**INFORME DE LEGALIDAD EN RELACION AL PROYECTO DE MODIFICACION DEL DECRETO 43/2012 DE 27 DE MARZO POR EL QUE SE CREA EL PROGRAMA DE INTERMEDIACION EN EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE “ASAP” (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).**

**Ref.: 075/2014 IL**

 **I. INTRODUCCIÓN**

El Departamento de Empleo y Políticas Sociales, ha solicitado del Departamento de Justicia y Administración Pública, la emisión del preceptivo informe de legalidad en relación con el Proyecto de Decreto de referencia, al que se adjuntan diversos documentos necesarios para la tramitación del expediente.

Por la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo, adscrita a la Viceconsejería de Régimen Jurídico del Departamento de Administración Pública y Justicia, se emite el presente informe, en virtud de las funciones encomendadas a la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo de la Viceconsejería de Régimen Jurídico, 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 y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, y el artículo 13.1.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.

Asimismo, de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en su sesión de 13 de junio de 1995 en su apartado primero, es preceptiva la emisión del presente informe de legalidad, habida cuenta de que no corresponde emitir dictamen a la Comisión Jurídica Asesora.

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

**a) Objeto**

El objeto del proyecto sometido a informe es la modificación del Decreto 43/2012 de 27 de marzo por el que se crea el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). Este programa se creó para incentivar la intermediación en el mercado alquiler de vivienda libre con un coste para las arcas públicas inferior al programa Bizigune. Sin embargo, este programa no ha dado los resultados esperados, puesto que el número de viviendas alquiladas a través del mismo ha sido muy inferior al previsto. Por ello, se ha visto la necesidad de modificar el programa para hacerlo más atractivo para inquilinos y arrendadores, a través de diversas modificaciones del Decreto, entre las que cabe destacar las siguientes:

-Establecer un sistema de petición de las viviendas por parte de los interesados registrados en Etxebide mediante la solicitud mediante internet.

-Posibilitar que los interesados en las viviendas conozcan sus características mediante la consulta de la página web.

-Establecer una fianza a los arrendadores que disuada a los mismos de la posibilidad de alquilar las viviendas por su cuenta.

- Se eliminan los criterios de preferencia para la adjudicación de las viviendas, por la asignación en función de un estricto orden de recepción de las solicitudes.

Con estas medidas se pretende que disminuyan el número de renuncias a las viviendas y el acortamiento de los procesos de adjudicación de las mismas.

Al mismo tiempo, se aprovecha la tramitación de la norma para introducir otras modificaciones de menor importancia.

**b) Competencia.**

La competencia para proponer la modificación del Decreto corresponde al mismo Departamento que instó la aprobación del mismo. Esta competencia se deriva del estatuto de Autonomía del País Vasco que confiere a la Comunidad Autónoma del País Vasco competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y litoral, urbanismo y vivienda.

Por otra parte, tal como se explicita en el informe jurídico emitido por el Departamento impulsor de la modificación normativa, el artículo 8 del Decreto 20/2012 de 15 de diciembre del Lehendakari, atribuye al Departamento de Empleo y Políticas Sociales la materia de vivienda, y el Decreto 191/2013 por el que se establece la estructura orgánica y funcional del citado Departamento, determina en su artículo 16 que corresponde a la Viceconsejería de Vivienda la dirección y coordinación, entre otras, del área de vivienda.

**c) Procedimiento de elaboración.**

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. En este sentido, se incluye entre la documentación obrante en el expediente, la orden de inicio, la aprobación previa, una memoria explicativa del proyecto, una memoria económica, el informe jurídico del Departamento proponente y una memoria de las actuaciones realizadas durante la tramitación del expediente, en el que se deja constancia del trámite de consulta a las entidades afectadas.

En aplicación de lo previsto en el artículo 8 de la ley 8/2003 de Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, la audiencia se ha realizado a través de organizaciones y asociaciones que agrupan o representan a los ciudadanos afectados y cuyos fines guarden relación directa con el objeto de la disposición. A este respecto se se ha remitido el proyecto para consulta a los Colegios Oficiales de agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alava, Bizkaia y Gipuzkoa y a la Asociación de Expertos Inmobiliarios. También se ha remitidos a dos asociaciones de consumidores: Federación de Consumidores de Euskadi y UCE Araba.

Por otro lado, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 9 de la ley 8/2003 (consulta a las Administraciones), se ha consultado a EUDEL, Kontsumobide, Alokabide, Sestao Berri 2010 y Bidebi-Basauri.

No se ha considerado necesario realizar el trámite de información pública. No obstante, estimamos que se ha cumplido suficientemente con el trámite de audiencia y participación para conocer el parecer de los colectivos implicados.

Es de destacar que ninguna de las entidades consultadas ha realizado ninguna alegación para con respecto a la modificación del decreto.

**d) Aspectos generales del proyecto de Decreto.**

La modificación del decreto no es de gran importancia en cuanto a los aspectos más sustanciales del mismo. Así, por ejemplo, no sufre prácticamente ninguna alteración el régimen relativo a los agentes colaboradores para la intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre, que es uno de los elementos fundamentales del Decreto.

La parte nuclear de las modificaciones tienen por objeto agilizar la tramitación de las adjudicaciones de vivienda mediante el empleo de las nuevas tecnologías, tanto en el acceso a la información de las viviendas disponibles como a las solicitudes de alquiler por parte de los inscritos en Etxebide. También se exige una fianza de 100 euros a los arrendatarios para garantizar su permanencia en el programa durante al menos 6 meses, de tal modo que durante ese periodo no alquilen las viviendas a inquilinos ajenos al programa. Por otro lado, se ha modificado totalmente el artículo 24 del Decreto sustituyéndose los criterios de preferencia para la adjudicación de los contratos de alquiler (ingresos, municipio etc.) por un estricto orden de recepción de solicitudes.No se observa ningún impedimento desde el punto de vista jurídico en las modificaciones propuestas, que tienen como única finalidad la agilización en la tramitación y el incremento del número de viviendas arrendadas con cargo al programa.

Es evidente que el proyecto examinado tiene carácter subvencional, dado que el coste para el Departamento proponente se deriva del coste de los seguros por impago de rentas, daños materiales en la vivienda, actos vandálicos de los arrendatarios, responsabilidad, defensa jurídica y asistencia hogar, a favor del arrendador, con un coste medio por vivienda arrendada de 251 euros. Por consiguiente, nos encontramos ante un programa subvencional en el ámbito de la vivienda, que se inserta en el Decreto Legislativo 1/1997 de 11 de noviembre, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, en concreto, en el Titulo VI, que se refiere al régimen de ayudas y subvenciones.

**e) Análisis del articulado**.

Además de las modificaciones de mayor repercusión anteriormente apuntadas, se ha aprovechado la modificación normativa para introducir otros cambios de menor envergadura. Sin ánimo de exhaustividad, podemos señalar los siguientes:

-Se elimina la necesidad de aportar la licencia de primera ocupación.

-Se reduce el tipo de amueblamiento necesario en cocina y baño.

-A las retribuciones de los agentes colaboradores se les repercute el IVA.

-Se les incrementa a los inquilinos los ingresos mínimos de 7000 a 12000 €.

-Se añaden motivos de exclusión del programa.

-Se establece un número máximo de solicitudes por vivienda y se determina que cada unidad convivencial solo podrá tener activa una solicitud de vivienda.

-Se eliminan algunos requisitos exigidos a las personas arrendatarias, como son el de carecer de vivienda en propiedad durante los dos años anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, y el de estar empadronado como mínimo uno de los miembros de la unidad familiar en la CAPV.

Dada la índole de las modificaciones introducidas, que tienen como finalidad agilizar el programa y mejorar el texto normativo, mediante la aplicación de la experiencia aportada durante sus primeros años de vigencia, muy pocas observaciones cabe realizar por parte del letrado informante.

No obstante, señalaremos a continuación algunas precisiones con respecto a aspectos concretos del articulado.

Se observa que se ha modificado de forma sustancial el artículo 22 del Decreto, relativo a los requisitos a cumplir por los arrendatarios para poder acceder al programa. En el texto anterior se incorporaban automáticamente al programa las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda, con la modificación que se tramita, dicha inscripción es requisito necesario, pero se requiere, además, la solicitud de vivienda en alquiler. Además, se exige, como nuevo requisito, no tener deudas pendientes de pago por rentas, cánones o por daños causados en viviendas de protección oficial.

Por el contrario, se han eliminado del artículo 22 dos requisitos que en el texto ahora modificado sí que figuran:

1. carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.
2. Estar empadronado/a o tener empadronado, como mínimo, a uno de sus miembros en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Sorprendentemente, ninguna alusión se hace a estas dos modificaciones en los distintos documentos del expediente administrativo, por lo que parece necesario que se justifique convenientemente la eliminación de ambos requisitos, puesto que los dos están plenamente justificados para acreditar, de una parte, la necesidad de vivienda en alquiler y, de otra, el arraigo en la Comunidad Autónoma. Esta eliminación puede estar justificada porque estos extremos pueden quedar acreditados en la fase de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda. Ahora bien, parece necesario hacer referencia en el expediente administrativo a esta cuestión.

Por otra parte, coincidimos con el informe jurídico del Departamento proponente, en lo relativo a la idoneidad de obligar a utilizar medios electrónicos a las personas que quieran solicitar vivienda en alquiler. A pesar de que muchas de las personas afectadas no reúnan el requisito exigido por el artículo 27 de la Ley 11/2007, que determina que se puede establecer la obligación de comunicación con la administración utilizando únicamente medios electrónicos “*cuando las personas interesadas sean personas físicas que por razón de su capacidad económica o técnica, actividad profesional u otros motivos acreditados, tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos”,* puede justificarse está obligación, en beneficio de la mayor agilidad en la tramitación, por haberse previsto en la modificación del Decreto (articulo 15) la obligación que tienen los agentes colaboradores de “*Prestar los equipos informáticos y su colaboración para que las personas o unidades convivenciales que lo soliciten de manera presencial puedan formular, rectificar y cancelar las solicitudes de las viviendas incorporadas al Programa de intermediación en el Mercado de Vivienda Libre ASAP.”*

En otro orden de cosas, el proyecto de modificación en el artículo 24 puntos 3 y 4, exige que “*por cada vivienda se admitirá un número máximo de solicitudes”* y “*que una vez alcanzado dicho número máximo, la vivienda dejará de estar disponible para nuevas peticiones”.* Sin embargo, no se determina cual es dicho número máximo, con lo que la norma, con su tenor actual, no puede ser aplicada en este punto. Por tanto, resulta necesario que se determine en el texto cual es este numeró máximo (en los documentos del expediente se hace referencia a 10 solicitudes). De considerarse posteriormente inadecuado este número, puede adecuarse, sin necesidad de modificar el Decreto, habilitando al Consejero competente, mediante la inclusión en la disposición final segunda de tal posibilidad, junto con las modificaciones de la cifra de ingresos anuales y de las rentas máximas admisibles.

De otro lado, desde el punto de vista formal, no parece necesario volver a transcribir en el texto modificatorio la totalidad del artículo 15 del Decreto hasta ahora en vigor, cuando únicamente se añade a las obligaciones anteriores de los agentes colaborares la de “Prestar sus equipos informáticos…” Bien podría añadirse una nueva letra g) al texto anterior con la nueva obligación introducida, sin necesidad de tener que reproducir la totalidad del precepto.

Por último, conviene hacer mención en la exposición de motivos a la importante modificación operada en el nuevo texto, habida cuenta de que se ha modificado totalmente el artículo 24 del Decreto, al haberse sustituido los criterios de preferencia para la adjudicación de las viviendas de alquiler (ingresos, municipio etc.) por un estricto orden de recepción de solicitudes.

CONCLUSION:

Se informa favorablemente el proyecto de modificación del Decreto 43/2012 de 27 de marzo, por el que se crea el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

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

En Vitoria-Gasteiz a 24 de junio de 2014.

Fdo. Rubén Mendiola Erkoreka.

Letrado de Régimen Jurídico.