



INFORME DE LEGALIDAD SOBRE EL CONVENIO DE MODIFICACIÓN DEL CONVENIO DE 10 DE DICIEMBRE DE 2012 ENTRE EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Y EL AYUNTAMIENTO DE EIBAR PARA LA REGENERACIÓN URBANA Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL EN EL SECTOR TXONTA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EIBAR.

26/2016 IL

I. ANTECEDENTES.

El Consejo de Gobierno, con fecha de 13 de noviembre de 2012, aprobó la propuesta de convenio entre el Ayuntamiento de Eibar y el Departamento de Vivienda, Obras públicas y Transportes para la regeneración urbana y promoción de vivienda protegida en el área de Txonta.

El Convenio, suscrito con fecha de 10 de diciembre de 2012 y todavía en vigor, establece los siguientes compromisos de las partes:

El Ayuntamiento de Eibar debe impulsar la modificación de las normas urbanísticas que sean necesarias para el desarrollo del Área de Txonta.

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes se compromete a posibilitar la regeneración urbana del Área de Txonta a través de inversiones encaminadas al traslado de la industria allí ubicada al área de Matxaria. Para ello entregará al Ayuntamiento de Eibar, mediante permuta, los pabellones y garajes propiedad de la CCAA de Euskadi que resulten necesarios y adecuados para materializar dichos traslados.

El Ayuntamiento de Eibar entregará al Gobierno Vasco, mediante permuta, los solares y derechos edificables que le puedan corresponder tanto como consecuencia de la participación municipal como por cualquier otro título, para la construcción de viviendas de protección pública, y cuyo valor máximo sea equivalente al valor máximo total de los pabellones y garajes recibidos anteriormente.

La adquisición por parte del Ayuntamiento de Eibar de la titularidad de la edificabilidad objeto de permuta se producirá como consecuencia de la modificación puntual del PGOU en lo referido a Txonta.

El Gobierno Vasco se compromete asimismo a la contratación y ejecución total de las obras de urbanización y edificación para las parcelas y solares a recibir, así como a la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Edificación.

Este Convenio no fue objeto de informe de legalidad con carácter previo a su tramitación ante el Consejo de Gobierno, ya que el Departamento tramitador solicitó la retirada y devolución del expediente. Tratándose ahora de la modificación del mismo, no procede el análisis del marco

competencial, normativo y funcional, ni de la naturaleza jurídica del mismo, que fueron objeto del informe de la asesoría jurídica departamental, por lo que nos limitaremos al análisis de las modificaciones introducidas.

II. CONSIDERACIONES SOBRE EL CONTENIDO DEL BORRADOR DE CONVENIO.

Con carácter previo, señalar que no es controvertida la utilización del instrumento del Convenio para acordar las operaciones patrimoniales y actos necesarios para la regeneración urbana y promoción de vivienda de protección oficial en un término municipal, dado que el Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Euskadi (en adelante, Ley del Patrimonio de Euskadi) establece la posibilidad de que la Administración General de la Comunidad Autónoma celebre convenios con otras administraciones públicas con el fin de ordenar las relaciones patrimoniales y urbanísticas entre ellas en un determinado ámbito o realizar actuaciones comprendidas en la propia ley en relación con los bienes y derechos de sus respectivos patrimonios.

El Borrador de Convenio que se informa tiene por objeto modificar la cláusula cuarta del Convenio de 10 de diciembre de 2012, e introducir en el mismo una cláusula cuarta bis.

La modificación de la cláusula cuarta no altera sustancialmente lo previsto con anterioridad pues simplemente añade que en la valoración de los solares que entregará el Ayuntamiento de Eibar al Departamento de Empleo y Políticas Sociales (antes Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte), se incluirá la ponderación de los gastos derivados de la contaminación de los suelos, si fuere el caso.

La introducción de la cláusula cuarta bis, viene motivada por el retraso que se está produciendo en la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del área de Txonta debido a la judicialización del mismo, lo que impide la permuta prevista en el apartado cuarto del convenio.

Por ello, para atender las necesidades inaplazables de traslado a los pabellones de Matxariabarren que puedan surgir por parte de industrias radicadas en Txonta, se prevé la posibilidad de anticipar la puesta a disposición del Ayuntamiento del uso de dichos pabellones.

La entrega del pleno dominio de los pabellones al Ayuntamiento de Eibar está supeditada a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación que debe contemplar como carga urbanística de la actuación el traslado de la actividad de la empresa beneficiaria de la cesión. Ello en concordancia con lo dispuesto en la cláusula cuarta.

Mientras dure la cesión del uso de los pabellones, el Gobierno Vasco percibirá del Ayuntamiento una renta mensual equivalente al 0,05 % del valor de tasación de los mismos.

En definitiva, la cláusula cuarta bis, permite que la Administración General del País Vasco vaya arrendando los pabellones de Matxariabarren al Ayuntamiento de Eibar para que, a su vez, ubique allí las empresas que quieran ir saliendo del ámbito de Txonta, sin necesidad de esperar a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, pero con las siguientes previsiones:

El plazo máximo para la cesión del uso es de seis años. Si finalizado este plazo no se ha aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de Txonta o, aprobado éste, no contempla los traslados realizados a los pabellones de Matxariabarren como carga de la actuación, la Administración General del País Vasco puede optar por:

- a) prorrogar el alquiler de los pabellones hasta un plazo máximo de dos años, plazo en el que se deberá aprobar definitivamente la reparcelación y materializarse las permutas previstas en el convenio.
- b) Exigir la materialización de la transmisión del pleno dominio de los pabellones cedidos, asumiendo el Ayuntamiento de Eibar la obligación de comprarlos y de abonar a la Administración General su precio.
- c) si se opta por el apartado a), transcurrido el plazo máximo previsto de dos años, (entendemos que sin aprobación definitiva de la reparcelación) igualmente podrá exigir la materialización de la transmisión del pleno dominio de los pabellones previamente cedidos, asumiendo el Ayuntamiento la obligación de comprarlos y abonar a la Administración General del País Vasco su precio.

Tanto la cesión temporal del uso de los pabellones como como la entrega del pleno dominio mediante permuta –transmisión de la propiedad- son actos de disposición onerosa a los que es aplicable la Ley del Patrimonio de Euskadi.

Esta Ley únicamente permite actos de disposición jurídico-privados respecto de bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales que no sean necesarios para el ejercicio de competencias y funciones de la entidad titular, como es el supuesto de los pabellones de Matxaria. (art. 88)

Estos actos de disposición requieren la tramitación de un expediente en el que se deben incorporar una memoria justificativa de la necesidad o conveniencia del acto y un informe jurídico del procedimiento y condiciones proyectadas. Documento ambos ya incorporados al expediente. (art. 89)

Por lo demás, los convenios sobre bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos, de modo que la Administración puede concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración. (art. 90)

Respecto a la competencia para acordar actos de disposición onerosa sobre bienes inmuebles, derechos reales, o propiedades incorpóreas, el órgano competente es la entidad titular del bien o derecho sobre el que recae, y siendo la entidad titular la Administración general de la Comunidad Autónoma la competencia recae en el departamento competente en materia de patrimonio. (art. 96)

No obstante, los acuerdos de disposición onerosa requieren autorización previa del Consejo de Gobierno cuando el valor del bien o derecho exceda de un millón doscientos mil euros, o cuando esté previsto legal o reglamentariamente. (art. 97.1) Por lo que, si el valor de los pabellones a

alquilar en cumplimiento del convenio, exceden de dicha cuantía se deberá tramitar autorización del Consejo de Gobierno previamente.

El arrendamiento de los pabellones -o, en su caso, la entrega del pleno dominio mediante permuta-, que se realiza directamente en favor del Ayuntamiento de Eibar, es conforme a derecho ya que cabe acordar la adjudicación directa de los actos de disposición onerosa en algunos supuestos, tales como (art. 99.4 a) y m):

- a) Cuando el adjudicatario sea una persona jurídica de naturaleza jurídico-pública o integrante del sector público, o se trate de aportaciones no dinerarias realizadas como desembolso de capital suscrito en sociedades públicas o participadas.

- m) Cuando se trate de enajenación mediante permuta.

En tales supuestos, la adjudicación directa requiere la previa autorización del Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta del consejero o consejera competente en materia de patrimonio y del consejero o consejera o representante legal del departamento o la entidad interesada (art.99.5)

No obstante, respecto a la competencia para realizar los actos que nos ocupan, se ha de tener en cuenta la Disposición Adicional Segunda –Promoción de Viviendas- de la Ley de Patrimonio, en virtud de la cual los bienes y derechos destinados a la promoción de vivienda en el ámbito de la política de vivienda se registrarán por sus normas específicas, y supletoriamente por la ley de patrimonio, en cuya aplicación el departamento competente en materia de vivienda ejercerá las competencias atribuidas al departamento competente en materia de patrimonio.

Por lo expuesto, las referencias a la competencia del órgano competente en materia de patrimonio, se han de entender referidas al competente en materia de vivienda.

III. TRAMITACIÓN.

De conformidad con lo previsto en el párrafo 4 de la Norma 5ª del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de enero de 1996, cualquier modificación que se pretenda introducir [en un convenio] por cualquiera de las partes tras la aprobación por el Consejo de Gobierno requerirá de nuevo su autorización. No obstante, este convenio de modificación del ya suscrito en diciembre de 2012, debe ser objeto de fiscalización previa por parte de la Oficina de Control Económico, antes de ser elevado a Consejo de Gobierno para su autorización.

Este es el informe que emito que someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho.