



INFORME DE LEGALIDAD SOBRE EL CONVENIO DE COLABORACION CON EL AYUNTAMIENTO DE LASARTE ORIA PARA LA PROMOCION DE VIVIENDA DE PROTECCION SOCIAL EN ALQUILER EN EL AMBITO A.I.U. "A-37 ORIA GAIN" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LASARTE ORIA

108/2018 DDLCN – IL

ANTECEDENTES

Por la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo, adscrita al Departamento de Gobernanza Pública y Autogobierno, se emite el presente informe en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 7/2016, de 2 de junio, de Ordenación del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco y en el artículo 13 del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio Jurídico del Gobierno Vasco, en relación, ambos, con el artículo 6.1 h) del Decreto 24/2016, de 26 de noviembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, y con el artículo 14.1.a) del Decreto 71/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Gobernanza Pública y Autogobierno.

Juntamente con la solicitud y el texto definitivo del proyecto de convenio, se ha aportado al expediente administrativo la siguiente documentación:

- a) Memoria técnica
- b) Informe jurídico
- c) Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno

Dicha documentación, que da cumplimiento al mandato del art. 13.3 a) del Decreto 144/2017, traslada las razones y finalidades a las que se dirige la actuación informada, así como su encaje en el ordenamiento jurídico, a cuyos contenidos nos remitimos expresamente.

LEGALIDAD

Nos remitimos explícitamente al acabado informe jurídico que se acompaña en el expediente para comprender el encaje y adecuación del Convenio informado en el ordenamiento jurídico.

De forma sucinta, hemos de concluir que el instrumento de Convenio es coherente y adecuado para la consecución de fines de interés general comunes a las Administraciones intervinientes. La Administración General en cuanto Administración a quien compete la promoción de la vivienda pública, y la Administración municipal, interesada en disponer en su municipio de oferta de vivienda que atienda a las demandas de su población a quien corresponde facilitar la ordenación urbanística precisa de aquellos terrenos destinados a la construcción y su cesión a tales fines.

La actuación coordinada de ambas Administraciones se formaliza por la vía del convenio de colaboración, figura que la Ley 3/2015, de Vivienda destaca como principio rector de funcionamiento y relación ente Administraciones, en consonancia con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La actuación de colaboración da cumplimiento a las previsiones que se contienen en la Ley 3/2015, de Vivienda, en cuanto dirigidas a la conformación del Patrimonio Público de Suelo, en coherencia con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que prevé, en su art. 17 la cesión obligatoria de los terrenos calificados para alojamientos dotacionales. Asimismo, al ordenar una operación patrimonial, se han tenido en cuenta las previsiones que se contienen en la Ley de Patrimonio de Euskadi, tanto en la Disposición Adicional segunda que sitúa en el Departamento competente en materia de Vivienda las decisiones relacionadas con las adquisiciones a título gratuito de suelo que vaya a conformar el Patrimonio Público de Suelo, como para dar

cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 que obliga a someter al Consejo de Gobierno la aceptación de estas adquisiciones.

ANÁLISIS DEL CONVENIO

El Convenio tiene por objeto la colaboración entre las partes en aras a promover en la parcela nº 12 que conforma el AIU “A-37 Oria Gain” de Lasarte-Oria la construcción de alojamientos dotacionales. Cabe destacar que la efectividad de los objetivos y compromisos que se contemplan están definidos desde su subordinación al elemento financiero y presupuestario. Así lo establece su cláusula tercera al prever:

La totalidad de los compromisos asumidos por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco en el presente Convenio de Colaboración, estarán supeditados a la existencia previa de las oportunas consignaciones presupuestarias y a las disponibilidades de la Comunidad Autónoma del País Vasco en cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Por el contrario, los compromisos que asume el Ayuntamiento de Lasarte-Oria son de inmediata ejecución y no se encuentran sometidos a condición alguna.

Tal previsión, que afecta a la parte de la Administración General, podría no ser coherente y defraudar la previsión de contenido que se establece para los Convenios (como tales considerados) en el art. 49 d) de la Ley 40/2015, que dispone:

Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

Así lo dicho, se advierte que el Convenio prevé compromisos de indudable repercusión económica para a continuación matizar que todo queda supeditado a las consignaciones

presupuestarias. Nada se ha indicado en la memoria de las previsiones actuales o futuras en los presupuestos que habiliten el cumplimiento cierto de alguno/s o todos los compromisos indicados.

Únicamente en esta cuestión la memoria se manifiesta de la siguiente manera:

Aunque es evidente que las obligaciones económicas que se derivan para el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda son relevantes, se considera que no procede adoptar unos compromisos de gasto por unos importes elevados en un momento tan previo como puede ser el de la suscripción del Convenio, y ello teniendo en cuenta en todo caso que la Administración debe dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de estabilidad presupuestaria.

Aunque haya de ser la OCE quien evalúe definitivamente esta cuestión, desde el plano de la legalidad, a priori parece insuficiente la memoria realizada para incorporar con mayor precisión la cuestión financiera y económica que indefectiblemente va ligada al proyecto. A nuestro entender, debería explicitarse cuáles sean las razones por las que “no procede” adoptar compromiso de gasto alguno, o cuál es el momento que, dentro de una programación (que habrá de existir), hayan de adoptarse dichos compromisos dirigidos hacia las actuaciones de vivienda que se contemplan en el Convenio. Habría de señalarse, por ser la memoria el instrumento llamado a ello, si existe o no, y de qué tipo y alcance, en su caso, previsión presupuestaria y una mínima programación de actuaciones dentro de los diferentes compromisos que se relacionan en la cláusula tercera.

Así lo dicho, del Convenio parece derivarse como fin inmediato la cesión gratuita de la parcela municipal al patrimonio público de suelo que gestiona el Departamento de Vivienda, cesión que aparece ligada o más bien condicionada a un proyecto, incierto desde las premisas que se establecen, de construcción de alojamientos dotacionales, que por su falta de concreción puede verse afectado por las consecuencias que en caso de incumplimiento se prevén en la cláusula

décima con la previsión de “*retorno a la situación jurídica primitiva*”, que parece comprender, la reversión del bien cedido y que ya se podría encontrar escriturado a favor de la Administración General.

Consideramos, tras este análisis, la oportunidad de las siguientes modificaciones:

- 1.- El título del Convenio “**PROMOCION DE VIVIENDA DE PROTECCION SOCIAL EN ALQUILER**” resulta irreal en la situación evaluada, y se sugiere modificarla para referirse al establecimiento de bases marco para la promoción de alojamientos dotacionales.
- 2.- La cláusula décima debiera resolver de forma explícita la reversión del terreno cedido al Municipio de Lasarte-Oria, definiendo la cuestión del coste de la operación (gastos de escrituras, registro, etc.).
- 3.- La cláusula décima se refiere al desistimiento por parte del Departamento de Vivienda en una determinada situación, pero debiera prever el desistimiento por falta de dotación presupuestaria que haga irrealizable la promoción.

CONCLUSIÓN

Aunque no existe tacha de legalidad estricta, nos remitimos a las consideraciones que puedan resultar del análisis a efectuar la Oficina de Control Económico sobre las observaciones realizadas en relación con la posible insuficiencia de la memoria.