



**PROYECTO  
DE  
LEY DE GARANTÍA DEL DERECHO CIUDADANO  
A UNA VIVIENDA DIGNA**



## EXPOSICION DE MOTIVOS

I

A lo largo de los años la vivienda se ha valorado desde una doble perspectiva, como un bien de carácter social y asimismo como un bien de carácter económico.

Por un lado, estamos ante un bien de primera necesidad que se encuentra directamente relacionado con una necesidad básica, es un bien de carácter social. Se trata del espacio donde se desarrolla la vida personal y familiar. Tan es así que es el objeto de un derecho social hoy en día reconocido en las Constituciones de casi todos los Estados Europeos e igualmente en el ámbito internacional (Convenio Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales). Pero al mismo tiempo es un bien económico, una mercancía, tanto desde el punto de vista del propio ciudadano que en ocasiones lo adquiere como un bien-inversión como desde un punto de vista macroeconómico donde el sector de la construcción ligado a este bien se presenta con un peso importante en la economía general del Estado. Por distintas razones es un sector determinante en cualquier economía de un país. La inversión en vivienda, su peso dentro de la actividad económica, su influencia sobre el empleo o su significación en el conjunto del sistema financiero hacen de este mercado un ámbito de intervención pública constante.

Esta doble dimensión ha condicionado la intervención de los poderes públicos, que en muchas ocasiones han estado más atentos a la relación del mercado de la vivienda con el desarrollo de la economía del Estado que a aprobar medidas que hagan efectivo el acceso a este bien.

En todo caso, el legislador debe realizar la síntesis de todos estos intereses presentes sobre el bien vivienda. Pero siempre teniendo como objetivo prioritario la materialización del derecho social a una vivienda digna.

En el ámbito internacional la Declaración Universal de Derechos Humanos aprobada en 1948 recogió el derecho a la vivienda como un derecho básico, esencial para garantizar la vida digna de las personas.

Tanto la definición del contenido del propio derecho como la existencia de instrumentos jurídicos que lo garanticen en los distintos Estados son obstáculos que el propio Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha puesto de manifiesto y ha tratado de paliar.

En el Estado Español, el disfrute de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo a lo establecido por el artículo 47 de la Constitución Española es un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos, cuyo reconocimiento implica un mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo.

Este derecho es expresión del concepto de Estado Social y de Derecho reconocido en el artículo 1.1 de la propia Carta Magna. Eso significa que debe ser interpretado no de manera aislada sino de forma integrada con el resto de derechos que reconoce este Texto.

En consecuencia se puede afirmar que la vivienda no es sólo un lugar de refugio de la intemperie, sino que la vivienda es un bien necesario con el que se cumplen un conjunto de requerimientos sociales, a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad. Debe conformar un espacio apto para la satisfacción de unas determinadas exigencias personales y familiares que permitan el disfrute de otros derechos básicos reconocidos en la Constitución, y que en definitiva posibilite que las persona puedan desarrollar sus proyectos vitales liberados de esta contingencia.



Por lo tanto la vivienda no se contempla sólo como un bien individualmente considerado, sino que, desde un enfoque global, es imposible deslindarla del entorno físico y social en el que se ubica.

Por otro lado, desde el punto de vista de su garantía este derecho se recoge en el Texto Constitucional entre los Principios Rectores de la Política social y económica, lo que implica de acuerdo al artículo 53.3 CE que no es derecho exigible directamente por lo ciudadanos sino sólo en función de lo que su normativa de desarrollo establezca.

La Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud del 10.31 de su Estatuto de Autonomía tiene competencia exclusiva sobre "*Ordenación del territorio y litoral, urbanismo y vivienda*". Ciertamente se puede decir que Euskadi dispone en estos momentos de un alto grado de autonomía en materia de vivienda.

Son muchas las actuaciones que se vienen desarrollando por la Administración Autónoma Vasca. El Gobierno Vasco a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ha aprobado en los últimos años nuevas normas y ha puesto en marcha iniciativas novedosas que han contribuido de forma eficaz al acceso de muchos ciudadanos y ciudadanas vascas a una vivienda digna, es decir, a la materialización del derecho social a una vivienda.

Es necesario destacar la contribución a la solución de la problemática residencial de una ley, la Ley Vasca de Suelo 2/2006. Esta norma ha sido un hito importante en la medida que ha permitido vincular la actuación urbanística con el derecho a una vivienda. Desde esta perspectiva ha establecido los instrumentos jurídicos necesarios para que la utilización del suelo responda a los intereses de la comunidad y no a intereses de carácter especulador, contribuyendo de manera clara al disfrute por todos los ciudadanos de las dotaciones, servicios, y espacios colectivos necesarios para una adecuada calidad de vida.

En estos momentos a través de la presente norma se da un paso más, se da rango de ley a los principios fundamentales que van a dar un contenido de carácter social al derecho a la vivienda y se garantiza este derecho, es decir, se cataloga como un derecho subjetivo directamente exigible por los ciudadanos y ciudadanas vascas.

Esta ley pretende ser expresión del Estado Social y esto necesariamente conlleva un cambio conceptual importante de carácter transformador.

Existen tres pilares fundamentales sobre los que bascula esta norma. En primer lugar, la clasificación del derecho a la vivienda como un verdadero derecho subjetivo. Esto significa que los ciudadanos vascos y ciudadanas vascas que cumplan los requisitos determinados en la presente Ley, podrán exigir el cumplimiento de este derecho. En segundo lugar, juega un papel clave en la comprensión de esta norma el concepto de servicio público de vivienda. En este sentido es un objetivo principal la creación de un parque permanente de vivienda en alquiler que permita satisfacer adecuadamente las necesidades de alojamiento de la población. En tercer lugar, se apuesta decididamente por un entorno físico y social integrado y sostenible, donde se impida la segregación urbana en función de rentas económicas y se rentabilice el parque residencial existente a través de la lucha contra la vivienda vacía.

Y finalmente no debemos perder en ningún momento de vista que esta es una norma que se basa en la intervención pública sobre el mercado. La vivienda no puede dejarse solo en manos del mercado, pues esto entraña el riesgo de desprotección de una parte importante de la población de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Intervenir en este campo es, en primer lugar, un mandato constitucional. Pero es además, la piedra angular sobre la que se fundamenta esta ley. Sin intervención pública no habrá ni servicio público de vivienda ni políticas públicas de vivienda y, lo que es más importante, ni un derecho cierto, efectivo y real a acceder a una vivienda digna en condiciones razonables.



Desde el punto de vista sistemático esta Ley se compone de un Título Preliminar de Disposiciones Generales en el que se regulan el objeto y el ámbito de aplicación, los principios generales y las competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda.

En este sentido conviene ya anticipar que el marco legislativo instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo hace extensivo a los Ayuntamientos el régimen competencial en materia de normativa de Vivienda de Protección Pública cuando anteriormente su título competencial se limitaba a las materias propias de la ejecución en materia de vivienda. Ello tiene incidencia no sólo en el surgimiento reciente de nuevas clases y tipologías de viviendas de protección pública – las viviendas tasadas municipales - sino que, además, implanta un complejo sistema público de corresponsabilidad de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los Ayuntamientos, aunque en intensidad diferente, en el desarrollo de políticas públicas para la resolución del problema del acceso a la vivienda.

Es el Título Primero el que se dedica a la configuración legal de este derecho de acceso a la vivienda como susceptible de ser reclamado por la ciudadanía vasca ante las Administraciones Públicas en determinadas circunstancias. Obviamente este derecho es el referente teleológico clave de esta Ley de manera que, atendiendo al progresivo cumplimiento de los objetivos de cohesión social y solidaridad urbana previstos en la misma, pueda ir garantizando de manera gradual a las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda – Etxebide la exigibilidad del derecho de acceso a una vivienda de protección pública en régimen de alquiler o a un alojamiento dotacional que no suponga un importe económico superior a un determinado porcentaje de los ingresos de la unidad convivencial. En tal sentido, en el plazo de cinco años a partir de la entrada en vigor de la presente ley y atendiendo al progresivo cumplimiento del objetivo de cohesión social previsto en el artículo 22, se adoptarán las medidas de fomento oportunas para garantizar el derecho de acceso a una vivienda de aquellas personas inscritas en Etxebide con la antigüedad mínima que se determine y cuyos ingresos anuales ponderados sean inferiores al máximo establecido por el alquiler o la adquisición de viviendas de protección oficial de régimen especial. Posteriormente, de forma progresiva, y a través de las correspondientes normas de desarrollo de la presente Ley, se irá extendiendo la exigibilidad de dicho derecho al resto de demandantes de vivienda inscritos en el Servicio Vasco de Adjudicación de vivienda de protección pública – Etxebide.

Llegados a este punto conviene aclarar que la configuración del derecho de acceso a la vivienda se predica en esta Ley condicionado al cumplimiento de determinados requisitos y, adicionalmente, a la aceptación por la persona interesada del régimen de tenencia en alquiler. Este sistema público de vivienda al servicio de la garantía de acceso reconocido constitucionalmente no es incompatible con la coexistencia de otras ofertas de vivienda (libre o protegida) para otros colectivos y en otros regímenes de tenencia. De hecho, la existencia de un sistema público que garantiza la universalidad del acceso a un derecho no es incompatible con la cohabitación con otros sistemas privados que garantizan las mismas prestaciones en determinadas condiciones como ocurre, por ejemplo, en el sistema privado educativo o sanitario.

No obstante es obligado reconocer que esta configuración legal del derecho de acceso a la vivienda, inédita en el Estado hasta el momento, para ser realmente efectiva tiene que venir acompañada de una serie de medidas públicas y que se desarrollan en los Títulos siguientes.



El Título II se configura como el soporte de este derecho de acceso a la vivienda. En este sentido, el desarrollo de políticas públicas de vivienda conjuntas y coordinadas entre el Gobierno Vasco y los Ayuntamientos resulta un factor clave de éxito de las previsiones legislativas.

Para ello, las herramientas de planificación autonómica y local de promoción de vivienda protegida deben estar armonizadas en aras a la consecución de un parque de vivienda protegida en alquiler suficientemente dimensionado y coherentemente distribuido a lo largo de todo el territorio. Este y no otro es el objetivo de las figuras de los planes locales de vivienda y los programas autonómicos supramunicipales de vivienda, ambos de nueva configuración. La herramienta de coordinación entre ambos se articula en esta Ley a través del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, órgano creado por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

El objetivo cuantitativo medido en producción de vivienda en alquiler queda perfectamente delimitado en el artículo 22 del texto articulado al señalar el objetivo de cohesión social en la disponibilidad en el año 2020 por parte de todas las Administraciones Públicas competentes de un parque de vivienda protegida en alquiler de 35.000 viviendas o número que alcance el 30% del parque total de vivienda protegida en ese año.

Mención aparte merece en este mismo Título el concepto novedoso de “Servicio Público Vasco de Vivienda” que aglutina en el mismo concepto todos los medios de las Administraciones Públicas Vascas y traslada una opción evidente por buscar mecanismos permanentes de mutua colaboración y articulación en aras a una progresiva integración. En este mismo sentido, se pasa a continuación a describir todos los medios disponibles por el Gobierno Vasco y que formarían parte de este Servicio Público al servicio de todos los Ayuntamientos.

El Título III habla del concepto de vivienda protegida y consolida la acepción de la misma como un bien residencial destinado a un uso permanente para la satisfacción de unas necesidades concretas, destino que enlaza con la función social a la que sirven. Desde esa perspectiva el texto legal ratifica en la concepción de la vivienda protegida con calificación permanente y, por tanto, ligada también con carácter permanente al cumplimiento de unas funciones y satisfacción de unas necesidades. El acceso a este bien residencial – que se concibe en la ley como un servicio público – debe respetar los principios de publicidad, libre concurrencia y la igualdad de acceso. Precisamente con este objetivo el propio texto legislativo configura legalmente el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda (Etxebide) como registro de demandantes, no único pero sí garantizado, con derecho de acceso a cualquier proceso de adjudicación de una vivienda protegida.

Desde esta perspectiva la norma recoge de forma íntegra el específico régimen normativo de la vivienda protegida. La norma abarca aspectos tales como su definición, características, clases, tipos, regímenes de acceso, adjudicación y disposición, aspectos la mayoría de ellos desarrollados reglamentariamente pero no legalmente.

Conviene citar, por su carácter novedoso, la instauración de un catálogo de derechos y obligaciones tanto de los demandantes como de los usuarios de la vivienda protegida.

El Título IV está dedicado a la Rehabilitación. Se trata de una política de vivienda que ha arrojado excelentes resultados en la Comunidad Autónoma del País Vasco desde su primera regulación a mediados de los años ochenta. Al calor de esta normativa, sólo alterada de forma muy puntual y parcial, se han podido relanzar desde las



**Administraciones Públicas y sus sociedades participadas – cuyo papel ha sido y sigue siendo clave en todo el proceso – estrategias públicas integrales de rehabilitación y regeneración, al calor también de las propias directrices de ordenación territorial, en aquellos espacios urbanos con mayor necesidad de transformación.**

**Nos debemos referir a las políticas de discriminación positiva articuladas por el régimen de ayudas públicas – tanto desde el propio Gobierno Vasco como de los Ayuntamientos - a favor de los Cascos Históricos y las Áreas Degradadas. La norma otorga rango legal a esta apuesta histórica consolidando de esta forma el esquema tradicional que aparece hasta ahora recogido reglamentariamente.**

**Prosigue el Título V abordando otro aspecto relativo a la vivienda de creciente importancia y actualidad. La calidad y, sobre todo conceptos asociados como la accesibilidad, sostenibilidad y la innovación, son cada vez más demandados por la ciudadanía en la adquisición o simplemente en el acceso a una vivienda. No podemos olvidar que la vivienda es precisamente uno de los aspectos que más preguntas y quejas suele generar en las asociaciones de consumidores y usuarios.**

**En este Título se describen los instrumentos ya existentes en la legislación sectorial al servicio del mantenimiento y la conservación de la vivienda – concretamente, nos referimos al Libro del Edificio y las Inspecciones Técnicas de Edificios -. De la misma manera, este Título crea y regula el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.**

**El Título VI recoge una creciente realidad social que refiere a la desviación del uso de la vivienda en relación a su auténtica función social. En este sentido, la Ley incorpora por primera vez una definición de vivienda desocupada, un procedimiento administrativo para su declaración administrativa, acompañando un régimen jurídico desincentivador hacia los propietarios que no acepten una oferta pública garantizada para el arrendamiento, y por tanto ocupación, de sus viviendas.**

**Otros dos fenómenos sociales, de carácter además relativamente reciente, están apareciendo en determinados barrios de las principales ciudades asociados a fenómenos de exclusión social. Nos referimos concretamente a los episodios de sobreocupación de la vivienda y al llamado acoso inmobiliario. En este sentido, la Ley incorpora como novedad unas definiciones de estos fenómenos sociales indicando, mediante el establecimiento de una serie de factores indicadores, la existencia de los mismos. Así mismo, se establecen medidas jurídicas asociadas para el reestablecimiento del parque de vivienda a su función social originaria.**

**Vinculado a este Título, aunque con carácter especial, se regulan aquellas otras limitaciones dominicales de la propiedad de la vivienda, esta vez asociadas a la recepción de ayudas públicas asociadas a la adquisición de la misma.**

**Prosigue el Título VII regulando con carácter legal el régimen de las fianzas y depósitos de garantía de obligada aportación en contratos de arrendamiento de viviendas y fincas urbanas. Así mismo, se da carta de naturaleza al registro de contratos de arrendamientos urbanos con objeto de impulsar y favorecer la transparencia en un segmento económico tan denostado socialmente pero a la vez tan preciso para favorecer**



el acceso de los ciudadanos a la vivienda sobre la base del mejor aprovechamiento residencial del parque de vivienda actualmente existente. Se trata en suma de poner al Gobierno Vasco como agente intermediario que garantice al arrendador y al inquilino el buen fin del contrato de arrendamiento suscrito. Destacar como nota característica que, durante la vigencia de cada depósito, las cantidades consignadas deberán destinarse a la promoción de viviendas protegidas.

Finalmente, el Título VIII está dedicado a la regulación de las garantías jurídicas del adecuado uso y protección de la función social asociada a todas las viviendas protegidas así como a la interdicción de determinadas prácticas en relación a cualquier tipo de vivienda.

De esta forma la Ley incorpora varios instrumentos y potestades jurídico-administrativas para preservar el interés público propio de las viviendas protegidas. Entre estos instrumentos, destacan por su novedad el desahucio administrativo y la venta forzosa. Estas dos herramientas se vienen a sumar a las ya más tradicionales y que tienen por objeto facilitar la recuperación de la vivienda protegida por parte de la Administración Pública – el derecho de tanteo y retracto ya recogido en nuestra legislación autonómica en el año 1988 y que esta norma viene a sustituir así como la expropiación forzosa ya regulada con carácter anticipado en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Conviene así mismo destacar en este punto que la norma habilita la extensión de los derechos de tanteo y retracto no sólo a favor de las viviendas protegidas sino también a favor de las parcelas y solares vacantes de edificación y cuyo destino urbanístico esté ligado a la promoción de vivienda protegida.

El régimen jurídico establecido en este Título también se extiende a asegurar el correcto cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley y relacionadas con las viviendas libres – básicamente, depósito de fianzas e interdicción de la sobreocupación y el acoso inmobiliario -.

Finalmente se da carta de naturaleza en la Ley – al igual que lo que ocurre en la legislación urbanística tradicional – a los instrumentos que tienen por objeto velar por el cumplimiento de la legalidad en materia de vivienda protegida así como el establecimiento de un régimen sancionador actualizado. Así, la norma consolida el Servicio Vasco de Inspección de Vivienda, por una parte, cuyos positivos resultados se han podido empezar a constatar de unos años a esta parte. De igual modo, la Ley incorpora un régimen sancionador actualizado en lo que refiere tanto a las conductas tipificadas como sancionables, a todo lo que refiere al propio procedimiento administrativo sancionador, así como a las cuantías de las propias sanciones ya que el sistema sancionador de referencia anterior se establecía mediante legislación preconstitucional.

La ley dispone, por lo tanto, de ocho títulos y 153 artículos además de diecisiete Disposiciones Adicionales, cuatro Disposiciones Transitorias y dos Disposiciones Finales y una Disposición Derogatoria.

En relación al elevado número de Disposiciones Adicionales se debe señalar que las mismas incorporan todos los aspectos que se entienden precisos para la actualización de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a los dictados y exigencias del Real Decreto Legislativo 8/2007, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y cuya entrada en vigor se produjo, para algunas cuestiones el 1 de Julio de 2007 y, para otras, el 1 de Julio de 2008.



---

**TÍTULO PRELIMINAR**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

---

**CAPÍTULO I**  
**Objeto y ámbito de aplicación****Artículo 1. Objeto.**

La presente Ley tiene por objeto, en desarrollo del artículo 47 de la Constitución española y del artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, regular en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- a) La garantía del derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna.
- b) Las condiciones necesarias a promover por las Administraciones Públicas vascas para hacer efectivo el citado derecho, velando especialmente por que pueda ser disfrutado por los colectivos objetivamente más necesitados de la tutela pública.
- c) Las competencias, potestades y obligaciones en materia de vivienda de protección pública de los entes y organismos que configuran el Servicio Público Vasco de Vivienda, tal y como viene definido en el Título II de la presente ley.
- d) Las políticas públicas de viviendas, así como los instrumentos de programación y planificación necesarios para el desarrollo de las mismas.
- e) El régimen jurídico aplicable a las actuaciones de promoción, adquisición, construcción, adjudicación, uso, aprovechamiento, transmisión y conservación de las viviendas de protección pública.
- f) La inspección del parque de Vivienda de Protección Pública, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador por infracciones en materia de vivienda
- g) La erradicación de la utilización antisocial del parque de vivienda.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

Las disposiciones de la presente Ley serán de aplicación a:

- a) El Servicio Público Vasco de Vivienda y a las políticas de las Administraciones Públicas competentes en materia de Vivienda de Protección Pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- b) Las Viviendas de Protección Pública ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- c) Los suelos destinados a la construcción de Vivienda de Protección Pública radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- d) Las medidas de fomento en materia de vivienda aplicadas por las Administraciones Públicas competentes y cualesquiera otras entidades jurídicas comprendidas en la administración institucional.
- e) Las actuaciones de cualquier tipo, tanto de personas físicas como jurídicas, públicas y privadas, que se realicen en la Comunidad Autónoma de Euskadi en el ámbito de la Vivienda de Protección Pública.
- f) La totalidad de las viviendas y los agentes del mercado inmobiliario.

**CAPÍTULO II**  
**PRINCIPIOS GENERALES****Artículo 3. Principios rectores.**



La intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda se registrá por los siguientes principios:

a) De orden social

- Efectividad y garantía progresiva del derecho de la ciudadanía vasca a acceder a una vivienda.
- Consecución de una oferta de Vivienda de Protección Pública, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorial y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos objetivamente más necesitados de la tutela pública.
- Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como medida de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas o de cualquier otra índole.

b) De orden constitucional-medioambiental

- Conservación, rehabilitación, reforma o renovación del parque inmobiliario residencial existente.
- Ahorro energético.
- Sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda.

c) De orden administrativo

- Servicio efectivo a las personas que cumplen los requisitos legales, con preferencia por los colectivos objetivamente más necesitados de la tutela pública.
- Cooperación y coordinación entre todas las Administraciones Públicas.
- Programación, eficacia, eficiencia, agilidad, responsabilidad y control de la gestión y los resultados de las políticas públicas.
- Economía, suficiencia, adecuación y racionalización de los medios a los fines.
- Simplificación y racionalización de la actividad administrativa.
- Transparencia e igualdad de oportunidades sin perjuicio de las medidas de discriminación positiva de determinados colectivos en la adjudicación de Vivienda de Protección Pública.
- Uso socialmente responsable del parque de Vivienda de Protección Pública.
- Calidad de la Vivienda de Protección Pública.
- Participación de la ciudadanía en el diseño, implementación y evaluación de las políticas de vivienda de las Administraciones Públicas.

### CAPÍTULO III ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES

#### SECCIÓN 1ª. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi

##### Artículo 4. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi el ejercicio de las siguientes competencias:

a) La potestad normativa en materia de Vivienda de Protección Pública.



- b) La regulación de las diferentes modalidades de Vivienda de Protección Pública, sin perjuicio de las competencias que conciernen a los municipios en materia de viviendas protegidas de regulación municipal.
- c) La calificación, tanto provisional como definitiva, de todas las tipologías de Vivienda de Protección Pública de regulación autonómica.
- d) La integración de la política de Vivienda de Protección Pública con la de ordenación del territorio, suelo y medio ambiente.
- e) El diseño de las políticas autonómicas de fomento y promoción que favorezcan el acceso de todas las personas al disfrute de una vivienda digna.
- f) La programación del gasto público en materia de vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.
- g) La preservación efectiva de los intereses generales y supramunicipales en materia de vivienda.
- h) La aprobación del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como la aprobación definitiva de los distintos programas de vivienda.
- i) La coordinación del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi con los planes municipales de vivienda.
- j) La aprobación del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- k) La aprobación de los Programas Supramunicipales de Vivienda.
- l) La cooperación con el resto de las Administraciones Públicas en el desarrollo de las distintas medidas y planes de fomento y promoción del acceso a la vivienda.
- m) La gestión y administración del parque público autonómico de Vivienda de Protección Pública, que podrá encomendarse a sociedades participadas por el Gobierno Vasco.
- n) La constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de Vivienda de Protección Pública, que podrá encomendarse, en todo o en parte, a sociedades participadas por el Gobierno Vasco.
- o) La promoción y gestión de Viviendas Protegidas, así como de alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- p) La regulación y dirección del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública - Etxebide, el Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y el Registro de Viviendas de Protección Pública.
- q) La regulación y el control de la adjudicación de todas las tipologías de Vivienda Protegida autonómicas, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- r) Para la garantía del principio de igualdad en el disfrute del derecho a la vivienda de las personas que cumplan los requisitos legales, la regulación de las condiciones básicas y mínimas de la adjudicación de todas las tipologías de Vivienda Protegida de competencia autonómica, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados por los Ayuntamientos al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- s) El control de la adquisición, uso, disfrute y disposición de todas las tipologías de Vivienda Protegida, sin perjuicio de las competencias de los Ayuntamientos sobre las viviendas de protección pública de regulación municipal, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- t) El ejercicio de la facultad de inspección de vivienda y la potestad sancionadora en materia de Vivienda de Protección Pública y libre, sin perjuicio de las competencias de los Ayuntamientos sobre las viviendas de protección pública de regulación municipal.



- u) El ejercicio de la facultad de intervención administrativa sobre los negocios jurídicos en relación con las Vivienda de Protección Pública, incluidas aquellas viviendas y elementos constructivos vinculados que accedieran a la protección como consecuencia de las ayudas recibidas.
- v) La potestad expropiatoria para la ejecución de los Programas de vivienda autonómicos y/o supramunicipales, así como los supuestos legalmente tasados de expropiación por incumplimiento de la función social de la vivienda.
- w) La gestión de la estadística sobre Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- x) El asesoramiento a la ciudadanía en materia de Vivienda de Protección Pública,
- y) El asesoramiento a la ciudadanía y la mediación en materia de compraventa, alquiler y uso de Vivienda Libre.
- z) La emisión de informe, preceptivo y no vinculante, sobre las propuestas de modificación de las normas forales tributarias que afecten a las políticas públicas de vivienda. Dicho informe será remitido, además de a los órganos forales competentes, al Órgano de Coordinación tributaria.
- aa) Cualesquiera otras competencias que no hayan sido expresamente atribuidas a otras Administraciones Públicas en materia de vivienda.

## SECCIÓN 2ª. Competencias de las administraciones públicas locales

### Artículo 5. Competencias de los ayuntamientos.

1. Los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses y dentro del marco establecido por la presente Ley, así como por la normativa del Gobierno Vasco de desarrollo de la misma, son competentes para:
  - a) El establecimiento de políticas propias de Vivienda de Protección Pública que favorezcan el acceso de todas las personas al disfrute de una vivienda digna.
  - b) La aprobación, dentro del marco del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de los Planes Municipales de Vivienda.
  - c) Dentro del marco fijado por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y por esta Ley, la regulación de las tipologías municipales Vivienda de Protección Pública.
  - d) La cooperación con el resto de las Administraciones Públicas vascas en materia de fomento y promoción del acceso a la vivienda.
  - e) La constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de Vivienda de Protección Pública, cuya gestión podrá en podrá encomendarse, en todo o en parte, a otras entidades públicas municipales o de Gobierno Vasco cuyo objeto social sea la gestión de patrimonios públicos del suelo o la promoción de viviendas de protección pública.
  - f) La promoción y gestión de Vivienda de Protección Pública, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
  - g) La realización de su propia política de adjudicaciones de las Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
  - h) La gestión, administración y conservación del parque público de titularidad municipal de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.



- i) El establecimiento de medidas financieras de apoyo y fomento de la Vivienda de Protección Pública dentro de sus respectivos términos municipales.
  - j) La potestad expropiatoria para la ejecución de los planes de vivienda municipales.
  - k) La propuesta al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco la declaración de las áreas degradadas que pudieran existir en cada término municipal para tener acceso a medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación.
  - l) El ejercicio de la facultad de intervención administrativa sobre los negocios jurídicos en relación con las Vivienda de Protección Pública de regulación municipal, incluidas aquellas viviendas y elementos constructivos vinculados que accedieran a la protección como consecuencia de las ayudas recibidas.
  - m) El ejercicio de la facultad de inspección de vivienda y la potestad sancionadora en materia de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.
2. Los ayuntamientos ejercerán, en materia de Vivienda de Protección Pública, las competencias que la normativa urbanística les confiere sobre la actividad edificatoria.
  3. Los Ayuntamientos que por su dimensión o falta de recursos tengan dificultades o no puedan ejercer plenamente sus competencias en materia de vivienda podrán solicitar de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la correspondiente cooperación interadministrativa.

---

## TITULO I EL DERECHO A LA VIVIENDA

---

### Artículo 6. El derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna

1. Toda persona tiene derecho a acceder a una vivienda digna que se adecuará a la situación familiar, económica y social y a su capacidad funcional.
2. A los efectos de la presente Ley, el derecho de acceso a una vivienda digna se concreta en el derecho que asiste a las personas a acceder a una vivienda protegida, siempre que cumplan los requisitos exigidos por la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.
3. Con el fin de garantizar la satisfacción directa del derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna, las Administraciones Públicas vascas competentes en materia de vivienda deberán disponer de un parque mínimo de viviendas protegidas atendiendo al objetivo de cohesión social previsto en la presente Ley.
4. La satisfacción de este derecho por parte de las Administraciones Públicas vascas competentes en materia de vivienda podrá ser realizada mediante la puesta a disposición de una vivienda en régimen de alquiler protegido o de un alojamiento dotacional o, en su caso, mediante la subvención del alquiler de vivienda de en las condiciones que reglamentariamente se determinen.
5. El derecho de acceso de los ciudadanos exigible ante las Administraciones Públicas vascas siempre que los ciudadanos se encuentren válidamente inscritos en el Registro de Demandantes para la Adjudicación de una Vivienda



Protegida – Etxebide como demandantes de alquiler con una antigüedad mínima de cuatro años y sin haber mediado renuncia previa.

6. No obstante, la exigibilidad de dicho derecho de acceso tendrá carácter progresivo y se determinará mediante las correspondientes normas de desarrollo de la presente Ley en las que se establecerán los colectivos a los que se hará extensivo así como las condiciones y procedimiento por el que se podrá sustanciar el derecho de acceso regulado en este artículo.

---

## TÍTULO II LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

---

### CAPÍTULO I PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

#### Artículo 7. Concepto

1. La planificación y la programación de vivienda tienen por objeto la organización de la respuesta de las Administraciones Públicas a las necesidades de viviendas de la ciudadanía.
2. Tanto la planificación como la programación de las políticas públicas de vivienda incorporaran la participación ciudadana como uno de sus componentes esenciales.

#### Artículo 8. Instrumentos de planificación y de programación de vivienda

1. Los instrumentos de planificación y de programación de vivienda tienen que concretar, en el ámbito que les corresponda, la aplicación del objeto y principios rectores de esta Ley, mediante el establecimiento de directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa.
2. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda establecidos por esta Ley son los siguientes:
  - a) El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  - b) Los Programas Autonómicos Supramunicipales de Vivienda.
  - c) Los Planes Supramunicipales de Vivienda.
  - d) Los Planes Municipales de Vivienda.

#### Artículo 9. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco

1. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco determina las propuestas y compromisos del Gobierno Vasco en política de vivienda.
2. El Plan Director de Vivienda habrá de contener, como mínimo:
  - a. Previsiones demográficas y de necesidades de vivienda, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia de la misma.
  - b. Análisis del potencial de oferta de viviendas de todo tipo dirigida a políticas sociales.



- c. Análisis del potencial de oferta de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
  - d. Los ejes estratégicos en materia de políticas públicas de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con especial atención a las políticas de alquiler público, rehabilitación, movilización de vivienda vacía, así como a la sostenibilidad urbana y residencial.
  - e. El señalamiento de objetivos de oferta de vivienda en formato de parque público de alquiler a los efectos de la consecución del Objetivo de Cohesión Social regulado en esta Ley en el ámbito temporal señalado para el mismo.
  - f. Los compromisos de financiación pública y privada del Plan Director de Vivienda.
  - g. Los mecanismos de seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.
3. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco será aprobado, una vez informado el Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, por el Consejo de Gobierno.
  4. El procedimiento de elaboración contará con la participación de la ciudadanía y los entes locales, en orden a conocer y ponderar los intereses públicos y privados relacionados.
  5. El Plan Director de Vivienda deberá ser coherente con el objeto y principios rectores de esta Ley.

#### **Artículo 10. Los Programas Supramunicipales de Vivienda**

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en desarrollo de las previsiones del Plan Director de Vivienda y, especialmente, en aras a la consecución del Objetivo de Cohesión Social de esta Ley y considerando los instrumentos de ordenación territorial aprobados, puede programar actuaciones en materia de uso residencial del suelo y de vivienda, que afecten a intereses supralocales. Las operaciones objeto de programación se tienen que prever para un tiempo determinado y, siempre que sea posible, se formalizarán convenios con los entes locales correspondientes.
2. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien directamente, bien a través de sociedades públicas y/o participadas, podrá adquirir terrenos, en cualquier clase de suelo, sobre reservas delimitadas para patrimonios públicos de suelo y de vivienda, de conformidad con lo que prevé la legislación urbanística.
3. Las actuaciones previstas en el presente artículo se llevarán a cabo de forma coordinada con los municipios afectados.

#### **Artículo 11. Los Planes Supramunicipales de Vivienda**

Todos o algunos de los Ayuntamientos pertenecientes a una misma Área Funcional, estructurada de acuerdo a la Directriz de Ordenación Territorial correspondiente, podrán elaborar, en el supuesto de que lo estimen preciso para el mejor cumplimiento de las obligaciones dispuestas en esta Ley, y de mutuo acuerdo entre ellos, Planes de Vivienda de carácter supramunicipal con sujeción a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación territorial aprobados. Los Planes Supramunicipales sólo podrán sustituir a los Planes Municipales siempre



que el mismo recoja los contenidos señalados para estos últimos y se hayan tramitado con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

#### **Artículo 12. Los Planes Municipales de Vivienda**

- 1. Los Planes Municipales de Vivienda determinan las políticas y compromisos municipales en política de vivienda.**
- 2. Tienen la obligación de aprobar Planes Municipales de Vivienda los municipios de más de 3.000 habitantes, así como los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.**
- 3. El Plan Municipal de Vivienda es un documento de existencia obligatoria en todos los planes generales de municipios obligados por la legislación urbanística a aplicar los estándares y cuantías mínimos de vivienda de protección pública.**
- 4. Los Planes Municipales de Vivienda tienen que contener, como mínimo:**
  - a. Previsiones demográficas y de necesidades de vivienda en el municipio, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o cambio.**
  - b. Análisis del potencial de oferta municipal de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma, con determinación de la cantidad, modalidades, régimen de acceso e iniciativa pública o privada.**
  - c. Los ejes estratégicos de las políticas municipales de vivienda, con especial atención a las políticas de alquiler público, rehabilitación, movilización de vivienda vacía, así como a la sostenibilidad urbana y residencial.**
  - d. La forma en que deben cumplirse las obligaciones de oferta de vivienda en alquiler protegido y en alquiler libre en el municipio, a los efectos de dar cumplimiento a lo regulado en los artículos 22 a 27 de esta Ley.**
  - e. Los compromisos de financiación pública y privada del Plan Local de Vivienda.**
  - f. Mecanismos de seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.**
- 5. La formulación, tramitación y aprobación de los Planes Municipales de Vivienda seguirá los mismos trámites y plazos que el instrumento de planeamiento general en que el que estos queden integrados.**
- 6. Los municipios obligados tendrán que elaborar un censo de las viviendas que integran sus parques de viviendas destinadas al alquiler protegido y libre, de acuerdo con la metodología que se establezca. Este censo tendrá que estar permanentemente actualizado para poder constatar el cumplimiento del objetivo de cohesión social.**
- 7. Los Planes Municipales de Vivienda deberá ser coherentes con el objeto y principios rectores de esta Ley, así como con los ejes estratégicos del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco citados en el artículo 9.2 d) de esta Ley.**

**CAPÍTULO II****EL FORO DE ENCUENTRO DE URBANISMO Y VIVIENDA DE EUSKADI****Artículo 13. El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi**

1. El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, creado por la Disposición Adicional 11ª de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi es, a los efectos de esta ley, el organismo consultivo y asesor del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos y la ciudadanía en materia de vivienda.
2. Está adscrito al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y le corresponden las siguientes funciones:
  - a) ser informado de los planes de vivienda del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes.
  - b) Emitir informe previo sobre los proyectos de disposiciones generales que hayan de ser dictados por el Gobierno Vasco en materia de vivienda.
  - c) hacer cuantas propuestas considere oportunas en materia de vivienda al Gobierno Vasco y a los Ayuntamientos.
  - d) elaborar informes y dictámenes a solicitud del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, los alcaldes o alcaldesas, los grupos municipales en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes y el resto de los miembros del Foro.
  - e) Promover la participación ciudadana estableciendo mecanismos para impulsarla en el seno de este órgano colegiado.
  - f) cualesquiera otras funciones que le sean encomendadas a solicitud del Consejero o Consejera del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.
3. La composición del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi se determinará reglamentariamente. En el habrán de estar representados, además del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos, los jóvenes, los consumidores, los colectivos profesionales, sociales, ecologistas sindicales y empresariales vinculados al sector de la vivienda.
4. El presidente del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi es el Consejero o Consejera del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.

**CAPÍTULO III****SERVICIO PÚBLICO VASCO DE VIVIENDA****Artículo 14. Servicio Público Vasco de Vivienda**

1. Las políticas de las Administraciones Públicas vascas al servicio del objeto y los principios rectores de esta Ley, así como los medios humanos y materiales funcionalmente adscritos a los mismos, configuran el Servicio Público Vasco de Vivienda.
2. Entre otros, constituyen el Servicio Público Vasco de Vivienda:
  - a) El Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.
  - b) El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de



**Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y el Registro de Viviendas de Protección Pública.**

- c) **Las sociedades públicas o participadas del Gobierno Vasco dedicadas a la vivienda, suelo, alquiler, rehabilitación, movilización de vivienda vacía u otros fines de interés público en estas materias.**
- d) **Los servicios de vivienda, urbanismo o análogos de los Ayuntamientos vascos.**
- e) **Las sociedades públicas o participadas municipales dedicadas a la vivienda, suelo, alquiler, rehabilitación, movilización de vivienda vacía u otros fines de interés público en estas materias.**
- f) **Los servicios o personas jurídicas públicas o privadas, en este caso que cuenten con capital mayoritariamente público o sean concesionarias de servicios públicos, que sustituyan o continúen en el futuro las labores de los relatados en este artículo.**

#### **Artículo 15. Funcionamiento**

1. **Todos los entes u organismos que constituyen el Servicio Público de Vivienda estarán orientados a la consecución de los objetivos y principios rectores de esta Ley.**
2. **La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco pondrá a disposición de los objetivos y principios rectores comunes a los entes y organismos integrantes del Servicio Público de Vivienda los siguientes medios:**
  - a) **Los medios del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.**
  - b) **Las sociedades públicas o privadas participadas y adscritas al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.**

#### **Artículo 16. Coordinación**

**El Gobierno Vasco y los demás entes y organismos que constituyan el Servicio Público Vasco de Vivienda deberán actuar de manera coordinada para llevar a término los objetivos y principios rectores de esta Ley, y en especial en todo lo relativo a los ámbitos de solidaridad urbana y cohesión social.**

### **CAPÍTULO IV**

#### **MEDIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO ADSCRITOS AL SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA**

##### **Sección 1ª:**

#### **EL SERVICIO VASCO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA – ETXEBIDE**

#### **Artículo 17. El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide**

1. **Este Servicio tiene por objeto recoger las demandas de Vivienda de Protección Pública de la ciudadanía vasca.**
2. **Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.**

**Artículo 18. Requisitos de acceso**

1. Los requisitos que deberá cumplir la persona física o la unidad convivencial para ser dada de alta en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide son los recogidos en los artículos 48 a 50 de la presente ley.
2. El Gobierno Vasco podrá desarrollar reglamentariamente las condiciones de cumplimiento de los requisitos de acceso al Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.

**Artículo 19. Principio de igualdad en el acceso al Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública - Etxebide**

1. La inscripción como demandante en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide dará derecho, siempre que se cumplan el resto de requisitos, a participar en todos los procesos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública, así como a cualquier otro tipo de prestación pública en materia de vivienda, con independencia de si las viviendas, servicios o prestaciones son promovidas por el Gobierno Vasco, los Ayuntamientos, los promotores privados u otros agentes.
2. Ninguna persona podrá ser obligada a inscribirse en ningún otro registro, público o privado, para participar en un procedimiento de adjudicación de Vivienda de Protección Pública si ya está inscrita en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.
3. La persona que solicita su inscripción deberá identificarse y caracterizar de la forma más completa posible la naturaleza de su demanda de servicios y prestaciones públicas, al objeto de que las Administraciones Públicas puedan atender adecuadamente tales demandas.

**Sección 2ª: EL REGISTRO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA****Artículo 20. El Registro de Vivienda de Protección Pública**

1. Este registro tiene por objeto:
  - a. Inscribir en el mismo a todas las Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales, sus titulares y otras circunstancias que reglamentariamente se determinen.
  - b. Garantizar la integridad, control de uso, inspección y ejercicio de la potestad sancionadora y expropiadora sobre el parque de Vivienda de Protección Pública
2. A los efectos de garantizar los objetos citados en el párrafo anterior:
  - a. El Gobierno Vasco inscribirá todas las Viviendas de Protección Pública y alojamientos dotacionales promovidos por él directamente, por sus sociedades participadas y por los promotores privados.
  - b. Los Ayuntamientos tienen la obligación de inscribir en el Registro de Viviendas de Protección Pública todas las Viviendas de Protección Pública que promuevan al amparo de las modalidades de regulación municipal. Igual obligación tendrán en el caso de los alojamientos dotacionales municipales.



3. Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Registro de Viviendas de Protección Pública.

### **Sección 3ª: EL SERVICIO DE MEDIACION Y CONCILIACION EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS - BIZILAGUN**

#### **Artículo 21. El Servicio de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun**

1. Este Servicio tiene por objeto:
  - a) los servicios de información en materia de derechos y obligaciones de los propietarios y arrendatarios de viviendas urbanas.
  - b) el registro, depósito y gestión recaudatoria de las fianzas de arrendamientos urbanos, así como visado oficial para las viviendas protegidas en régimen de alquiler y registro de contratos de arrendamiento correspondientes y de acuerdo al procedimiento recogido en el Título VII de la presente ley.
  - c) las funciones de mediación y conciliación en las cuestiones que surjan entre los propietarios inmobiliarios y entre éstos y los inquilinos, previo acuerdo con las partes interesadas y de conformidad a la normativa vigente.
2. Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Servicio de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos – Bizilagun.

## **CAPÍTULO V SOLIDARIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL**

#### **Artículo 22. Objetivo de cohesión social**

1. Por cohesión social, a los efectos de esta Ley, se deberá entender la existencia de un parque residencial público de alquiler al servicio permanente de la sociedad vasca y de entidad suficiente y adecuada para satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna.
2. Para hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi:
  - a. Las Administraciones Públicas vascas competentes en materia de vivienda deberán disponer, en el plazo de diez años, de un parque mínimo de 35.000 viviendas y alojamientos en régimen de alquiler protegido.
  - b. Los Municipios de más de 3.000 habitantes deberán disponer, en el plazo de quince años, y mantener un parque mínimo de viviendas protegidas en régimen de alquiler que suponga al menos el 5% respecto al total de viviendas existentes en dicho municipio, considerando las circunstancias propias de cada municipio y de acuerdo con el calendario que se establezca reglamentariamente.
3. A los efectos de lo establecido en el presente artículo, se consideran viviendas protegidas en régimen de alquiler todas aquellas acogidas a cualquiera de las



modalidades de protección establecidas en la presente ley, en la legislación sectorial, sus disposiciones de desarrollo y que estén recogidas en los planes y programas de vivienda.

#### **Artículo 23. Colaboración interinstitucional y Cohesión social**

1. Todas las instituciones públicas colaborarán en el ejercicio de sus políticas y concertarán las actuaciones necesarias para alcanzar el objetivo de cohesión social. Concretamente, la consecución progresiva del objetivo de cohesión social será objeto de ayudas que se establezcan reglamentariamente por parte del Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.
2. Sin perjuicio de la obligación municipal de elaborar Planes Municipales de Vivienda que coadyuven a la consecución de la globalidad de la oferta residencial pública en régimen de alquiler protegido señalada en el artículo anterior, el Gobierno Vasco articulará sus políticas para la consecución de dicho objetivo a través de los Planes Directores de Vivienda y de los Programas Supramunicipales de Vivienda regulados en los artículos 9 y 10 de esta Ley.

#### **Artículo 24. Planes Municipales de Vivienda y Cohesión social**

1. Los Planes Municipales de Vivienda tienen por objeto, entre otros, determinar de qué forma deben cumplirse las obligaciones de oferta de vivienda en alquiler protegido en cada municipio.
2. Los Planes Municipales o Supramunicipales de Vivienda deberán prever y garantizar respectivamente bien en sus términos municipales o en el ámbito supramunicipal, mediante su Plan General de Ordenación Urbana, el número de viviendas suficientes en régimen de alquiler para el cumplimiento del Objetivo de Cohesión Social.
3. La previsión de alojamientos dotacionales en el planeamiento general no podrá compensar las obligaciones establecidas en este artículo.

#### **Artículo 25. Objetivo de Solidaridad Urbana**

1. Por solidaridad urbana, a los efectos de esta Ley, se deberá entender la mutua prestación de asistencia y de recursos entre todas las instituciones públicas para alcanzar los objetivos de cohesión social.
2. Los Ayuntamientos podrán convenir con el Gobierno Vasco o sus sociedades públicas y/o participadas la gestión de parte o la totalidad del parque municipal de Vivienda de Protección Pública en alquiler a los que se hace referencia en esta Ley. El Gobierno Vasco a través de su Plan Director de Vivienda deberá garantizar el cumplimiento de las previsiones del artículo 24 respecto a la vivienda protegida en régimen de alquiler.

#### **Artículo 26. Patrimonios Públicos de Suelo y Solidaridad Urbana**

En virtud de la aplicación de la obligación de solidaridad urbana, las Diputaciones Forales y el Gobierno Vasco dedicarán su patrimonio de suelo residencial al cumplimiento de las previsiones establecidas en los respectivos Planes Directores y Programas Supramunicipales de Vivienda, especialmente en lo que refiere al cumplimiento de los objetivos de cohesión social.

#### **Artículo 27. El Fondo de Solidaridad Urbana y Cohesión Social**



El Gobierno Vasco creará un Fondo de Solidaridad Urbana económico específico, gestionado por el Departamento competente en materia de vivienda, para dar apoyo a los municipios que acrediten dificultades especiales para la consecución de los objetivos fijados en el artículo 22.

El Fondo de Solidaridad Urbana quedará integrado por los recursos que el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco decida dotar de sus recursos presupuestarios atendiendo el Plan Director de Vivienda y los Programas Supramunicipales de Vivienda.

El Fondo integrará también las cantidades generadas por las sanciones impuestas por la comisión de las infracciones establecidas en los artículos 138, 139 y 140 de esta Ley.

## CAPÍTULO VI LA ESTADISTICA EN MATERIA DE VIVIENDA

### Artículo 28. Competencia

1. El órgano estadístico del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco es competente para la elaboración de estadísticas propias relativas a la vivienda no incluidas en el Plan Vasco de Estadística y en los Programas Estadísticos Anuales, así como para la elaboración del Plan Estadístico Departamental, en conformidad con lo dispuesto en la ley 4/1986, de 23 de abril, de Estadística de la Comunidad Autónoma Vasca.
2. Los ayuntamientos, promotores privados y demás agentes del mercado de la vivienda, que tengan su domicilio, residencia o se encuentren establecidos dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Vasca, estarán obligados a suministrar dicha información estadística al órgano estadístico del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco dentro de los procedimientos previstos en la ley 4/1986, de 23 de abril, de Estadística de la Comunidad Autónoma Vasca y de acuerdo a la normativa vigente en cada momento en materia de protección de datos personales.

### Artículo 29. Objeto

1. Las estadísticas elaboradas por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco tendrán por objeto principal la caracterización del parque residencial protegido de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como las características de los usuarios del citado parque.
2. De la misma manera, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco realizará estudios e informes para el conocimiento del parque y mercado de vivienda general, sin circunscribirse a la Vivienda de Protección Pública.
3. Toda esta información estadística estará al servicio de las Administraciones Públicas y agentes del mercado de la vivienda para apoyar la toma de decisiones en materia de políticas públicas de vivienda y mercado de vivienda respectivamente.



---

**TÍTULO III**  
**LA VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA**

---

**CAPÍTULO I**  
**RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA****SECCIÓN 1ª. Definición y características****Artículo 30. Definición.**

Tendrán la consideración de Vivienda de Protección Pública aquellas que cumplan los requisitos de superficie, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establezcan en la presente Ley y en su normativa de desarrollo y se califiquen como tales por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por los Ayuntamientos en el caso de las modalidades de regulación municipal.

**Artículo 31. Uso y destino.**

Las Viviendas de Protección Pública deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus titulares y deberán ser ocupadas en los plazos y condiciones que reglamentariamente se determinen.

**Artículo 32. Precio.**

1. Las Vivienda de Protección Pública estarán sujetas a un precio máximo de venta y de renta.
2. Mediante Reglamento autonómico u Ordenanza Municipal, en el caso de tratarse de viviendas de protección pública municipal, se fijarán los criterios de cálculo, apreciación o depreciación de dichos precios máximos que, en cualquier caso, deberán tener en cuenta los siguientes principios:
  - a) Para la venta:
    - el precio final de las Vivienda de Protección Pública se determinará tomando como referencia el precio máximo de la VPO de Régimen General y minorando o acrecentando el precio final del resto de las modalidades de Vivienda de Protección Pública.
    - el precio máximo de la VPO de régimen general, así como el del resto de las modalidades de Vivienda de Protección Pública, tendrá en cuenta la superficie útil de la vivienda, pero también podrá tener en cuenta otros factores vinculados a la ubicación geográfica, calidad constructiva, funcionalidad y sostenibilidad medioambiental de las viviendas.
    - sin perjuicio de lo anterior, en la determinación del precio final de las Viviendas de Protección Pública en venta se deberá tener en cuenta de forma preferente la adecuación de las características de las viviendas a las necesidades de las personas usuarias de las mismas.
    - en los casos de venta de promociones de Vivienda de Protección Pública en alquiler protegido los precios futuros de venta podrán ser mayores que los de módulo vigente en cada momento si esas



viviendas permanecen en régimen de alquiler protegido al menos 15 años; reglamentariamente se desarrollarán estas especificidades en materia de precios de venta de Vivienda de Protección Pública en alquiler.

**b) Para el alquiler**

- el precio de los alquileres de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública deberá tener en cuenta los ingresos de los inquilinos, discriminando positivamente a los inquilinos de menores rentas, y las características de las propias viviendas.
3. El precio máximo de la VPO de régimen general deberá ponderar a la hora de su fijación reglamentaria el coste real medio en la construcción de dichas viviendas.

**Artículo 33. Valor del suelo con destino a Vivienda de Protección Pública.**

1. Los suelos calificados por la ordenación urbanística con destino a Vivienda de Protección Pública, en cualquiera de sus modalidades relacionadas en el artículo siguiente, deberán respetar los valores máximos de repercusión de suelo urbanizado establecidos por sus normativas protectoras respectivas.
2. Este valor máximo de repercusión se establece así mismo como el límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas. Esta condición de límite máximo de precio tendrá acceso a las escrituras públicas referentes a las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

**SECIÓN 2ª. Tipos y clases**

**Artículo 34. Tipos de Vivienda de Protección Pública.**

- 1) Las Viviendas de Protección Pública podrán ser de los siguientes tipos:
  - a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales
  - b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General
  - c) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado autonómico
  - d) Viviendas Tasadas Municipales, que a su vez se subdividen en:
    - Vivienda Tasada Municipal de régimen especial
    - Vivienda Tasada Municipal de régimen general o concertado.
- 2) El Gobierno Vasco reglamentariamente y dentro del marco de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi definirá las características básicas de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública de regulación autonómica, así como las condiciones mínimas comunes que deberán respetar todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública.
- 3) Los Ayuntamientos definirán, a través de sus ordenanzas y dentro del marco de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi y de esta Ley, las características básicas de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal, así como los ingresos mínimos y máximos que deberán tener las unidades convivenciales para acceder a cada modalidad de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.



- 4) A falta de regulación específica, el régimen de protección pública podrá aplicarse analógicamente a los alojamientos de carácter dotacional y entre ellos los apartamentos en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.

## **CAPÍTULO II CALIFICACIÓN**

### **Artículo 35. La calificación.**

1. La calificación es el procedimiento administrativo por el cual se declara que una vivienda de forma individual o una promoción de forma conjunta es Vivienda de Protección Pública, con todas las consecuencias legales que de ello se derivan.
2. A los efectos de esta Ley, la licencia municipal también tendrá la consideración de calificación de las Viviendas de Protección Pública de regulación municipal

### **Artículo 36. Concesión de la calificación.**

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco es el órgano competente para otorgar o denegar la calificación tanto provisional como definitiva de las modalidades autonómicas de Vivienda Protegida recogidas en el artículo 34 de esta Ley.
2. Los Ayuntamientos son competentes para otorgar o denegar la calificación de las modalidades municipales de Vivienda Protegida recogidas en el artículo 34 de esta Ley. A estos efectos la licencia municipal deberá contener los extremos establecidos en el artículo 37 y siguientes y tendrá naturaleza y contenido doble, al tener que cumplir con los requisitos legales de la licencia urbanística y también los requisitos legales de la calificación de Vivienda de Protección Pública.
3. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos dispondrán de dos meses para dictar resolución, sin perjuicio de las interrupciones de dicho plazo producidas por la comunicación de defectos subsanables hecha al solicitante. No obstante el mismo órgano podrá acordar la ampliación del plazo por otros dos meses si, por razones del servicio, fuera imposible examinar la solicitud dentro del periodo inicial. Si transcurrido el plazo de dos meses no se hubiese dictado resolución se entenderá otorgada la calificación.

### **Artículo 37. Contenido mínimo de la calificación.**

En la calificación deberán hacerse constar los siguientes extremos:

- a) Identidad del promotor, que incluya nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio. El promotor deberá encuadrarse en alguno de los siguientes tipos:
  - Gobierno Vasco, sus sociedades o entes instrumentales
  - Ayuntamiento, sus sociedades o entes instrumentales
  - Promotores Privados
  - Cooperativas
  - Entidad privada conveniada con Gobierno Vasco, sus sociedades o entes instrumentales
  - Entidad privada conveniada con Ayuntamiento, sus sociedades o entes instrumentales



- b) Tipo de vivienda según la clasificación que establece el artículo 34 de la presente Ley.
- c) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o inexistencia de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su superficie útil respectiva.
- d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas.
- e) Criterios que han contribuido a la determinación del precio, tal y como se recogen en el artículo 32 de esta Ley.
- f) Precio de venta y/o renta de las viviendas y elementos vinculados, que no podrá ser superior, tal y como establece el artículo 32 de esta Ley, al precio máximo aplicable a cada promoción.
- g) La mención expresa de la no limitación de plazo de la calificación, en los términos del artículo 40 de esta Ley.

**Artículo 38.**

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, las calificaciones como Vivienda de Protección Pública podrán ser de las siguientes clases:

- a) En función del promotor
  - Vivienda de Protección Pública gubernamental
  - Vivienda de Protección Pública municipal
  - Vivienda de Protección Pública privada
  - Vivienda de Protección Pública cooperativa
  - Vivienda de Protección Pública privada convenida con el Gobierno Vasco
  - Vivienda de Protección Pública privada convenida con un Ayuntamiento
  - Vivienda de Protección Pública de otros operadores
- b) En función de la modalidad de Vivienda de Protección Pública:
  - Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales
  - Viviendas de Protección Oficial de Régimen General
  - Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado autonómico
  - Viviendas Tasadas Municipales, que a su vez se subdividen en:
    - de régimen especial
    - de régimen general o concertado
  - Cuando se les aplique de forma analógica la normativa de Vivienda de Protección Pública, los Alojamientos de carácter rotacional
- c) En función del régimen de acceso:
  - En alquiler
  - En derecho de superficie
  - En propiedad
  - En precario
  - Otros regímenes de acceso.

**Artículo 39. Condiciones de habitabilidad.**



1. Las Viviendas de Protección Pública deberán cumplir todas las condiciones de habitabilidad exigidas, con carácter general, para cualquier vivienda más las exigidas por su normativa específica.
2. Ambos tipos de condiciones se determinarán reglamentariamente por el Gobierno Vasco.

**Artículo 40. Duración del régimen de Vivienda de Protección Pública.**

1. Las viviendas y el resto de los elementos constitutivos de cada promoción que sean objeto de calificación con arreglo a lo previsto en la presente Ley mantendrán permanentemente su naturaleza de Vivienda de Protección Pública y, por tanto, su sujeción a tal régimen.
2. Las viviendas calificadas como Vivienda de Protección Pública, sea cual sea su modalidad, el promotor o el régimen de tenencia, no podrán ser posteriormente descalificadas.

**CAPÍTULO III  
RÉGIMEN DE TENENCIA Y ACCESO****SECIÓN 1ª. Modalidades de acceso****Artículo 41. Modalidades.**

El acceso y disfrute de las Vivienda de Protección Pública podrá realizarse bajo alguno de los siguientes títulos:

- a) Arrendamiento.
- b) Derecho de superficie.
- c) Propiedad.
- d) Cualesquiera otros títulos contemplados en la legislación civil.

**Artículo 42. Arrendamiento.**

1. Las Viviendas de Protección Pública se adjudicarán en régimen de arrendamiento cuando la calificación establezca este régimen de uso y tenencia.
2. Las Administraciones Públicas deberán adjudicar el uso de sus parques de vivienda en arrendamiento de forma coherente con las obligaciones recogidas en los artículos 22 a 27 de esta Ley.
3. Las Administraciones Públicas vascas, así como sus sociedades públicas o entes instrumentales, solo podrán adjudicar Vivienda de Protección Pública que provenga de sus Patrimonio Públicos de Suelo en régimen de alquiler o derecho de superficie. En ningún caso podrán adjudicar vivienda de protección pública en alquiler o derecho de superficie contemplando la posibilidad de ejercitar una opción de compra.

**Artículo 43. Derecho de superficie.**

1. La persona titular de una vivienda, junto con sus anejos vinculados, en régimen de derecho de superficie, será propietaria de la vivienda y anejos separados del suelo sobre el que se haya edificado la promoción de viviendas, que seguirá perteneciendo a su titular.



2. Las viviendas en régimen de derecho de superficie se adquieren por un plazo máximo de 75 años. Una vez transcurrido dicho plazo, el propietario del suelo accede en pleno derecho a la propiedad de las viviendas y al resto de los elementos de la promoción. El derecho de superficie es reconstituible cuantas veces se considere oportuno.
3. Se transmitirán Viviendas de Protección Pública en régimen de derecho de superficie cuando la calificación de la correspondiente promoción establezca este régimen.
4. Reglamentariamente se podrá ampliar el plazo posible del derecho de superficie en el caso de modificaciones en el marco legal estatal.
5. Las Administraciones Públicas respetarán en sus actuaciones en derecho de superficie lo establecido en los artículos 128 a 130 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

#### **Artículo 44. Propiedad**

1. Las Viviendas de Protección Pública se adjudicarán en régimen de propiedad plena cuando la calificación definitiva establezca este régimen de uso y tenencia, teniendo en cuenta en todo caso lo previsto en los artículos 42 y 59 de la presente ley.
2. La adquisición de la propiedad de las Viviendas de Protección Pública estará sometida, en todo caso, a las limitaciones de uso y disposición impuestas por su sujeción al régimen de Vivienda de Protección Pública, en los términos establecidos por la presente Ley y su normativa de desarrollo.

#### **Artículo 45. Otros títulos.**

1. Excepcionalmente se podrá obtener el uso y disfrute de una Vivienda de Protección Pública junto con sus anejos vinculados, en régimen distinto a los contemplados en los artículos 42 a 44 anteriores, especialmente en régimen de precario.
2. Dichos regímenes excepcionales sólo serán aplicables a Vivienda de Protección Pública de forma individualizada, nunca a promociones enteras, ni podrán incluirse en la calificación, provisional o definitiva, de una promoción.
3. Dicho régimen, en el caso de la cesión de una Administración Pública a una persona física, será siempre provisional, y atenderá a circunstancias excepcionales que impidan temporalmente la obtención de la vivienda en arrendamiento, derecho de superficie o propiedad y deberán tener su origen en las políticas sociales de las Administraciones Públicas vascas.
4. Dichos regímenes en el caso de la cesión de una Administración Pública a una persona jurídica estará vinculado a un programa concurrente con las políticas sociales de las Administraciones Públicas.

#### **Artículo 46. Limitaciones de las propiedades dominicales de los propietarios o titulares en derecho de superficie de una Vivienda de Protección Pública**

1. Las personas que ostenten el título de propiedad o derecho de superficie de una Vivienda de Protección Pública deberán permanecer con carácter permanente en



- el requisito de carencia de otra Vivienda. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se estará a la definición reglamentaria de carencia de vivienda vigente en cada momento. La adquisición de una vivienda por herencia por parte de un titular de vivienda de protección pública recibirá un tratamiento diferenciado que se desarrollará reglamentariamente.
2. La adquisición por el titular de la propiedad o derecho de superficie de una Vivienda de Protección Pública de otra Vivienda según lo establecido en el apartado anterior tendrá la consideración de título habilitante a los efectos de lo dispuesto para la venta forzosa en los artículos 122 y siguientes de esta Ley.)
  3. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la acreditación de las circunstancias que se establecen en el párrafo primero de este artículo. En dicho procedimiento se deberá dar audiencia al interesado por un plazo no inferior a un mes. Una vez la resolución administrativa que dé fin al procedimiento adquiera firmeza en vía administrativa, se procederá a la venta forzosa.

### SECCION 2ª. Requisitos para el acceso

#### Artículo 47. Personas beneficiarias.

1. El disfrute de Vivienda de Protección Pública por parte de personas físicas requerirá del cumplimiento de los requisitos que se establecen en la presente Ley, que deberán acreditarse suficientemente de la forma que establezcan la Ley y su normativa de desarrollo.
2. El acceso a Vivienda de Protección Pública por parte de personas jurídicas sólo será posible en los términos establecidos en el artículo 45.4 de la presente Ley.

#### Artículo 48. Requisitos.

1. Los requisitos exigibles a las personas físicas para ser titulares, por adjudicación, de cualquier clase de Vivienda de Protección Pública serán los siguientes:
  - a. ser mayor de edad o estar emancipado.
  - b. estar empadronado en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
  - c. superar los ingresos mínimos y no rebasar los ingresos máximos que establezca la normativa para cada caso.
  - d. tener necesidad de vivienda en los términos establecidos normativamente.
  - e. no haber sido adjudicatario de otra Vivienda de Protección Pública en el plazo de tiempo que establezca la normativa vigente.
  - f. no ser titular de Vivienda Libre ni antes ni después de la adjudicación de Vivienda de Protección Pública en el plazo de tiempo y condiciones que establezca la normativa vigente.
2. Los Ayuntamientos podrán establecer, para las modalidades municipales de Vivienda de Protección Pública, requisitos de acceso adicionales a los mínimos fijados por esta Ley para todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública, sin perjuicio del respeto a los requisitos mínimos y generales para todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública establecidos en esta Ley y su normativa de desarrollo, así como a los principios generales del ordenamiento jurídico.

**Artículo 49. Necesidad de vivienda.**

1. Todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a alguna de la siguientes fechas:
  - a) A la fecha de publicación de la Orden del Consejero de Vivienda que dé inicio al procedimiento de adjudicación.
  - b) A la fecha de publicación de acuerdo de pleno o acto administrativo municipal que dé inicio al procedimiento de adjudicación municipal
  - c) A la fecha de calificación provisional en los supuestos de primera transmisión de Vivienda de Protección Pública en el caso de las promociones privadas.
  - d) A la fecha de presentación a visado del contrato de compraventa o arrendamiento en segundas y posteriores transmisiones.
2. Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento del otorgamiento de escritura pública de compraventa o formalización del contrato de arrendamiento.
3. No obstante, podrán ser beneficiarios de Vivienda de Protección Pública quienes sean titulares de una vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad pero se encuentren en alguno de los supuestos exceptuados que se contemplen reglamentariamente por el Gobierno Vasco.
4. La persona o personas titulares de una vivienda incluida en cualquiera de los supuestos exceptuados, para poder acceder efectivamente a la Vivienda de Protección Pública, deberán previamente poner su vivienda a disposición del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o del Ayuntamiento correspondiente.
5. Las Viviendas Libres puestas a disposición de las Administraciones Públicas se calificarán como Vivienda de Protección Pública y se adjudicarán a personas inscritas en El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide. En el caso de puesta a disposición para su alquiler por parte de la Administración estas no será calificadas como Vivienda de Protección Pública.
6. El Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá, mediante Orden, acordar que la persona o personas titulares de una vivienda cumplen el requisito de necesidad de vivienda en determinados supuestos en los que se aprecien circunstancias sociales especiales que lo hacen aconsejable.

**Artículo 50. Ingresos máximos y mínimos.**

1. Ingresos mínimos.
  - a) Los ingresos anuales ponderados de todos los miembros de la unidad convivencial no podrán ser inferiores a:
    - i. 3.000 € para las Vivienda de Protección Pública en arrendamiento
    - ii. 9.000 € para las VPO de régimen general en derecho de superficie o en plena propiedad
    - iii. 12.000 € para las VPO de régimen tasado autonómico en derecho de superficie o en plena propiedad.



- b) Los Ayuntamientos determinará los ingresos mínimos para las Vivienda Tasada Municipal de régimen especial en derecho de superficie y alquiler o plena propiedad.
- c) Cuando la persona que pretenda acceder a la vivienda tenga discapacidad de movilidad reducida permanente no se le exigirán ingresos mínimos si se pretende acceder a una Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento. Cuando se trate de vivienda en propiedad o derecho de superficie la cantidad mínima exigible será 3.000 €.
- d) Cuando la persona que pretenda acceder a la vivienda sea una mujer víctima de violencia de género no se le exigirán ingresos mínimos si se pretende acceder a una Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento.
2. Ingresos máximos. Los ingresos anuales ponderados de todos los miembros de la unidad convivencial no podrán ser superiores a la siguientes cantidades:
- a) 22.000 € para las Viviendas Sociales
- b) 35.000 € para las Viviendas de Protección Oficial de régimen general
- c) 45.000 € para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómicas y
- d) 45.000 € euros para las Viviendas Tasadas Municipales de régimen especial.
- e) El que determinen libremente los Ayuntamientos vascos para las Viviendas Tasadas Municipales de régimen general o concertado.
3. Dichos ingresos, tanto los mínimos como los máximos, podrán ser actualizados reglamentariamente por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco para adaptarlos a la realidad socio-económica de cada momento, tanto para disminuirlos como para incrementarlos. Dicha actualización deberá tener en consideración que el acceso a cada modalidad de vivienda protegida vendrá determinado por el criterio de que el importe máximo a satisfacer por compra o alquiler de la misma no supere el 30% de los ingresos de la unidad convivencial calculados en la forma que se determine reglamentariamente.

#### **Artículo 51. Movilidad y gestión integral del parque de Vivienda de Protección Pública Exclusividad.**

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos favorecerán la movilidad de los usuarios del parque de Vivienda de Protección Pública a los efectos de garantizar un uso adecuado e integral del parque, proteger el interés público y los principios rectores y objeto de esta Ley y garantizar la adecuación de las viviendas de protección pública a las necesidades de cada momento de las unidades convivenciales de las personas titulares o arrendatarias de las mismas.

### **CAPÍTULO IV**

#### **RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DISPOSICIÓN**

##### **SECCIÓN 1ª. Régimen de adjudicación**

#### **Artículo 52. Forma de adjudicación.**



1. Todas las Vivienda de Protección Pública, sea cual sea su régimen jurídico, la clase de promoción y el régimen de uso y tenencia se adjudicarán en la forma que se establezca reglamentariamente y que, en todo caso, deberán respetar los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.
2. Cualquiera que sea la fórmula de adjudicación solo se podrá celebrar una vez se haya obtenido la calificación provisional de la promoción a adjudicar o la licencia municipal que incorpora la calificación en el caso de la Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.
3. Idéntico tratamiento recibirá la Vivienda de Protección Pública promovida por una entidad privada que haya recibido ayudas públicas para la adquisición del suelo o para la construcción, en cuyo caso la Administración Pública subvencionante mantendrá la propiedad del suelo y el derecho a recuperar el uso de las viviendas y demás elementos construidos sobre dicho suelo.

#### **Artículo 53. Modalidades.**

1. Adjudicaciones del Gobierno Vasco: el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco adjudicará a través del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide las siguientes viviendas:
  - a) Las Viviendas de Protección Pública y los alojamientos de carácter dotacional promovidos directamente por el Gobierno Vasco.
  - b) Las Viviendas de Protección Pública de promociones concertadas del Gobierno Vasco con la iniciativa privada.
  - c) Las Viviendas de Protección Pública promovida por las sociedades públicas o privadas participadas directa o indirectamente por el Gobierno Vasco.
  - d) Las Viviendas de Protección Pública para cuya promoción se haya suscrito convenio a fin de percibir ayudas públicas del Gobierno Vasco.
  - e) En los demás casos cuando así lo establezca la normativa vigente o se suscriba convenio al efecto.
2. Adjudicaciones municipales: los Ayuntamientos adjudicarán por sus propios medios o a través del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, mediando convenio, en los siguientes casos:
  - a) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional promovidos directamente por un Ayuntamiento.
  - b) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública promovidas por una sociedad pública municipal o por un organismo autónomo local.
  - c) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública promovidas por una empresa privada que haya suscrito convenio con una administración local.
3. Adjudicaciones de promotores privados: los promotores privados adjudicarán las Viviendas de Protección Pública de su titularidad, salvo que sean promociones concertadas con las Administraciones Públicas, mediante sorteo ante Notario o cualquier otro sistema de adjudicación determinado reglamentariamente, entre las personas participantes que se determinan en el siguiente artículo, salvo que opten por encomendar la adjudicación al Gobierno Vasco o a un Ayuntamiento, en cuyo caso serán consideradas adjudicaciones gubernamentales o municipales.
4. Adjudicaciones de cooperativas: las cooperativas que promuevan Vivienda de Protección Pública adjudicarán directamente mediante sorteo público ante Notario o cualquier otro sistema de adjudicación determinado



reglamentariamente, entre las personas participantes que se determinan en el siguiente artículo.

#### **Artículo 54. Participantes.**

Las personas que podrán participar en las adjudicaciones serán, según las distintas modalidades de procedimiento, las siguientes:

1. **Viviendas adjudicadas por el Gobierno Vasco:** tomarán parte todas las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que hayan solicitado vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción, a excepción de aquellos casos en los que la Orden de Inicio de procedimiento de adjudicación de dicha promoción disponga otra cosa.
2. **Viviendas adjudicadas por los ayuntamientos:** tomarán parte todas las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que, cumpliendo las condiciones para tomar parte en la adjudicación, hayan solicitado vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción y que acrediten estar empadronadas en el mismo, junto con aquellas que integren las listas que, en su caso, pueda elaborar el Ayuntamiento. Los Ayuntamientos podrán permitir el acceso de demandantes empadronados en otros municipios distintos al propio cuando así lo estimen oportuno. En todo caso lo harán en la medida necesaria para permitir cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 57 de esta Ley.
3. **Viviendas adjudicadas por los promotores privados:** tomarán parte las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que soliciten vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción, aunque estén empadronadas en otro municipio. No obstante, si la promoción tuviera lugar sobre suelos previamente municipales o así se hubiere conveniado entre el promotor y el Ayuntamiento, la adjudicación de las viviendas se registrará por lo dispuesto en el número anterior.
4. **Viviendas promovidas por cooperativas:** tomarán parte en estos sorteos todas las personas asociadas con anterioridad a la convocatoria de sorteo hecha por la propia cooperativa, y, además, deberá ofrecerse a las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide y en los registros municipales y que hayan solicitado vivienda en el municipio en cuyo término se encuentre la promoción de que se trate la posibilidad de asociarse y participar en la adjudicación en los términos, plazos y formas que se determinen reglamentariamente.
5. **Viviendas de autopromoción por parte de comunidades de bienes o por cualquier otra forma societaria diferente a la cooperativa:** siempre que hubiera más personas solicitantes que viviendas objeto de adjudicación, ésta se efectuará por sorteo ante Notario o cualquier otro sistema de adjudicación determinado reglamentariamente, entre las personas que autopromueven o que integran la comunidad. En el caso de que las personas autopromotoras o los socios comuneros no cumplan los requisitos establecidos para ser beneficiario de una Vivienda Protegida, las viviendas que no se puedan adjudicar deberán sortearse entre las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide y registros municipales que soliciten el municipio de que se trate.

#### **Artículo 55. Procedimiento.**



1. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de adjudicación de las Viviendas de Protección Pública incluidas en el artículo 53.1, que, en todo caso, se hará entre las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide y admitidas conforme a dicha normativa de desarrollo y a las determinaciones particulares de la correspondiente Orden de inicio del procedimiento de adjudicación de cada promoción, en lo relativo a plazos de admisión, cupos, viviendas reservadas para cada cupo, municipios declarados interesados y otras.
2. Las administraciones públicas locales adjudicarán las Viviendas de Protección Pública contempladas en el artículo 53.2 en la forma que se establezca reglamentariamente y que, en todo caso, deberán respetar los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación en cualquiera de las siguientes modalidades:
  - a. Adjudicación municipal: mediante la correspondiente Ordenanza Reguladora de la adjudicación de la promoción de que se trate.
  - b. Adjudicación concertada con Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide: mediante el correspondiente acuerdo con el citado Servicio.
3. Las promotoras privadas adjudicarán las viviendas de sus promociones no concertadas en la forma que se establezca reglamentariamente. En el caso de celebrarse mediante sorteo público ante Notario:
  - a. El resultado del sorteo determinará una lista de personas adjudicatarias y una lista de espera ordenada. Ambas se remitirán, junto con el Acta Notarial, al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde la celebración del sorteo, y se publicarán en dependencias de la empresa promotora.
  - b. Asimismo ésta deberá comunicar fehacientemente su selección a cada una de las personas adjudicatarias, concediéndoles un plazo de 15 días para aceptar o renunciar y, en su caso, presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos para ser beneficiario de una Vivienda de Protección Pública.
  - c. Cuando se produzcan renunciaciones o bajas por incumplimiento se procederá a adjudicar utilizando la lista de espera ordenada.
  - d. De todo ello se dará conocimiento al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en los términos y forma que se determine, junto con otros aspectos procedimentales, reglamentariamente.
  - e. En ausencia de previsión en contrario, lo dispuesto en las letras anteriores regirá también para cualquier otro sistema de adjudicación.
4. Las cooperativas, autopromociones y comunidades de propietarios seguirán el mismo procedimiento establecido en el apartado 3 anterior para adjudicar entre los participantes que establecen los apartados 4 y 5, respectivamente, del artículo 54.

#### **Artículo 56. Políticas de discriminación positiva**

1. Los procedimientos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos deberán incorporar cupos de discriminación positiva hacia colectivos con especial dificultad en el acceso a la vivienda y especialmente necesitados de tutela pública.



2. Reglamentariamente se fijarán cuales son esos colectivos a discriminar positivamente, así como las condiciones de tal discriminación en lo referente a los procedimientos de adjudicación del artículo 53.1 de esta Ley.
3. Los Ayuntamientos establecerán libremente, con las únicas limitaciones de las prescripciones contenidas en esta Ley y en su desarrollo reglamentario, su propia política de cupos y discriminación positiva en los sorteos de Vivienda de Protección Pública municipal.

**Artículo 57. Políticas de movilidad geográfica**

1. Los procedimientos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos deberán facilitar la movilidad geográfica de la ciudadanía vasca.
2. El Gobierno Vasco no podrá exigir en sus procedimientos de adjudicación más de un año de antigüedad en el empadronamiento a las personas inscritas en Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide. Los Ayuntamientos fijarán en sus procedimientos de adjudicación el tiempo de antigüedad en el empadronamiento que haya sido considerado en sus planes municipales o supramunicipales de vivienda, y todo ello con sujeción a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación territorial ya aprobados.
3. Los procedimientos de adjudicación de Gobierno Vasco y Ayuntamientos deberán reservar, al menos, un porcentaje a fijar reglamentariamente o en la Ordenanza Municipal, según corresponda, del total de las Viviendas de Protección Pública para demandantes de, al menos, el área funcional en la que esté enclavada la promoción, y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de ordenación territorial ya aprobados.
4. Reglamentariamente se desarrollaran medidas para favorecer la movilidad geográfica.

**Artículo 58. Excepciones a la libre concurrencia en los procedimientos de adjudicación.**

1. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrán excluirse del procedimiento de adjudicación del artículo 53.1 de esta Ley aquellas viviendas que se destinen a satisfacer necesidades específicas de vivienda, política social o realojos.
2. Mediante la Ordenanza Reguladora correspondiente un Ayuntamiento podrá excluir del procedimiento de adjudicación del artículo 53.2 aquellas viviendas que se destinen a satisfacer necesidades específicas de vivienda, política social municipal o realojos.
3. En ambos casos, las Viviendas Protegidas excluidas de los procedimientos de adjudicación de los artículos 53.1 y 53.2 solo podrán cederse en alquiler o precario a personas individuales especialmente necesitados de tutela pública o a personas jurídicas en los términos establecidos en el artículo 45.4 de esta Ley.

**Artículo 59. Adjudicación en régimen de alquiler o derecho de superficie**

1. Las Administraciones Públicas vascas, así como sus sociedades públicas o entes instrumentales, solo podrán adjudicar Vivienda de Protección Pública que provenga de sus Patrimonio Públicos de Suelo en régimen de alquiler o derecho de superficie.



2. Idéntico tratamiento recibirá la Vivienda de Protección Pública promovida por una entidad privada que haya recibido ayudas públicas para la adquisición del suelo o para la construcción, en cuyo caso la Administración Pública subvencionante mantendrá la propiedad del suelo y el derecho a recuperar el uso de las viviendas y demás elementos construidos sobre dicho suelo, siempre y cuando las ayudas se refieran a suelo de titularidad pública.

## **SECCION 2ª. Régimen de disposición en primeras transmisiones**

### **Visado de los contratos de Vivienda de Protección Pública**

#### **Artículo 60. Visado de los contratos de Vivienda de Protección Pública**

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de una Vivienda de Protección Pública de regulación autonómica y sus anejos, o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. La obligación de presentar recae en el transmitente de la vivienda.
2. La transmisión, por cualquier título, de garajes y trasteros no vinculados a los titulares de Viviendas Protegidas de la misma promoción requerirá, asimismo, de visado previo.
3. A los efectos de esta Ley, la licencia municipal también tendrá la consideración de calificación de las Viviendas de Protección Pública de regulación municipal.
4. Las garantías para el interés general y los derechos de los adquirentes de Vivienda de Protección Pública contenidas en el artículo 64 de esta ley deberán ser observadas por los Ayuntamientos, en especial la comprobación por parte de Notarios y Registradores de la existencia de licencia municipal para las promociones de Vivienda de Protección Pública de régimen municipal, así como el documento público municipal que de fe de la adjudicación de la concreta vivienda al concreto adjudicatario.
5. La transmisión onerosa, por cualquier título, de un suelo o de una parcela o solar con calificación urbanística para su destino a Vivienda de Protección Pública requerirá visado previo bien de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el supuesto de viviendas protegidas de regulación autonómica, o autorización del Ayuntamiento respectivo en cualquier otro caso. No será precisa esta última autorización cuando el Ayuntamiento sea el transmitente.
6. Sin la existencia de las autorizaciones y documentos citados en los apartados anteriores los Notarios no otorgarán escritura pública y los Registradores denegarán la inscripción. Ambos lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento correspondiente y de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

#### **Artículo 61. Plazo.**

**El plazo para dictar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses contados desde la recepción de la solicitud presentada por la persona**



interesada. La falta de resolución expresa en dicho plazo tendrá efectos estimatorios.

**Artículo 62. Procedimiento.**

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente el procedimiento de visado de los contratos de transmisión de suelo para Vivienda de Protección Pública y de Vivienda de Protección Pública.
2. Los Ayuntamientos regularán en sus ordenanzas municipales el procedimiento de visado de los contratos de transmisión de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.

**Artículo 63. Clausulado obligatorio.**

Todos los contratos de transmisión de vivienda de Protección Pública por cualquier título contendrán las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en la normativa reglamentaria u Ordenanza Municipal de desarrollo de esta Ley.

**Artículo 64. Comprobación de Notarios y Registradores de la Propiedad.**

1. Para el otorgamiento de escritura pública notarial de la compraventa, arrendamiento en los supuestos en los que sea exigible en los términos establecidos por el código civil, o constitución de derechos reales sobre la Vivienda de Protección Pública y sus anejos los Notarios comprobarán previamente la obtención del correspondiente visado o autorización municipal, sin el cual denegarán el otorgamiento y lo pondrán en conocimiento de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. De la misma forma, los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier titularidad sobre Vivienda de Protección Pública y sus anejos cuando comprueben la inexistencia del visado administrativo o autorización municipal.
2. Para el otorgamiento de escritura pública notarial de la compraventa o de la constitución onerosa de derechos reales sobre suelos, parcelas o solares con destino a Vivienda de Protección Pública los Notarios comprobarán previamente la obtención del correspondiente visado o autorización municipal, sin los cuales denegarán el otorgamiento y lo pondrán en conocimiento de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. De la misma forma, los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier titularidad sobre suelo con destino a Vivienda de Protección Pública cuando comprueben la inexistencia del visado administrativo o la autorización municipal.

**SECCION 3ª. Régimen de disposición en segundas y posteriores transmisiones****Artículo 65. Autorización.**

1. No se podrán efectuar segundas y posteriores transmisiones de Vivienda de Protección Pública, sea cual fuere su régimen jurídico, su promotor, su régimen de uso y tenencia, o cualquier otra circunstancia, por ningún título sin el previo visado del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o autorización del Ayuntamiento en caso de tratarse de viviendas de regulación municipal.



2. Los Ayuntamientos deberán comunicar al Gobierno Vasco, en el plazo máximo de un mes, su intención de no ejercitar los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas de regulación municipal que sean objeto de transmisión, a efectos de que se acuerde el ejercicio por Gobierno Vasco del citado derecho.
3. La falta de resolución expresa de autorización en el plazo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud presentada por la persona interesada, tendrá efectos estimatorios.

## **CAPÍTULO V DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

### **Artículo 66. Derechos de las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública**

Además de los derechos consagrados en la legislación administrativa general, las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública tienen derecho a

- a) En el periodo en el que son demandantes de vivienda: ser informados adecuadamente de los servicios y bienes que ofrecen las Administraciones Públicas vascas en materia de vivienda para de esta manera poder demandar a las mismas lo que mejor se adapte a sus circunstancias.
- b) En el momento de las adjudicaciones, tanto de la Vivienda de Protección Pública en genérico, como de la concreta vivienda: asistir al procedimiento de adjudicación, así como seguirlo por medios telemáticos.
- c) En el caso de los destinatarios de las Viviendas de Protección Pública, en el periodo entre el procedimiento de adjudicación y la efectiva disposición: ser informados sobre la marcha de las obras y la posible fecha de entrega de las viviendas.
- d) Antes de firmar los contratos de alquiler o compra: ser informados de sus derechos y obligaciones en relación al especial régimen legal de la Vivienda de Protección Pública.
- e) En todo momento, a relacionarse con las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda de forma telemática, en la forma y modo de que los mismos sean disponibles.

### **Artículo 67. Deberes de las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública**

Además de los deberes consagrados en la legislación administrativa general, las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública tienen el deber de:

- a) En el periodo en el que son demandantes de vivienda: mantener actualizados los datos personales para permitir la comunicación de la Administración con el demandante, así como el conocimiento de específica demanda de vivienda.
- b) Una vez han sido adjudicatarios y antes de firmar contrato de alquiler o compra: aceptar o rechazar la adjudicación, una vez que haya sido comunicada por la Administración, en el plazo de 15 días. A falta de aceptación expresa en plazo la Administración procederá a adjudicar la Vivienda de Protección Pública a otra persona inscrita en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide o registro municipal, según proceda.
- c) Una vez que son usuarios de una Vivienda de Protección Pública en alquiler o compra



En

todo caso:

- mantener actualizados los datos personales para permitir la comunicación de la Administración con el usuario.
- entregar la documentación requerida en los plazos estipulados por la Administración.

En el caso de alquiler:

- cumplir de forma estricta las normas de convivencia y la normativa municipal en relación a la vecindad
- mantener actualizados los datos referentes a cambios de composición de la unidad convivencial, números de miembros en la unidad convivencial y número de perceptores de renta.
- mantener la vivienda en perfecto uso y habitabilidad.
- mantener los pagos al día.

---

## TÍTULO IV FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN

---

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 68. Objeto.

Es objeto del presente Título regular el régimen jurídico de las actuaciones de fomento de la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en el medio urbano como en el rural, con la finalidad de fomentar la habitabilidad del parque de viviendas existente en cada momento.

#### Artículo 69. Ámbito de las actuaciones de fomento.

Las medidas de fomento de la rehabilitación se extenderán a las siguientes actuaciones:

- a) La adecuación urbanística y la reforma estructural y/o constructiva de los edificios de uso principalmente residencial
- b) La adecuación de las viviendas para mejorar su habitabilidad.
- c) La adecuación del acabado general de los elementos comunes y privativos de edificios de uso principalmente residencial, viviendas a los principios de la buena construcción.
- d) La adaptación de los elementos comunes de los edificios de uso principalmente residencial y de las viviendas con el objeto de suprimir todas las barreras que impidan su pleno uso y disfrute a las personas discapacitadas.

#### Artículo 70. Situaciones.

A los solos efectos de lo establecido en este Título se definirán reglamentariamente:

- a) Las actuaciones que determinan la adecuación urbanística y la reforma estructural y constructiva



- b) El concepto de edificios de uso principalmente residencial
- c) Las condiciones de habitabilidad de las viviendas
- d) Las actuaciones de adecuación a los principios de la buena construcción
- e) Las actuaciones de adaptación para el uso de las viviendas por personas discapacitadas.

## **CAPÍTULO II INTERVENCIONES DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN**

### **Artículo 71. Actuaciones protegidas de rehabilitación.**

1. Tendrán la condición de actuaciones protegidas de rehabilitación aquellas que sean declaradas como tales por el Gobierno Vasco.
2. Sin perjuicio de cuantas medidas se consideren necesarias para el fomento de la rehabilitación de inmuebles, las medidas financieras de fomento establecidas en la presente Ley y en la normativa de desarrollo se dirigirán preferentemente a las actuaciones de rehabilitación de aquellos edificios cuyo uso principal sea el de vivienda.
3. Las actuaciones de rehabilitación objeto de protección se extenderán a los elementos comunes de los inmuebles cuyo uso principal sea el de vivienda y a los elementos privativos que tengan la consideración de vivienda o que, como resultado de dichas actuaciones con sujeción a lo dispuesto en materia de condiciones de habitabilidad y conforme a la normativa urbanística que les fuera de aplicación, fueran a obtener dicha consideración.

### **Artículo 72. Tipos de actuaciones.**

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación, podrán tener, a los efectos de la determinación de las medidas financieras de fomento, la consideración de Rehabilitación Integrada o de Rehabilitación Aislada.
2. Tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en los conjuntos urbanos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada, de conformidad con lo señalado en la presente Ley y con sujeción a lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación o en el Plan Especial de Protección y Conservación correspondiente.
3. También tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en aquellos conjuntos urbanos declarados Áreas Degradadas, de conformidad con lo señalado en la presente Ley y con sujeción a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico.
4. Tendrán la consideración de Rehabilitación Aislada aquellas actuaciones que se realicen fuera de las Áreas de Rehabilitación Integrada. Asimismo tendrán esta misma consideración las actuaciones que se lleven a cabo en Áreas de Rehabilitación Integrada en aquellos edificios excluidos de rehabilitación o de reforma por el planeamiento urbanístico.

### **Artículo 73. Titulares de las actuaciones protegidas.**

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán ser realizadas por personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que ostenten la condición de propietario,



arrendatario, usufructuario, o cualquier otro título de uso o disfrute sobre el bien inmueble objeto de rehabilitación, constituyéndose, a los efectos del procedimiento administrativo, en titulares de la rehabilitación. Cuando se trate de intervenciones en los elementos comunes de un inmueble la tramitación se efectuará con quien represente a la Comunidad de Propietarios en los términos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.

2. Cuando la intervención de rehabilitación la lleve a cabo persona distinta de la propietaria del bien, deberá presentarse la autorización de la propietaria, así como el acuerdo alcanzado entre ellas sobre el reparto de los costes de la obra de rehabilitación.
3. En los supuestos de la rehabilitación forzosa establecidos en la legislación urbanística de edificios de uso principal residencial y de viviendas, el titular de las actuaciones protegidas será la persona privada o pública designada por la autoridad administrativa competente para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación omitidas.

### CAPÍTULO III MEDIDAS FINANCIERAS

#### Artículo 74. Tipos de medidas financieras.

1. Sin perjuicio de los beneficios fiscales reconocidos por la normativa correspondiente, las medidas financieras de fomento de las actuaciones de rehabilitación podrán ser de los siguientes tipos:
  - a. Financiación cualificada
  - b. Ayudas económicas directas, consistentes en subvenciones y subsidiación parcial del tipo de interés de los préstamos de financiación de las actuaciones.
  - c. Cualquier otra que puedan establecer los Ayuntamientos, las sociedades urbanísticas de rehabilitación y de regeneración urbana o el Gobierno Vasco mediante Orden del Consejero del Departamento competente en materia de vivienda.
2. En los casos de concesión de ayudas directas para la rehabilitación de elementos privativos, el beneficiario de las ayudas deberá devolver las cantidades percibidas, actualizadas a la fecha de la devolución junto con el interés legal correspondiente, si transmitiera por cualquier título inter vivos la propiedad o cualquier otro derecho sobre la vivienda objeto de las ayudas antes de transcurrido el periodo de 10 años desde la percepción de las mismas.

#### Artículo 75. Condiciones para el acceso a las ayudas.

1. Las actuaciones de rehabilitación referidas a edificios que tengan como uso principal el de vivienda sólo tendrán la consideración de actuaciones protegidas cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que el edificio tenga una antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de obras de adaptación, tanto en elementos comunes como privativos, a personas discapacitadas, cuando se trate de obras de instalación de redes que tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable vigente.



- b. En los edificios de uso principal de vivienda que no se encuentren adecuados urbanísticamente o en aquellos que no se encuentren adecuados estructural o constructivamente, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de las citadas condiciones sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística para los supuestos de fuera de ordenación o de ruina.
  - c. En aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación urbanística o la adecuación estructural y constructiva del edificio, cuando el edificio no reúna las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa de desarrollo, se requerirá que el edificio posea una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar dichas condiciones de habitabilidad. La superficie útil mínima de la vivienda que se establezca como condición de habitabilidad, no será obstáculo para la consideración de actuación protegida de rehabilitación en aquellos casos en los que resulte imposible ampliar la superficie por tratarse de edificios protegidos por su interés cultural, o por cualquier otra circunstancia que lo imposibilite a tenor de las especiales características tipológicas o constructivas, que deberán ser expresamente justificadas en el expediente y puestas de manifiesto en el acto administrativo que resuelva la solicitud de ayudas de rehabilitación.
  - d. Que el edificio, efectuadas las actuaciones rehabilitadoras, disponga de un mínimo de dos terceras partes de la superficie útil total en superficie destinada a vivienda. Dicho requisito sólo será exigible para las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes.
  - e. Que el edificio no se encuentre en estado de ruina, en estado de fuera de ordenación, demolido parcialmente o vaciado en su interior, o que las obras de rehabilitación incluyan la demolición de fachadas o el vaciado total del inmueble. No obstante, en el supuesto de viviendas situadas en el medio rural cuya tipología constructiva responda a la edificación tradicional del entorno así como de aquellas viviendas que respondan a tipologías arquitectónicas populares de carácter gremial o estén protegidas por su interés cultural podrá ser declarada protegida la actuación de rehabilitación de la edificación siempre que, al menos, fuera reconocible la volumetría original del citado inmueble y dicha actuación sólo tuviera por objeto la reconstrucción del mismo sin alteración de la volumetría original del mismo.
  - f. Que las intervenciones rehabilitadoras cuenten con la preceptiva licencia municipal, las viviendas resultantes cumplan todas las condiciones de habitabilidad previstas en la normativa de desarrollo y la superficie útil de las mismas no exceda los metros cuadrados que disponga la normativa protectora correspondiente.
2. El cerramiento de terrazas no tendrá la consideración de actuación protegible de rehabilitación, salvo en los casos en los que dicha intervención esté autorizada por licencia y además tenga por objeto ampliar la superficie útil de la vivienda a los efectos del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.
  3. El conjunto de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberá cumplir con las especificaciones que para cada actuación contemple, en su caso, el planeamiento urbanístico.

**CAPÍTULO IV  
RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN****SECCIÓN 1ª. Régimen jurídico de las Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Degradadas****Artículo 76. Áreas de Rehabilitación Integrada.**

1. Podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada aquellos conjuntos urbanos o rurales que por su notorio valor arquitectónico o urbanístico así como por las condiciones de degradación de su patrimonio urbanizado y edificado sean susceptibles de una especial atención por parte de las Administraciones Públicas en orden a su protección, conservación o mejora.
2. Igualmente podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada los conjuntos residenciales de reciente creación en los que, aun no siendo notorio su valor arquitectónico o urbanístico, así lo aconseje el estado de degradación del Área. Dicha consideración de Área Degradada se otorgará en función de las condiciones de degradación socio-económicas y urbanístico-arquitectónicas que se fijen reglamentariamente.
3. Reglamentariamente se regulará tanto el procedimiento de incoación por los Ayuntamientos ante el Gobierno Vasco así como la declaración por este último de los conjuntos urbanos como Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos.
4. La declaración de un conjunto urbano como Área de Rehabilitación Integrada deberá ser tenida en consideración a la hora del establecimiento por el Gobierno Vasco de medidas de fomento tanto en lo que refiere a actuaciones de rehabilitación como a actuaciones de regeneración urbana. Estas Áreas así declaradas también podrán ser tenidas en cuenta a la hora de la fijación de otras medidas de fomento de acceso a la vivienda.

**Artículo 77. Planes especiales para la rehabilitación y la regeneración urbana.**

1. La acción especial de las Administraciones Públicas en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación que comporten la conservación, la restauración y la mejora de su tejido urbano y edificatorio, tendente al mantenimiento de la población residente en el Área, la mejora de sus condiciones de vida y de forma especial, la calidad de las viviendas, la promoción de los equipamientos comunitarios y el mantenimiento y fomento de las actividades económicas compatibles con los objetivos citados.
2. La figura del planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana de las Administraciones Públicas en las Áreas de Rehabilitación Integrada será cualquiera de los Planes Especiales recogidos en la legislación urbanística, especialmente los Planes Especiales de Rehabilitación, de Protección y Conservación y los Planes de Renovación Urbana.
3. Los Planes Especiales deberán contener al menos entre sus determinaciones, con sujeción a la normativa urbanística y a la presente Ley y su normativa de desarrollo, aquellas medidas que permitan planificar y llevar a cabo la acción especial de las Administraciones en los términos del presente artículo.
4. Los Planes Especiales que tengan por objeto las determinaciones urbanísticas para la rehabilitación o para la regeneración urbana estarán compuestos, al



menos, de los siguientes documentos y cuyos contenidos se desarrollarán reglamentariamente:

- a. Estudio socio-urbanístico
- b. Memoria descriptivo – justificativa
- c. Normativa urbanística
- d. Estudio económico – financiero
- e. Programa de Actuación con expresión de las inversiones públicas y privadas previstas y señalamiento de plazos y prioridades para su ejecución.
- f. Catálogo de los bienes que deban ser objeto de protección, en el supuesto de actuaciones de rehabilitación.

## **SECCION 2ª. Sociedades urbanísticas de rehabilitación y/o regeneración urbana**

### **Artículo 78. Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las Administraciones Locales de esta Comunidad podrán constituir, conjunta o separadamente, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana para la ejecución de las determinaciones de los respectivos planes especiales.
2. Las administraciones públicas podrán encomendar a sus respectivas Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana la totalidad o parte de la gestión del correspondiente planeamiento especial.
3. La encomienda de gestión podrá conllevar la declaración de la condición de beneficiaria de las expropiaciones, así como la subrogación en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.
4. Constituirá el objeto social de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana al menos alguno de los siguientes fines:
  - a. La elaboración y seguimiento de estudios socio urbanísticos.
  - b. La formulación de Planes y Proyectos Urbanísticos, incluidos los de reparto de cargas y beneficios, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación, de conformidad con la normativa urbanística.
  - c. La redacción de Proyectos de Rehabilitación de todo tipo de edificación.
  - d. La realización de las obras constitutivas de las actuaciones aisladas o integradas de nueva urbanización y de reforma o mejora tanto la urbanización como de la edificación existente, así como de cualquier otra obra que suponga la ejecución de los Planes Especiales.
  - e. La promoción de la programación y preparación del suelo para la ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales, incluido el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre bienes y derechos, cuando los mismos sean procedentes según la normativa urbanística.
  - f. La colaboración en la redacción y gestión de los expedientes de expropiación cuando no ostente la condición de beneficiaria.
  - g. La gestión, explotación y conservación de todo tipo de bienes, obras y servicios resultantes de la ejecución de los Planes Especiales, así



- como de aquellos otros incluidos en las Áreas de Rehabilitación Integrada.
- h. Ejercer, por delegación del Ayuntamiento y en las condiciones exigidas por la legislación de régimen local, las competencias propias en materia de concesiones de licencias y de disciplina urbanística, siempre circunscritas a los ámbitos afectados por dichos Planes Especiales.
  - i. La elaboración de cualquier otro documento técnico o jurídico que precise la Sociedad o la Administración para el ejercicio de sus facultades.
  - j. Cualquier otro fin directa o indirectamente relacionado con los anteriormente citados.
5. Las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrán realizar su objeto social en más de un Área de Rehabilitación Integrada pudiendo éstas estar situadas en uno o en varios términos municipales, o en todo el término municipal.

#### **Artículo 79. Funciones de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.**

Además de las que puedan derivarse de lo señalado en el artículo anterior, podrán corresponder a las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana, para el mejor cumplimiento de sus fines, las siguientes funciones:

1. En relación con las actuaciones públicas de rehabilitación o regeneración urbana:
  - a) La elaboración de planes específicos de inversión para el incremento y mejora del equipamiento comunitario primario y la realización de intervenciones urbanizadoras.
  - b) El establecimiento de Convenios de Colaboración con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las administraciones locales y cualquier otro organismo público de la Comunidad Autónoma.
  - c) La coordinación y canalización de los recursos e intervenciones de los organismos públicos.
2. En relación con las actuaciones privadas de rehabilitación o regeneración urbana:
  - a) El establecimiento de convenios con los usuarios de viviendas que tengan un poder adquisitivo bajo, facultando a la Sociedad a realizar las obras de rehabilitación de dichas viviendas. Las condiciones económicas pactadas resultarán, en todo caso, más beneficiosas para los usuarios de las viviendas objeto de rehabilitación que las contempladas por esta Ley y su normativa de desarrollo.
  - b) La elaboración de planes de ayudas a la iniciativa privada para actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana.
  - c) La recepción y comprobación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación para su posterior remisión al organismo competente.
  - d) El control, fomento, gestión, asesoramiento, información y coordinación de las actuaciones privadas.
  - e) La elaboración de planes de alojamiento provisional de las personas afectadas por las obras de rehabilitación
  - f) La colaboración con la iniciativa privada para el establecimiento de convenios con los usuarios de las viviendas que tuvieran que desaparecer según las determinaciones del Plan Especial con el



objeto de facilitar su realojamiento en los supuestos y condiciones que determine la normativa vigente.

---

## TÍTULO V LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

---

### CAPÍTULO I CALIDAD Y REQUISITOS EXIGIBLES EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

#### Artículo 80. El concepto de calidad en una vivienda

1. Se entiende por calidad de una vivienda, el conjunto de características y prestaciones que debe reunir para satisfacer las necesidades de los usuarios de vivienda, adaptadas a los estándares de seguridad y confort adecuados a cada momento.
2. Las viviendas deberán cumplir los requisitos básicos relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad concretados en la Ley de Ordenación de la Edificación, así como a la accesibilidad y sostenibilidad. Para ello deberán dar cumplimiento a las exigencias básicas definidas en el Código Técnico de la edificación y al resto de normativa específica vigente.

#### Artículo 81. El concepto de la sostenibilidad en la edificación residencial

- a) En todo proceso de edificación, conservación y rehabilitación del parque de edificación residencial, se tendrá que garantizar la optimización de los recursos disponibles y la sostenibilidad medioambiental de la actuación.
- b) Todos los agentes intervinientes en cualquiera de las fases de la edificación residencial velarán porque su actuación siga parámetros de eficiencia, ahorro energético y en general respeto por el medio ambiente.
- c) En consonancia con la normativa vigente en cada momento, el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco difundirá buenas prácticas de sostenibilidad referentes a las distintas fases de la edificación. Adicionalmente, se desarrollará reglamentariamente el procedimiento para la obtención del certificado de sostenibilidad de los edificios de vivienda.

#### Artículo 82. La accesibilidad en la vivienda

Toda vivienda de nueva construcción así como sus anejos deberán ser accesibles según los criterios marcados por la Ley Vasca de Promoción de la Accesibilidad, así como su reglamento de desarrollo. Los ayuntamientos comprobarán, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, que todas las nuevas edificaciones proyectadas cumplen la citada normativa.

### CAPÍTULO II MEDIDAS DE CONTROL EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

#### Artículo 83. El Libro del Edificio

1. Se entiende por Libro del Edificio, aquel documento completo en el que se recoja la información que permita conocer no sólo las características físicas y técnicas del edificio sino también su régimen jurídico. En este documento debe



consignarse la información referente a sus características técnicas, instalaciones, planos, instrucciones de uso, mantenimiento y emergencias. De tal manera que los usuarios tengan conocimiento de sus obligaciones a fin de evitar la pérdida de los niveles de habitabilidad y seguridad en los edificios.

2. En todos los edificios destinados a viviendas de nueva construcción se formalizará el Libro del Edificio de acuerdo con los requisitos y en la forma que se regule reglamentariamente y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.
3. El promotor deberá entregar el Libro del Edificio al adquiriente del edificio en el acto de transmisión de la propiedad, cuando se trate de un único propietario y, si se trata de propiedad horizontal, cuando se constituya la comunidad de propietarios se entregará a su presidente, que firmará su recepción, si bien en todos los casos, deberá quedar constancia de la existencia del Libro del Edificio en el cuerpo de la escritura de compraventa. La formalización del Libro del Edificio deberá estar completamente actualizada en el momento de hacerse esta entrega.
4. Del Libro del edificio se extraerá igualmente, los manuales de las viviendas, que serán los documentos que de forma individualizada recibirá cada propietario de cada una de las viviendas que compongan el edificio, estando formado por los apartados que se determinen reglamentariamente.
5. El Gobierno Vasco a través del Departamento competente en Vivienda realizará el correspondiente seguimiento administrativo y podrá realizar inspecciones para comprobar el cumplimiento del mismo. De las inspecciones de este seguimiento administrativo se dejará constancia documental en el propio Libro del Edificio.

#### **Artículo 84. La Inspección Técnica del Edificio**

1. Los propietarios u ocupantes de los edificios de viviendas están obligados a realizar los actos de uso y conservación conforme a su destino, debiendo en todo caso garantizar el mantenimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, exigidas en la normativa vigente.
2. Los propietarios de los edificios de viviendas deberán, a partir de los 50 años de antigüedad de las mismas, contando desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación o en su defecto desde la fecha de expedición del certificado final de la obra, y posteriormente cada diez años, realizar a través de técnico competente una inspección técnica del edificio, que certificará sobre su estado general de conservación y en particular sobre los aspectos relativos a su estabilidad estructural, estanqueidad y estabilidad de los cerramientos de fachada y cubierta, seguridad de uso de las instalaciones y condiciones mínimas de habitabilidad, en la forma y condiciones que reglamentariamente se determinen.
3. Cuando la inspección técnica del edificio verifique la existencia de defectos graves en su estructura, elementos de fachada, cubiertas o canalizaciones, que constituyan un riesgo para la seguridad de la edificación y/o de las personas, determinará las medidas mínimas necesarias a adoptar con carácter de urgencia para garantizar dicha seguridad y su plazo de realización, estando los propietarios afectados obligados a su ejecución en el plazo señalad.
4. El incumplimiento de los deberes señalados en el apartado 2 del presente artículo, podrán dar lugar a la intervención de la Administración Local



competente, a través de los instrumentos coercitivos y de ejecución subsidiaria previstos al efecto en la normativa al respecto.

### CAPÍTULO III

#### EL CONSEJO DE CALIDAD, SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN DE LA VIVIENDA

##### Art. 85.- El Consejo de calidad, sostenibilidad e innovación

1. Para garantizar un desarrollo eficiente de los planteamientos recogidos en los artículos anteriores, se crea el Consejo de calidad, sostenibilidad e innovación de la Vivienda, como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuestas a la administración en las materias indicadas, y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los diversos elementos materiales que la componen.
2. Reglamentariamente se determinará su composición y el funcionamiento, estando al menos representados: el Gobierno Vasco, los Ayuntamientos, los colegios y asociaciones profesionales y empresariales, centros tecnológicos, la universidad, el movimiento ecologista y otros entes de interés relacionados con la construcción de vivienda.
3. Este consejo podrá trabajar en comisiones específicas.

---

### TÍTULO VI

#### UTILIZACIÓN ANTISOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA Y GARANTIAS EN MATERIA DE ACCESO Y OCUPACION DE LA VIVIENDA

---

### CAPÍTULO I

#### LA VIVIENDA DESOCUPADA

##### Artículo 86. Definición

1. La desocupación continuada de las viviendas implica un uso antisocial y medioambientalmente no sostenible de la propiedad.
2. Se entenderá por vivienda desocupada la vivienda situada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco en la que no habite ninguna persona durante más de trescientos cincuenta días en el curso de un año. La acreditación de esta circunstancia por los medios establecidos en el párrafo siguiente dará lugar a la declaración administrativa de vivienda desocupada.
3. Se considerará acreditada la desocupación de la vivienda cuando concurra algunas de las siguientes circunstancias:
  - a) Permanencia sin habitantes registrados en el Padrón municipal de habitantes.
  - b) Comprobación bien a través de los informes de agentes de autoridad derivados de visitas al inmueble, bien a través de los datos indiciarios de dicha situación relativos a consumos de suministros básicos como agua,



electricidad y análogos. A este respecto se entenderá que la vivienda está en situación de desocupación cuando no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o cuando tenga consumos inferiores a los que se derivarían de su ocupación por el periodo establecido en el párrafo anterior, calculados en base la media habitual de consumo por persona y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien en defecto de información más específica podrá considerarse como desocupada aquella vivienda en la cual el consumo de agua sea inferior a 2,25 metros cúbicos por persona y año, y/o el consumo de electricidad sea inferior a 80 kilowatios/hora por persona y año, y/o el consumo de gas sea inferior a 6 metros cúbicos por habitante y año. Los consumos descritos podrán ser modificados reglamentariamente.

- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.
- f) Declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las Administraciones Públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad en general.
- g) Declaraciones de los vecinos próximos.
- h) Negativa injustificada del titular de la vivienda de facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

#### **Artículo 87. Políticas públicas de fomento dirigidas a garantizar la ocupación de las viviendas**

Con el objetivo de la protección del medio ambiente y la racionalización social de los recursos físicos y residenciales, las Administraciones Públicas vascas impulsarán políticas de fomento para potenciar y ampliar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas desocupadas.

#### **Artículo 88. Declaración administrativa de vivienda desocupada**

1. El procedimiento para la declaración administrativa de vivienda desocupada podrá iniciarse bien de oficio por el Ayuntamiento en el que radique la vivienda bien a instancia de parte ante el mismo.
2. El procedimiento para la declaración administrativa de vivienda desocupada se desarrollará reglamentariamente. En el procedimiento administrativo se deberá dar audiencia al propietario del inmueble o bien a las personas referidas a los sujetos pasivos del impuesto de Bienes Inmuebles
3. La declaración administrativa de carácter firme de vivienda desocupada habilitará a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda a realizar al propietario del inmueble o a los sujetos pasivos del impuesto de Bienes Inmuebles una oferta garantizada para el alquiler de la vivienda en los términos que se desarrollarán reglamentariamente.
4. La negativa de los sujetos referidos en el párrafo anterior a aceptar la oferta de



alquiler garantizada o bien la ausencia de aceptación de dicha oferta en el plazo máximo de un mes habilitará a la Administración Pública competente en materia fiscal a imponer el recargo al que hacer referencia el artículo siguiente.

#### **Artículo 89. Recargos Tributarios sobre las viviendas desocupadas**

1. Las Administraciones Públicas con capacidad de gravamen tributario sobre la vivienda podrán imponer recargos sobre la tributación de las viviendas desocupadas en el caso de incumplimiento por el municipio de las obligaciones del artículo 22.2 b) de esta ley.
2. La recaudación de los recargos tributarios sobre la vivienda vacía quedará afectada a la consecución de los objetivos de las políticas públicas de vivienda.

#### **Artículo 90. Registro de Viviendas Vacías**

Los Ayuntamientos deberán crear y mantener un Registro de Viviendas Vacías en cada municipio, cuya información será agregada y coordinada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

### **CAPÍTULO II LA SOBRECUPACIÓN**

#### **Artículo 91. Definición**

1. Una vivienda se considera sobreocupada cuando se lleva a cabo en ella una actividad de alojamiento con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda.
2. Para determinar la sobre ocupación de una vivienda se pueden tener en cuenta, entre otros, los siguientes factores:
  - a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes,
  - b) El pago de precio por el alojamiento,
  - c) Los consumos anormalmente elevados de agua, gas y electricidad,
  - d) La recepción de correo y notificaciones,
  - e) La utilización habitual de la vivienda para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas,
  - f) Las declaraciones o actos propios de los titulares u ocupantes de la vivienda,
  - g) Las declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las Administraciones Públicas que tengan atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad.
  - h) Las declaraciones de los vecinos próximos
  - i) La negativa injustificada del titular de la vivienda de facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentar la negativa, cuando consten también otros indicios de sobre ocupación de la vivienda.
3. Será competencia de los Ayuntamientos la declaración administrativa de vivienda sobreocupada.
4. En cualquier caso se considerará que hay sobre ocupación por debajo de 10 metros cuadrados disponibles por cada uno de los habitantes de hecho de una vivienda, y por debajo de 7,5 metros cuadrados disponibles, en el caso de familias numerosas.



5. Se entenderá como sujeto responsable de la sobre ocupación al propietario de la vivienda. En caso de existir contrato de arrendamiento en el que se establezca expresamente la prohibición de subarrendar, se entenderá como responsable de la infracción a la parte arrendataria.

#### **Artículo 92. Políticas públicas dirigidas a evitar la sobre ocupación de las viviendas**

1. Los Ayuntamientos tienen la obligación del impulsar políticas de control, inspección y penalización para evitar la sobre ocupación de las viviendas.
2. A tales efectos, los Ayuntamientos en el ámbito de sus competencias podrán imponer las sanciones correspondientes a las infracciones previstas en el artículo 140.23 de esta Ley.

### **CAPÍTULO III GARANTIAS EN MATERIA DE ACCESO Y OCUPACION DE LA VIVIENDA**

#### **Artículo 93. Igualdad en el acceso y ocupación de la vivienda.**

1. La perturbación en las condiciones ordinarias de acceso, uso y ocupación de la vivienda se entenderán producidas cuando dichas prácticas den por resultado:
  - a) La discriminación directa o indirecta, que se entenderá producida cuando una persona sea tratada, en algún aspecto relacionado con la vivienda, de forma diferente a otra en situación análoga o cuando ocasionen una desventaja particular sin que el tratamiento diferenciado pueda resultar justificado objetiva y razonablemente con una finalidad legítima y los medios para la consecución de esta finalidad sean adecuados y necesarios.
  - b) El acoso propiamente dicho, considerado como toda conducta que, mediante actuaciones u omisiones diversas, incluso legalmente amparadas, tenga por objetivo perturbar a la persona en el uso y ocupación pacífica de su vivienda creando un entorno hostil o forzando unas condiciones de infravivienda con la finalidad última de forzar la adopción de una decisión no deseada sobre el derecho que ampara su ocupación.
2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por acoso inmobiliario aquellas prácticas que, aun pudiendo estar amparadas en la legalidad vigente, vayan dirigidas de forma directa o indirecta a la perturbación de las condiciones ordinarias en el uso y ocupación de la vivienda.

#### **Artículo 94. Amparo judicial**

1. Toda persona tiene derecho a exigir judicialmente la cesación de las prácticas o la adopción de aquellas medidas que tengan por objeto la restitución de la misma en las condiciones ordinarias y en el uso pacífico de la vivienda.
2. En los procedimientos en que la parte denunciante o demandante alegue hechos que permitan presumir la existencia de acoso respecto al ejercicio del derecho a la vivienda, el órgano competente y con plena sujeción a la legislación procesal vigente, después de apreciarlos y comprobar su posible veracidad, considerando y teniendo en cuenta la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes, podrá exigir del denunciado o demandado la aportación de una justificación objetiva y razonable sobre el desarrollo de determinadas prácticas o bien de su inactividad.



**CAPÍTULO IV**  
**LIMITACIONES DE DISPONER COMO CONSECUENCIA DE LA RECEPCIÓN DE AYUDAS  
PÚBLICAS A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE**

**Artículo 95. Limitación de disponer.**

1. Las Viviendas Libres para cuya adquisición se hayan recibido ayudas económicas directas de una Administración Pública vasca que se transmitan "Inter Vivos" en el plazo de 10 años contados desde la fecha de formalización de la compraventa en escritura pública o desde la fecha del contrato de arrendamiento deberán devolver a la Administración las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.
2. No se considerará transmisión, a estos efectos, la adjudicación de la totalidad de la vivienda a uno de los cotitulares, entendiéndose que tienen la condición de cotitulares todos los miembros de la unidad convivencial.

---

**TÍTULO VII**  
**DEPÓSITO DE FIANZAS EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE FINCAS URBANAS Y  
REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

---

**CAPÍTULO I**  
**DEPOSITO DE LAS FIANZAS**

**Artículo 96.- Obligación de depósito de fianzas.**

1. Los arrendadores de fincas urbanas, deberán depositar en el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley del Estado 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
2. La obligación del depósito de fianza será exigible durante el tiempo de vigencia de los correspondientes contratos y sus prórrogas correspondientes.

**Artículo 97.- Cuantías de las fianzas**

1. Los arrendadores de fincas urbanas deberán depositar las fianzas definidas en el artículo anterior a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sin devengo de interés, hasta la extinción del correspondiente contrato, en cuantías equivalentes a:
  - a) una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.
  - b) dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.
2. En los supuestos de arrendamiento de fincas urbanas por temporada, la cuantía de la fianza exigible, de acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley del Estado 29/1994, debe ser proporcional al plazo de duración del contrato.



3. Las actualizaciones de fianzas, que se deberán efectuar de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, conllevarán la obligación de depósito en idénticas condiciones a las establecidas en esta Ley para las fianzas exigidas y prestadas en el momento de la formalización de los contratos.

**Artículo 98.- Lugar, forma y plazo del depósito de la fianza.**

1. Los arrendadores deberán efectuar el depósito de la fianza en las oficinas del Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco, mediante ingreso en las cuentas de las entidades financieras o de ahorro que al efecto se determinen, en el plazo de dos meses a contar desde la celebración del contrato de arrendamiento o su prórroga.
2. El justificante de ingreso expedido por la entidad financiera o de ahorro se presentará al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco que acreditará el depósito mediante un documento de carácter nominativo identificado como Resguardo de Depósito.
3. El Resguardo de Depósito contendrá los datos relativos al contrato de arrendamiento correspondiente: fecha, nombre o razón social del arrendador, nombre o razón social del arrendatario, finca a que se refiere, destino, duración establecida en el contrato, la renta pactada, fecha de formalización del depósito y cantidad depositada.
4. Una copia cotejada del justificante de ingreso y del resguardo de depósito quedarán en poder del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

**Artículo 99.- Entrega de justificación del depósito de la fianza al arrendatario**

El arrendador debe entregar al arrendatario una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o la actualización de la misma en el plazo de dos meses a contar desde el cumplimiento de dicha obligación.

**Artículo 100.- Devolución del depósito.**

1. Extinguido el contrato, y previa solicitud del arrendador acompañada del Resguardo de Depósito, se procederá a la devolución de la fianza mediante cheque bancario o transferencia bancaria a la cuenta que señale el solicitante del reintegro.
2. El plazo para la devolución del importe de la fianza será de un mes transcurrido el cual, de no haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, el depósito devengará el interés legal correspondiente.

**Artículo 101.- Ingreso extemporáneo de la fianza**

1. En el supuesto de que las fianzas se depositen fuera del plazo establecido sin requerimiento previo de la Inspección la cuantía se verá incrementada con un recargo del 2% del importe de las mismas.
2. En caso de que se efectúe el ingreso de la fianza con posterioridad al requerimiento expreso de la Inspección la cuantía de la fianza se verá incrementada con un recargo del 10%.

**Artículo. 102- Destino del importe de las fianzas.**

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco deberá destinar el importe de las fianzas depositadas a la promoción de viviendas de protección pública dando prioridad a la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler o derecho de superficie.
2. En todo caso, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco deberá reservar un importe no inferior al 10% de estos recursos para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las correspondientes devoluciones de fianzas que se produzcan.

**CAPÍTULO II****REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS****Artículo 103.- Registro de contratos de arrendamientos de fincas urbanas.**

1. Se crea el Registro de contratos de arrendamientos de fincas urbanas sitas en la Comunidad Autónoma del País Vasco, con carácter administrativo, dependiente del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el que se deberán inscribir los contratos de arrendamiento referidos a fincas urbanas sitas en el País Vasco.
2. En el Registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas deben quedar reflejados los datos relativos a la situación de la finca, titularidad del inmueble, el uso al que se destina, identificación de arrendador y arrendatario, plazo inicial de duración del contrato, renta pactada, y la fecha de formalización y depósito de la fianza. En caso de pactarse primera o posterior prórroga, se hará indicación expresa de tal situación. Se hará constar igualmente la existencia o no de cláusulas de revisión de la renta, fechas de actualización establecidas.
3. El Registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas será gestionado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco
4. Las exigencias establecidas para los contratos de arrendamiento se extienden a los contratos de subarriendo.

**Artículo 104.- Inscripción y cancelación.**

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco procederá a la inscripción de oficio del contrato de arrendamiento en el Registro de contratos de arrendamientos de fincas urbanas cuando se efectúe el depósito preceptivo de la fianza en los términos establecidos en el capítulo anterior.
2. Una vez extinguido el contrato inicial o su prórroga y devuelta la fianza, la cancelación de la inscripción se efectuará de oficio por parte de la Administración.
3. Los contratos de alquiler de viviendas de protección oficial, para los que legalmente se exige el visado del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, pueden ser visados e inscritos en el Registro en un solo acto administrativo.



---

**TÍTULO VIII**  
**GARANTÍAS JURÍDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA  
PROTEGIDA Y DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES RELATIVAS A LA VIVIENDA  
LIBRE Y A LOS ARRENDAMIENTOS DE LAS FINCAS URBANAS**

---

**CAPÍTULO I**  
**DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

**Artículo 105. Concepto.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de los suelos, parcelas o solares con destino a Vivienda de Protección Pública y de todas las Viviendas de Protección Pública, sin perjuicio de la facultad municipal al ejercicio de este mismo derecho con carácter preferente en los suelos y en las viviendas destinadas a régimen tasado municipal.
2. El sistema de tanteo y retracto se utilizará para las siguientes Viviendas de Protección Pública:
  - a) las calificadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1988, de 15 de Abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y antes de la entrada en vigor de esta Ley, con independencia de su procedimiento de adjudicación.
  - b) las adjudicadas por parte de los Ayuntamientos y los promotores privados, cooperativas y otros agentes a través de los procedimientos del artículo 53, números 2, 3 y 4 de esta Ley con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.
  - c) en general y todo tiempo, las que sean objeto de procedimientos de ejecución patrimonial por parte de los tribunales.

**Artículo 106. Ámbito de actuación del derecho de adquisición preferente de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta este derecho de adquisición preferente sobre todas las transmisiones onerosas de suelos, parcelas, solares con destino a Viviendas de Protección Pública, sin perjuicio de la facultad municipal al ejercicio de este mismo derecho con carácter preferente en los suelos y en las viviendas destinadas a régimen tasado municipal.
2. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta este derecho de adquisición preferente sobre todas las Vivienda de Protección Pública y sus anejos en todos los casos de transmisiones intervivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, en el caso de las viviendas de regulación autonómica en primera y única instancia y en el caso de las viviendas de regulación municipal en defecto de ejercicio del derecho por parte de los Ayuntamientos.
3. Se exceptúan los derechos de tanteo y retracto en los casos de transmisiones gratuitas inter vivos a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas de hecho. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de



gananciales no tendrán la consideración de transmisión a los efectos del derecho de adquisición preferente.

#### **Artículo 107. Plazo de duración del derecho.**

La Administración gozará de los derechos de tanteo y retracto mientras los suelos estén calificados con destino a vivienda protegida y mientras la vivienda y anejos permanezcan dentro del régimen de Vivienda de Protección Pública.

#### **Artículo 108. Precio de adquisición.**

1. En las transmisiones onerosas de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública el precio de adquisición para la Administración será el del límite máximo de precio establecido en el artículo 33 de esta Ley.
2. En las transmisiones a título gratuito el precio de adquisición para la Administración será el del valor máximo legal de la vivienda y anejos.
3. En las transmisiones a título oneroso, tanto voluntarias como derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, el precio de adquisición de la Vivienda de Protección Pública y anejos vinculados será el de la transmisión objeto de tanteo o de retracto cuando este sea inferior al precio máximo legal de dichos bienes, y el precio máximo legal que le corresponde a la Vivienda de Protección Pública y anejos en el momento de la notificación del ejercicio del derecho de adquisición preferente cuando aquel sea superior.

#### **Artículo 109. Oferta de venta a la Administración.**

1. Las personas propietarias de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública, así como Vivienda de Protección Pública que quieran enajenarlas deberán notificar su intención de vender a la Administración.
2. En estos casos bastará con poner en conocimiento del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco su voluntad de vender el suelo, parcela o solar o la vivienda y anejos a la Administración, con la única indicación de titular e identificación del inmueble.

#### **Artículo 110. Procedimiento.**

1. Los y las propietarias de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y/o al Ayuntamiento, según corresponda de forma fehaciente su voluntad de enajenar, especificando, el precio y la forma de pago, y las condiciones esenciales de la transmisión.
2. Los y las propietarias de Viviendas de Protección Pública deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y/o al Ayuntamiento, según corresponda de forma fehaciente su voluntad de enajenarlas, especificando, en el caso de las transmisiones a título oneroso, la identidad de la persona interesada en la adquisición, el precio y la forma de pago, y las condiciones esenciales de la transmisión. En las transmisiones a título gratuito la comunicación incluirá los mismos extremos, sustituyendo el precio por el valor legal de la vivienda y anejos vinculados.
3. Los Ayuntamientos están obligados a notificar a Gobierno Vasco, cualquier comunicación que reciban por parte de los propietarios de viviendas tasadas de regulación municipal, en la que se informe de su intención de enajenarlas, con objeto de que si el Ayuntamiento no va a ejercitar el derecho de tanteo, pueda ejercitarlo el Gobierno Vasco.



4. El Gobierno Vasco podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto, en los términos señalados en los artículos 114 y 115.
5. El ejercicio de los derechos de adquisición preferente por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco se acordará mediante Orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En dicha Orden se podrá acordar, asimismo, que el suelo o la vivienda la adquirirá una sociedad pública adscrita a dicho Departamento, un ente institucional vinculado al Gobierno Vasco, o bien un Ayuntamiento, una sociedad pública o ente institucional vinculado a la Administración municipal, previo acuerdo.
6. El ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de los Ayuntamientos se acordará por el órgano competente según disponga la legislación general de régimen local.

#### Artículo 111. Visado de los contratos.

Todos los contratos de transmisión suelo con destino a Viviendas de Protección Pública o los contratos de transmisión o documentos de adjudicación de una Vivienda de Protección Pública y sus anejos deberán presentarse ante el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco solicitando la obtención de autorización en forma de visado.

#### Artículo 112. Subasta pública.

1. Los procedimientos de ejecución patrimonial que afecten a los suelos con destino a Vivienda de Protección Pública o a las Viviendas de Protección Pública deberán respetar, en todo caso, el régimen legal que afecta a dichos suelos o a dichas viviendas.
2. La celebración de la subasta deberá ser notificada a la Administración
3. En la convocatoria de la subasta deberá indicarse con claridad la sujeción del bien al régimen de Vivienda de Protección Pública, y, de forma expresa, la existencia de un derecho de adquisición preferente a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o del Ayuntamiento, si se tratara de suelo o viviendas sometidas a régimen tasado municipal y el precio máximo legal del bien en el momento de la ejecución, señalando que este será el precio máximo que podrá alcanzar el bien en la subasta.
4. El acta de la subasta deberá remitirse al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o del Ayuntamiento, si se tratara de suelo o viviendas sometidas a régimen tasado municipal con indicación del precio alcanzado y la identidad del adquirente. Dicha comunicación tendrá carácter de notificación a los efectos del derecho de adquisición preferente.
5. La Administración podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente por el precio señalado en el artículo 108 de esta Ley.

#### Artículo 113. Control de Notarios y Registradores.

1. Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato o documento de adjudicación de los suelos o Viviendas de Protección Pública y anejos cuando no vaya debidamente autorizada por Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o el Ayuntamiento, según corresponda mediante su visado, o, en su caso, no se acrediten la notificación y



el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración o del respectivo Ayuntamiento, según corresponda.

2. Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición de los suelos o Viviendas de Protección Pública y anejos cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso de plazo de caducidad, del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

#### Artículo 114. Ejercicio del derecho de tanteo.

1. Los propietarios de suelos con destino a Vivienda Protegida deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y/o al Ayuntamiento, en los términos del artículo 110 de esta Ley su voluntad de enajenarlos.
2. Si el Gobierno Vasco no ejercita el tanteo en el plazo de dos meses desde la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad del derecho respecto a la transmisión notificada.
3. Si la enajenación pretendida se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarla a la Administración en el plazo de tres días, con indicación de precio e identidad de la persona adjudicataria, a quien se advertirá de dicha notificación.
4. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y/o el Ayuntamiento, según corresponda podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de dos meses contados desde la recepción de la notificación. También podrá comunicar durante dicho plazo su renuncia al ejercicio del derecho, que caducará si no se ejecuta dentro del plazo establecido.
5. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente hecha al transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación. Se entenderá por notificación fehaciente la realizada conforme a lo establecido al respecto por la legislación reguladora del procedimiento administrativo.
6. Reglamentariamente se determinará la forma y plazo del pago, que no podrá ser superior a cuatro meses contados desde la notificación del ejercicio de tanteo salvo que se pactara entre las partes un plazo superior.

#### Artículo 115. Ejercicio del derecho de retracto.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercitar el derecho de retracto en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando no se le haya notificado la transmisión de un suelo con destino a Vivienda de Protección Pública o de una Vivienda de Protección Pública y anejos
  - b) Cuando se produzca la transmisión dentro del plazo que tiene la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.
  - c) Cuando se produzca la transmisión una vez transcurrido el plazo de caducidad de la notificación hecha a la Administración.
  - d) Cuando se produzca la transmisión en condiciones distintas a las comunicadas a la Administración.



2. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de dos meses desde que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones, sin perjuicio de la facultad municipal al ejercicio de este mismo derecho en los términos señalados en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, sobre suelo y urbanismo del País Vasco.
3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier intento de formalizar en escritura pública o inscribir en el Registro las transmisiones de suelos con destino a Viviendas de Protección Pública y de Viviendas de Protección Pública y sus anejos que no vayan acompañadas de la debida autorización del citado Departamento.

#### **Artículo 116. Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos.**

1. Las Vivienda de Protección Pública y anejos adquiridas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente mantendrán el régimen legal bajo el cual fueron calificadas, pudiendo el Gobierno Vasco, en el caso de Vivienda de Protección Pública sometida a plazo de calificación, declarar su calificación permanente.
2. Para la adjudicación de dichas viviendas y anejos vinculados se utilizará, con carácter general, las listas de demandantes inscritos en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.
3. En todo caso las personas adjudicatarias de estas viviendas deberán cumplir los requisitos exigidos para ser beneficiarias de una Vivienda de Protección Pública en los términos de la presente Ley.
4. El régimen de uso y tenencia de la Vivienda de Protección Pública y anejos vinculados será el mismo que tenía la vivienda adquirida como consecuencia del ejercicio por la Administración de los derechos de tanteo y retracto.
5. Cuando la Administración acuerde ejercitar estos derechos en beneficio de una sociedad pública adscrita a dicho Departamento, un ente institucional vinculado al Gobierno Vasco, un Ayuntamiento, una sociedad pública o ente institucional vinculado a la Administración municipal, estos se harán cargo de los gastos de adquisición así como del abono del precio al transmitente, y posteriormente procederá a enajenar la vivienda y anejos a la persona señalada por Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, seleccionada según lo establecido en el presente artículo.

## **CAPÍTULO II DESAHUCIO ADMINISTRATIVO**

#### **Artículo 117. Causas.**

**Procederá el desahucio administrativo contra arrendatarios, precaristas u ocupantes sin título de las Vivienda de Protección Pública o de sus anejos vinculados, zonas**



comunes, locales y edificaciones complementarias, de titularidad pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:

- a) Falta de pago durante un plazo superior a tres meses de las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento, o de las rentas resultantes de su revisión y actualización.
- b) Falta de pago durante un plazo superior a tres meses de las cantidades exigibles por servicios comunes, o cualesquiera otros establecidos por normativa en vigor, en el caso de las viviendas sociales en régimen de alquiler.
- c) El incumplimiento de las obligaciones generales de conservación y mantenimiento de la vivienda de protección pública.
- d) Haber sido sancionado por infracción muy grave de las tipificadas en la presente Ley mediante resolución firme en vía administrativa.
- e) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
- f) Cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda o anejo vinculado bajo cualquier título.
- g) Destinar la vivienda a un uso indebido o no autorizado.
- h) Ocupar una vivienda sin título legal para ello.

#### **Artículo 118. Efectos**

1. La persona desahuciada por aplicación de lo dispuesto en este Capítulo no tendrá derecho a compensación alguna por la pérdida de la vivienda objeto del desahucio administrativo. Tampoco tendrá derecho a recuperar las cantidades abonadas hasta el momento del desahucio.
2. Cuando la vivienda objeto de desahucio administrativo fuera de titularidad pública, la Administración recuperará la propiedad plena de la misma y volverá a adjudicarla, en función de que sea titularidad del Gobierno Vasco, sus empresas públicas o Administración Institucional o de un Ayuntamiento, sus empresas públicas o Administración Institucional, conforme respectivamente a los procedimientos establecidos para la adjudicación de Vivienda de Protección Pública en los artículo 53.1 y 2 de esta Ley.
3. Cuando la vivienda objeto de desahucio administrativo proviniera de una promoción privada en régimen de alquiler, pasará a ser de titularidad pública, mediante abono del precio a su titular, salvo que la promotora optara por mantener la propiedad de la vivienda y anejos, en cuyo caso deberá volverla a adjudicar en arrendamiento en el plazo de un mes siguiendo el procedimiento de adjudicación establecido en el artículo 53.3 de esta Ley.

#### **Artículo 119. Competencia.**

1. La competencia para ejercitar el desahucio administrativo en el caso de las viviendas de titularidad pública corresponderá a la Administración que sea titular de la vivienda objeto del desahucio.
2. La competencia para ejercitar el desahucio administrativo en el caso de las Vivienda de Protección Pública de promoción privada corresponderá siempre al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

#### **Artículo 120. Procedimiento.**

**Reglamentariamente el Gobierno Vasco regulará el procedimiento de desahucio administrativo contemplado en este Capítulo.**

**Artículo 121. Precinto cautelar.**

Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 117 d) de esta Ley, el órgano competente para resolver podrá acordar, como medida cautelar, el precinto de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

**CAPÍTULO III****LA VENTA FORZOSA****Artículo 122. Definición.**

1. Se entenderá por venta forzosa, a los efectos de esta Ley, la habilitación que le corresponde a cualquier Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco para proceder, aun de forma forzosa, a la venta de la vivienda de protección pública junto con sus anejos, zonas comunes o complementarias vinculadas a un tercero y por cuenta del propietario o del titular del derecho de superficie.

2. La venta forzosa seguirá el procedimiento establecido para la adjudicación de las viviendas de protección pública establecidas en esta Ley.

**Artículo 123. Título habilitante.**

El título que habilita la venta forzosa será la resolución firme en vía administrativa acordando:

- a) La acreditación de las circunstancias establecidas en el artículo 46 de esta Ley, o bien
- b) La sanción por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley en relación con incumplimientos en supuestos de segundas y posteriores transmisiones. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la venta forzosa como medida complementaria.

**Artículo 124. Efectos.**

Los titulares del derecho de propiedad plena y derecho de superficie de las Viviendas de Protección Pública que sean vendidas forzosamente tendrán derecho a percibir el valor de la vivienda y anejos vinculados según su valor como Vivienda de Protección Pública de la tipología correspondiente, valor al que se reducirá el importe de la sanción económica impuesta en la resolución sancionadora, así como los importes de deuda pendientes de pago asociados a la vivienda y las ayudas económicas percibidas.

**Artículo 125. Competencia.**

1. La competencia para resolver la venta forzosa como medida complementaria a la resolución administrativa de un expediente sancionador corresponderá siempre a la Administración Pública que



hubiere tramitado y resuelto el expediente sancionador y, en todo caso, al Gobierno Vasco.

2. La competencia para resolver la venta forzosa consecuencia de una resolución administrativa, derivada del procedimiento establecido en el artículo 46 de esta Ley, le corresponderá a la Administración Pública que hubiere tramitado y resuelto el expediente de referencia y, en todo caso, al Gobierno Vasco.

#### Artículo 126. Procedimiento.

Reglamentariamente el Gobierno Vasco regulará el procedimiento de venta forzosa recogido en este Capítulo. En todo caso, la enajenación se realizará a favor de una tercera persona adjudicataria según el procedimiento establecido en el artículo 55 de esta Ley.

### CAPÍTULO IV EXPROPIACIÓN FORZOSA

#### Artículo 127. Causas.

Procederá la expropiación contra los titulares del derecho de propiedad plena y derecho de superficie de las Viviendas de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, cuando concorra alguna de las siguientes causas:

- a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente
- b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a seis meses.
- c) Transmisión no autorizada de la vivienda.
- d) Sobreocupación.

#### Artículo 128. Título expropiatorio.

1. Sin perjuicio de las sanciones que procedan, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad con respecto a las Viviendas de Protección Pública en los casos señalados en el artículo precedente.
2. El título que habilita la expropiación y determina la existencia de la causa de expropiación forzosa será la Resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria.

#### Artículo 129. Efectos.

1. La persona expropiada tendrá derecho a una indemnización consistente en el valor de la vivienda y anejos vinculados según su valor como Vivienda de Protección Pública de la clase que sea menos el importe de la sanción económica impuesta en la resolución sancionadora y las ayudas económicas percibidas, en su caso.



2. Cuando la vivienda fuera de promoción pública con precio aplazado la indemnización será por el importe de las cantidades abonadas descontado el importe de la sanción económica y el de las ayudas económicas percibidas, en su caso.

**Artículo 130. Competencia.**

La competencia para instar la expropiación forzosa, así como para acordar medidas cautelares cuando procedan, corresponderá siempre a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi sin perjuicio de la competencia que asiste a los Ayuntamientos sobre las Viviendas de Protección Pública de regulación municipal..

**Artículo 131. Procedimiento.**

1. Reglamentariamente el Gobierno Vasco regulará el procedimiento expropiatorio recogido en este Capítulo.
2. Una vez finalizado el procedimiento expropiatorio, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 55 de esta Ley.

**CAPÍTULO V  
LA INSPECCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA****Artículo 132. Competencias.**

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ejercerá la facultad de inspección sobre todas las Viviendas de Protección Pública, sin perjuicio de la competencia de inspección que asiste a los Ayuntamientos sobre las Viviendas de Protección Pública de regulación municipal.

2.- La facultad de inspección indicada en el apartado precedente se llevará a cabo sin perjuicio de la existencia de otras inspecciones que en cumplimiento de normativa sectorial puedan llevar a cabo los órganos que se determinen como competentes al efecto.

**Artículo 133. Facultades**

1. Los inspectores de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, y podrán acceder y permanecer en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad de las personas presentes en las dependencias inspeccionadas y a la inviolabilidad del domicilio de los interesados. Los inspectores de vivienda deberán acreditar en todo momento su condición exhibiendo la correspondiente credencial expedida por el órgano competente.
2. Para el ejercicio de las funciones inspectoras en que resulte precisa la entrada en un domicilio concreto se necesitará la obtención de autorización judicial, en ausencia de consentimiento del afectado.



3. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativo a la acción inspectora.
4. Los inspectores de vivienda podrán solicitar el apoyo necesario de entidades privadas, en especial compañías de suministros, a los efectos de documentar los indicios de incorrecto uso del parque de Vivienda de Protección Pública. La cesión de datos personales necesarios para el cumplimiento de la función inspectora no requerirá del consentimiento del interesado, al entenderse el presente precepto legal como autorización suficiente a los efectos previstos en el artículo 11.2 a) de la ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

## **CAPÍTULO VI RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **Sección 1ª Disposiciones generales**

#### **Artículo 134. Ámbito de aplicación.**

Quedan sujetas al régimen sancionador establecido en la presente ley las conductas de las personas que se describen en este Título y que se realicen sobre:

1. Todo suelo, parcela o solar calificado urbanísticamente con destino a Vivienda de Protección Pública.
2. Las Viviendas de Protección Pública y anejos vinculados.
3. Las viviendas y locales, protegidas y libres, que sean objeto de ayudas económicas públicas para su rehabilitación, movilización hacia el alquiler protegido o cualquier otro fin público de los contenidos en instrumentos de planificación y programación del Capítulo I, Título II de esta Ley.
4. Las viviendas libres en supuestos de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas para las mismas en la presente ley.
5. Arrendamientos urbanos, en los supuestos de incumplimiento de la obligación de registrar los contratos de arrendamiento y de depositar las fianzas.

#### **Artículo 135. Competencia.**

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ejercerá la potestad sancionadora sobre todas las Viviendas de Protección Pública y libres así como sobre los arrendamientos urbanos, señaladas en el artículo anterior, sin perjuicio de la competencia sancionadora que asiste a los Ayuntamientos sobre las Viviendas de Protección Pública de régimen jurídico municipal.

#### **Artículo 136. Responsabilidad.**

1. Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los mismos, aún a título de simple inobservancia.



2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica, podrán ser consideradas como responsables las personas físicas que hayan formado la voluntad de aquélla en la concreta actuación u omisión que se pretenda sancionar, sin que se pueda sancionar por la misma infracción a dichas personas físicas, de conformidad a lo establecido en la ley 2/1998, de 20 de febrero, de potestad sancionadora de las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

### Sección 2ª Infracciones

#### Artículo 137. Infracciones.

1. Constituirán infracciones administrativas las acciones u omisiones contempladas en la presente Ley.
2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, en atención a la naturaleza del deber infringido y a la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

#### Artículo 138. Infracciones leves.

Tendrán la consideración de infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible, durante la construcción de las viviendas, el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la promoción al régimen de Vivienda de Protección Pública.
2. La no colocación, en sitio visible del inmueble acogido al régimen de Viviendas de Protección Pública, de la placa acreditativa de dicha condición, conforme al modelo oficial de placa.
3. La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de Vivienda de Protección Pública.
4. La ocupación de las Viviendas de Protección Pública antes de la calificación definitiva sin la previa autorización de la Administración competente.
5. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley.
6. La incomparecencia no justificada del denunciado en las actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de Vivienda de Protección Pública.
7. El incumplimiento de la obligación de acreditar ante la Administración competente la prestación de fianza en contratos de arrendamientos urbanos.
8. No comunicar a la Administración competente cualquier cambio referido a la titularidad de la vivienda de protección pública y anejos vinculados.
9. No tener suscritos los seguros de vivienda legalmente exigibles.

#### Artículo 139. Infracciones graves.

Tendrán la consideración de infracciones graves:



1. No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de Vivienda de Protección Pública las cláusulas establecidas como obligatorias en la normativa.
2. La no presentación para obtención de visado de los contratos de transmisión de Vivienda de Protección Pública por cualquier título.
3. La no presentación para obtención de visado o autorización de los contratos de transmisión onerosa de suelo con destino a Vivienda de Protección Pública
4. La ejecución de obras en Vivienda de Protección Pública sin la previa autorización del órgano competente de la Administración.
5. La ejecución, sin la previa autorización de la Administración, de cualquier obra o construcción en elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.
6. El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de Vivienda de Protección Pública, financiación protegida y medidas de ayuda y fomento.
7. El incumplimiento por parte del promotor del deber de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses contados desde la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a dicha calificación, o en el mismo plazo de tres meses, contados desde la firma del contrato, los suscritos con posterioridad a la calificación definitiva.
8. No colaborar con la labor inspectora de la Administración competente.
9. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las Vivienda de Protección Pública y anejos.
10. La transmisión no autorizada, por cualquier título, de aquellas viviendas libres que hayan sido objeto de ayudas públicas, sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas.
11. El incumplimiento de la obligación de prestar fianza en contratos de arrendamientos urbanos.
12. No informar u ocultar a las personas interesadas en la adquisición de una Vivienda de Protección Pública, en propiedad o en arrendamiento, la condición de vivienda calificada como Vivienda de Protección Pública.
13. Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de Vivienda de Protección Pública.
14. El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una Vivienda de Protección Pública en proyecto, en construcción o terminada.
15. La omisión en la publicidad de venta de las Vivienda de Protección Pública de los requisitos legalmente establecidos al efecto.



16. El incumplimiento de la obligación, en el caso de las Vivienda de Protección Pública adaptadas para personas con discapacidad, de ofertar estas viviendas a dichas personas, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente.
17. El incumplimiento de la obligación de solicitar autorización al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco para vender o arrendar las viviendas citadas en el apartado anterior a personas sin discapacidad tras acreditar la imposibilidad de transmitir las viviendas a personas con discapacidad por falta de demanda suficiente inscrita en Etxebide.
18. La no adaptación de las Vivienda de Protección Pública a personas discapacitadas a la necesidad concreta de la persona discapacitada adjudicataria cuando lo hubiese solicitado con la antelación suficiente para poder ejecutar la obra de adaptación particularizada.
19. La obstaculización injustificada por parte del titular de la Viviendas de Protección Pública para la ejecución de las obras de reparación impuestas por la Administración competente.

#### Artículo 140. Infracciones muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

1. La transmisión no autorizada, por cualquier título, de las Viviendas de Protección Pública y anejos, sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas para su adquisición.
2. La transmisión no autorizada de suelos, parcelas, solares o terrenos incluidos en los proyectos de construcción con destino a Viviendas de Protección Pública, así como la cesión de la titularidad del expediente de promoción de Viviendas de Protección Pública sin haber obtenido la correspondiente autorización de la Administración
3. La percepción de sobreprecio o prima, tanto en las primeras como en las posteriores transmisiones, por cualquier título, de suelo con destino a Viviendas de Protección Pública. Se entenderá por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en ese momento de los suelos transmitidos.
4. El acceso a una Vivienda de Protección Pública cuando se superen los límites máximos de ingresos para cada tipo según lo establecido por el artículo 50.2 de la presente Ley.
5. El incumplimiento del requisito de carencia de otra vivienda establecido por el artículo 49 de la presente Ley.
6. La utilización de más de una Vivienda de Protección Pública por una misma persona, bien de manera independiente o como miembro de unidad convivencial.
7. Falsear los requisitos exigidos para el acceso a las medidas financieras para la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de Viviendas de Protección Pública.
8. Falsear las condiciones personales, familiares o económicas en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso o uso de Viviendas de Protección Pública.



9. **Utilizar las ayudas económicas públicas obtenidas para destinarlas a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.**
10. **No adecuar la ejecución final de las obras de promociones de Viviendas de Protección Pública al proyecto aprobado en la calificación en lo relativo a superficies, diseño y habitabilidad, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.**
11. **La percepción de sobreprecio o prima, tanto en las primeras como en las posteriores transmisiones, por cualquier título, de Viviendas de Protección Pública. Se entenderá por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en ese momento de la vivienda y anejos transmitidos.**
12. **La percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda, por cualquier concepto, sin la correspondiente autorización de la Administración.**
13. **Dedicar la Vivienda de Protección Pública a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de la vivienda y anejos establecido en la calificación definitiva.**
14. **No destinar a domicilio habitual y permanente la Vivienda de Protección Pública.**
15. **No destinar a domicilio habitual y permanente, durante el tiempo que establece la normativa la vivienda que ha entrado en el régimen legal de Vivienda de Protección Pública como consecuencia de las ayudas económicas públicas obtenidas.**
16. **Mantener desocupada la Vivienda de Protección Pública durante más de dos meses sin autorización de la Administración.**
17. **Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras de Viviendas de Protección Pública que diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas.**
18. **No solicitar la calificación definitiva de la promoción de vivienda de protección pública, sin causa justificada, transcurrido el tiempo máximo previsto para la ejecución de la obra desde la fecha de obtención de la calificación provisional.**
19. **El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad o infraestructuras de telecomunicaciones con anterioridad a la calificación definitiva y a la licencia de primera ocupación, salvo cuando, por las causas que se apreciaran debidamente, mediara autorización de la Administración.**
20. **La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación de viviendas de protección pública en las que sea obligatorio en virtud de lo establecido por la normativa vigente en materia de control de calidad.**
21. **La obtención de un lucro o enriquecimiento injusto debido a la comisión de cualquier modalidad de fraude con respecto a las Viviendas de Protección Pública, tanto por parte de los promotores y de los titulares de las viviendas, como de los agentes mediadores en la compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles, o cualesquiera otros intervinientes en los procesos de transmisión de viviendas protegidas.**



22. El incumplimiento de la normativa establecida en materia medioambiental, respecto a vivienda de protección pública, que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.
23. La promoción de una actividad de alojamiento en Vivienda de protección pública y en Vivienda Libre con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda, tal y como se establece en el artículo 91 y siguientes de esta Ley.
24. En el caso de promotores de Vivienda de Protección Pública, mantener viviendas vacías sin recabar autorización del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.

#### **Artículo 141. Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.**

1. En aquellos supuestos en los que las infracciones pudieran ser constitutivas de delito, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y/o el Ayuntamiento correspondiente, lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, y suspenderá la tramitación del procedimiento administrativo sancionador hasta que recaiga sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento en la vía penal.
2. De no estimarse la existencia de delito la Administración continuará con el procedimiento sancionador y estimará como hechos probados aquellos que los Tribunales así los hayan declarado.

#### **Sección 3ª Sanciones**

#### **Artículo 142. Multas.**

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 138, 139 y 140 serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:
  - a) Con multa de 250 a 750 euros las infracciones leves.
  - b) Con multa de 751 a 3.000 euros las infracciones graves.
  - c) Con multa de 3.001 a 30.000 euros las infracciones muy graves.
2. Si el beneficio resultante de la comisión de la infracción fuese superior al de la multa que le corresponde, deberá ser ésta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.
3. En el caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en relación al depósito de fianzas en los arrendamientos de fincas urbanas, la sanción por la falta de depósito de la fianza no excederá en ningún caso del 50% del importe de la fianza no depositada.

#### **Artículo 143. Destino de las multas.**

Los ingresos obtenidos por multas integrarán el Fondo de Solidaridad Urbana y Cohesión Social regulado en el artículo 27 de esta Ley.

#### **Artículo 144. Revisión y actualización de las multas.**

La cuantía de las multas podrá ser revisada y actualizada reglamentariamente.

#### **Artículo 145. Graduación de las multas.**



Para la graduación de la multa se tendrán en cuenta:

- a) La naturaleza y el coste del perjuicio causado, así como, en su caso, el coste de la reparación y su viabilidad.
- b) La intencionalidad.
- c) La reiteración en la comisión de la infracción. En el caso de infracciones cometidas por promotoras, constructoras o facultativos se apreciará reiteración aun tratándose de promociones de Viviendas de Protección Pública distintas, siempre y cuando el autor sea el mismo y la reiteración se produzca con menos de dos años de diferencia a partir de la primera resolución administrativa sancionadora firme.
- d) El enriquecimiento injusto obtenido con la comisión del hecho.
- e) Los perjuicios causados a terceras personas.
- f) Aquellas otras circunstancias de similar naturaleza que, a juicio razonado del órgano competente, incidan en la graduación.

**Artículo 146. Medidas complementarias.**

A los autores de infracciones graves y muy graves se les podrá imponer, además de las multas, las siguientes sanciones complementarias:

- a) Devolución de todas las ayudas económicas, incrementadas con los intereses legales, percibidas para la compra, arrendamiento promoción o rehabilitación de la vivienda.
- b) Reposición de la situación alterada en virtud de la infracción cometida a su estado anterior, en los términos concretos y plazos que exprese la resolución sancionadora.
- c) Devolución del sobreprecio o prima, y, en general, de las cantidades indebidamente percibidas, a la persona que las hubiera entregado, siempre que dichas cantidades hubieran sido entregadas al infractor de buena fe. En caso contrario las cantidades indebidamente percibidas incrementarán la multa económica impuesta.
- d) Realización de las obras de reparación de las deficiencias observadas en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- e) Realización de las obras de conservación cuya no ejecución hubiera sido objeto de la infracción sancionada en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- f) Realización de todas las obras necesarias para el cumplimiento de las normas técnicas aplicables a la edificación, que sean de obligado cumplimiento, en el plazo de tiempo que se fije en la resolución sancionadora.
- g) Ocupación de la vivienda que no estuviera ocupada o no fuera la residencia habitual y permanente de su titular en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- h) Desahucio administrativo de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 117 y siguientes de esta Ley.
- i) Venta forzosa de vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 122 y siguientes de esta Ley.



- j) Expropiación forzosa de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 127 y siguientes de esta Ley.
- k) Ampliación del plazo de calificación de la vivienda protegida. En los casos de infracciones graves podrá ampliarse el plazo por veinte años y en los casos de infracciones muy graves, la vivienda podrá ser calificada como vivienda protegida de forma permanente.
- l) Cualquier otra medida justa y proporcionada que a juicio de la autoridad sancionadora repare la infracción cometida y sancionada y conlleve la completa observancia de la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.

**Artículo 147. Cese de las conductas infractoras.**

Quando la infracción consistiere en una acción u omisión prolongable en el tiempo por la persona infractora, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la acción u omisión, con indicación de plazo para llevarlo a efecto, pudiendo adoptarse las medidas cautelares que se consideren oportunas a los efectos de dar cumplimiento al mandato recogido en la resolución.

**Artículo 148. Responsabilidad y concurso de infracciones.**

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.
2. Si en un mismo expediente sancionador concurren infracciones de la misma naturaleza se seguirán las reglas establecidas por la ley 2/1998, de 20 de febrero, de potestad sancionadora de las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en materia de concurso de normas e infracciones.
3. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a una misma promoción, se podrá considerar que existen tantas infracciones como viviendas afectadas, y consiguientemente podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido.

**Sección 4ª Procedimiento, ejecución, prescripción y caducidad****Artículo 149. Procedimiento.**

1. El procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda de protección oficial previsto en la presente Ley se ajustará a las prescripciones de la Ley 2/1998, de 20 de febrero, de la potestad sancionadora de las Administraciones Públicas del País Vasco, con las particularidades previstas en este Capítulo.
2. La instrucción de causa penal ante los jueces y Tribunales de Justicia por los mismos hechos tipificados como infracción en la presente Ley producirá la suspensión de los expedientes sancionadores incoados o, en su caso, de las sanciones acordadas, sin perjuicio del mantenimiento de las medidas cautelares que se hayan podido practicar con anterioridad en la vía administrativa.

**Artículo 150. Plazo de resolución.**



1. El plazo de resolución de los procedimientos sancionadores a los que se refiere la presente Ley será de seis meses contados desde la fecha de la incoación del procedimiento sancionador.
2. Si no hubiera sido notificada la resolución en el plazo previsto en el apartado anterior se producirá la caducidad del procedimiento sancionador. El transcurso del plazo se verá interrumpido, además de por las causas previstas legalmente, mientras el procedimiento se encuentre paralizado por causas imputables a los interesados.

**Artículo 151. Multas coercitivas.**

1. Cuando la resolución sancionadora hubiere acordado la ejecución de actos administrativos, el órgano competente para sancionar podrá acordar la imposición de multas coercitivas a partir del décimo día del vencimiento del plazo establecido en la propia Resolución en cuantía de cincuenta euros diarios.
2. Dichas multas coercitivas serán independientes y compatibles con las sanciones que pudieran imponerse.
3. En caso de impago de las multas coercitivas, estas podrán exigirse por la vía de apremio.

**Artículo 152. Prescripción.**

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:
  - a) Por faltas leves a los seis meses.
  - b) Por faltas graves a los tres años.
  - c) Por faltas muy graves a los cinco años.
2. Las sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:
  - a) Las derivadas de faltas leves al año.
  - b) Las derivadas de faltas graves a los dos años
  - c) Las derivadas de faltas muy graves a los tres años.

**Artículo 153. Desarrollo reglamentario del procedimiento sancionador.**

Reglamentariamente se podrá desarrollar el procedimiento sancionador en materia de Vivienda de Protección Pública establecido en esta Sección.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

1. El Gobierno Vasco, en el marco de la evaluación de los futuros instrumentos de planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y atendiendo al progresivo cumplimiento del objetivo de cohesión social previsto en la presente Ley, el volumen de los recursos dedicados, la consolidación de un mayor nivel de solidaridad urbana interinstitucional, la oferta de viviendas protegidas y el número de demandantes de vivienda registrados en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, y siempre con posterioridad al quinto año desde la entrada en vigor de la presente Ley, adoptará de forma gradual, a propuesta del Departamento competente en materia de vivienda y previo informe del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, las medidas de fomento oportunas con el fin de garantizar el derecho de acceso a una vivienda protegida en régimen de alquiler o alojamiento rotacional a las personas válidamente inscritas en dicho Servicio con una antigüedad mínima de cuatro años y cuyos ingresos anuales ponderados sean inferiores la máximo establecido para el alquiler o la adquisición del vivienda de protección oficial de régimen especial de manera que no suponga un importe económico superior al porcentaje de los ingresos de la unidad convivencial que reglamentariamente se determine.
2. De forma progresiva, y en los términos señalados en el artículo 6 de la presente Ley, se irá extendiendo la exigibilidad de dicho derecho al resto de los demandantes de vivienda inscritos en el Servicio Vasco de Adjudicación del vivienda de protección pública – Etxebide.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

Se modifican los apartados 1 y 3 del artículo 21 "Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo no urbanizable" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se adiciona un apartado 4 con el siguiente texto:

1.- Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, las facultades a que se refiere el artículo anterior comprenden, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de usos y actividades consideradas admisibles expresamente por las Directrices de Ordenación del Territorio y el resto del planeamiento territorial y urbanístico, mediante el empleo de los medios técnicos y de las instalaciones ordinarias y adecuadas. En particular, la nueva instalación y el mantenimiento de instalaciones agroganaderas preexistentes sólo será admisible en cualquier clase de suelo cuando las mismas se sujeten al régimen y las condiciones previstas en la normativa reglamentaria sectorial por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de dichas explotaciones.

3.- La ejecución de los trabajos y obras de edificación, construcción o instalación necesarias para los usos o actividades previstos en el apartado 1 estará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia, y deberá realizarse de conformidad con la ordenación territorial y urbanística pertinente previa obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones que procedan en su caso. Estos usos y obras deberán cesar y, en su caso, ser demolidas las obras cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. En el supuesto de tratarse de instalaciones agroganaderas que cumplan con la normativa sectorial para su instalación y no se hubieren concedido licencia bajo el régimen de precario, se estará a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. La eficacia de las autorizaciones correspondientes bajo las indicadas condiciones expresamente



aceptadas por sus destinatarios quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación general aplicable.

4.- No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores la utilización de terrenos con valores ambientales, culturales, científicos, históricos, arqueológicos y paisajísticos, que sean objeto de especial protección por la legislación sectorial que les sea aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**

Se modifica el artículo 28.5 a) "Usos y actividades en suelo no urbanizable" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Dicho establecimiento, y para el caso en concreto, deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA**

Se modifica el número 3) de la letra c) del apartado segundo del artículo 43 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco que queda redactado de la siguiente forma:

3) El silencio administrativo se entenderá negativo tanto en su aprobación inicial como definitiva. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por el plazo de un mes con citación personal de los interesados.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA**

Se da una nueva redacción al artículo 62.1 a) y b) "Documentación" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se crean las letras g) y h) con el siguiente texto:

a) Memoria informativa y justificativa que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento. Así mismo, dicha memoria hará expresa mención del proceso seguido desde la formulación hasta la selección de alternativas para la adopción de decisiones considerando el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas en dicho proceso a título de participación ciudadana, en el que se facilitará o fomentará una presencia equilibrada de ambos sexos, incluido en su caso el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento, así como la justificación de las decisiones asumidas.



b) Informe de sostenibilidad ambiental que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible. Dicho informe de sostenibilidad ambiental incluirá un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. También se acompañará de un estudio de la capacidad de acogida de dichos suelos para las previsiones contenidas en el plan y que considerará los siguientes informes sólo para el caso de que resulten preceptivos y cuando no deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

1. Informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

2. Informe de la administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

3. Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

g) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras o por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación del suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de la urbanización.

h) Normativa urbanística

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA**

Se da una nueva redacción al artículo 66 d) "Documentación" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se crean las letras i) y j) con el siguiente texto:

d) Estudio justificativo de cumplimiento de la memoria ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, que considerará la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan y al que se acompañará de un mapa de riesgos naturales.

i) Estudio de viabilidad económico – financiera

j) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras o por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación del suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de la urbanización.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEPTIMA**

Se da una nueva redacción al artículo 68 "Documentación de los planes parciales" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco al añadir una nueva letra g) con el siguiente texto:



g) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras o por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación del suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de la urbanización.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA**

Se da una nueva redacción al artículo 69.3 “Ámbito y contenido de los planes especiales” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

3.- Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental y los estudios de riesgos naturales, estos dos últimos cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA**

Se modifica el texto del artículo 102.1 y 102.2, creando además un 102.2 bis) y ter) “.- Revisión y modificación de los planes de ordenación urbanística. Concepto y procedencia” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

1.- La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales, precisa su revisión. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural. Procederá la revisión integral de la ordenación estructural cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras modificaciones anteriores:

a) El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.

b) El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.

c) Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.

d) Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

2.- La revisión podrá ser parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior. Así mismo, procederá la revisión parcial cuando la alteración tenga por



objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.

2 ter.- En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística, la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la modificación puntual.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA**

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 112 “Naturaleza y régimen jurídico” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

4.- En los títulos por los que se proceda a la transmisión de terrenos a favor de una administración pública que deban formar parte de los patrimonios públicos de suelo, esta circunstancia se hará constar expresamente en el citado título a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA**

Se añaden dos nuevos apartados, 3 y 4 al artículo 131 “Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

3. Los Ayuntamientos en los municipios con población superior a 7.000 habitantes deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima de seis meses, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia en el que al menos (...) se deberá dar cuenta de la sostenibilidad ambiental y económica reguladas en esta Ley.

4. El informe al que se refiere el número anterior podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL DUODÉCIMA**

Se añade una nueva letra a) bis en el artículo 190.2 “Incumplimiento del deber de edificar” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

a-bis) El valor de la parcela o solar declarado en situación de edificación forzosa será minorado en el expediente expropiatorio en un 50% de su valor. En el supuesto de que la oferta del agente edificador por el inmueble hubiere sido superior, la diferencia le corresponderá al Ayuntamiento con destino del importe excedente al patrimonio municipal de suelo.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOTERCERA**

Se da una nueva redacción al artículo 191.1 “Venta forzosa” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:



1.-

Efectuada la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, el ayuntamiento de forma excepcional, y de existir suficientes razones de interés público que así lo justifiquen, podrá, en lugar de adjudicar un programa de edificación a un agente edificador, disponer el inicio del procedimiento de concurso para adjudicar los inmuebles. El 50% del valor de la parcela o solar, se entregará al propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento. En su caso, la diferencia entre el importe ofertado por el adquirente y el importe abonado al propietario corresponderá al Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal de suelo.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOCUARTA**

Se añade el artículo 193.2 “Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

2.- El valor de la parcela o solar declarado en situación de edificación forzosa será minorado en el expediente expropiatorio en un 50%.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOQUINTA**

Se da una nueva redacción a las letras c) y d) del artículo 203.4 “Ordenes de ejecución” y se crea un nuevo 203.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

c) Incoación del expediente de expropiación forzosa. En este supuesto, el valor del inmueble objeto de expropiación será minorado en un del 50%.

d) Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación, mediante procedimiento concursal de acuerdo a lo establecido en el artículo 190 de esta ley, a un agente rehabilitador, para la ejecución sustitutoria de las obras de rehabilitación en aquellos supuestos en que dichas obras sirvieran para corregir las deficiencias estructurales de la edificación que pudieran llevarla a la situación legal de ruina, según lo establecido en la presente ley. El valor del inmueble será minorado en el expediente expropiatorio en un 50% de su valor. En el supuesto de que la oferta del agente rehabilitador por el inmueble hubiere sido superior, la diferencia le corresponderá al Ayuntamiento con destino del importe excedente al patrimonio municipal de suelo.

5. Con carácter independiente de lo dispuesto en el párrafo anterior, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución tendrá la consideración de incumplimiento en materia de ejecución a los efectos de lo dispuesto en esta ley en materia de disciplina urbanística.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEXTA**

Se crea un nuevo 5bis) en la Disposición Adicional Séptima “Convenios urbanísticos” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:



**5 bis. Los convenios urbanísticos no podrán establecer en perjuicio de tercero obligaciones o prestaciones adicionales o de mayor intensidad que las determinadas de acuerdo con las leyes.**

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

La presente Ley será de aplicación a todos los procedimientos que se incoen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

Hasta tanto se aprueben y entren en vigor el o los Reglamentos de Vivienda de Protección Pública, continuará vigente la normativa anterior al momento de entrada en vigor de la presente Ley en todo aquello que no se oponga a las disposiciones de esta norma.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA**

Los expedientes de primera formulación, de revisión total o parcial o de modificación puntual de planeamiento general aprobado inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, deberá acompañar obligatoriamente el Plan Municipal de Vivienda del municipio correspondiente adaptado a los contenidos establecidos en esta Ley. La ordenación prevista en dichos expedientes quedará suspendida hasta que no se acredite la existencia del citado documento.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA**

Los expedientes en los cuales se haya obtenido la calificación provisional, antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán, a todos los efectos por la normativa anterior.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Queda derogada la Ley 7/1988, de 15 de Abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

#### **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA**

Se autoriza al Gobierno Vasco a dictar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en la presente Ley, cuantas sean precisas para su cumplimiento.

#### **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA**

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.