

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS ENTIDADES CERTIFICADORAS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA, LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO

El artículo 148.1.3ª de la Constitución Española atribuye a las Comunidades Autónomas competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, lo que en el caso de Castilla y León se asume en el artículo 70.1.6º del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre. En cuanto a la arquitectura, no presente en los textos citados, se ha asociado tradicionalmente a las competencias sobre urbanismo y vivienda, tanto en la doctrina como en la organización administrativa estatal, autonómica y local.

Conforme a la habilitación competencial descrita se dictó la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, norma que ha sido modificada por la Ley 4/2024, de 9 de mayo, de medidas tributarias, financieras y administrativas, añadiéndole una disposición adicional duodécima, titulada “entidades certificadoras”. Con esta disposición se habilita un nuevo cauce de colaboración público-privada para aliviar la pesada carga burocrática presente en el ámbito de la vivienda, la arquitectura, la ordenación del territorio y el urbanismo, y que conlleva evidentes repercusiones negativas para el conjunto de la sociedad al dilatar en el tiempo la resolución de los asuntos, a menudo mucho más allá de lo razonable: se trata de que entidades públicas o privadas puedan actuar como certificadoras en los procedimientos administrativos relativos a los ámbitos citados, verificando que los proyectos y demás documentos que sean necesarios cumplen las prescripciones de la normativa aplicable, a efectos de su autorización, así como que las obras y demás actuaciones que se ejecuten al amparo de autorizaciones, licencias e instrumentos análogos se adecuan a lo previsto o autorizado en ellos.

El marco básico establecido en la ley fija los principios básicos de la actuación de las entidades certificadoras, lo esencial de sus obligaciones y la caracterización y efectos de los certificados de conformidad en los que deben reflejarse sus actuaciones de verificación, y remite al desarrollo reglamentario el procedimiento y requisitos para la habilitación de las entidades, las especialidades de su funcionamiento y su sistema de registro; dicho desarrollo es el objeto de este decreto, tal como se declara en su primer artículo.

En el artículo 2 se desarrollan los preceptos legales sobre la naturaleza y las funciones de las entidades certificadoras; para ello las funciones se ordenan en cuatro apartados: verificación documental en la tramitación de los procedimientos administrativos; verificación material de las obras y actuaciones que se ejecuten al amparo de instrumentos de control administrativo; verificación de requisitos para el acceso a ayudas o subvenciones o la inclusión en programas de fomento; y solicitud de informes preceptivos o autorizaciones sectoriales en representación de las administraciones públicas o de interesados.

El artículo 3 regula los certificados de conformidad o disconformidad que emitirán las entidades certificadoras como resultado de sus labores de verificación, debiendo en el supuesto de disconformidad informar cumplidamente de los motivos, delimitando su alcance y efectos jurídicos máximos y, en particular, estableciendo la potestad de las administraciones públicas para asumirlos, detallándose los efectos de dicha asunción.

El artículo 4 detalla los requisitos que deben cumplir las entidades para ser habilitadas para su actuación como entidades certificadoras en Castilla y León, que en lo esencial consisten en contar con acreditación oficial, disponer de una dotación de personal suficiente en cuanto a titulación y experiencia, y haber constituido un seguro que cubra la responsabilidad civil que pueda derivarse de la actuación de la entidad y de su personal técnico.

El artículo 5 aborda el procedimiento para la habilitación de las entidades certificadoras, que corresponde resolver a la consejería competente en materia de urbanismo, a solicitud de las entidades interesadas; se detallan a tal efecto los requerimientos en materia de documentación a presentar y los pormenores de la tramitación.

El artículo 6 crea el registro de las entidades certificadoras, en el cual la inscripción de las entidades se hará de oficio una vez que hayan sido habilitadas, señalándose los datos que han de ser objeto de inscripción (y entre ellos, los que serán públicos), y las causas para la suspensión o cancelación de la inscripción, con sus efectos.

El artículo 7 se ocupa de la relación entre las administraciones públicas y las entidades certificadoras, que podrá articularse de forma permanente mediante contratos, o bien mediante encargos a medios propios, si la entidad tiene dicho carácter; en todo caso, el instrumento con el que se articule la relación dejará constancia de las tareas que realizará la entidad y del alcance de la asunción por parte de la administración de los certificados que emita la entidad. En otro apartado se regula la posibilidad de que las entidades actúen por encargo de particulares, en cuyo caso las administraciones deberán decidir en cada ocasión si asumen los certificados que, emitidos por las entidades, se aporten como documentación en el procedimiento.

El artículo 8 aporta otras reglas para la actuación de las entidades certificadoras: su campo de actuación, la exclusión de ejercicio de potestades públicas, la aplicación de los principios de independencia, imparcialidad y confidencialidad, con los efectos que de ello se derivan, y su responsabilidad por los daños y perjuicios causados por el ejercicio de sus funciones.

El artículo 9 relaciona con prolijidad las obligaciones de las entidades certificadoras en una serie de ámbitos, conceptualmente diferenciados pero que en la práctica se solapan con frecuencia: por un lado, respecto de las administraciones competentes para la resolución de los procedimientos en los que intervengan; por otro lado, respecto de las administraciones y los particulares que contraten o encarguen sus servicios; y por último, con carácter general en todo lo relativo a su correcto funcionamiento.

En la disposición adicional primera se regula la situación de las entidades habilitadas por estados miembros de la Unión Europea o por otras comunidades autónomas con las mismas finalidades, a las que en aplicación del principio de unidad de mercado no se exigirá una nueva habilitación emitida por la Administración de la Comunidad.

Por último, las disposiciones finales tienen un contenido convencional sobre habilitación normativa y entrada en vigor.

Este decreto se ha elaborado conforme a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 42 de la Ley 2/2010, de 11 de marzo, de Derechos de los Ciudadanos en sus relaciones con la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de Gestión Pública:

- En relación con el principio de necesidad y eficacia, esta norma se dicta a consecuencia de la reforma operada por la Ley 4/2024, de 9 de mayo, que al introducir la disposición adicional duodécima en la Ley 5/1999, de 8 de abril, expresamente remite al desarrollo reglamentario en cuanto al procedimiento y requisitos de habilitación, el registro de las entidades certificadoras y sus especialidades de funcionamiento; la norma además sirve al interés general al habilitar un nuevo cauce de colaboración público-privada con el fin de aliviar la carga burocrática que pesa sobre las administraciones, y sus repercusiones negativas para el conjunto de la sociedad.

- La norma se ajusta también al principio de proporcionalidad y eficiencia al contener la regulación imprescindible en desarrollo del mandato legal, constatándose que no existen medidas menos restrictivas, dado que la propuesta, lejos de restringir, son de carácter habilitante; tampoco implica el establecimiento de cargas innecesarias o accesorias, antes al contrario, se orienta a combatir las cargas que pesan realmente sobre la actividad de las administraciones públicas y del sector privado.
- En cuanto al principio de seguridad jurídica, la norma es coherente con el ordenamiento jurídico local, autonómico, español y de la Unión Europea y con el resto de actuaciones y políticas públicas de la Junta de Castilla y León.
- **Respecto al principio de transparencia (a completar durante la tramitación).**
- El principio de accesibilidad se cumple, puesto que la norma utiliza una terminología lo más clara posible, dentro del margen que permite la obligada utilización del vocabulario específico de las disciplinas afectadas.
- Asimismo se cumple el principio de responsabilidad, al identificarse con toda claridad el órgano competente para la habilitación e inscripción de las entidades, que será el mismo al que correspondan las eventuales actuaciones de inspección.
- Por último, el principio de eficiencia se cumple en la medida en que el proyecto de decreto no impone nuevas cargas administrativas ni nuevos procedimientos, salvo los necesarios para la habilitación de las propias entidades; antes al contrario, su objetivo es aliviar el peso de las cargas administrativas vigentes, que en la práctica están imponiendo demoras inasumibles en la tramitación de los asuntos.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, **de acuerdo con / oído** el Consejo Consultivo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día -- de -- de 2025,

DISPONE :

Artículo 1. Objeto del decreto.

Este decreto tiene por objeto regular la naturaleza, las funciones y las reglas para la habilitación, registro y funcionamiento de las entidades certificadoras en el ámbito de la vivienda, la arquitectura, la ordenación del territorio y el urbanismo.

Artículo 2. Naturaleza y funciones de las entidades certificadoras.

Las entidades certificadoras son entidades públicas o privadas, con personalidad jurídica propia, que colaboran con las administraciones públicas mediante la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, entendiéndose incluidas las siguientes:

a) Verificar que los proyectos y cualesquiera otros documentos exigibles para tramitar procedimientos administrativos cumplen:

- 1º. Los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad.
- 2º. La normativa aplicable.

3º. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, gestión, evaluación y control aplicables.

b) Verificar que las obras y demás actuaciones ejecutadas al amparo de autorizaciones, licencias, declaraciones responsables e instrumentos de control análogos se adecuan a lo que se hubiera previsto o autorizado en los mismos. En función del momento del proceso de ejecución en que se produce la verificación, dichas tareas podrán ser:

1ª. De control previo al inicio de la ejecución de obras.

2ª. De control de ejecución de las obras.

3ª. De comprobación de las obras ejecutadas.

c) Verificar el cumplimiento de los requisitos para la obtención de ayudas y subvenciones en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, o para la inclusión en programas de fomento en las citadas materias.

d) Recabar informes preceptivos o autorizaciones sectoriales en representación de las administraciones públicas o de los interesados, así como contestar a los requerimientos que se deriven de dichas peticiones.

Artículo 3. Certificados de conformidad.

1. Como resultado de sus actuaciones, las entidades certificadoras emitirán certificados de conformidad o disconformidad respecto de los proyectos, documentos, obras y actuaciones que hayan verificado; en caso de disconformidad, en los certificados constarán los defectos y deficiencias detectadas, con indicación de su fundamentación normativa así como de su carácter subsanable o insubsanable.

2. Los certificados emitidos por las entidades certificadoras no tendrán carácter de acto administrativo, ni serán vinculantes para las administraciones públicas, ni podrán limitar ni excluir sus eventuales actuaciones posteriores, salvo en los términos en que así lo acuerden las propias administraciones, conforme a lo previsto en el siguiente apartado.

3. Las administraciones públicas podrán asumir los certificados de conformidad emitidos por las entidades certificadoras; en tal caso, los certificados se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución del procedimiento de que se trate, pudiendo sustituir a los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, provinciales o autonómicos que fueran exigibles en cada caso.

Artículo 4. Requisitos para la habilitación.

Para ser habilitadas para su actuación como entidades certificadoras en la Comunidad de Castilla y León, las entidades deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020, o norma que la sustituya.

b) Contar con personal con titulación académica y profesional habilitante, conforme a la normativa aplicable, para desarrollar las tareas citadas en el artículo 2, y con una experiencia profesional de al menos cinco años.

c) Haber constituido un seguro que cubra la responsabilidad civil que pueda derivarse de la actuación de la entidad y de su personal técnico en el ámbito de las tareas citadas en el artículo 2, por importe no inferior a un millón de euros.

Artículo 5. Procedimiento para la habilitación.

1. Las entidades certificadoras serán habilitadas para su actuación en la Comunidad de Castilla y León por orden de la consejería competente en materia de urbanismo (en adelante, la consejería competente).

2. Para promover su habilitación, las entidades presentarán una solicitud ante la consejería competente, suscrita por quien tenga su representación legal, adjuntando:

- a) La escritura de constitución y los estatutos de la entidad.
- b) La documentación acreditativa de la representación de la persona firmante.
- c) La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos citados en el artículo anterior.

3. Cuando la solicitud o los documentos adjuntos no reúnan los requisitos establecidos, se requerirá su subsanación en las condiciones y con los efectos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

4. El plazo para resolver el procedimiento de habilitación será de tres meses. Este plazo se suspenderá cuando se requiera la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos u otros elementos necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o en su defecto por el plazo concedido, conforme a lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo. Transcurrido el plazo sin que se haya notificado al solicitante una resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud por silencio administrativo.

Artículo 6. Registro.

1. Se crea el Registro de Entidades Certificadoras de Castilla y León (en adelante, RECCyL).

2. El RECCyL tiene naturaleza administrativa y carácter público, y estará adscrito a la consejería competente.

3. En el RECCyL se inscribirán las entidades certificadoras habilitadas para operar en la Comunidad de Castilla y León, y en su caso las modificaciones, suspensiones y cancelaciones de las inscripciones ya realizadas.

4. La inscripción en el RECCyL incluirá al menos los siguientes datos:

- a) Denominación, domicilio social y código de identificación fiscal de la entidad.
- b) Número identificativo de la acreditación expedida por la ENAC.
- c) Dirección de correo electrónico y teléfono de contacto de la entidad.
- d) Representantes legales de la entidad.
- e) Relación del personal técnico de la entidad.

5. Las inscripciones que se realicen en el RECCyL se harán públicas en la web de la Junta de Castilla y León, reflejando los datos citados en las letras a), b) y c) del apartado anterior.

6. La orden mediante la que se habilite a una entidad certificadora ordenará también su inscripción de oficio en el RECCyL.

7. Las entidades certificadoras estarán obligadas a mantener los requisitos establecidos en este decreto para su inscripción y a contar con la documentación acreditativa de los mismos, que estará a disposición de la consejería competente.

8. Cualquier variación en los requisitos exigidos y en los datos citados en el apartado 4 debe ser comunicada a la consejería competente en el plazo de un mes.

9. Por resolución del centro directivo competente en materia de urbanismo se suspenderá la inscripción en los siguientes casos:

a) Por solicitud de la propia entidad.

b) Por la suspensión de la acreditación expedida por la ENAC.

c) Por la incoación del procedimiento de cancelación de la inscripción, durante el tiempo que medie hasta la firmeza de la resolución que ponga fin a dicho procedimiento.

10. Por orden de la consejería competente se cancelará la inscripción en los siguientes casos, previa tramitación de procedimiento con audiencia a la entidad:

a) Por solicitud de la propia entidad.

b) Por la pérdida de la acreditación expedida por la ENAC.

c) Por la extinción de la personalidad jurídica o la pérdida de la capacidad de obrar de la propia entidad.

d) Por el incumplimiento de las reglas y obligaciones establecidas en este decreto.

11. La suspensión o cancelación de la inscripción en el RECCyL por las causas previstas en este artículo no dará derecho a ninguna indemnización.

12. Una vez firme la cancelación de la inscripción, la entidad entregará la documentación obrante en su poder a las administraciones responsables de los procedimientos y actuaciones en los que estuviera interviniendo.

Artículo 7. Relación con las administraciones públicas y con los particulares.

1. La colaboración entre las administraciones públicas y las entidades certificadoras podrá articularse de forma permanente mediante:

a) Contratos suscritos en el marco de la normativa sobre contratación del sector público.

b) Encargos a medios propios, cuando la entidad tenga dicho carácter.

2. En el contrato o encargo de colaboración se dejará constancia:

a) De las tareas que realizará la entidad certificadora, de entre las previstas en este decreto.

b) Del alcance de la asunción por parte de la administración de los certificados que emita la entidad, especificando si se tendrán en cuenta en la resolución del procedimiento de que se trate, y si sustituirán a los informes de los servicios de la administración encargante.

3. Asimismo las entidades certificadoras podrán actuar por encargo de particulares, en los términos que libremente pacten. En tal caso, las administraciones públicas deberán decidir caso por caso si asumen los certificados emitidos por las entidades que se aporten como documentos en el procedimiento de que se trate, y con qué alcance.

Artículo 8. Otras reglas de actuación.

1. Las entidades certificadoras podrán realizar las funciones señaladas en el artículo 2 en cualquier procedimiento administrativo en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, a instancia y en representación de las administraciones públicas o de las personas particulares interesadas.

2. Las entidades certificadoras no ejercerán potestades públicas, y sus actuaciones se entenderán sin perjuicio de las que corresponda realizar a las administraciones públicas en el ejercicio de sus funciones.

3. Las entidades certificadoras se regirán en todo caso por los principios de independencia, imparcialidad y confidencialidad, aplicándolos con especial rigor respecto de:

- a) Las personas o entidades que las contraten.
- b) Las personas redactoras de los proyectos y documentos que verifiquen.
- c) Las personas que promuevan o ejecuten las obras y actuaciones que verifiquen.

4. Tanto las entidades certificadoras como su personal, no podrán ejercer las funciones previstas en este decreto en relación con proyectos o documentos que hayan redactado, ni en relación con obras o actuaciones en las que hayan intervenido.

5. Las entidades certificadoras serán responsables de los daños y perjuicios causados por el ejercicio de sus funciones.

Artículo 9. Obligaciones.

Las entidades certificadoras tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Desarrollar sus funciones con independencia, imparcialidad y objetividad.
- b) Asumir la responsabilidad de la veracidad y exactitud de sus certificados.
- c) Informar a los interesados y a la administración pública competente en cada caso de las actuaciones que realicen y que les afecten, así como sobre el estado de tramitación de los expedientes que les afecten; en particular, los certificados que emitan se notificarán en todo caso al Ayuntamiento correspondiente.
- d) Conservar y custodiar los expedientes, la documentación y los datos resultantes de las actuaciones que realicen en el ejercicio de sus funciones, manteniéndolos en todo momento a disposición de la administración competente en cada caso, durante al menos cinco años.
- e) Identificar al personal técnico que intervenga en sus actuaciones, incluyendo lo relativo a su titulación y experiencia profesional.
- f) Garantizar la confidencialidad respecto a la información que obtengan en el ejercicio de sus funciones.
- g) Mantener y acreditar en todo momento los requisitos establecidos para su habilitación e inscripción en el RECCyL, así como a comunicar a este cualquier variación en los datos que consten en la inscripción.
- h) Someterse a las actuaciones de inspección de la consejería competente.
- i) Abstenerse de intervenir en los casos en que concurra alguna de las causas de abstención y recusación previstas en la legislación sobre régimen jurídico del sector público.

j) Informar a los interesados, de forma previa a la prestación de sus servicios, sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse en relación con la actuación que pretenden desarrollar.

k) Comunicar a las administraciones competentes las infracciones de la normativa sobre vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo que detecten en el ejercicio de sus funciones.

l) Habilitar procedimientos para el tratamiento y resolución de las reclamaciones que reciban con motivo del ejercicio de sus funciones.

m) Disponer de un sistema de auditoría interna de calidad.

Disposición adicional. Entidades habilitadas por otras administraciones públicas.

Las entidades certificadoras habilitadas por los estados miembros de la Unión Europea o por otras comunidades autónomas con las mismas finalidades que las previstas en este decreto, no requerirán una habilitación específica, bastando para su inscripción en el RECCyL añadir a la documentación citada en el artículo 4, el documento acreditativo de su habilitación.

Disposición final primera. Habilitación normativa.

Se autoriza al Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo de este Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.