuesto en art. 6.1.4.g) del Decreto 47/2011, de 6 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de La Rioja 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.

Desde el punto de vista de su contenido, la indicada Resolución resulta adecuada. Conforme al artículo 33.2 de la Ley 4/2005, “*la resolución de inicio expresará sucintamente el objeto y finalidad de la norma, las normas legales que en su caso deba desarrollar, así como el fundamento jurídico relativo a la competencia ejercida*”; y todos estos aspectos se enuncian, razonable y adecuadamente, en ella.

B) Elaboración del borrador inicial.

A tenor del artículo 34 de la Ley 4/2005:

“1. El órgano del que emane la resolución de inicio elaborará un borrador inicial integrado por un preámbulo y por el texto articulado del reglamento que incluirá, en su caso, una disposición derogatoria de las normas anteriores que resulten afectadas.

2. El borrador inicial irá acompañado de una memoria justificativa acerca de la necesidad de la aprobación de la nueva norma, de su adecuación al objeto y finalidad fijados en la resolución de inicio, la incidencia que habrá de tener en el marco normativo en que se inserte, una relación de las disposiciones afectadas y la tabla de vigencias de las disposiciones anteriores sobre la misma materia, así como una valoración de los efectos previsibles que puedan seguirse de su aplicación. Finalmente, incluirá, en su caso, también los estudios e informes previos que le sirvan de fundamento, así como una relación de aquellos informes o trámites que se consideren necesarios en la tramitación del expediente.

3. En los casos de creación de nuevos servicios o de modificación de los existentes, o aquellos en los que de la aplicación del reglamento se prevea que van a derivar derechos y obligaciones de carácter económico, deberá adjuntarse al expediente un estudio del coste y financiación”.

En este caso, se redactó, en efecto, un primer borrador de la norma proyectada, acompañado de la pertinente Memoria justificativa, por lo que se actuó en plena conformidad con la Ley, que exige que la Memoria sea inicial y los informes se soliciten y evacuen sobre el Anteproyecto de reglamento, el cual no puede existir hasta que se cumpla el trámite a que nos referimos a continuación.

C) Anteproyecto de reglamento.

El artículo 35 de la Ley 4/2005 dispone lo siguiente:

“1. Una vez elaborado el borrador inicial, así como la documentación complementaria a que se refiere el artículo anterior, el expediente se remitirá a la Secretaría General Técnica de la Consejería, cuyo titular, a la vista de su contenido declarará, en su caso, formado el expediente de anteproyecto y acordará la continuación del procedimiento por la propia Secretaría General Técnica.

2. Por la Secretaría General Técnica de la Consejería se determinarán los trámites e informes que resulten necesarios para garantizar el acierto y legalidad del reglamento.

3. Cuando se observaran defectos en la formación del expediente por el órgano administrativo que dictó la resolución de inicio el mismo podrá ser devuelto al citado centro a efectos de que se proceda a su subsanación”.

La declaración de la Secretaría General Técnica a que se refiere este artículo se contiene en la Resolución de la misma de fecha 14 de enero de 2013, que es suficiente en su contenido.

D) Trámite de audiencia.

La Ley 4/2005 regula expresamente este trámite (diferenciándolo del de información pública, del que se ocupa su artículo 37), que no era contemplado en la Ley 3/1995, de 8 de marzo, a la que aquélla viene a sustituir, pero en cuya obligatoriedad — fundada en la Constitución y en la legislación estatal de carácter tanto básico como supletorio, para los casos previstos en ella— había insistido este Consejo en numerosos dictámenes. A este respecto, el artículo 36 de la Ley autonómica vigente dispone lo siguiente:

“1. El anteproyecto deberá someterse a la audiencia de los interesados, directamente o por medio de las entidades reconocidas por la Ley que los agrupen o los representen, en los siguientes casos: a) cuando lo exija una norma con rango de Ley; b) cuando la disposición afecte a derechos e intereses legítimos de los ciudadanos.

2. No será exigible el trámite previsto en el punto anterior respecto de las entidades citadas si han sido consultadas en el procedimiento de elaboración o si han intervenido en él mediante la emisión de informes o participación en órganos colegiados.

3. La audiencia no será exigible en relación con los proyectos de disposiciones que regulen la organización del Gobierno, de la Administración General de la Comunidad Autónoma o de los entes integrantes de su Sector Público, salvo que en alguno de estos casos se regule la participación de los ciudadanos o de sus organizaciones y asociaciones representativas en el ejercicio de sus funciones u órganos. Tampoco será exigible el trámite de audiencia en relación a aquellas disposiciones que tengan por objeto exclusivo la regulación de los tributos o ingresos de derecho público.

4. El plazo de la audiencia debe ser adecuado a la naturaleza de la disposición, y no inferior a quince días. Por razones justificadas, y mediante acuerdo o resolución debidamente motivado, este plazo podrá reducirse a siete días”.

En el presente caso, las entidades corporativas y representativas concernidas por la norma proyectada fueron consultadas adecuadamente, con remisión de la Memoria y del borrador del Anteproyecto de Decreto con fecha 15 de enero de 2013. Las alegaciones formuladas por dichas entidades fueron valoradas por el Servicio de Vivienda en informe de fecha 27 de febrero de 2013, elaborándose un nuevo texto de la norma proyectada el 4

de marzo siguiente, por lo que ha de entenderse cumplido, adecuada y suficientemente, el legalmente previsto trámite de audiencia.

E) Informes y dictámenes preceptivos.

Según el artículo 39 de la Ley 4/2005:

“1. Los informes preceptivos y los dictámenes de los órganos consultivos se solicitarán en el momento y en la forma que determinen sus disposiciones reguladoras. El plazo para su emisión será el previsto en ellas, y a falta de previsión expresa, el de diez días.

2. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de las responsabilidades en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe solicitado, excepto en los supuestos de informes preceptivos que sean determinantes para la tramitación del reglamento, en cuyo caso podrá interrumpirse la misma en tanto no se emitan e incorporen al expediente. El plazo de espera no podrá exceder en ningún caso de tres meses, salvo disposición legal que determine un plazo menor o establezca otros efectos ante la falta de emisión.

3. El anteproyecto de reglamento será informado por la Dirección General de los Servicios Jurídicos una vez cumplimentados todos los trámites y previamente a la emisión de los dictámenes que, en su caso, resulten procedentes”.

En este caso, se han cumplido adecuadamente los trámites preceptivos de informe por el Servicio de Organización, Calidad y Evaluación y por la Dirección General de los Servicios Jurídicos del Gobierno de La Rioja, siendo, además, de destacar la razonable y correcta tramitación y redacción del Anteproyecto.

F) Integración del expediente y Memoria final del Anteproyecto.

Finalmente, según el artículo 40 de la Ley 4/2005:

“1. Concluidas las actuaciones de instrucción y con carácter previo a la emisión del dictamen del Consejo Consultivo de La Rioja que en su caso deba emitirse, la Secretaría General Técnica encargada de la tramitación elaborará una memoria sucinta de todo el procedimiento, en la que se reseñarán los antecedentes, los trámites practicados y su resultado, las modificaciones introducidas en el texto del anteproyecto como consecuencia del contenido de los documentos e informes resultantes de los trámites de audiencia, información pública e informes preceptivos, así como una exposición motivada de aquellas que hayan sido rechazadas. La memoria deberá recoger expresamente una declaración motivada de la adecuación al ordenamiento jurídico del texto del anteproyecto.

2. El expediente de elaboración del reglamento se ordenará a partir de la resolución de inicio seguido del anteproyecto y documentación correspondiente, así como de los estudios y consultas evacuados y demás actuaciones practicadas.

3. En aquellos casos en que proceda la emisión de dictámenes por el Consejo Consultivo, y una vez recibido el mismo, se procederá a introducir las modificaciones que procedan en el texto del

anteproyecto formulándose por la Secretaría General Técnica correspondiente la memoria final del anteproyecto, en aquellos casos en que la misma resulte necesaria, que precederá en todo caso a la formalización del proyecto de reglamento”.

La Memoria a que se refiere el artículo 40.1 de la Ley 4/2005 fue redactada por la Secretaria General Técnica de la Consejería, cuyo contenido —precedidos de otras Memorias que comprenden la valoración de todas las observaciones habidas, a todas las cuales se hace referencia en la final— responde, adecuada y más que suficientemente, a las exigencias impuestas por dicho precepto.

Tercero

La norma proyectada y los principios constitucionales de competencia y jerarquía normativa.

La competencia de la Comunidad Autónoma de La Rioja constituye el primer y esencial presupuesto para la validez de cualquier clase de disposición, legal o reglamentaria, proyectada. Pues bien, como se indica en la Exposición de Motivos de la disposición, la competencia para dictar la norma proyectada resulta con claridad de lo dispuesto en el artículo 8.1.16 del Estatuto de Autonomía de La Rioja (EAR'99), que —en coherencia con lo dispuesto en el artículo 148.1.3º CE—, se la atribuye, como exclusiva, a la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda». Así lo indicó ya este Consejo Consultivo en su Dictamen 3/2002, de 18 de enero, relativo al Anteproyecto que dio lugar, finalmente, a la aprobación del Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regularon, en su momento, las condiciones mínimas de habitabilidad que habían de reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En dicho Dictamen, sin embargo, este Consejo Consultivo se vio obligado a poner de manifiesto, una vez admitida la competencia autonómica, la naturaleza de reglamento independiente que entonces convenía a la norma proyectada y las limitaciones que ello comportaba. Sin embargo, este problema entonces enunciado fue definitivamente resuelto con la aprobación por el Parlamento de La Rioja de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda, cuyo artículo 14 dispone que la edificación deberá alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad, atendiendo al uso al que esté destinada; lo que, efectivamente, justifica que, tratándose de viviendas —que son construcciones destinadas a la residencia de las personas físicas—, éstas requieran unas condiciones técnicas especiales que garanticen su seguridad, salubridad e higiene.

En consecuencia, la norma reglamentaria proyectada sometida a nuestra consideración tiene un amparo en la legislación autonómica de la que carecía el Decreto 51/2002, de 4 de octubre, que aquélla pretende derogar.

Pero, además y como también indicó este Consejo en su Dictamen 3/2002, la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, ha de integrarse con la que atribuyen al Estado los artículos 149.1.1º y 149.1.8ª CE. En efecto:

-El primero de estos preceptos constitucionales atribuye al Estado la competencia exclusiva para establecer las condiciones que garanticen la igualdad en el ejercicio, en este caso, del derecho de propiedad urbana. Esta competencia estatal es la que justificó la aprobación por las Cortes Generales de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y luego, en desarrollo de lo previsto en su Disposición Final Segunda, la del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación que, desde su entrada en vigor, regula las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios.

-El art. 149.1.8ª reconoce, sin embargo, la competencia exclusiva del Estado sobre la legislación civil, esto es, sobre el sector del ordenamiento que regula las relaciones jurídicas entre particulares no comerciantes. Este criterio constitucional sólo excepciona a las Comunidades Autónomas que tengan un Derecho foral o especial privativo, que son competentes para su conservación, modificación y desarrollo; pero entre ellas no se encuentra, como es bien sabido, la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Pues bien, a nuestro juicio, la norma reglamentaria proyectada ha de ser dictaminada favorablemente en cuanto que respeta la primera de estas competencias estatales; pero no, en cuanto que sus artículos 6 y 7 infringen, de forma notoria, la segunda de dichas competencias estatales, ya que éstas últimas claramente constituyen un límite a la competencia autonómica en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, aspecto éste del que pasamos a ocuparnos a continuación.

Cuarto

Vulneración por la norma proyectada de la competencia estatal exclusiva en materia de legislación civil

En efecto, el artículo 6 de la norma reglamentaria proyectada se ocupa de la obligatoriedad de la cédula de habitabilidad para contratar suministros y transmitir la vivienda. Lo primero afecta sustancialmente a las compañías y organismos suministradores de servicios de agua, gas, electricidad y otros análogos, a los cuales se les prohíbe formalizar el contrato de suministro en el supuesto de tratarse de viviendas de protección oficial (art. 6.1), ocupándose luego de los efectos de la infracción de esta prohibición (art. 6.3). En cuanto a lo segundo, dice su art. 6.4 que, *«excepto en los casos y condiciones establecidas en el artículo 7, no se podrán transmitir por ningún título ni alquilar viviendas que no dispongan de cédula de habitabilidad en vigor expedida por la Dirección General con competencias en materia de vivienda»*, y prohíbe, además, a los

notarios autorizar las transmisiones «*por cualquier título*» sin que se les presente dicho documento.

El artículo 7 de la norma proyectada establece, por su parte, las excepciones a la prohibición de transmitir viviendas sin cédula de habitabilidad: i) imponiendo, al comprador, la obligación de poner de manifiesto su intención de demoler o rehabilitar la vivienda; y, al Registrador de la propiedad, la de hacerlo constar por nota marginal en el Registro de la propiedad (apartado 1); y ii) excluyendo de la misma las transmisiones derivadas de procesos de ejecución y las que lo sean *mortis causa* a título de herencia o legado, pero no las posteriores que haga a terceros el heredero o legatario de la vivienda o quien, en los primeros, la hubiera adquirido en la subasta o, siendo él acreedor, por adjudicación o dación en pago (apartado 2).

Este régimen afecta claramente al concepto del derecho de propiedad que, además del derecho de goce, comprende, sin duda, el poder de disposición (cfr. art. 348 Cc.) y que, en cuanto titularidad, sólo tiene como límite la expropiación (cfr. arts. 33.3 CE. y 349 Cc.).

A partir de ahí, la delimitación del derecho de propiedad, atendiendo a su «*función social*» (art. 33.1 CE.), y el establecimiento de límites o condicionantes en su ejercicio, pueden llevarse a cabo –en cualquier caso respetando su contenido esencial (cfr. art. 53.1 CE.)– tanto por las leyes del Estado cuanto por las de las Comunidades Autónomas, cada uno en el ámbito de sus respectivas competencias: estas últimas, por tanto, salvo que la tengan en materia de Derecho civil, incidiendo sólo en la vertiente del dominio que pertenece al Derecho público administrativo.

Pues bien, las Comunidades Autónomas que –como la de La Rioja– carecen de competencia alguna en materia de Derecho civil, al amparo de las específicas que les atribuyen sus Estatutos (agricultura, urbanismo, protección del medio ambiente, aguas, montes, etc.), pueden contemplar y regular la intervención pública en relación con las diversas categorías de bienes; y ello incluye la posibilidad de regular la posición jurídica de las Entidades públicas (sin que, al hacerlo, quede *a priori* excluida la facultad de incidir en la de los particulares afectados por ella), así como la de regular la posición jurídica de los particulares, aunque siempre –como dice la STC 61/1997, de 20 marzo– en una «dimensión vertical» y no «horizontal», esto es, sin trascendencia *inter privatos*. En modo alguno cabe que regulen, del derecho de propiedad, otra cosa que su contenido en esta vertiente jurídico-pública.

El Estado, por su parte, al amparo de su competencia exclusiva en materia de «legislación civil» (art. 149.1.8ª CE.), puede regular en toda su amplitud el dominio como derecho subjetivo privado de carácter real que puede hacerse valer frente a todos. No está constitucionalmente habilitado, en cambio, para regular la intervención pública en el derecho de propiedad, afectando a su contenido para todas o ciertas categorías de bienes,

cuando ello suponga invadir competencias que todas las Comunidades Autónomas tienen atribuidas de modo uniforme por sus Estatutos (según la acertada doctrina de la STC. 61/1997, dictada a propósito del urbanismo y extensible a cualesquiera otros casos), salvo en cuanto tenga sobre ellas títulos competenciales específicos. Entre estos, el más relevante –como ya se ha indicado– es el que la Constitución le atribuye para «*la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales*» (art. 149.1.1ª CE.), el cual «*no habilita por sí mismo para que el Estado pueda regular cualquier circunstancia que, de forma más o menos directa, pueda incidir sobre la igualdad en el ejercicio del derecho*», sino sólo para «*el establecimiento de las condiciones básicas que establecen un mínimo común denominador*» normativo aplicable en todo el territorio nacional (SS. TC. 156/1995 y 61/1997; cfr., también, STC. 164/2001, de 11 julio).

Como es evidente, por mucho que el contenido del derecho de propiedad esté afectado por la regulación por la Comunidad Autónoma de La Rioja en las materias en las que es competente, entre las que está incluida, sin duda, la vivienda, nada de eso atañe propiamente al Derecho civil, sino que pertenece al ámbito propio del Derecho administrativo. En consecuencia, cualquier litigio que se suscite, que sólo cabrá frente a la actuación de las Administraciones públicas, habrá de ser resuelto por los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa; y en la regulación de tales materias, las restricciones en ella previstas al ejercicio de las facultades de goce o disposición que la ley atribuye al propietario y cuyo contenido esencial la Constitución garantiza, sólo pueden tener consecuencias administrativas o de Derecho público, no de Derecho privado.

Pues bien, así como la Ley autonómica de la vivienda se ciñe en sustancia a este ámbito, esto no lo respetan los artículos 6 y 7 de la norma reglamentaria proyectada, en cuanto restringen el poder de disposición del propietario. A nuestro juicio, los derechos de tanteo y retracto que la Ley de vivienda atribuye a la Administración en caso de transmisión de las viviendas de protección oficial, respetan el poder de disposición del dueño, pues confieren a aquéllas la facultad de adquirir las mismas por el precio tasado que la ley le obliga a mantener cuando el titular ha decidido venderlas o ya las ha vendido por precio superior. En cambio, la Comunidad Autónoma de La Rioja no puede establecer, ni en forma legal ni reglamentaria, la prohibición de transmisión a los dueños que contempla el art. 6 del anteproyecto de Decreto sometido a nuestra consideración, ni las excepciones a la misma que contempla su art. 7, como ya hemos dicho.

Atendiendo a la correctísima doctrina de la STC. 61/1997, de 20 de marzo, en materia de urbanismo, sólo puede ocuparse, al regular las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, de su «dimensión vertical», esto es, del régimen sancionador legalmente establecido, que puede acompañar a su incumplimiento; no, en cambio, de su «dimensión horizontal», esto es, de las consecuencias de Derecho privado a que puede dar lugar dicho incumplimiento, pues éstas, lo mismo que las obligaciones que, según esas normas, se imponen a los Notarios y

Registradores, pertenecen, en todo caso, a la competencia estatal en materia de «*legislación civil*», que incluye «*en todo caso*» –o sea, afectando también a las que tienen competencia para desarrollar su Derecho civil privativo– la «*ordenación de los registros e instrumentos públicos*» (art. 149.1.8.^a CE.).

En consecuencia, a juicio de este Consejo Consultivo, es necesario proceder a dar una nueva redacción a lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de la norma reglamentaria proyectada, remitiendo las consecuencias jurídicas de las obligaciones en ellas impuestas al régimen sancionador previsto en la Ley autonómica 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de La Rioja; o, al menos –por más que tengamos dudas fundadas sobre la constitucionalidad de algunas de las normas de esta Ley, que no fue sometida en su día a nuestra consideración–, restringiendo su ámbito a las previsiones expresas contenidas en ella.

CONCLUSIONES

Primera

La Comunidad Autónoma de La Rioja tiene competencia para dictar la norma proyectada.

Segunda

En cuanto a su contenido, el Anteproyecto de Decreto sometido a nuestra consideración es conforme con el ordenamiento jurídico, con excepción de lo dispuesto en sus artículos 6 y 7, que deben redactarse de nuevo atendiendo a las observaciones sobre su constitucionalidad y competencia de la Comunidad Autónoma de La Rioja contenidas en este dictamen.

Este es el Dictamen emitido por el Consejo Consultivo de La Rioja que, para su remisión conforme a lo establecido en el artículo 53.1 de su Reglamento, aprobado por Decreto 8/2002, de 24 de enero, expido en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO CONSULTIVO

Joaquín Espert y Pérez-Caballero