



## **INFORME JURÍDICO SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE COLABORACIÓN FINANCIERA ENTRE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO Y LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO**

---

**47/2015IL**

### **I. INTRODUCCION.**

1. Por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales se solicita de la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo, la emisión del preceptivo informe de legalidad en relación con el Proyecto de Decreto de referencia.

2. Por la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo, adscrita al Departamento de Administración Pública y Justicia, se emite el presente informe, en virtud de las funciones encomendadas a dicho Departamento por el artículo 6.1 h) del Decreto 20/2012, de 15 de diciembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, así como en base a las competencias atribuidas a la citada Dirección, por el artículo 13.1 letra c), del Decreto 188/2013, de 9 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Administración Pública y Justicia.

### **II. CONSIDERACIONES SOBRE EL CONTENIDO DEL PROYECTO DE DECRETO.**

#### **a) Aspectos Generales:**

3. El Proyecto de Decreto sometido a informe, se estructura en una parte expositiva, ocho artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, cuatro disposiciones finales y como Anexo el modelo de Convenio, que incorpora a su vez como parte del mismo seis anexos.

4. La iniciativa tiene por objeto regular durante el período de vigencia de la norma, la colaboración financiera entre las Entidades de crédito y la Administración de la CAE, en materia de vivienda y suelo, determinando el tipo de interés de los préstamos cualificados que concedan dichos Establecimientos de crédito, en dicha materia, en el marco del nuevo Convenio de Colaboración que se suscriba entre ambas partes, dando continuidad al esquema de colaboración existente en la actualidad. Asimismo, se mantiene la garantía de recompra en los supuestos previstos al efecto, reproduciendo la previsión contenida en el Decreto actualmente en vigor.

5. El Proyecto deroga expresamente el Decreto 268/2011, de 20 de diciembre, modificado por el Decreto 228/2012, de 30 de octubre, con un objeto similar, y que constituye el régimen aplicable en esta materia hasta la entrada en vigor de la iniciativa examinada.

6. La iniciativa reglamentaria, tal y como hemos indicado, es continuación de las tramitadas con anterioridad, en ejecución de la política de fomento en materia de vivienda y suelo, regulada actualmente en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y desarrolla la previsión contenida en su artículo 43.3, habiendo sido todas ellas objeto de los correspondientes informes de legalidad por parte de la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo, a los que nos remitimos (el último de fecha 27 de julio de 2011).

b) Competencia.

7. El título competencia material sobre el que se asienta en el presente caso la intervención del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, se contiene en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, que atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de Ordenación del Territorio y del Litoral, Urbanismo y Vivienda.

8. La competencia funcional del Departamento proponente se fundamenta en el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 15 de diciembre, 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, por el que se atribuye al Departamento de Empleo y Políticas Sociales, las funciones y áreas de actuación en materia de Vivienda. Asimismo, el citado Decreto atribuye en su artículo 9 al Departamento de Hacienda y Finanzas, las funciones de Política Financiera y Relaciones con las Entidades Financieras.

9. Por ello, y en función de la materia regulada, la propuesta de aprobación de la disposición deberá ser formalizada conjuntamente por los Departamentos de Empleo y Políticas Sociales y Hacienda y Finanzas, de conformidad con las funciones ya reseñadas atribuidas a ambos.

c) Procedimiento de elaboración y aprobación.

10. Se observa en la tramitación del expediente remitido la cumplimentación de los requisitos exigidos por la Ley 8/2003, de 2 de diciembre, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General.

11. En este sentido, se incluye entre la documentación obrante en el expediente, junto a un ejemplar del Proyecto así como del Convenio y sus Anexos, las Ordenes de inicio y de aprobación inicial, una memoria explicativa, una memoria económica, un informe jurídico y una memoria sucinta sobre la tramitación del proyecto en la que se detalla la cumplimentación del trámite de audiencia a las entidades afectadas así como de la intervención preceptivas de los correspondientes órganos consultivos. Se adjunta igualmente el informe emitido por la Dirección de Política Financiera y Recursos Institucionales, y un estudio elaborado por Alokabide en relación con la viabilidad de la cláusula de recompra prevista.

12. El Proyecto, una vez informado por esta Dirección, deberá ser sometido a informe de la Oficina de Control Económico, con carácter previo a su traslado al Consejo de Gobierno para su aprobación.

d) Examen del articulado.

13. Los artículos 1 y 2, del Capítulo I “Tipos de interés”, reiteran la estructura y contenido de preceptos similares contenidos en normas anteriores dictadas con idéntica finalidad, en particular y como última referencia el Decreto 268/2011, de 20 de diciembre, estableciendo los criterios de determinación de los tipos de interés inicial de los préstamos cualificados que concedan las Entidades de Crédito en el marco de los Convenios de Colaboración en vigor, en función de la fecha de aprobación de dichos préstamos, así como las diversas incidencias que se produzcan durante la vigencia de éstos, y fijando la cuantía el límite de financiación en función del tipo o clase de las actuaciones protegidas tal y como se detalla en los indicados preceptos.

14. Los artículos 3 a 6, del Capítulo II “Garantía de recompra”, mantienen el compromiso previsto en el Decreto 268/2011, de adquisición por la Administración

de la CAE, de aquellas viviendas de protección pública que constituyan garantía del préstamo hipotecario concedido por las entidades de crédito en el marco del Convenio de Colaboración Financiera suscrito entre estas y la Administración de la CAE cuando la persona adquirente de la vivienda no pueda hacer frente al mismo, en los términos y condiciones previstos en los siguientes artículos.

15. Es preciso indicar, que tal compromiso al que se refiere el artículo 3 del Proyecto de Decreto y se incluye en el apartado 1 de la cláusula decimotercera del Borrador de Convenio, debe entenderse como articulado únicamente frente al beneficiario del préstamo, sin que surja del mismo obligación alguna por parte de la Administración de la CAE, respecto a la entidad de crédito que actúa como prestamista.

16. Ahora bien, dados los términos en los que se redacta, incorporados a una disposición de carácter general, pudieran suscitarse dudas en torno al alcance del ámbito de exigencia del compromiso, dado que ante una situación de impago, la entidad financiera podría instar su cumplimiento.

17. Es por ello, que sería conveniente valorar, el introducir alguna cláusula de salvaguarda en el sentido indicado, o proceder a una reformulación del precepto y de sus reproducciones en el texto del Convenio, modificando el término taxativo de “acordará”, por el de “podrá acordar”, lo que permite un doble efecto, cual es, excluir la posibilidad de su exigencia por un tercero, y condicionar el alcance del mismo a circunstancias coyunturales de índole económico, como pueden ser las disponibilidades presupuestarias en momentos determinados.

18. Las Disposiciones Finales Primera a Tercera, modifican, respectivamente, las Ordenes de 6 de octubre de 2010, de medidas financieras para la compra de vivienda; de 29 de diciembre de 2006, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda; y de 7 de noviembre de 2008, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento del alquiler, introduciendo cláusulas de remisión, en relación con la cuantía máxima de los préstamos y el plazo de amortización, a las determinaciones previstas en el Decreto en vigor en cada momento de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la CAE en materia de vivienda y suelo y su Convenio Anexo.

19. Las Disposiciones Transitoria y Final Cuarta, establecen de forma adecuada, el régimen de transitoriedad en la aplicación del Decreto y el relativo a su entrada en vigor.

20. El modelo de Convenio que se incluye como Anexo, incorpora a su vez seis anexos de carácter instrumental, adecuados para la finalidad prevista, referidos, respectivamente, a “I. Relación de entidades financieras de crédito firmantes”, “II.

Aprobación de préstamos subsidios y subvenciones”; “III. Formalización de préstamos”; “IV. Modelos de certificación de obra de rehabilitación”; “V. Liquidación de subsidios y variaciones en los saldos vivos de los préstamos”; y “VI. Cláusulas de inclusión obligatoria en escrituras de préstamo con garantía hipotecaria”.

### **III.- CONCLUSIÓN**

21. Se informa favorablemente, con las observaciones descritas en el presente informe, el Proyecto de Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la CAE en materia de vivienda y suelo.

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