



**EUSKO LEGEBILTZARRA
PARLAMENTO VASCO**

**ENPLEGU, GIZARTE POLITIKA ETA ETXEBIZITZA BATZORDEA
COMISIÓN DE EMPLEO, POLÍTICAS SOCIALES Y VIVIENDA**

Honekin batera bidaltzen dizut etxebizitzaren lege-proposamenaren gaineko txostena, Enplegu, Gizarte Politika eta Etxebizitza Batzordean eraturako lantaldeak prestatu duena.

**Eusko Legebiltzarra, 2015eko maiatzaren
12a**

Legelaria

Se adjunta informe elaborado por la ponencia constituida en el seno de la Comisión de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda para el estudio de la proposición de ley de vivienda.

Parlamento Vasco, a 12 de mayo de 2015

Letrado

Andoni Iturbe Mach





**EUSKO LEGEBILTZARRA
PARLAMENTO VASCO**

**ENPLEGU, GIZARTE POLITIKA ETA ETXEBIZITZA BATZORDEA
COMISIÓN DE EMPLEO, POLÍTICAS SOCIALES Y VIVIENDA**

**ENPLEGU, GIZARTE POLITIKA ETA ETXEBIZITZA
BATZORDEARI**

**TXOSTENA, ETXEBIZITZAREN LEGE PROPOSAME-
NAREN GAINEAN**

Lantaldea eratu zen etxebizitzaren lege-proposamenaren gaineko txostena egiteko.

Lantaldeak 2014ko apirilaren 8an, maiatzaren 6an, 13an, 20an eta 28an, ekainaren 2an, 10ean eta 17an, uztailaren 3an, irailaren 16an, 23an eta 30ean, urriaren 7an eta 28an, azaroaren 5ean, 12an eta 18an eta abenduaren 2an eta 2015eko urtarrilaren 16an eta 21ean, otsailaren 3an, 10ean eta 17an, martxoaren 3an eta 17an eta maiatzaren 4an egindako bileretan legebiltzarkide hauek izan dira: Gloria Sánchez Martín batzordeburua eta Gorka Maneiro Labayen (Mistoa-UPyD), Nerea Llanos Gómez (PV-ETP), Bixen Itxaso González (SV-ES), Marian Beitia-larrangoitia Lizarralde (EH Bildu) eta Norberto Aldaiturriaga Zorrozueta (EA-NV) batzordekideak.

Legebiltzarraren Erregelamenduko 138. artikuluan ezarritakoa betetzeko, lantaldeak Enplegu, Gizar-te Politika eta Etxebizitza Batzordeari aurkezten dio honako

TXOSTENA

I.- ZUZENKETEN EZTABAIDA

- Lege-proiektuaren izena. Ez da onartu: 386 (EA-NV).
- Zioen azalpena. Onartuak: 373 eta 374 (Mistoa-UPyD), 245 (PV-ETP), 377 (Mistoa-UPyD) eta 249 (PV-ETP) eta zuzenketa teknikoa. Ez dira onartu: 387 (EA-NV), 1 eta 2 (EH Bildu), 244 (PV-ETP), 375 (Mistoa-UPyD), 246 eta 247 (PV-ETP), 376 (Mistoa-UPyD), 248 (PV-ETP), 378 (Mistoa-UPyD), 250 (PV-ETP), 3 (EH Bildu), 251 eta 252 (PV-ETP), 380 (Mistoa-UPyD), 253 eta 254 (PV-ETP), 381 eta 382 (Mistoa-UPyD), 255 eta 256 (PV-ETP), 383 (Mistoa-UPyD), 257 (PV-ETP), 384 (Mistoa-UPyD), 258 (PV-ETP), 385 (Mistoa-UPyD) eta 259 eta 260 (PV-ETP). Erretiratua: 379 (Mistoa-UPyD).
- 1. artikulua. Erdibidekoa: 261 (Mistoa-UPyD). Ez dira onartu: 4 (EH Bildu), 388 (EA-NV) eta 85 (PV-ETP).

**A LA COMISIÓN DE EMPLEO, POLÍTICAS SOCIA-
LES Y VIVIENDA**

**INFORME DE LA PROPOSICIÓN DE LEY DE VI-
VIENDA**

La ponencia encargada de redactar el informe relativo a la proposición de ley de vivienda, se ha reunido los días 8 de abril, 6, 13, 20 y 28 de mayo, 2, 10 y 17 de junio, 3 de julio, 16, 23 y 30 de septiembre, 7 y 28 de octubre, 5, 12 y 18 de noviembre, 2 de diciembre de 2014, 16 y 21 de enero, 3, 10 y 17 de febrero, 3 y 17 de marzo y 4 de mayo de 2015, con la asistencia de Gloria Sánchez Martín, presidenta de la comisión, y de los parlamentarios Gorka Maneiro Labayen (Mixto-UPyD), Nerea Llanos Gómez (PV-ETP), Bixen Itxaso González (SV-ES), Marian Beitia-larrangoitia Lizarralde (EH Bildu) y Norberto Aldaiturriaga Zorrozueta (EA-NV), y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138 del Reglamento de la Cámara, eleva a la Comisión de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda el siguiente

I N F O R M E

I.- DEBATE DE LAS ENMIENDAS

- Título de la proposición no de ley. No se asume: 386 (EA-NV).
- Exposición de motivos. Se asumen: 373 y 374 (Mixto-UPyD), 245 (PV-ETP), 377 (Mixto-UPyD) y 249 (PV-ETP) y una enmienda técnica. Se rechazan: 387 (EA-NV), 1 y 2 (EH Bildu), 244 (PV-ETP), 375 (Mixto-UPyD), 246 y 247 (PV-ETP), 376 (Mixto-UPyD), 248 (PV-ETP), 378 (Mixto-UPyD), 250 (PV-ETP), 3 (EH Bildu), 251 y 252 (PV-ETP), 380 (Mixto-UPyD), 253 y 254 (PV-ETP), 381 y 382 (Mixto-UPyD), 255 y 256 (PV-ETP), 383 (Mixto-UPyD), 257 (PV-ETP), 384 (Mixto-UPyD), 258 (PV-ETP), 385 (Mixto-UPyD) y 259 y 260 (PV-ETP). Se retira: 379 (Mixto-UPyD).
- Artículo 1. Se transa: 261 (Mixto-UPyD). No se asumen: 4 (EH Bildu), 388 (EA-NV) y 85 (PV-ETP).



- 2. artikulua. Onartuak: 389, 392 eta 393 (EA-NV) eta 89 (PV-ETP). Erdibidekoa: 88 (PV-ETP). Ez dira onartu: 5 (EH Bildu), 390 (EA-NV), 86 (PV-ETP), 262 eta 263 (Mistoa-UPyD), 87 (PV-ETP), 264 eta 265 (Mistoa-UPyD), 391 (EA-NV), 266, 267, 268, 269 eta 270 (Mistoa-UPyD). Zuzenketa teknikoa: 2.b (berria).
- 3. artikulua. Onartuak: 402 (EA-NV) eta 99 (PV-ETP). Erdibidekoak: 92 (PV-ETP) eta 398 (EA-NV); 98 (PV-ETP) eta 403 (EA-NV). Ez dira onartu: 271 (Mistoa-UPyD), 90 (PV-ETP), 394, 395 eta 396 (EA-NV), 91 (PV-ETP), 397 (EA-NV), 93 (PV-ETP), 399 (EA-NV), 94 eta 95 (PV-ETP), 272 (Mistoa-UPyD), 400 (EA-NV), 96 (PV-ETP), 401 (EA-NV), 273 (Mistoa-UPyD), 6 (EH Bildu), 97 (PV-ETP) eta 274 (Mistoa-UPyD).
- 4. artikulua. Onartua: 404 (EA-NV). Ez dira onartu: 100 (PV-ETP), 275 eta 276 (Mistoa-UPyD), 101 (PV-ETP), 7 (EH Bildu), 405 (EA-NV), 102 (PV-ETP), 277 (Mistoa-UPyD) eta 103 (PV-ETP). Zuzenketa teknikoa: 4.2.d.
- 5. artikulua. Erdibidekoa: 8 (EH Bildu) eta 278 (Mistoa-UPyD) (azken xedapen berri bat sortzen du, hirugarrena bis). Ez dira onartu: 104 (PV-ETP), 406 (EA-NV), 279 (Mistoa-UPyD) eta 105 (PV-ETP).
- 6. artikulua. Ez dira onartu: 106 (PV-ETP), 407, 408 eta 409 (EA-NV), 280 (Mistoa-UPyD), 410 (EA-NV) eta 281 (Mistoa-UPyD). Erretiratua: 9 (EH Bildu).
- 7. artikulua. Erdibidekoa: 10 (EH Bildu) eta 284 (Mistoa-UPyD) azken xedapen berri bat sortzen du, hirugarrena ter). Ez dira onartu: 107 (PV-ETP), 411 eta 412 (EA-NV), 108 (PV-ETP), 282 (Mistoa-UPyD), 413 (EA-NV), 109 (PV-ETP), 414 (EA-NV), 110 (PV-ETP), 283 (Mistoa-UPyD) eta 111 (PV-ETP).
- 8. artikulua. Erdibidekoa: 285 (Mistoa-UPyD). Ez dira onartu: 11 (EH Bildu), 112 (PV-ETP), 415 (EA-NV), 113 (PV-ETP), 416 (EA-NV), 114 (PV-ETP), 286 (Mistoa-UPyD), 115 (PV-ETP), 287 (Mistoa-UPyD) eta 417 (EA-NV).
- 9. artikulua. Erdibidekoak: 12 (EH Bildu); 292 (Mistoa-UPyD). Ez dira onartu: 116 (PV-ETP), 418 (EA-NV), 117 (PV-ETP), 288 (Mistoa-UPyD), 419 (EA-NV), 118 (PV-ETP), 289 (Mistoa-UPyD), 119 (PV-ETP), 290 (Mistoa-UPyD), 420 (EA-NV), 13 eta 14 (EH Bildu), 120 (PV-ETP), 421 eta 422 (EA-NV). Erretiratua: 291
- Artículo 2. Se asumen: 389, 392 y 393 (EA-NV) y 89 (PV-ETP). Se transa: 88 (PV-ETP). No se asumen: 5 (EH Bildu), 390 (EA-NV), 86 (PV-ETP), 262 y 263 (Mixto-UPyD), 87 (PV-ETP), 264 y 265 (Mixto-UPyD), 391 (EA-NV), 266, 267, 268, 269 y 270 (Mixto-UPyD). Enmienda técnica: 2.b (nuevo).
- Artículo 3. Se asumen: 402 (EA-NV) y 99 (PV-ETP). Se transan: 92 (PV-ETP) y 398 (EA-NV); 98 (PV-ETP) y 403 (EA-NV). No se asumen: 271 (Mixto-UPyD), 90 (PV-ETP), 394, 395 y 396 (EA-NV), 91 (PV-ETP), 397 (EA-NV), 93 (PV-ETP), 399 (EA-NV), 94 y 95 (PV-ETP), 272 (Mixto-UPyD), 400 (EA-NV), 96 (PV-ETP), 401 (EA-NV), 273 (Mixto-UPyD), 6 (EH Bildu), 97 (PV-ETP) y 274 (Mixto-UPyD).
- Artículo 4. Se asume: 404 (EA-NV). No se asumen: 100 (PV-ETP), 275 y 276 (Mixto-UPyD), 101 (PV-ETP), 7 (EH Bildu), 405 (EA-NV), 102 (PV-ETP), 277 (Mixto-UPyD) y 103 (PV-ETP). Enmienda técnica: 4.2.d.
- Artículo 5. Se transan: 8 (EH Bildu) y 278 (Mixto-UPyD) (crea una disposición final tercera bis). No se asumen: 104 (PV-ETP), 406 (EA-NV), 279 (Mixto-UPyD) y 105 (PV-ETP).
- Artículo 6. No se asumen: 106 (PV-ETP), 407, 408 y 409 (EA-NV), 280 (Mixto-UPyD), 410 (EA-NV) y 281 (Mixto-UPyD). Retirada: 9 (EH Bildu).
- Artículo 7. Se transan: 10 (EH Bildu) y 284 (Mixto-UPyD) (crea una disposición final tercera ter). No se asumen: 107 (PV-ETP), 411 y 412 (EA-NV), 108 (PV-ETP), 282 (Mixto-UPyD), 413 (EA-NV), 109 (PV-ETP), 414 (EA-NV), 110 (PV-ETP), 283 (Mixto-UPyD) y 111 (PV-ETP).
- Artículo 8. Se transa: 285 (Mixto-UPyD). No se asumen: 11 (EH Bildu), 112 (PV-ETP), 415 (EA-NV), 113 (PV-ETP), 416 (EA-NV), 114 (PV-ETP), 286 (Mixto-UPyD), 115 (PV-ETP), 287 (Mixto-UPyD) y 417 (EA-NV).
- Artículo 9. Se transan: 12 (EH Bildu); 292 (Mixto-UPyD). No se asumen: 116 (PV-ETP), 418 (EA-NV), 117 (PV-ETP), 288 (Mixto-UPyD), 419 (EA-NV), 118 (PV-ETP), 289 (Mixto-UPyD), 119 (PV-ETP), 290 (Mixto-UPyD), 420 (EA-NV), 13 y 14 (EH Bildu), 120 (PV-ETP), 421 y 422 (EA-NV). Se retira: 291 (Mixto-UPyD).





(Mistoa-UPyD).

- 10. artikulua. Ez dira onartu: 293 (Mistoa-UPyD), 15 (EH Bildu), 121 (PV-ETP), 294 (Mistoa-UPyD), 122 (PV-ETP), 16 (EH Bildu) eta 295 (Mistoa-UPyD).
- 11. artikulua. Onartuak: 424 eta 426 (EA-NV). Erdibidekoa: 123 (PV-ETP) eta 423 (EA-NV). Ez dira onartu: 17 (EH Bildu), 296 (Mistoa-UPyD), 124 (PV-ETP), 425 (EA-NV) eta 297 (Mistoa-UPyD).
- 12. artikulua. Onartuak: 125 (PV-ETP), 300 (Mistoa-UPyD) eta 126 (EA-NV). Ez dira onartu: 298 eta 299 (Mistoa-UPyD) eta 427 (EA-NV).
- 13. artikulua. Ez dira onartu: 301 (Mistoa-UPyD), 18 (EH Bildu), 127 (PV-ETP), 428 (EA-NV) eta 128 (PV-ETP). Zuzenketa teknikoa: 13-13.2.
- 14. artikulua. Ez dira onartu: 302 (Mistoa-UPyD) eta 429 (EA-NV).
- 15. artikulua. Erdibidekoa: 19 (EH Bildu), 430 eta 431 (EA-NV). Ez dira onartu: 303 (Mistoa-UPyD), 432 (EA-NV), 304 (Mistoa-UPyD) eta 434 eta 435 (EA-NV). Erretiratua: 433 (EA-NV).
- 16. artikulua. Onartua: 129 (PV-ETP). Erdibidekoa: 20 (EH Bildu). Ez dira onartu: 305 eta 306 (Mistoa-UPyD), 436 eta 437 (EA-NV) eta 21 (EH Bildu).
- 17. artikulua. Zuzenketarik gabe.
- 18. artikulua. Onartuak: 438 (EA-NV) eta 130 (PV-ETP). Ez dira onartu: 22 (EH Bildu), 307 (Mistoa-UPyD), 23 (EH Bildu) eta 439 eta 440 (EA-NV).
- 19. artikulua. Onartua: 131 (PV-ETP). Ez dira onartu: 24 (EH Bildu) eta 308 (Mistoa-UPyD).
- 20. artikulua. Onartuak: 442, 443 eta 444 (EA-NV). Ez dira onartu: 25 (EH Bildu), 309 (Mistoa-UPyD) eta 441 (EA-NV).
- 21. artikulua. Onartua: 449 (EA-NV). Ez dira onartu: 26 (EH Bildu), 310 (Mistoa-UPyD), 445 eta 446 (EA-NV), 132 (PV-ETP), 448 eta 447 (EA-NV) eta 133 (PV-ETP).
- 21. bis artikulua (berria) (22.a izango da). Erdibidekoa: 450 (EA-NV).
- Artículo 10. No se asumen: 293 (Mixto-UPyD), 15 (EH Bildu), 121 (PV-ETP), 294 (Mixto-UPyD), 122 (PV-ETP), 16 (EH Bildu) y 295 (Mixto-UPyD).
- Artículo 11. Se asumen: 424 y 426 (EA-NV). Se transan: 123 (PV-ETP) y 423 (EA-NV). No se asumen: 17 (EH Bildu), 296 (Mixto-UPyD), 124 (PV-ETP), 425 (EA-NV) y 297 (Mixto-UPyD).
- Artículo 12. Se asumen: 125 (PV-ETP), 300 (Mixto-UPyD) y 126 (PV-ETP). No se asumen: 298 y 299 (Mixto-UPyD) y 427 (EA-NV).
- Artículo 13. No se asumen: 301 (Mixto-UPyD), 18 (EH Bildu), 127 (PV-ETP), 428 (EA-NV) y 128 (PV-ETP). Enmienda técnica: 13.2.
- Artículo 14. No se asumen: 302 (Mixto-UPyD) y 429 (EA-NV).
- Artículo 15. Se transan: 19 (EH Bildu), 430 y 431 (EA-NV). No se asumen: 303 (Mixto-UPyD), 432 (EA-NV), 304 (Mixto-UPyD) y 434 y 435 (EA-NV). Se retira: 433 (EA-NV).
- Artículo 16. Se asume: 129 (PV-ETP). Se transa: 20 (EH Bildu). No se asumen: 305 y 306 (Mixto-UPyD), 436 y 437 (EA-NV) y 21 (EH Bildu).
- Artículo 17. Sin enmiendas.
- Artículo 18. Se asumen: 438 (EA-NV) y 130 (PV-ETP). No se asumen: 22 (EH Bildu), 307 (Mixto-UPyD), 23 (EH Bildu) y 439 y 440 (EA-NV).
- Artículo 19. Se asume: 131 (PV-ETP). No se asumen 24 (EH Bildu) y 308 (Mixto-UPyD).
- Artículo 20. Se asumen: 442, 443 y 444 (EA-NV). No se asumen: 25 (EH Bildu), 309 (Mixto-UPyD) y 441 (EA-NV).
- Artículo 21. Se asume: 449 (EA-NV). No se asumen: 26 (EH Bildu), 310 (Mixto-UPyD), 445 y 446 (EA-NV), 132 (PV-ETP), 448 y 447 (EA-NV) y 133 (PV-ETP).
- Artículo 21 bis (nuevo) (será 22). Se transa: 450 (EA-NV).



- 21. ter artikulua (berria). Ez da onartu: 451 (EA-NV).
 - 21. quater artikulua (berria). Ez da onartu: 452 (EA-NV).
 - 22. artikulua (23.a izango da). Onartua: 454 (EA-NV). Ez dira onartu: 311 (Mistoa-UPyD), 27 (EH Bildu), 453, 455 eta 456 (EA-NV), 134 (PV-ETP) eta 457 eta 458 (EA-NV).
 - 23. artikulua (24.a izango da). Ez dira onartu: 312 (Mistoa-UPyD), 459 (EA-NV), 135 (PV-ETP), 460 (EA-NV), 28 (EH Bildu) eta 461 (EA-NV).
 - 24. artikulua (25.a izango da). Onartua: 137 (PV-ETP). Ez dira onartu: 462 (EA-NV), 29 (EH Bildu), 313, 314 eta 315 (Mistoa-UPyD), 463 (EA-NV), 316 (Mistoa-UPyD), 136 (PV-ETP), 464 (EA-NV), 138 (PV-ETP) eta 317 (Mistoa-UPyD).
 - 24. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 465 (EA-NV).
 - 25. artikulua (26.a izango da). Onartua: 139 (PV-ETP). Ez dira onartu: 318 (Mistoa-UPyD), 30 (EH Bildu) eta 467 (EA-NV). Erretiratua: 466 (EA-NV).
 - 26. artikulua (27.a izango da). Ez dira onartu: 319 (Mistoa-UPyD), 31 (EH Bildu), 468 (EA-NV) eta 32 (EH Bildu). Zuzenketa teknikoa: 26.2.
 - 27. artikulua. Onartuak: 320 (Mistoa-UPyD), 140 (PV-ETP), 469 (EA-NV) eta 33 (EH Bildu).
 - 27. ter artikulua (berria). Ez da onartu: 470 (EA-NV).
 - 27. quater artikulua (berria). Ez da onartu: 471 (EA-NV).
 - 28. artikulua. Onartua: 34 (EH Bildu).
 - 29. artikulua (28.a izango da). Ez dira onartu: 472, 473, 474 eta 475 (EA-NV).
 - 30. artikulua (29.a izango da). Onartua: 476 (EA-NV). Ez dira onartu: 35 (EH Bildu), 321 (Mistoa-UPyD) eta 141 eta 142 (PV-ETP).
 - 31. artikulua (30.a izango da). Onartuak: 477, 478, 479 eta 480 (EA-NV) eta 36 (EH Bildu). Ez
- Artículo 21 ter (nuevo). No se asume: 451 (EA-NV).
 - Artículo 21 quater (nuevo). No se asume: 452 (EA-NV).
 - Artículo 22 (pasa a ser 23). Se asume: 454 (EA-NV). No se asumen: 311 (Mixto-UPyD), 27 (EH Bildu), 453, 455 y 456 (EA-NV), 134 (PV-ETP) y 457 y 458 (EA-NV).
 - Artículo 23 (pasa a ser 24). No se asumen: 312 (Mixto-UPyD), 459 (EA-NV), 135 (PV-ETP), 460 (EA-NV), 28 (EH Bildu) y 461 (EA-NV).
 - Artículo 24 (pasa a ser 25). Se asume: 137 (PV-ETP). No se asume: 462 (EA-NV), 29 (EH Bildu), 313, 314 y 315 (Mixto-UPyD), 463 (EA-NV), 316 (Mixto-UPyD), 136 (PV-ETP), 464 (EA-NV), 138 (PV-ETP) y 317 (Mixto-UPyD).
 - Artículo 24 bis (nuevo). No se asume: 465 (EA-NV).
 - Artículo 25 (pasa a ser 26). Se asume: 139 (PV-ETP). No se asumen: 318 (Mixto-UPyD), 30 (EH Bildu) y 467 (EA-NV). Se retira: 466 (EA-NV).
 - Artículo 26 (pasa a ser 27). No se asumen: 319 (Mixto-UPyD), 31 (EH Bildu), 468 (EA-NV) y 32 (EH Bildu). Enmienda técnica: 26.2.
 - Artículo 27. Se asumen: 320 (Mixto-UPyD), 140 (PV-ETP), 469 (EA-NV) y 33 (EH Bildu).
 - Artículo 27 ter (nuevo). No se asume: 470 (EA-NV).
 - Artículo 27 quater (nuevo). No se asume: 471 (EA-NV).
 - Artículo 28. Se asume: 34 (EH Bildu).
 - Artículo 29 (pasa a ser 28). No se asumen: 472, 473, 474 y 475 (EA-NV).
 - Artículo 30 (pasa a ser 29). Se asume: 476 (EA-NV). No se asumen: 35 (EH Bildu), 321 (Mixto-UPyD) y 141 y 142 (PV-ETP).
 - Artículo 31 (pasa a ser 30). Se asumen: 477, 478, 479 y 480 (EA-NV) y 36 (EH Bildu). No se





- dira onartu: 322, 323 eta 324 (Mistoa-UPyD), 143, 144 eta 145 (PV-ETP).
32. artikulua (31.a izango da). Onartuak: 481 eta 482 (EA-NV). Ez da onartu: 325 (Mistoa-UPyD).
- 33. artikulua (32.a izango da). Onartuak: 485 eta 486 (EA-NV). Erdibidekoa: 327 (Mistoa-UPyD) eta 37 (EH Bildu). Ez dira onartu: 326 (Mistoa-UPyD), 146 (PV-ETP), 484 (EA-NV), 147 (PV-ETP), 38 (EH Bildu), 148 (PV-ETP) eta 487 eta 488 (EA-NV). Erretiratua: 483 (EA-NV). Zuzenketa teknikoa: atalaren titulua.
- 33. bis artikulua (berria) (33.a izango da). Erdibidekoa: 489 (EA-NV).
- 34. artikulua. Onartuak: 491 eta 492 (EA-NV). Erdibidekoa: 490 (EA-NV). Ez dira onartu: 149 eta 150 (PV-ETP), 39 (EH Bildu), 151 (PV-ETP) eta 328 (Mistoa-UPyD).
- 35. artikulua. Onartuak: 152 (PV-ETP), 330 (Mistoa-UPyD), 494 (EA-NV) eta 153 (PV-ETP). Ez dira onartu: 329 (Mistoa-UPyD), 40 (EH Bildu) eta 331 (Mistoa-UPyD), 495 (EA-NV) eta 332 (Mistoa-UPyD). Erretiratua: 493 (EA-NV).
- 36. artikulua. Erdibidekoa: 41 (EH Bildu) eta 496 eta 497 (EA-NV). Ez dira onartu: 333 (Mistoa-UPyD) eta 154 eta 155 (PV-ETP).
- 37. artikulua. Onartua: 156 (PV-ETP). Ez dira onartu: 334 (Mistoa-UPyD) eta 498 (EA-NV).
- 38. artikulua. Ez dira onartu: 42 (EH Bildu), 157 (PV-ETP), 499 (EA-NV), 335 (Mistoa-UPyD) eta 500 (EA-NV). Zuzenketa teknikoa: 2. puntu.
- 39. artikulua. Ez dira onartu: 158 (PV-ETP), 501 (EA-NV), 336 (Mistoa-UPyD) eta 502 eta 503 (EA-NV). Erretiratua: 159 (PV-ETP).
- 40. artikulua. Ez dira onartu: 505 (EA-NV) eta 43 (EH Bildu). Erretiratua: 504 (EA-NV).
- 41. artikulua. Ez dira onartu: 507 (EA-NV), 337 eta 338 (Mistoa-UPyD), 160 (PV-ETP), 44 (EH Bildu) eta 339 (Mistoa-UPyD). Erretiratua: 506 (EA-NV).
- 42. artikulua. Ez dira onartu: 509 (EA-NV) eta 161 (PV-ETP). Erretiratua: 508 (EA-NV).
- asumen: 322, 323 y 324 (Mixto-UPyD), 143, 144 y 145 (PV-ETP).
- Artículo 32 (pasa a ser 31). Se asume: 481 y 482 (EA-NV). No se asume: 325 (Mixto-UPyD).
- Artículo 33 (pasa a ser 32). Se asumen: 485 y 486 (EA-NV). Se transan: 327 (Mixto-UPyD) y 37 (EH Bildu). No se asumen: 326 (Mixto-UPyD), 146 (PV-ETP), 484 (EA-NV), 147 (PV-ETP), 38 (EH Bildu), 148 (PV-ETP) y 487 y 488 (EA-NV). Retirada: 483 (EA-NV). Enmienda técnica: título de la sección.
- Artículo 33 bis (nuevo) (pasa a ser 33). Se transa: 489 (EA-NV).
- Artículo 34. Se asumen: 491 y 492 (EA-NV). Se transa: 490 (EA-NV). No se asumen: 149 y 150 (PV-ETP), 39 (EH Bildu), 151 (PV-ETP) y 328 (Mixto-UPyD).
- Artículo 35. Se asumen: 152 (PV-ETP), 330 (Mixto-UPyD), 494 (EA-NV) y 153 (PV-ETP). No se asumen: 329 (Mixto-UPyD), 40 (EH Bildu) y 331 (Mixto-UPyD), 495 (EA-NV) y 332 (Mixto-UPyD). Se retira: 493 (EA-NV).
- Artículo 36. Se transan: 41 (EH Bildu) y 496 y 497 (EA-NV). No se asumen: 333 (Mixto-UPyD) y 154 y 155 (PV-ETP).
- Artículo 37. Se asume: 156 (PV-ETP). No se asumen: 334 (Mixto-UPyD) y 498 (EA-NV).
- Artículo 38. No se asumen: 42 (EH Bildu), 157 (PV-ETP), 499 (EA-NV), 335 (Mixto-UPyD) y 500 (EA-NV). Enmienda técnica: en el punto 2.
- Artículo 39. No se asumen: 158 (PV-ETP), 501 (EA-NV), 336 (Mixto-UPyD) y 502 y 503 (EA-NV). Se retira: 159 (PV-ETP).
- Artículo 40. No se asumen: 505 (EA-NV) y 43 (EH Bildu). Se retira: 504 (EA-NV).
- Artículo 41. No se asumen: 507 (EA-NV), 337 y 338 (Mixto-UPyD), 160 (PV-ETP), 44 (EH Bildu) y 339 (Mixto-UPyD). Se retira: 506 (EA-NV).
- Artículo 42. No se asumen: 509 (EA-NV) eta 161 (PV-ETP). Se retira: 508 (EA-NV).





- 43. artikulua. Ez da onartu: 511 (EA-NV). Erretiratua: 510 (EA-NV). Zuzenketa teknikoa: 2. puntuan.
 - 44. artikulua. Ez dira onartu: 513 (EA-NV), 162 (PV-ETP) eta 340 (Mistoa-UPyD). Erretiratua: 512 (EA-NV).
 - 45. artikulua. Ez dira onartu: 515 (EA-NV) eta 45 (EH Bildu). Erretiratua: 514 (EA-NV).
 - 46. artikulua. Ez dira onartu: 517 (EA-NV) eta 163 (PV-ETP). Erretiratua: 516 (EA-NV).
 - 46. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 518 (EA-NV).
 - 47. artikulua. Erdibidekoa: 46 (EH Bildu) eta 519 (EA-NV). Ez dira onartu: 341 (Mistoa-UPyD) eta 520 (EA-NV). Erretiratua: 521 (EA-NV).
 - 47. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 164 (PV-ETP).
 - 48. artikulua. Onartua: 165 (PV-ETP). Ez da onartu: 522 (EA-NV).
 - 49. artikulua. Ez dira onartu: 523 (EA-NV), 166, 167 eta 169 (PV-ETP). Erretiratua: 168 (PV-ETP).
 - 49. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 170 (PV-ETP).
 - 50. artikulua. Onartuak: 524, 525, 526, 527 eta 529 (EA-NV). Erdibideka: 528 (EA-NV).
 - 51. artikulua. Onartuak: 172 eta 173 (PV-ETP). Ez dira onartu: 171 (PV-ETP) eta 530 eta 531 (EA-NV).
 - 51. ter artikulua (berria). Ez da onartu: 532 (EA-NV).
 - 52. artikulua. Onartuak: 174 (PV-ETP) eta 534 (EA-NV). Ez da onartu: 533 (EA-NV).
 - 52. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 535 (EA-NV).
 - 53. artikulua. Onartuak: 536 eta 537 (EA-NV).
 - 54. artikulua. Onartuak: 175 (PV-ETP), 538 (EA-NV), 176 (PV-ETP) eta 541 (EA-NV). Ez dira onartu: 342 (Mistoa-UPyD), 47 (EH Bildu), 343
- Artículo 43. No se asume: 511 (EA-NV). Se retira: 510 (EA-NV). Enmienda técnica: en el punto 2.
 - Artículo 44. No se asumen: 513 (EA-NV), 162 (PV-ETP) y 340 (Mixto-UPyD). Se retira: 512 (EA-NV).
 - Artículo 45. No se asumen: 515 (EA-NV) y 45 (EH Bildu). Se retira: 514 (EA-NV):
 - Artículo 46. No se asumen: 517 (EA-NV) y 163 (PV-ETP). Se retira: 516 (EA-NV).
 - Artículo 46 bis (nuevo). No se asume: 518 (EA-NV).
 - Artículo 47. Se transan: 46 (EH Bildu) y 519 (EA-NV). No se asumen: 341 (Mixto-UPyD) y 520 (EA-NV). Se retira: 521 (EA-NV).
 - Artículo 47 bis (nuevo). No se asume: 164 (PV-ETP).
 - Artículo 48. Se asume: 165 (PV-ETP). No se asume: 522 (EA-NV).
 - Artículo 49. No se asumen: 523 (EA-NV), 166, 167 y 169 (PV-ETP). Se retira: 168 (PV-ETP).
 - Artículo 49 bis (nuevo). No se asume: 170 (PV-ETP).
 - Artículo 50. Se asumen: 524, 525, 526, 527 y 529 (EA-NV). Se transa: 528 (EA-NV).
 - Artículo 51. Se asumen: 172 y 173 (PV-ETP). No se asumen: 171 (PV-ETP) y 530 y 531 (EA-NV).
 - Artículo 51 ter (nuevo). No se asume: 532 (EA-NV).
 - Artículo 52. Se asumen: 174 (PV-ETP) y 534 (EA-NV). No se asume: 533 (EA-NV).
 - Artículo 52 bis (nuevo). No se asume: 535 (EA-NV).
 - Artículo 53. Se asumen: 536 y 537 (EA-NV)
 - Artículo 54. Se asumen: 175 (PV-ETP), 538 (EA-NV), 176 (PV-ETP) y 541 (EA-NV). No se asumen: 342 (Mixto-UPyD), 47 (EH Bildu), 343



- (Mistoa-UPyD), 539 (EA-NV), eta 177, 178 eta 179 (PV-ETP). Erretiratua: 540 (EA-NV).
- (Mixto-UPyD), 539 (EA-NV), y 177, 178 y 179 (PV-ETP). Se retira: 540 (EA-NV).
- 54. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 180 (PV-ETP).
- Artículo 54 bis (nuevo). No se asume: 180 (PV-ETP).
 - 55. artikulua. Ez da onartu: 542 (EA-NV).
- Artículo 55. No se asume: 542 (EA-NV).
 - 56. artikulua. Ez dira onartu: 181 (PV-ETP), 48 (EH Bildu), 182 eta 183 (PV-ETP), 543 (EA-NV), 184 (PV-ETP), 544 (EA-NV) eta 185 (PV-ETP).
- Artículo 56. No se asumen: 181 (PV-ETP), 48 (EH Bildu), 182 y 183 (PV-ETP), 543 (EA-NV), 184 (PV-ETP), 544 (EA-NV) y 185 (PV-ETP).
 - 56. bis artikulua (berria). Ez dira onartu: 49 (EH Bildu) eta 186 (PV-ETP).
- Artículo 56 bis (nuevo). No se asumen: 49 (EH Bildu) y 186 (PV-ETP).
 - 56. ter artikulua (berria). Ez da onartu: 187 (PV-ETP).
- Artículo 56 ter (nuevo). No se asume: 187 (PV-ETP).
 - 57. artikulua. Erdibidekoa: 344 (Mistoa-UPyD). Ez dira onartu: 188 (PV-ETP), 545 (EA-NV) eta 50 eta 51 (EH Bildu).
- Artículo 57. Se transa: 344 (Mixto-UPyD). No se asumen: 188 (PV-ETP), 545 (EA-NV) y 50 y 51 (EH Bildu).
 - 57. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 83 (SV-ES).
- Artículo 57 bis (nuevo). No se asume: 83 (SV-ES).
 - 58. artikulua. Onartua: 548 (EA-NV) (seigarren xedapen iragankorra bis izango da). Ez dira onartu: 189 (PV-ETP), 546, 547 eta 549 (EA-NV), 345 (Mistoa-UPyD) eta 550 (EA-NV).
- Artículo 58. Se asume: 548 (EA-NV) (pasa a ser disposición transitoria sexta bis). No se asumen: 189 (PV-ETP), 546, 547 y 549 (EA-NV), 345 (Mixto-UPyD) y 550 (EA-NV).
 - 59. artikulua. Zuzenketarik gabe.
- Artículo 59. Sin enmiendas.
 - 60. artikulua. Onartuak: 191 (PV-ETP) eta 346 (Mistoa-UPyD) (82. artikulua izango da). Ez dira onartu: 190 (PV-ETP) eta 551 (EA-NV).
- Artículo 60. Se asumen: 191 (PV-ETP) y 346 (Mixto-UPyD) (pasa al artículo 82). No se asumen: 190 (PV-ETP) y 551 (EA-NV).
 - 61. artikulua. Onartua: 52 (EH Bildu). Ez da onartu: 552 (EA-NV). Erretiratua: 193 eta 192 (PV-ETP).
- Artículo 61. Se asume: 52 (EH Bildu). No se asume: 552 (EA-NV). Se retiran: 193 y 192 (PV-ETP).
 - 62. artikulua. Ez dira onartu: 194 (PV-ETP), 553 (EA-NV), 195 (PV-ETP) eta 554 (EA-NV).
- Artículo 62. No se asumen: 194 (PV-ETP), 553 (EA-NV), 195 (PV-ETP) y 554 (EA-NV).
 - 63. artikulua. Ez dira onartu: 53 (EH Bildu), 347 (Mistoa-UPyD), 196 eta 197 (PV-ETP), 555 (EA-NV) eta 348 (Mistoa-UPyD).
- Artículo 63. No se asumen: 53 (EH Bildu), 347 (Mixto-UPyD), 196 y 197 (PV-ETP), 555 (EA-NV) y 348 (Mixto-UPyD).
 - 64. artikulua. Onartua: 54 (EH Bildu). Erdibidekoa: 350 (Mistoa-UPyD). Ez dira onartu: 349 (Mistoa-UPyD) eta 556 eta 557 (EA-NV).
- Artículo 64. Se asume: 54 (EH Bildu). Se transa: 350 (Mixto-UPyD). No se asumen: 349 (Mixto-UPyD) y 556 y 557 (EA-NV).
 - 65. artikulua. Ez da onartu: 351 (Mistoa-UPyD).
- Artículo 65. No se asume: 351 (Mixto-UPyD).
 - 66. artikulua. Ez da onartu: 352 (Mistoa-UPyD). Zuzenketa teknikoa: artikuluaen titulua.
- Artículo 66. No se asume: 352 (Mixto-UPyD). Enmienda técnica: título del artículo.





- 67. artikulua. Onartuak: 55 (EH Bildu), 198 (PV-ETP) eta 558 (EA-NV). Ez da onartu: 353 (Mistoa-UPyD).
- 68. artikulua. Ez dira onartu: 354 (Mistoa-UPyD) eta 56 eta 57 (EH Bildu).
- 69. artikulua. Ez dira onartu: 58 (EH Bildu), 199 (PV-ETP), 355 (Mistoa-UPyD) eta 559 eta 560 (EA-NV).
- 70. artikulua. Onartuak: 357 (Mistoa-UPyD) eta 561 (EA-NV) (xedapen iragankor berria izango da). Ez dira onartu: 200 (PV-ETP) eta 356 (Mistoa-UPyD).
- 71. artikulua. Onartua: 60 (EH Bildu). Erdibidekoa: 59 (EH Bildu), 563 (EA-NV) eta 1. paragrafoa. Ez dira onartu: 201 (PV-ETP), 562 (EA-NV), 202 (PV-ETP), 358 (Mistoa-UPyD) eta 564 (EA-NV).
- 72. artikulua. Onartuak: 204 (PV-ETP) eta 360 (Mistoa-UPyD). Ez dira onartu: 203 (PV-ETP), 565 (EA-NV), 359 (Mistoa-UPyD), 566 (EA-NV), 361 (Mistoa-UPyD) eta 205 (PV-ETP).
- 72. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 567 (EA-NV).
- 73. artikulua. Erdibidekoa: 362 (Mistoa-UPyD). Ez dira onartu: 206 (PV-ETP), 568 eta 569 (EA-NV) eta 61, 62 eta 63 (EH Bildu).
- 74. artikulua. Ez dira onartu: 207 (PV-ETP), 363 (Mistoa-UPyD) eta 570 eta 571 (EA-NV). Zuzenketa teknikoa.
- 75. artikulua. Ez dira onartu: 208 eta 209 (PV-ETP). Erretiratuak: 572 eta 573 (EA-NV).
- 76. artikulua. Ez da onartu: 210 (PV-ETP).
- 77. artikulua. Ez dira onartu: 211 (PV-ETP), 574 (EA-NV) eta 64 (EH Bildu).
- 78. artikulua. Onartuak: 212 (PV-ETP) eta 65 (EH Bildu). Ez da onartu: 575 (EA-NV). Erretiratuak: 213 (PV-ETP).
- 79. artikulua. Onartua: 214 (PV-ETP).
- 80. artikulua. Zuzenketarik gabe.
- 81. artikulua. Onartuak: 215 eta 216 (PV-ETP).
- Artículo 67. Se asumen: 55 (EH Bildu), 198 (PV-ETP) y 558 (EA-NV). No se asume: 353 (Mixto-UPyD).
- Artículo 68. No se asumen: 354 (Mixto-UPyD) y 56 y 57 (EH Bildu).
- Artículo 69. No se asumen: 58 (EH Bildu), 199 (PV-ETP), 355 (Mixto-UPyD) y 559 y 560 (EA-NV).
- Artículo 70. Se asumen: 357 (Mixto-UPyD) y 561 (EA-NV) (pasa a ser disposición transitoria nueva). No se asumen: 200 (PV-ETP) y 356 (Mixto-UPyD).
- Artículo 71. Se asume: 60 (EH Bildu). Se transa: 59 (EH Bildu), 563 (EA-NV) y el apartado 1. No se asumen: 201 (PV-ETP), 562 (EA-NV), 202 (PV-ETP), 358 (Mixto-UPyD) y 564 (EA-NV).
- Artículo 72. Se asumen: 204 (PV-ETP y 360 (Mixto-UPyD). No se asumen: 203 (PV-ETP), 565 (EA-NV), 359 (Mixto-UPyD), 566 (EA-NV), 361 (Mixto-UPyD) y 205 (PV-ETP).
- Artículo 72 bis (nuevo). No se asume: 567 (EA-NV).
- Artículo 73. Se transa: 362 (Mixto-UPyD). No se asumen: 206 (PV-ETP), 568 y 569 (EA-NV) y 61, 62 y 63 (EH Bildu).
- Artículo 74. No se asumen: 207 (PV-ETP), 363 (Mixto-UPyD) y 570 y 571 (EA-NV). Enmienda técnica.
- Artículo 75. No se asumen: 208 y 209 (PV-ETP). Se retiran: 572 y 573 (EA-NV).
- Artículo 76. No se asume: 210 (PV-ETP).
- Artículo 77. No se asumen: 211 (PV-ETP), 574 (EA-NV) y 64 (EH Bildu).
- Artículo 78. Se asumen: 212 (PV-ETP) y 65 (EH Bildu). No se asume: 575 (EA-NV). Se retira: 213 (PV-ETP).
- Artículo 79. Se asume: 214 (PV-ETP).
- Artículo 80. Sin enmiendas.
- Artículo 81. Se asumen: 215 y 216 (PV-ETP).



- 82. artikulua. Ez dira onartu: 364 (Mistoa-UPyD), 576 eta 577 (EA-NV) eta 66 (EH Bildu).
- 83. artikulua. Onartuak: 578, 579 eta 580 (EA-NV). Ez dira onartu: 365 (Mistoa-UPyD) eta 67 (EH Bildu).
- 84. artikulua. Ez dira onartu: 366 (Mistoa-UPyD) eta 68 (EH Bildu).
- 85. artikulua. Onartuak: 581 (EA-NV) eta 217, 218 eta 219 (PV-ETP). Erdibidekoa: 220 (PV-ETP).
- 85. bis artikulua (berria) (86.a izango da). Onartua: 582 (EA-NV).
- 86. artikulua (87.a izango da). Zuzenketarik gabe.
- 87. artikulua (88.a izango da). Onartuak: 221 eta 222 (PV-ETP).
- 88. artikulua (89.a izango da). Onartuak: 224 eta 225 (PV-ETP). Ez da onartu: 583 (EA-NV). Zuzenketa teknikoa: 5. puntuan.
- 89. artikulua (90.a izango da). Onartua: 226 (PV-ETP).
- 90. artikulua (91.a izango da). Ez da onartu: 223 (PV-ETP).
- 91. artikulua (92.a izango da). Onartuak: 584 eta 585 (EA-NV). Ez da onartu: 227 (PV-ETP).
- 91. bis artikulua (berria). Ez da onartu: 228 (PV-ETP).
- 91. ter artikulua (berria). Ez da onartu: 229 (PV-ETP).
- Lehenengo xedapen gehigarria. Onartuak: 230 eta 231 (PV-ETP). Erdibidekoa: 232 (PV-ETP).
- Bigarrenena. Ez dira onartu: 69 (EH Bildu) eta 84 (SV-ES).
- Hirugarrena. Ez dira onartu: 586 (EA-NV) eta 70 (EH Bildu).
- Laugarrena. Onartua: 587 (EA-NV).
- Bosgarrena (berria). Ez dira onartu: 233 (PV-ETP) eta 588 (EA-NV).
- Artículo 82. No se asumen: 364 (Mixto-UPyD), 576 y 577 (EA-NV) y 66 (EH Bildu).
- Artículo 83. Se asumen: 578, 579 y 580 (EA-NV). No se asumen: 365 (Mixto-UPyD) y 67 (EH Bildu).
- Artículo 84. No se asumen: 366 (Mixto-UPyD) y 68 (EH Bildu).
- Artículo 85. Se asumen: 581 (EA-NV) y 217, 218 y 219 (PV-ETP). Se transa: 220 (PV-ETP).
- Artículo 85 bis (nuevo) (pasa a ser 86). Se asume: 582 (EA-NV).
- Artículo 86 (pasa a ser 87). Sin enmiendas.
- Artículo 87 (pasa a ser 88). Se asumen: 221 y 222 (PV-ETP).
- Artículo 88 (pasa a ser 89). Se asumen: 224 y 225 (PV-ETP). No se asume: 583 (EA-NV). Enmienda técnica: al punto 5.
- Artículo 89 (pasa a ser 90). Se asume: 226 (PV-ETP).
- Artículo 90 (pasa a ser 91). No se asume: 223 (PV-ETP).
- Artículo 91 (pasa a ser 92). Se asumen: 584 y 585 (EA-NV). No se asume: 227 (PV-ETP).
- Artículo 91 bis (nuevo). No se asume: 228 (PV-ETP).
- Artículo 91 ter (nuevo). No se asume: 229 (PV-ETP).
- Primera disposición adicional. Se asumen: 230 y 231 (PV-ETP). Se transa: 232 (PV-ETP).
- Segunda. No se asumen: 69 (EH Bildu) y 84 (SV-ES).
- Tercera. No se asumen: 586 (EA-NV) y 70 (EH Bildu).
- Cuarta. Se asume: 587 (EA-NV).
- Quinta (nueva). No se asumen: 233 (PV-ETP) y 588 (EA-NV).





- Seigarrena (berria). Ez da onartu: 589 (EA-NV).
- Lehenengo xedapen iragankorra. Zuzenketarik Gabe.
- Bigarrena. Zuzenketarik gabe.
- Hirugarrena. Onartuak: 71 (EH Bildu) eta 590 (EA-NV).
- Laugarrena (hirugarrena izango da). Zuzenketarik gabe.
- Bosgarrena (laugarrena izango da). Ez dira onartu: 72 (EH Bildu), 234 (PV-ETP) eta 591 (EA-NV).
- Seigarrena (bosgarrena izango da). Onartuak: 592 eta 593 (EA-NV). Ez dira onartu: 73 (EH Bildu) eta 367 (Mixto-UPyD).
- Seigarrena (berria). Onartua: 548 (EA-NV), 58. artikuluari aurkeztua.
- Zazpigarrena. Onartuak: 235 (PV-ETP), 368 (Mixto-UPyD) eta 594 (EA-NV).
- Zazpigarrena (berria). Onartua: 561 (EA-NV), 70.3 artikuluari aurkeztua.
- Zortzigarrena (berria). Ez da onartu: 74 (EH Bildu).
- Lehenengo xedapen indargabetzailea. Zuzenketarik gabe.
- Bigarrena. Erdibidekoa: 595 (EA-NV).
- Hirugarrena. Onartua: 82 (EH Bildu).
- Lehenengo azken xedapena. Zuzenketarik gabe.
- Bigarrena. Ez da onartu: 236 (PV-ETP). Erretiratu: 596 (EA-NV).
- Hirugarrena. Onartuak: 75 (EH Bildu) eta 597 (EA-NV). Ez da onartu: 369 (Mixto-UPyD).
- Hirugarrena bis (berria) (hirugarrena izango da). Erdibidekoa: 278 (Mixto-UPyD) eta 8 (EH Bildu), 5. artikuluari aurkeztuak.
- Hirugarrena ter (berria) (laugarrena izango da). Erdibidekoa: 284 (Mixto-UPyD) eta 10 (EH Bildu), 7. artikuluari aurkeztuak.
- Sexta (nueva). No se asume: 589 (EA-NV).
- Primera disposición transitoria. Sin enmiendas.
- Segunda. Sin enmiendas.
- Tercera. Se asumen: 71 (EH Bildu) y 590 (EA-NV).
- Cuarta (pasa a ser tercera). Sin enmiendas.
- Quinta (pasa a ser cuarta). No se asumen: 72 (EH Bildu), 234 (PV-ETP) y 591 (EA-NV).
- Sexta (pasa a ser quinta). Se asumen: 592 y 593 (EA-NV). No se asumen: 73 (EH Bildu) y 367 (Mixto-UPyD).
- Sexta (nueva). Se asume: 548 (EA-NV), presentada al artículo 58.
- Séptima. Se asumen: 235 (PV-ETP), 368 (Mixto-UPyD) y 594 (EA-NV).
- Séptima (nueva). Se asume: 561 (EA-NV), presentada al artículo 70.3.
- Octava (nueva). No se asume: 74 (EH Bildu).
- Primera disposición derogatoria. Sin enmiendas.
- Segunda. Se transa: 595 (EA-NV).
- Tercera. Se asume: 82 (EH Bildu).
- Primera disposición final. Sin enmiendas.
- Segunda. No se asume: 236 (PV-ETP). Se retira: 596 (EA-NV).
- Tercera. Se asumen: 75 (EH Bildu) y 597 (EA-NV). No se asume: 369 (Mixto-UPyD).
- Tercera bis (nueva) (pasa a ser tercera). Se transan: 278 (Mixto-UPyD) y 8 (EH Bildu), presentadas al artículo 5.
- Tercera ter (nueva) (pasa a ser cuarta). Se transan: 284 (Mixto-UPyD) y 10 (EH Bildu), presentadas al artículo 7.





- Laugarrena (bosgarrena izango da). Onartua: 370 (Mistoa-UPyD). Ez dira onartu: 76 (EH Bildu), 598 (EA-NV), 237, 238 eta 239 (PV-ETP).
- Bosgarrena (seigarrena izango da). Ez da onartu: 77 (EH Bildu).
- Seigarrena (zazpigarrena izango da). Ez dira onartu: 78 (EH Bildu), 371 (Mistoa-UPyD), 240 eta 241 (PV-ETP) eta 599 eta 600 (EA-NV).
- Seigarrena bis (berria). Ez da onartu: 242 (PV-ETP).
- Zazpigarrena (zortzigarrena izango da). Ez dira onartu: 601 (EA-NV), 79 (EH Bildu) eta 372 (Mistoa-UPyD).
- Zazpigarrena bis (berria). Ez da onartu: 80 (EH Bildu).
- Zazpigarrena ter (berria). Ez da onartu: 81 (EH Bildu).
- Zortzigarrena (bederatzigarrena izango da). Ez da onartu: 243 (PV-ETP).
- Cuarta (pasa a ser quinta). Se asume: 370 (Mixto-UPyD). No se asumen: 76 (EH Bildu), 598 (EA-NV), 237, 238 y 239 (PV-ETP).
- Quinta (pasa a ser sexta). No se asume: 77 (EH Bildu).
- Sexta (pasa a ser séptima). No se asumen: 78 (EH Bildu), 371 (Mixto-UPyD), 240 y 241 (PV-ETP) y 599 y 600 (EA-NV).
- Sexta bis (nueva). No se asume: 242 (PV-ETP).
- Séptima (pasa a ser octava). No se asumen: 601 (EA-NV), 79 (EH Bildu) y 372 (Mixto-UPyD).
- Séptima bis (nueva). No se asume: 80 (EH Bildu).
- Séptima ter (nueva). No se asume: 81 (EH Bildu).
- Octava (pasa a ser novena). No se asume: 243 (PV-ETP).

II.- PROPOSATUTAKO TESTUA

Lantaldeak ondorengo testu hau proposatzen dio batzordeari:

Etxebizitzaren lege-proposamena.

ZIOEN AZALPENA

I

Etxebizitza izateko eskubidea nahitaezkoa da gizakiarentzat, funtsezko beste eskubide batzuk baldintzatzen baititu; adibidez, enplegua izatekoa, botoa ematekoa, prestazio eta zerbitzu publikoak jasotzekoa, seme-alabak eskolaratzekoa, kulturaz eta ingurumen egokiaz gozatzekoa, bizipenak senideekin eta lagunekin partekatzekoa, eta beste hainbat ere, itzal handieneko doktrinak eta justizia-auzitegiek behin eta berriz nabarmendu dutenez. Etxebizitza izateko eskubideak eta eskubide hori benetan gauzatzeko bizitza duin bat eramatea errazten eta ahalbidetzen diote gizakiari.

Duela zenbait hamarkadatik, 1948ko abenduaren 10eko Giza Eskubideen Aldarrikapen Unibertsalean (25.1 artikulua), 1966ko abenduaren 16ko

II.- TEXTO PROPUESTO

La ponencia propone a la comisión el siguiente texto:

Proposición de ley de vivienda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado, compartir las vivencias con familiares y amigos y un sinnúmero más reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

Desde hace décadas, tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 (artículo 25.1) como en el Pacto Interna-





Ekonomia, Gizarte eta Kultura Eskubideen Nazioarteko Itunean (11.1 artikulua) eta Europako Parlamentuak, Kontseiluak eta Batzordeak 2000ko abenduaren 7an onartutako Europar Batasunaren Oinarriko Eskubideen Gutunean (34.3 artikulua), hiruretan, etxebizitzaren garrantzi soziala azpimarratzen da eta pertsonen eta haien familien bizi-baldintzak hobetzearekin eta gizarte-bazterketa saihestu eta gainditzeko posibilitatearekin lotzen da.

Nazioarteko xedapen horiei lotuta, 1978ko Konstituzioak aurrerapen handia ekarri zuen, esplizituki aitortzen baitu, 47. artikuluan, herritar guztiek daukatala eskubidea etxebizitza duin eta egokia izateko, eta botere publiko guztiei exijitu eta agintzen die beharrezko baldintzak susta eta arau egokiak ezar ditzatela eskubide hori benetan gauza dadin.

Konstituzioaren manu horrek interes orokorrarekin lotuta agertzen ditu etxebizitzaren gaia eta lurzoruren erabilera, espekulazioa saihesteko, eta era berean hori lotuta dago erkidegoak hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan parte hartzearekin. Etxebizitzaren, lurzoruren eta hirigintzaren arteko lotura estu hori islatuta agertzen da bai Estatuko oinarriko legerian (Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua, zeinaren 4.1 artikuluan azpimarratzen baita etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea), bai gaiari buruz autonomia-erkidegoetako ia legebiltzar guztiek onartutako lege-arau ugari eta askotarikoetan ere.

Arau-multzo horrek, esan bezala, azpimarratu egiten du etxebizitzaren funtsezko balio eta garrantzi soziala, etxebizitza, zentzu zabal batean, bizitoki gisa ulertuta, eta lege honi dagokio, hain zuzen ere, zehaztea aipatutako arauetako terminoak, gutxi edo aski abstraktu eta generikoak.

II

Nabarmentzekoa da esplizituki aitortzen zaiela, eskubide subjektibo gisa, etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea etxebizitza duin eta egokirik ez dutenei –aipatutako zentzuan–, etxebizitza lortzeko diru-baliabiderik ez badute. Eskubide bat aitortzen da, beraz, administrazio-auzotasuna duten egoiliar atzerritarrei ere badagokiena, nazioarteko itunek eta legeek xedatutakoaren arabera, Konstituzio Auzitegia aspalditik esaten ari denaren haritik (KAaren 107/1984 epaia, 3. OJa). Eskubide horretan, etxebizi-

cional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966 (artículo 11.1), o en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 (artículo 34.3), se coincide en resaltar la dimensión social de la vivienda, vinculada a la mejora de las condiciones de existencia de las personas y sus familias y a la posibilidad de evitar y superar la exclusión social.

En conexión con las citadas disposiciones internacionales, el texto constitucional de 1978 supuso un gran avance respecto de aquellas al reconocer explícitamente en su artículo 47 el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo y transmitiendo a todos los poderes públicos el mandato de la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo el mencionado derecho.

Este precepto constitucional incorpora la vinculación de la vivienda y la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, lo que se anuda igualmente a la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística. Esta íntima y estrecha relación entre vivienda, suelo y urbanismo se ve reflejada, asimismo, en la regulación estatal básica (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en cuyo artículo 4.1 se insiste en el reconocimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible), al igual que en las abundantes y diversas normas legales aprobadas en la materia por la práctica totalidad de los parlamentos autonómicos.

En esa cascada normativa, como ya se ha expuesto, se enfatiza el valor e importancia social esencial de la vivienda, entendida en su amplia acepción de lugar de alojamiento residencial, correspondiendo precisamente a esta ley concretar los términos más o menos abstractos y genéricos de las normas reseñadas.

II

Se destaca el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada en la mencionada acepción, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una. Se reconoce, pues, un derecho entre cuyas personas destinatarias se incluyen también las personas extranjeras residentes con vecindad administrativa, según lo disponen los tratados internacionales y las leyes, como bien lo viene





tzaren arloan legezketasuna errespetatzeko eskakizunaren inguruan legitimazioa handiagoa izan dadin ezartzen den akzio publikoaz gain, haren titularrei bide juridikionalera jotzeko aukera ematen zaie eskubidea eraginkorra izan dadin, behartuta dauden botere publikoek eskubide hori urratzen duten kasuetarako. Aurreikuspen hori guztiz berria da espainiar legerian.

Era berean, gizarteak botere publikoei eskatu die lehenbailehen erreakzionatu dezatela hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabeteek eragindako pertsonen etxebizitza-eskubidea ziurtatzeko, beren etxebizitzan jarraitu ahal izan dezaten. Eskakizun horren eraginez, etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzearen kontzeptua gehitu da, aurreikusitako baldintzak betetzen direnerako, betiere. Modu horretan, interes sozialeko deklaritzen da etxegabete-prozeduretan sartuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiari erantzuna ematea. Hori sartuta, bi alderdi artikulatzen dira: alde batetik, aintzat hartzea giza dramek eragindako gizarte-larrialdiko egoera, bizitzeko eskubidea bera ere zapuztu egin baita ohiko etxebizitzaz gabetzearen ondorioz; beste aldetik, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2013ko martxoaren 14ko epaia (C-415-11 gaia), agerian uzten duena beharrezkoa dela botere publikoek lehenbailehen esku hartzea, dagozkien eskumen-esparruetan, zeinak ohiko etxebizitzaren erabilera eta gozamenari lotutako oinarritzko eskubideak eta eskubide estatutarioak babestera zuzenduta baitaude.

Lege honek, ohartuta babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien kopurua nahikoa ez dela premiari epe laburrean erantzuteko, bidea irekitzen du, ordezkio aukera gisa, eskubidea betetzeko eskakizunari prestazio ekonomiko batez erantzuteko. Prestazio horren bitartez, onuradunari aukera eman nahi zaio merkatu babestutik kanpoko etxebizitza bat alokatzeko.

Eskubide subjektiboa aitortzen zaien eskatzaileek bete beharreko baldintzak ere finkatzen ditu, eta eskubidea pixkanaka ezartzeko irizpideak zehazten dira. Eskubidea erregelamendu bidez definitzen joango da, eta hartzaileen kopurua arian-arian handitzeari ekingo zaio, horretarako erabilgarri dauden ekonomia-baliabideek eta bizitokiek ahalbidetzen duten heinean.

señalando desde hace tiempo el propio Tribunal Constitucional (STC 107/1984, FJ 3.º). Como tal derecho, además, y junto con la acción pública que se instaura en materia de vivienda para la más amplia legitimación en la exigencia del respeto de la legalidad, se atribuye a sus titulares el recurso a la vía jurisdiccional precisa para hacerlo efectivo allí donde sea incumplido por los poderes públicos obligados, en una previsión inédita en la legislación española hasta este momento.

Asimismo, la exigencia social de una urgente reacción de los poderes públicos para asegurar el derecho a la vivienda de las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda, ha hecho incorporar el concepto de la expropiación temporal del uso de la vivienda, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de la necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio. Su inclusión encuentra dos niveles de articulación: de un lado, atender a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual; de otro lado, la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11), que pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.

La presente ley, consciente de la insuficiencia del parque de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales existente para cubrir la necesidad a corto plazo, arbitra la posibilidad subsidiaria de que la respuesta a la exigencia del derecho sea suplida por una prestación económica. Esta prestación tiene por objeto que el beneficiario pueda acceder a un arrendamiento fuera del mercado protegido.

Establece también los requisitos que deben cumplir aquellos solicitantes a quienes se les reconoce el derecho subjetivo, determinándose los criterios para implantar una entrada gradual del citado derecho, que se irá definiendo reglamentariamente, de modo que se proceda a una progresiva ampliación en el número de sus destinatarios en función de que así lo hagan posible los recursos económicos y los alojamientos disponibles para tal finalidad.





Lege-testu hau idazteko unean eskariari buruz eginda dauden ikerketa eta analisisi erreparatuta, eskubide subjektiboa betetzea aurreikusten da lege-testu honetan, presa handieneko etxebizitza-premiei erreparatuta batez ere. Horretarako, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak fede-emaile publikoren aurrean esleituko dira, esleipen-prozeduran eskabideak barematu egingo dira, eta, lehentasunak zehazteko, kontuan hartuko dira eskatzaileen errenta erabilgarria eta bizikidetzaren unitateko kide-kopurua, bigarren mailako baremazio-irizpidetzat hartuta Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroko inskripzioaren antzintasuna; hori gorabehera, kupoak ezarri ahal izango dira, gizarte-kohesioa bermatzeko asmoz.

Bestalde, aipatutako eskubide subjektiboari dagokionez, nahiz eta hura Administrazioaren eskura dauden legezko modu guztien bitartez berma daitekeen, lege-arau honek lehentasuna ematen dio alokatzeari, konponbiderik egokiena eta justuena delakoan. Hala, legeak aukera ematen du hirigune berean edo, are gehiago, erakuntza-unitate berean batera egon daitezkeen alokatzeko eta jabetzako etxebizitzak eta nahas daitezkeen diru-sarrera maila eta adin eta familia-osaera diferenteetako bizikidetzaren unitateak, eta are konbina daitezkeen ekimen publikoko eta pribatuko etxebizitza babestuak.

Era berean, zuzkidura-bizitokiak bultzatzen dira, bizileku egokitzat jotzen baitira aldi bateko beharrian sozialei erantzuteko (gazteen emantzipazioa, pertsona bananduak, etorkinak...). Zuzkidura-ekipamendu izarekin, horretarako aurreikusitako jabari publikoko zuzkidura-lurzoruetan ezarri ahal dira, eta orobat plangintzan ekipamendu generiko edo komunitario gisa kalifikatuetan, bizitoki-erabilera hori ekipamenduarekin ere bateragarria bada. Zuzkidura-izaera dutenez, bizitoki hauek ez dira etxebizitzatzat jotzen eta, ondorioz, ez zaizkie aplikatzen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako estandarrak eta legezko erreserbak.

Alderdi objektibo batetik, bestalde, bizitzeko espazio egoki batez, bizileku batez edo egoitza batez gozatzeko eskubideaz gain, legeak inguru eta hiri- edo landa-ingurune duin eta egokia izateko eskubidea ere jasotzen du, hau da, Europako Zuzenbide konparatuari jarraiki "habitat" esaten zaiona izatekoa, halakotzat ulertuz etxebizitzaz gain pertsonaren eta erkidegoaren bizitzan behar diren zerbitzu, jarduera, ekipamendu eta gainerako elementuak kokatzen diren leku

En atención a los estudios y análisis de demanda realizados en el momento de la redacción del presente texto legal, se prevé la satisfacción del derecho subjetivo, atendiendo principalmente a las necesidades de vivienda más urgentes. Para ello, las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales se adjudicarán ante fedatario público, mediante un procedimiento en el que se baremarán las solicitudes, otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y el número de miembros de la unidad de convivencia, considerándose la antigüedad de la inscripción en el Registro de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales un criterio accesorio de baremación; todo ello sin perjuicio de establecer cupos, de manera que se garantice la cohesión social.

Por otro lado, y en lo que respecta al mencionado derecho subjetivo, aun cuando su satisfacción puede realizarse a través de todos los modos legales al alcance de la Administración, esta norma legal opta por otorgar preferencia al alquiler como la forma más adecuada y más justa de resolverlo. Así, la ley posibilita que en las mismas zonas urbanas o incluso en la misma unidad edificatoria puedan coexistir viviendas destinadas a alquiler con viviendas en propiedad y mezclarse unidades convivenciales de distinto nivel de ingresos y de distintas edades y composición familiar, e incluso que se combinen viviendas protegidas de iniciativa pública y privada.

Del mismo modo, se potencia la figura de los alojamientos dotacionales, considerados como morada adecuada para responder a unas necesidades sociales temporales (emancipación de jóvenes, personas separadas, emigrantes...). Con carácter de equipamiento dotacional, su implantación se permite sobre suelos dotacionales de dominio público previstos para tal finalidad e incluyendo los calificados por el planeamiento como equipamiento genérico o comunitario cuando el referido uso de alojamiento resulte igualmente compatible con el equipamental. Por su carácter dotacional, estos alojamientos no tienen la consideración de vivienda, motivo por el cual no les resultan de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Desde una vertiente objetiva, esta ley no solo contempla el derecho al goce de un espacio habitable, de una morada, de un domicilio, sino también el derecho a un entorno y un medio urbano o rural digno y adecuado que, siguiendo las pautas del Derecho comparado europeo, se denomina y califica como "hábitat", entendiéndose este como el lugar complejo en el que, además de la vivienda, se ubican los servicios, actividades, equipamientos y demás elementos en los





konplexu hori. Horrela, eraikinak birgaitzeak eta hiri-guneak berroneratu eta ekonomikoki eta sozialki biziberritzeak, hirigintzako erabileren mestizajearen ikuspuntutik (gizarte-kohesioa), berebiziko garrantzia hartzen dute. Joan-etorrien premia txikiagotzeko jarduerak bultzatzea, zerbitzu- eta azpiegitura-kontsumoaren eskakizuna gutxitzea eta lurraldean gutxiago esku hartzea jardun publikoaren nahitaezko ildoak dira, eta horrela eman ziren aditzera Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunaren foroaren deliberamenduetan ere.

Gainera, etxebizitzan eta lurzorua erabilera, aurreikusitako egin behar dira zainketa-lanak (zeinak, batez ere, etxeko esparruan eta etxearen inguruko esparruan egiten baitira) eta bizi-proiektu pertsonalen garapena errazten dituzten aldaketa sozialak. Azken batean, gizarte-antolaketa hobe bat ezarri beharra dago, ardura partekatuan eta ordaindutako eta ordaindu gabeko lana uztartzean oinarritua.

Illo horretatik, eta kontuan izanik gure geografian bizitegi-lurzorua urria dela, hiri barreiatuaren ordez hiri trinkoaren eredu sustatuko duten mekanismoak ezartzearen aldeko apustua egiten da, lekuan lekuko bereizgarriak errespetatu eta ingurunearekiko harmonizazioa gordeko duen ereduaren alde, horrela lurzorua modu arrazoizkoagoan okupatuko baita eta, ondorioz, hazkunde jasangarriago, homogeenago eta harmonizatuagoa erraztuko.

Horretarako, lege honek, Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunaren espiritura moldatuz, etxebizitzaren eta ondare eraikiaren arloko eskumenak ematen dizkie toki- eta lurralde-administrazioei eta erakundeen arteko lankidetzak bultzatzen du.

Badira hainbat arazo garrantzitsu gure ingurunean aspalditik eta sistematikoki errepikatzen direnak: etxebizitza lortzeko zailtasuna, bereziki larria gizarteko sektorerik ahulenetan; eraikitzeo lurzoru egoki eta prestaturik ez egotea, eta lurzoruak kudeaketa- eta prestaketa-prozesuaren ondoren hartzen duen balioa, etxebizitzaren azken prezioan eragin handia duena.

Biztanleen bizi-kalitatea hobetzeko konpromiso aktiboa da Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunak ezarritako erronken eta konpromisoen helburu nagusia, betiere biztanleon bizitzako jarduerak gertatzen diren ingurunea errespetatuz. Itun horrek ematen duen ikuspegi berriaren erdigunean dago hirietan esku hartzea, hiri-espazioak birkualifikatuz, auzoak biziberrituz (alderdi sozialak eta ekonomia-jarduerari lotuak

que se desenvuelve la vida personal y comunitaria. De este modo, la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social, bajo el prisma del mestizaje de usos urbanos (cohesión social), cobran una importancia de primer orden. Las acciones tendentes a disminuir las necesidades de desplazamiento, reducir la exigencia de consumo de servicios e infraestructuras e intervenir menos en el territorio constituyen líneas de actuación pública imprescindibles, tal y como se manifestaron en las deliberaciones llevadas a cabo en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

Además, la vivienda y la utilización del suelo deben incorporar los cambios sociales que impulsan el favorecimiento de las tareas de cuidado (trabajo que se desarrolla fundamentalmente en el ámbito doméstico y su entorno) y el desarrollo de proyectos vitales personales, combinando, en definitiva, una mejor organización social basada en la corresponsabilidad y conciliación del trabajo remunerado y no remunerado.

En tal sentido, y considerando que el suelo residencial constituye un bien escaso en nuestra geografía, se aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, respetando las singularidades propias de cada lugar y de forma armonizada con el entorno, lo que llevará a una ocupación más racional del suelo, propiciando un crecimiento más sostenible, homogéneo y armonizado.

Para todo ello, la presente ley, adaptándose al espíritu que preside el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi, atribuye a las administraciones locales y territoriales competencias en materia de vivienda y del patrimonio edificado y fomenta la colaboración interinstitucional.

La dificultad del acceso a la vivienda, especialmente acusada en los sectores más vulnerables de la sociedad, junto con la ausencia de suelo adecuado y preparado para la edificación y el valor que este adquiere tras el proceso de gestión y preparación, con su consiguiente efecto en el precio final de la vivienda, son los principales problemas que se vienen secular y sistemáticamente reproduciendo en nuestro entorno.

El compromiso activo con la mejora de la calidad de vida de los habitantes, desde el respeto al medio en el que se desarrolla su actividad vital, se convierte en el objeto fundamental de los retos y compromisos asumidos por el Pacto Social por la Vivienda de Euskadi. La intervención en la ciudad existente, mediante la recualificación de los espacios urbanos, la revitalización de los barrios (incluyendo tanto los as-



barne) eta dauden eraikinen parkea hobetuz (gizarteak eraikin berriei eskatzen dizkien baldintzekin homologatzeko), eta horixe da lege-arau honek artikulatzen duena.

Helburu hori kontuan izanda, etxebizitzaren funtzio sozialaren helmena eta edukia zehazten dira, eta partikularren eskubide eta eginbeharrei lotutako zenbait alderdi, lehen aintzat hartu gabeak, sartu dira; horien artean dago higiezinak hobetzeko edo birgaitzeko eginbeharra, baita mantentzekoa ere, haien egokitzapen energetiko eta funtzionala lortzeko.

Jenderik gabeko etxebizitzetako buruzko araudia ere ezartzen da, ustez eta justifikaziorik gabe erabiltzen ez direnek ez dutela betetzen funtzio soziala. Hala ere, onartu behar da ezinbestekoa dela populazioan era naturalean gertatzen diren mugimenduei erantzuna emango dieten higiezin erabilgarriak egotea, higiezin merkatuak portaera behar bezain malgua izan dezan, tentsio handiegirik gabe eskaintzaren eta eskariaren artean. Etxebizitzaren errolda zorrotz aztertzen bada, argi ikusten da jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua ez dela oso esanguratsua etxebizitza izateko eskubide subjektiboa betetzeari dagokionez.

III

Arau honek 10 kapitulu ditu. I. kapituluaren esfortzu bat egiten da definitzeko etxebizitzaren kontzeptua bera eta etxebizitzak duin eta egokitutako joa izateko bete behar dituen gutxiengo parametroak, definizio horretarako dauden zailtasunak zailtasun. Ondoren, zehazten dira botere publikoek dagokien autonomia zabalaren barruan errespetatu eta garatu behar dituzten printzipio gidariak eta ildo dogmatikoak; besteak beste, diskriminazioak desagerraraztea, lurralde- eta gizarte-kohesioa lortzea, eta planifikatzea eta programatzea, betiere etxebizitza bat legez okupatzeko eskubideari estu-estu loturik.

I. kapituluaren funtsezko elementuetako bat funtzio soziala da, zeinak jabetza bera eta eraikinei lotutako bestelako eskubide pribatuak definitzen eta ezaugarritzen baititu. Gainera, kapitulu horretan, babes publikoko etxebizitzari buruzko politika guztiak interes orokorreko zerbitzu deklaratzeko berariaz, lotura eginez Europar Batasunaren Itunarekin eta europar erakundeek emandako ebazpenekin, hala nola

pektos sozialek, hala nola loturak daude la aktibidad ekonomika) y la mejora del parque edificado (para alcanzar su homologación con las exigencias que la sociedad demanda a las construcciones de nueva planta), se sitúa en el centro de la nueva visión que emana del citado pacto y que esta norma legal articula.

Con este objetivo, se define el alcance y contenido de la función social de la vivienda, incorporándose algunos aspectos relacionados con los derechos y deberes de los particulares anteriormente no considerados, como son el deber de mejora o de rehabilitación y el de mantenimiento de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional.

Se incluye, asimismo, la regulación relativa a la vivienda deshabitada, entendiéndose su no utilización injustificada como un incumplimiento de la función social. No obstante, hay que admitir que para que el mercado inmobiliario tenga un comportamiento suficientemente elástico, sin tensiones excesivas en relación con la oferta y demanda, es preciso que existan inmuebles disponibles para dar respuesta a esos movimientos que de forma natural se producen en la población. Si se analiza el censo de vivienda con el debido rigor, se observa que el número de viviendas deshabitadas no resulta realmente significativo en lo que respecta a la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

III

Son 10 los capítulos en los que se articula esta norma. El capítulo I se inicia con un esfuerzo de aproximación, siempre difícil, al concepto mismo de vivienda y a los parámetros que, como mínimo, han de considerarse de cara a su calificación como digna y adecuada, y continúa con los principios rectores y directrices dogmáticas que han de respetar y desarrollar los diferentes poderes públicos en el amplio margen de autonomía que les corresponde y que, entre otros, se deben a la erradicación de discriminaciones, al logro de la cohesión territorial y social y a la planificación y programación, todos ellos en relación inescindible con el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

La función social, que define y caracteriza tanto la propiedad como otros derechos privados referidos a la edificación, es uno de los elementos esenciales de este capítulo I, en el que además se produce la declaración expresa de servicio de interés general de todas las políticas de vivienda de protección pública, enlazando de ese modo con el Tratado de la Unión Europea y las resoluciones emanadas desde las institucio-





interés orokorreko zerbitzuen liburu berdeari buruz Europako Parlamentuak 2004ko urtarrilaren 13an emandakoarekin.

II. kapituluan, hasiera-hasieran, esplizituki aitorzen zaie etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa etxebizitza izan ez eta lortzeko beharrezko baliabiderik ere ez duten guztiei. Eskubide horri lotuta, egoera berezian diren pertsonena jasotzen da, hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta egonda gizarte-bazterketako egoeran gerta litezkeen pertsonena. Ikuspegi soziala, inondik ere, guztiz lotua Eusko Legebiltzarrak gizarteratzeko eta diru-sarrerak bermatzeko onartutako legeriari. Hor agindu zehatza ematen zaie botere publikoei eta, gainera, eskatu behar diren baldintzak zeintzuk diren eta eskubidea nola bete daitekeen ere zehazten da, alegia etxebizitza edo bizitoki bat eskura jarritz, ahal dela alokairuan, edo, bestela, prestazio ekonomiko bat emanez etxebizitzaren ordez, edo erabilera-aldia baterako desjabetzera iritsiz denbora-bitarte jakin baterako.

Ildo horretatik, legeak bat egiten du nazioarteko joerarik aurreratuenekin, eta etxegabearen kontzeptu ireki bat ezartzen du, horren barruan sartzen baititu bai aterperik edo babeslekurik ez dutenak, bai etxebizitza ez dutenak edo etxebizitza ez-segurua edo desegokia dutenak, edo hipotekaren ondoriozko etxegabetze-prozesu batean sortutako etxebizitza-premiagatik gizarte-bazterketako egoeran gerta daitezkeenak. Hori guztia, erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak, ahal dela, alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratuko direla aurreikusita, eta erosteko aukerarekin alokatzeko bidea irekita, orobat, erosteko diren etxebizitzentzat.

III. kapituluan, eskumen-banaketaren ereduaren funtsa ezartzen da, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea betetzeko behar den erakunde arteko lankidetzara gisa defini daitekeena. Lurralde-administrazio guztien arteko itunek eta udalez gaindiko entitate publikoen esku-hartzean subsidiariorotasun-printzipioa berariaz aldarrikatzeak bidea libre uzten dute planifikazio- eta programazio-tresna ezinbestekoak ezartzeko, etxebizitzaren arloan toki-erakundearen plan zuzentzaileak sortuz, betiere erabat aukerakoak izango direlarik erakunde horientzat. Era berean, lege-mailako xedapen honetara ekarri dira jada badauden Babes Publikoaren Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokiaren Erregistroa eta Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroa, zeinak, aukerakoak halaber, toki-erakundeetan ere sortu ahal izango baitira.

nes europeas, como la de 13 de enero de 2004 del Parlamento Europeo relativa al libro verde sobre los servicios de interés general.

El capítulo II se abre precisamente con el explícito reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda por todos los que no se hallen en posesión de una y no dispongan de medios necesarios para conseguirla. Vinculado a este derecho se recoge el de las personas en especiales circunstancias que, encontrándose en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, pudieran llegar a caer en situación de exclusión social. Vertiente indudablemente social, íntimamente relacionada con la legislación aprobada por el Parlamento Vasco para la garantía de ingresos y para la inclusión social, y que viene acompañada del mandato preciso dirigido a los poderes públicos, incluyendo los requisitos exigibles y el modo de satisfacción de este derecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento, preferentemente en régimen de alquiler, o subsidiaria prestación económica en defecto de aquella, o llegando a la expropiación temporal del uso por un período determinado de tiempo.

A este respecto, la ley entronca también con las corrientes internacionales más adelantadas, adoptando un concepto abierto de persona sin hogar y comprendiendo dentro de él tanto a quien carece de techo o cobijo como a quien carece de vivienda o dispone de una vivienda insegura o inadecuada o pueda incurrir en una situación de exclusión social por necesidad de vivienda sobrevenida en un proceso de desahucio hipotecario. Todo ello con la previsión de que los recursos disponibles en materia de vivienda se orienten preferentemente a la promoción de viviendas en alquiler, y permitiendo que las viviendas para compra puedan utilizar la vía de alquiler con opción de compra.

En el capítulo III se contempla la base del modelo de distribución competencial, que más bien se podría definir como de colaboración interinstitucional ordenada al cumplimiento del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. La concertación entre todas las administraciones territoriales y el expreso llamamiento al principio de subsidiariedad en la intervención de las entidades públicas supramunicipales abren paso, en este apartado, a los ineludibles instrumentos de planificación y programación, con la creación de los planes directores de las entidades locales en materia de vivienda, de carácter total y absolutamente potestativo para ellas. Del mismo modo, son atraídos a este rango legal los existentes Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales y Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, apuntando, igual-



IV. kapituluan, Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa sortzen da, eta, horrela, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako aukera gauzatzen da, etxebizitza-eskubidea betetzeko nahitaezkoa den legezko tresna hori sustatuz. Ildo horretatik, proposatzen da Lurzoru Ondare Publikoko higiezinak, oro har, titulartasun publikokoak izan daitezela gerora ere, eta, ahal dela, ondoriozko etxebizitzak alokairukoak izan daitezela, dagokien funtzio soziala betetzeko.

V. kapituluan, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko modu berria arautzen da. Lehen, esku-hartzea etxebizitzan bertan, elementu fisikoan, zentratu izan da; lege honetan, ordea, pertsona eta haren ekonomia-egoera jartzen dira erdi-erdian. Hori, jakina, aldaketa nabarmena da, eta baditu bere arriskuak. Aldaketa horren oinarri izan dira Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunaren foroan eta 2010-2013 aldirako Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailea egiteko sortutako herritarren parte-hartze prozesuan bildu ziren hausnarketak. Horrekin sistema justuago eta solidarioago bat ezarri nahi da, hainbat faktoreri lotua, hala nola finantza-ahalmenari, familia-edo bizikidetzaren unitate esleipenduneko kideen kopuruari eta eskatzaileen erregistroan izena emanda igarotako denborari; horrela, gainera, etxebizitzaren prezioa eraikuntza egitearen benetako kostuari egokitzeko, sustapenaren bideragarritasuna eta eraikuntza-kalitatea bermatuz.

VI. kapituluan, etxebizitza eta lokal babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren berezko araubide juridikoa garatzen da, baina lege-maila behar duten alderdiak baino ez dira sartu, geroagoko erregelamendu bidezko garapenaren jokoari errespetatuz. Bizitegiari lotutako esku-hartze babestuen lege-panorama argitzeko, honako esku-hartze hauek definitzen dira: babes soziala etxebizitzak (araubide bereziko babesaren eta araubide orokorrekoaren arteko diferentzia desagertzeko), etxebizitza tasatuak (udalena edo Autonomia Erkidegoarenak) eta zuzkidura-bizitokiak. Merkataritza-erakundeak ere kalifikatu ahal izango dira, gizarte-kohesioa eta ekonomia-jarduerari hasi berrien ezarpena bultzatzeko eta sustatzeko modu gisa, bereziki berronertzen ari diren hiri-eremuetan.

mente con carácter facultativo, la posibilidad de su creación en el seno de las entidades locales.

En el capítulo IV se procede a la creación del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, verificándose así la posibilidad establecida ya en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con el impulso de un instrumento legal imprescindible para lograr la satisfacción del derecho a la vivienda. En relación con él, se propone que los inmuebles que formen parte del Patrimonio Público de Suelo se mantengan, con carácter general, bajo titularidad pública y las viviendas resultantes se destinen preferentemente al alquiler, en orden al cumplimiento de la función social que les corresponde.

El capítulo V se centra en la regulación del nuevo modo en que se concibe la acción de fomento de la vivienda de protección pública. A diferencia de todo cuanto se ha realizado anteriormente, en que la intervención se ha concentrado en el objeto o elemento físico de la vivienda en sí, en esta ley se postula sobre la persona y su situación económica como centro de gravedad. Esta previsión constituye, evidentemente, un giro notable no exento de riesgos, basado en las reflexiones recogidas en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi y en el proceso de participación ciudadana creado para la elaboración del Plan Director de la Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013. Con ello se busca un sistema más justo y solidario, que se vincula tanto a la capacidad financiera como al número de integrantes de la unidad familiar o convivencial adjudicataria y a la antigüedad de la inscripción en el registro de solicitantes, permitiendo, por otro lado, adecuar el precio de la vivienda al costo real de la ejecución de la construcción en garantía de la viabilidad y la calidad constructiva de su promoción.

El capítulo VI es el encargado de desarrollar el régimen jurídico propio de las viviendas y locales protegidos y de los alojamientos dotacionales, procurándose la incorporación exclusiva de aquellos aspectos necesitados de rango legal y respetando el juego del posterior desarrollo reglamentario. Para clarificar el panorama legal de los tipos de intervenciones protegidas residenciales, se definen como tales las denominadas viviendas de protección social (desapareciendo la diferencia entre protección de régimen especial y de régimen general), las viviendas tasadas (municipales o autonómicas) y los alojamientos dotacionales. Los locales comerciales podrán ser objeto de calificación como modo de incentivar y estimular la cohesión social y la implantación de actividades económicas incipientes, especialmente en ámbitos de regeneración urbana.



Hain zuzen ere, eraikinen birgaitzeaz eta hiri-eremuen berroneratzeaz ari da VII. kapitulua. Horretarako, ekintza publikoa bideratuko da –itundua, jakina–, pilatutako esperientzia aberatsa ahalik eta gehiena aprobetxatuz beharrezko bitarteko juridikoak izango dituen, hala nola jabetza horizontalaren barruan kargak eta onurak ekitatez banatzeko prozesua, birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko prozesuetan okupazioa edo nahitaezko salmenta ahalbidetzea, irisgarritasuna edo bizigarritasuna hobetzeko lurzoru publikoen okupazioa baimentzea, eraikinen ingurutzaila hobetzen esku hartzeko aukera bermatuko duten neurriak hartzea, dauden etxebizitzak zatitu ahal izatea, eta abar, horrelakoak sarritan eskatu baitira ondare eraikia birkualifikatzeko prozesuetan. Politika publiko horiek lehenetsunezkoak dira etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea bermatzeko, eta ingurumenaren eta gizartearen ikuspegitik jasangarriagoak dira lurzoru berrien hedapen eta kontsumo atzerazina baino.

Kontuan hartu behar da dagoeneko eraikita dagoen parkearen % 70ek baino gehiagok 30 urtetik gorako antzinatasuna duela eta eraikinak lehenengo araudi termikoa baino lehenagokoak direla eta, beraz, oso urruti daudela gaur egun energia-eraginkortasunerako nahi diren eskakizunak betetzetik.

Aintzat hartu behar da, halaber, energia-kontsumoaren eta berotegi-efektuko gasen zati handi bat bizitegi-sektorean sortzen dela. Europako azken direktibak, hain zuzen ere, energiaren kontsumoa eta karbono dioxidoaren isurketak murriztearen alde agertzen dira, eta energia berriztagarrien erabilera bultzatzen dute, erregai fosiletatik datozen energiekiko mendekotasuna gutxitzeko; dena ere, erabilgarri dauden baliabideak errespetatzeari eta datozen belaunaldien garapena arriskuan ez jartzeari begira. Beraz, nahitaezkoa da lege-mekanismo egokiak ezartzea bai eskakizun horiek betetzeko, bai eraikinen funtzio sozialak haien gainean dakartzan eskubide eta betebeharrak betetzeko.

Ondoren, VIII. kapituluan, baiezko erantzuna ematen zaio hiri-errentamenduei buruzko legeriatik datorren gonbitari, hiri-finkak errentan hartzen dituzten pertsonak edo entitateek jarri behar dituzten fidantzak ezarri eta arautzeko. Ildo horretatik, aintzat hartu behar da zenbaterainoko garrantzia duten interesik gabeko gordailu horiek, etxebizitza-politika publikoak sustatzeko erabiltzen direnez gero, horri erreparatuta ulertzen baita fidantzok lege-xedapen honetan sartzea

Precisamente, a la rehabilitación de edificios y regeneración de áreas urbanas se dirige el capítulo VII en una acción pública, obviamente concertada, que trata de aprovechar al máximo la rica experiencia acumulada, dotando de los medios jurídicos necesarios, como el caso del proceso de equitativa distribución de cargas y beneficios en el seno de la propiedad horizontal, la ocupación o venta forzosa en procesos de rehabilitación o regeneración urbana, la autorización de ocupación de suelos públicos para mejorar la accesibilidad o habitabilidad, las medidas necesarias para garantizar la posibilidad de intervenir en la mejora de la envolvente de las edificaciones, la división de viviendas existentes y otros reiteradamente demandados en los mencionados procesos de recualificación del patrimonio edificado. Estas políticas públicas se consideran prioritarias en su relación con el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, resultando ambiental y socialmente más sostenibles que la expansión y consumo irreversible de nuevas superficies de suelo.

Debe tenerse en cuenta que más del 70 % del total del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a los 30 años, con edificios anteriores a la primera normativa térmica publicada, estando, por lo tanto, lejos de cumplir con los requisitos de eficiencia energética deseables hoy en día.

A mayor abundamiento, ha de considerarse igualmente que una parte significativa del consumo energético y la emisión de gases de efecto invernadero se produce en el sector residencial. Las últimas directivas europeas preconizan, precisamente, la reducción del consumo energético y de las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera, así como el incremento de la utilización de las energías renovables para tener una menor dependencia de las energías procedentes de combustibles fósiles, todo ello bajo la perspectiva de respetar los recursos disponibles sin comprometer el desarrollo de las generaciones futuras. Se hace, pues, imprescindible establecer los mecanismos legales precisos para cumplir tanto con los citados requerimientos como con los derechos y obligaciones sobre las edificaciones que delimita su función social.

A continuación, en el capítulo VIII se da respuesta favorable a la invitación que dimana de la legislación de arrendamientos urbanos, en orden al establecimiento y regulación de las fianzas que han de depositar las personas o entidades arrendatarias de fincas urbanas. A este respecto, ha de considerarse la importancia que estos depósitos sin interés tienen en cuanto a su empleo en el estímulo de las políticas públicas de vivienda, lo que explica la total procedencia de su





bidezkoa dela guztiz.

IX. kapituluaren, zehazten da etxebizitza zein kasutan den desegokia bere funtzio soziala betetzeko, dela okupatu gabe edo gainokupatuta dagoelako, dela bestelako gabeziengatik. Egoera horiek gainditzeko, administrazio publikoek, beren eskumen eta erantzukizunen barruan, pertsona eta entitate pribatuekin ere jardun beharko dute sustapen- eta lankidetzaz neurriak hartu eta inplementatzeko orduan, betiere eragindako herritarren eskubide besterenezinak errespetatuz, are gehiago nahitaez bete beharreko manuen bitartez dihardutenean. Kapitulu honetan, etxebizitza- eskubideari lotutako ohiko esku-hartze modu guztiak sartu dira: desjabetzea, erabileraren aldi baterako desjabetzea barne; deklaratzeko interes soziala eta presakoa dela erantzuna ematea hipoteka- exekuzioen ondoriozko etxegabete-prozeduretan sartuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiari; eroslehentasun- eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea; nahitaezko ordezkaria, eta etxegabete administratiboa, her- tsapen-isunez gainera.

Azken kapituluaren, X.ean, ikuskapen-, diziplina- eta zehapen-araubideak ezartzen dira, lege-maila behar baitute ezinbestean. Ildo horretatik, beharrezko eginbideak eta horiek bideratzeko har daitezkeen behin-behineko neurriak zehazten dira; arau-hauste oso larriak, larriak eta arinak tipifikatzen dira, eta, orobat, zehazten dira erantzuleak, preskripzio- eta iraungitze- kasuak, administrazio eskudunak eta, besteak beste, zehapenen zenbatekoak, jakina, zeinak urtero egune- ratu ahal izango baitira.

Lege-testuaren amaieran bestelako xedapen saihetsezinak daude: xedapen gehigarriak, higiezin- zerbitzuen eskaintzako bitartekaritzaren arautze zehatza egiteko eta, bizitegi-premiak asetzeko asmoz, kooperati- bidezko autosustapenaren araubidea jasotzeko ere; xedapen iragankorrak, horien helburua delarik, batetik, beharrezko malgutasunez bateragarri egitea aurreko lege-araubideak eta lege honetan ezartzen den esparru berria, eta, bestetik, legea indarrean sar- tzen denetik harik eta dagokion erregelamendua onartu arteko epean etxebizitza izateko eskubidea be- tetzeko baldintzak ezartzea eta orobat etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzearen onuradunek bete beharreko baldintzak ere ezartzea hipoteka- exekuzioen ondoriozko etxegabete-prozeduretan sar- tuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiaren kasuetan; xedapen indargabetzaileak, eta, bukaeran, azken xedapenak,

incorporación en esta disposición legal.

El capítulo IX se dirige a la previsión de los su- puestos en los que la desocupación, la sobreocupa- ción o las insuficiencias concurrentes en una vivienda la hacen inadecuada para la función social a la que viene ordenada. Las administraciones públicas, en el marco de sus competencias y responsabilidades, ha- brán de perseverar en la previsión e implementación de las medidas de estímulo y colaboración también con las personas y entidades privadas para remontar y superar las mencionadas situaciones, respetando siempre los inalienables derechos de la ciudadanía que resulte afectada, máxime cuando se actúe a través de mandatos de cumplimiento obligado. Se incorpo- ran en este capítulo todos los ya tradicionales medios de intervención vinculados al derecho a la vivienda, como son la expropiación, incluyendo la expropiación temporal del uso; la declaración de interés social y urgencia de la cobertura de la necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergen- cia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria; los derechos de tanteo y retracto; la sustitución forzosa, y el desahucio adminis- trativo, además de las multas coercitivas.

El último de los capítulos, el X, se dedica a esta- blecer los regímenes de la inspección, disciplina y régimen sancionador, ineludiblemente necesitados de rango legal, incorporando las diligencias precisas, así como las medidas provisionales que puedan adoptar- se en su sustanciación, y la tipificación de las infrac- ciones muy graves, graves y leves con la concreción de las personas responsables, los supuestos de prescrip- ción y caducidad, las administraciones competentes y, por supuesto y entre otras, las cuantías de las sancio- nes, que podrán ser actualizadas anualmente.

El texto legal se cierra con las también irrem- plazables disposiciones adicionales, debidas a la regu- lación precisa de la intermediación en la prestación de los servicios inmobiliarios y a la incorporación del régimen de autopromoción, por cooperativas, para la satisfacción de las necesidades residenciales; las dis- posiciones transitorias, llamadas a compatibilizar con la debida flexibilidad los regímenes legales preceden- tes y el nuevo marco que se crea en la presente ley, así como a establecer las condiciones que han de contemplarse en la satisfacción del derecho a disponer de una vivienda y los requisitos que deben reunir los beneficiarios de la expropiación temporal del uso de la vivienda en los supuestos de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergen- cia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria en el período transitorio desde la entrada en vigor de la ley hasta la aproba-



Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean beharrezko egokitzapenak egiteko, baita legea indarrean sartuko den eguna zehazteko.

I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea

1. Konstituzioaren 47. artikuluko agindua garatzeko eta betetzeko, eta Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan aitortutako eskumen oso eta eskusiboak gauzatzuz, lege honen xedea da etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea arautzea Euskal Autonomia Erkidegoan.
2. Botere publikoek aipatutako eskubidea gauzatzeko egoki diren neurriak sustatuko dituzte, honako irizpide hauen arabera:
 - a) Etxebizitza egoitza, bizileku edo etxe egonkorra izatea, eta haren hartzaile edo erabiltzaileek modua edukitzea bertan duintasunez bizitzeko, beren intimitatea babesteko eta familia- eta gizarte-harremenez gozatzeko, hura okupatu eta erabiltzeko legezko eskubidea dutelarik.
 - b) Tamainari dagokionez, bertan biziko den pertsona, familia edo bizikidetzak unitatearen ezaugarrietarako egokia izatea, horien bizitzako aldiak eta bizitegi-premiak kontuan hartuta eta gizonen eta emakumeen arteko tratua eta aukeraberdintasuna errespetatuta.
 - c) Eraikinen antolamenduari buruzko lege-rian eta aplikatu beharreko araudi teknikoan aurreikusitako baldintza objektiboak betetzea, funtzionaltasunari, bizigarritasunari, segurtasunari eta osasungarritasunari dagokienez.

2. artikulua. Euskadiko etxebizitza-politikaren printzipio gidariak

Lege hau betetzeko sustatuko diren politika publikoek honako printzipio hauei jarraituko diete:

ción del reglamento que lo determine; las disposiciones derogatorias, y, por último, las disposiciones finales, con la introducción de los ajustes necesarios en la precedente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y con la determinación de la fecha de entrada en vigor de esta ley.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. En desarrollo y cumplimiento del mandato previsto en el artículo 47 de la Constitución, así como en ejercicio de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía, la presente ley tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2. Los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, bajo los siguientes criterios:
 - a) Que la vivienda pueda constituir domicilio, morada u hogar estable en el que sus destinatarios o usuarios puedan vivir con dignidad, salvaguardar su intimidad y disfrutar de las relaciones familiares o sociales teniendo derecho legal a su ocupación y utilización.
 - b) Que resulte adecuada, en razón a su tamaño, para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a que vaya destinada, respetando la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y atendiendo, además, a las distintas etapas de su vida y a sus necesidades de residencia.
 - c) Que reúna las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de ordenación de la edificación y normativa técnica aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad.

Artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Euskadi

Las políticas públicas que se promuevan en cumplimiento de la presente ley atenderán a los siguientes principios:





- a) Etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea bermatzeko, lankidetzan eta koordinatuta aritzea botere publiko guztiak, Estatuko Administrazio orokorraren mendeko organoak eta euskal sektore publikoa barne, zeina osatzen baitute Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrak, foru-aldundiek, toki-erakundeek eta haien mendeko titulartasun publikoko erakunde guztiak.
- b) Erabakiak hartzeko eremuetan gizonen eta emakumeen ordezkaritza orekatua izatea, berdintasunari buruzko legeriarekin bat etorriz.
- c) (lehen b) Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidearen eraginkortasunaren inguruko ekimenetan jarduketara publikoak eta pribatuak koherenteak izatea.
- d) (lehen c) Etxebizitzeari eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak planifikatu eta programatzea, kontuan hartuta alokairuko etxebizitza dela Konstituzioan ezarritako etxebizitza-eskubideari erantzuteko funtsezko tresna.
- e) (lehen d) Etxebizitza edo bizitoki babestu bat izateko eskubidea erabiltzerakoan edozein diskriminazio desagerraraztea, kolektibo ahulen aldeko ekintza positiboko neurriak ezarrita eta jokabide diskriminatzaileak zigortuta.
- f) (lehen e) Bizi-ziklo bakoitzean bizilagunen egoerara ondoen egokitzen den etxebizitza lortu edo bertan egoteko modu legala hautatzeko askatasuna sustatzea.
- g) (lehen f) Lurralde-kohesioa egotea sustapen- eta birgaikuntza-neurrien aurreikuspen eta aplikazioaren banaketa orekatuan, eta, aldi berean, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren eskaintza zabal eta behar bestekoa lorzea.
- h) (lehen g) Kontuan hartzea ezen etxebizitza babestua jabetzan esleitzeko beharrezkoa dela autofinantzatzea, baliabide publikorik kontsumitu gabe, halako baliabideak alokatze-programetara bideratu ahal izateko. Jabetzako etxebizitzaren hartzailea, hartarako lege-baldintzak betez gero, etxebizitza araubide horretan edukitzearen aldeko hautua egiten duen
- a) Colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos dependientes de la Administración general del Estado y el sector público vasco, compuesto por la Administración general de la Comunidad Autónoma, las diputaciones forales, las entidades locales y todos los entes de titularidad pública dependientes de ellas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.
- b) Representación equilibrada de hombres y mujeres en los distintos ámbitos de toma de decisión, de conformidad con la legislación en materia de igualdad.
- c) (antes b) Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.
- d) (antes c) Planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a la vivienda.
- e) (antes d) Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.
- f) (antes e) Promoción de la libertad de elección del modo legal de acceso y permanencia en la vivienda que mejor se adapte, en cada ciclo vital, a las circunstancias de las personas moradoras.
- g) (antes f) Cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.
- h) (antes g) Consideración de que la adjudicación en propiedad de la vivienda protegida ha de autofinanciarse, sin consumir recursos públicos, para que estos puedan canalizarse hacia programas de alquiler. La vivienda en propiedad tendrá como destinatario a un sector de población que, cumpliendo con las condiciones legales para ello, opte por la tenencia en el citado



biztanleria-sektorea izango da.

- i) (lehen h) Udaleko eta udalez gaindiko plangintza eta etxebizitza-politika koordinatzea, horrela, babes publikoko etxebizitzaren jardueraren eremuetan, urbanizatzeko jarduketak egokiak eta etxebizitza-tipologia horrekin bat datozenak aurreikus daitezzen.
- j) (lehen i) Dibertsitatea eta gizarte-kohesioa egotea hiri, herri eta landaguneetako auzo eta bizitegi-sektoreetan, integrazio egoki bat bermatuz hiribeltza inguruetan, baita segregazioa, bazterketa, diskriminazioa edo jazarpena prebenituz, eragotziz edo zigortuz ere, jokabide horiek arrazoi sozioekonomikoengatik, demografikoengatik nahiz belaunaldi, genero, kultura, erlijio edo beste zeharrietatik sortuak izan.
- k) (lehen j) Herritarrek etxebizitzari eta zuzkidera-bizitoki buruzko politika publikoak formulatzeko prozesuan benetan parte hartzea eta lanikidetzan jardutea, bai eta bizitegiak sustatu, eraiki, kontserbatu, birgaitu, berroneratu eta berritzen edo horien administrazio edo kudeaketako zereginetan aritzen diren izaera soziala eta irabazi-asmorik gabeko entitateek ere.
- l) (lehen k) Dagoen etxebizitzaren eta bizitoki publiko nahiz pribatuaren parkea kontserbatu, birgaitu, eraberritu eta berritu dadin bultzatzea eta sustatzea, bai eta auzoen, hiriguneko multzoen, landaguneeen eta eremu degradatuen suspertze sozioekonomikoa eta berroneratzea ere.
- m) (lehen l) Etxebizitza babestu eta zuzkidera-bizitoki berrien eraikuntzako esku-hartze guztiak nahiz etxebizitza horien birgaitze- edo eraberritze-jarduketak bizigarritasun-, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak hobetzera bideratzea, arreta berezia jarrita irisgarritasunean, baliabide naturalen erabilera eraginkorrean eta gizarte-, finantza- eta ingurumen-jasangarritasunean, diseinu unibertsalaren printzipioei jarraiki.
- n) (lehen m) Jarduera produktiboak eta pertsonen bizitza indibiduala eta familiara erantzunkidetasunez bateratzen lagunduko duen hiriplanifikazio bat bultzatzea, erantzunkidetasuneko gizarte-antolaketa bat erraztuz.
- o) (lehen n) Bizitegien hazkunde homogeneoa, jasan-

régimen.

- i) (antes h) Coordinación del planeamiento municipal y supramunicipal con la política de vivienda, de manera que en ámbitos de actuación de vivienda de protección pública se prevean actuaciones urbanizadoras adecuadas y coherentes con la citada tipología de vivienda.
- j) (antes i) Diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades, pueblos y núcleos rurales, incluyendo la garantía de una adecuada integración en el entorno urbano o rural, así como previniendo, evitando o penalizando fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.
- k) (antes j) Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.
- l) (antes k) Impulso y fomento de la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.
- m) (antes l) Orientación de todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales como en actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.
- n) (antes m) Promoción de una planificación urbana que favorezca la conciliación corresponsable de las actividades productivas con la vida individual y familiar de las personas, facilitando una organización social corresponsable.
- o) (antes n) Fomento de tejidos o estructuras urbanas



garria eta inguruneari egokitua sustatuko duten hiri-sare edo -egiturak sustatzea, lurzoru berrien okupazioa gutxituz.

- p) (lehen o) Etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien inguruko ekintza guztietan ingurumenaren, paisaiaren eta kulturaren balioa aintzat har dadin sustatzea, ekintza horiek jasagarritasunaren, baliabide naturalen ekonomiaren eta energia aurreztearen irizpideak izan beharko dituztelarik gidari, sektoreko legeriari jarraiki.
- q) (lehen p) Eraikinak, etxebizitzak eta haien ingurune urbanizatua gizarte-erantzukizunez erabil daitezzen bultzatzea, duten funtzio soziala errespetatu eta betetzeko.
- r) Etxebizitzaren arloan planifikazio bat ezarri, garatu eta exekutatzea herritarren premia errealen eta haien egoera pertsonal, sozial, ekonomiko eta laboralen arabera.

3. artikulua. Kontzeptuen definizioa

Lege honetan aurreikusitakoaren ondorioetarako, honako definizio hauek hartuko dira kontuan:

- a) Zuzkidura-bizitokia: eraikuntza baten zati bateko bizitegi-zuzkidura bat da, pertsonen edo bizikidetzaren unitateen bizileku-premiak aldi baterako asetzeko, errenta edo kanon baten truke. Titulartasun publikoko ekipamenduetara zuzendutako eta zerbitzu publikoari atxikitako lurzoru edo eraikin edo lokaletan kokatuta egongo da. Zuzkidura-izaera duenez, ez zaizkio aplikatuko hirigintza-arauditik datozen estandarrak eta legezko erreserbak, eta etxebizitza-erabilerekin pareka daiteke araudi teknikoa aplikatzearen ondorioetarako.
- b) Hiri-berroneratzeko eremua (HBE): hiriko edo landako eraikin-multzo bat da, dagokion udalak eskatu eta Eusko Jaurlaritzak onartutako mugaketa duena eta Administrazio publikoaren ekintza berezi bat jaso beharko duena, kontuan hartuta haren ondare urbanizatu edo eraikia eguneratu edo egokitzeko premia eta helburu diren herritarren egoera sozioekonomikoa.

que favorezcan un crecimiento residencial homogéneo, sostenible y armonizado con el entorno, aminorando la ocupación de nuevos suelos.

- p) (antes o) Estímulo de la puesta en valor del medio ambiente, el paisaje y la cultura en todas las acciones referentes a la vivienda y los alojamientos dotacionales, que habrán de guiarse por criterios de sostenibilidad, economía de recursos naturales y ahorro energético de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.
- q) (antes p) Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.
- r) El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Artículo 3. Definición de conceptos

A los efectos previstos en la presente ley, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- a) Alojamiento dotacional: es una dotación residencial en parte de una construcción, que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional, no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.
- b) Área de regeneración urbana (ARU): es el conjunto edificatorio urbano o rural cuya delimitación es aprobada por el Gobierno Vasco a instancia del ayuntamiento correspondiente y que debe ser sometido a una acción especial por parte de la Administración pública en atención a las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, así como a las condiciones socioeconómicas de la población a la que va dirigida.



- | | |
|--|--|
| c) Babes publikoko kalifikazioa: unitate eraiki bati, edo haren zati bati, dagokion babes publikoko araubidearen onurak eta mugak esleitzen dizkion deklarazio administratiboa da. | c) Calificación de protección pública: es la declaración administrativa que atribuye a una unidad edificada o a parte de ella los beneficios y limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente. |
| d) Gizarte-kohesioa: habitat edo ingurune eraiki berean hirigintza-erabilera eta gizarte-kolektibo diferenteak nahastearen edo batera egotearen emaitza da; beste erabilera batzuen artean, mota diferenteetako etxebizitza babestuz gain, beste zenbait etxebizitza-kategoria, ekipamendu, jarduera-mota eta eraikuntza hartzen ditu barnean. | d) Cohesión social: es el resultado de la mezcla o coexistencia de usos urbanísticos y colectivos sociales diferentes en un mismo hábitat o entorno edificado, incluyendo, entre otros usos, diferentes tipos de vivienda protegida, conjuntamente con otras categorías de vivienda, equipamientos, tipos de actividades y construcciones. |
| e) Lurralde-kohesioa: lurralde osoan gizarte-kohesioa modu orekatuan banatzea, horrela egoitza hautatzeko askatasuna, mugikortasun geografikoa eta bizitza pertsonalaren oinarritzko baldintzak ahalbidetuz. | e) Cohesión territorial: es el reparto equilibrado de la cohesión social en el conjunto del territorio, procurando, de ese modo, la libertad de elección de domicilio, la movilidad geográfica y las condiciones básicas de la vida personal. |
| f) Diseinu unibertsala: ingurunea, eraikinak edo zerbitzuak diseinatzea ahalik eta pertsona gehienek erabili ahal izan ditzaten, baita edozein desgaitasun duten pertsonen ere, ahalik eta modurik autonomoenean, erabilera-berdintasunean. Diseinuak erabilerraza eta guztientzat egokia izan behar du bakoitzaren gaitasunak eta trebetasunak gorabehera, hainbat printzipio aplikatuta, hala nola malgutasuna, diseinu intuitiboa, ulerterratasuna, akats-tolerantzia, ahalegin fisiko txikiarekin erabili ahal izatea eta tamaina egokikoa izatea. | f) Diseño universal: es el diseño del entorno, de los edificios o de los servicios para que puedan ser utilizados por el mayor número de personas, incluidas las personas con cualquier tipo de discapacidad, de la forma más autónoma posible, en igualdad de uso. El diseño debe ser fácil de usar y adecuado para todas las personas, independientemente de sus capacidades y habilidades, respondiendo a los principios de flexibilidad, diseño intuitivo, facilidad de su percepción, tolerancia a errores, posibilidad de su uso con escaso esfuerzo físico, y con dimensiones apropiadas. |
| g) Eraikina: hirigintzako erabilera baterako edo gehiagotarako proiektatu, eraiki, eraberritu edo birgaitutako higiezina. | g) Edificio: inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado con destino a uno o varios usos urbanísticos. |
| h) Lurralde-izaerako toki-erakundeak: halakotzat hartuko dira bai udalerrriak, bai toki-erakunde txikiak eta kontzejuak. | h) Entidades locales de carácter territorial: se entenderán por tales tanto los municipios como las entidades locales menores y los concejos. |
| i) Infraetxea: bizitegi-erabilerara zuzentzen den baina gutxieneko bizigarritasun-baldintzetara ez heltzearen ondorioz erabilera horretarako legezko baldintzak betetzen ez dituen eraikuntza-zatia. | i) Infravivienda: es la parte de una construcción que se destina a uso residencial careciendo de las condiciones legales para ello por no llegar a las condiciones mínimas de habitabilidad. |
| j) Genero-ikuspegiaren integrazioa: emakumeen eta gizonen egoera, baldintza, jomuga eta beharrezkoak modu sistematikoan aintzat hartzea, eta, horretarako, berariazko helburu eta jarduketak txertatzea politika eta ekintza guztietan, maila guztietan eta horien planifikazio-, exekuzio- eta ebaluazio-fase guztietan, | j) Integración de la perspectiva de género: es la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos |





- desberdintasunak ezabatze eta berdintasuna sustatzeko.
- k) Etxebizitza araudira egokitzeko, mantentzeko edo hobetzeko obrak: lege honen ondorioetarako, eraikinaren elementu pribatibo bati, hainbati edo guztiei eragiten dieten obrak dira, helburu dutenak elementu horiek birgaitzea eta aplikatu beharreko araudira egokitzea, eraikuntza- eta material-baldintzak mantentzea edota bizigarritasun-baldintzak hobetzea.
- l) Erantzunkidetasunezko gizarte-antolaketa: emakumei eta gizonei bizitzaren alor guztietan beren premiak asetzea errazten dien gizarte-antolaketarako eredu da, eta, era berean, eremu pribatuan eta publikoan dituzten erantzukizunei aurre egiteko aukera ematen diena.
- m) Etxegabea: bizitzeko leku fisikorik ez duen pertsona da, edo etxebizitza ez duena, edo etxebizitza ez-segurua edo desagokoa duena.
- n) Merkatuko prezioa: alokatze eta salerosketako zenbateko ekonomikoak dira, unean-unean merkatu askera egokituta daudenak, ingururik hurbilenean.
- o) Hiri-berroneratzea: ingurumenaren eta baldintza fisiko, urbano, sozial eta ekonomikoen inguruko alderdiak integratzen dituen esku-hartze publikoko prozesua da, eta hiriguneko multzo bateko edo biztanlegune bateko biztanleriaren bizikaltatea eta eraikinen, urbanizazioaren eta zuzkiduren baldintzak hobetzeko aukerak ematen dituena.
- p) Birgaitzea: eraikin bat hirigintzari, egiturari edo eraikuntzari dagokionez egokitzeko obrak edo lanak planifikatu, kudeatu eta exekutatzeko ekintza da, eraikinaren jasangarritasunerako beharrezko neurriak barne direlarik, kalifikatu zaion erabilerarako baldintza egokietara itzultzeko. Lege honen ondorioetarako, birgaitzeak ondare eraikiari egiten dio beti erreferentzia.
- q) Eraikina berritzea edo berreraikitzea: eraikina edo ondare eraikia eraikuntza berriko beste batez ordeztzea.
- r) (lehen s) Berrurbanizatzea: lurzoru urbanizatuan esku hartzeko obrak edo lanak planifikatu, kudeatu eta exekutatzeko ekintza da, espazio li-
- los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.
- k) Obras de adaptación a la normativa, mantenimiento o mejora de la vivienda: a los efectos de esta ley, son las obras que afectan a uno, varios o todos los elementos privativos de la edificación para rehabilitarlos y adaptarlos a la normativa que les resulte aplicable, mantener las condiciones constructivas y de los materiales o mejorar sus condiciones de habitabilidad.
- l) Organización social corresponsable: es el modelo de organización social que facilita a las mujeres y a los hombres la satisfacción de sus necesidades en los diferentes ámbitos de la vida, así como la posibilidad de hacer frente a las responsabilidades generadas desde los ámbitos público y privado.
- m) Persona sin hogar: es la persona que no dispone de lugar físico de residencia, o que carece de vivienda, o cuya vivienda es insegura o es inadecuada.
- n) Precio de mercado: son los importes económicos, en cada momento ajustados a la realidad del libre mercado, tanto de alquiler como de compraventa, en el entorno más próximo.
- o) Regeneración urbana: es el proceso de intervención pública que integra los aspectos relacionados con el medio ambiente y las condiciones físicas, urbanas, sociales y económicas y plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población y las condiciones de la edificación, urbanización y dotaciones de un conjunto urbano o núcleo de población.
- p) Rehabilitación: acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. A los efectos de esta ley, la rehabilitación viene siempre referida al patrimonio edificado.
- q) Renovación de la edificación o reedificación: es la acción de sustitución del edificio o patrimonio edificado por otro de nueva construcción.
- r) (antes s) Reurbanización: es la acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de intervención en el suelo urbanizado y que tiene



- break, berdeguneak, bideak eta azpiegitura-sareak egokitzea duena helburu.
- s) (lehen t) Hiri-biziberritzea: auzo, hirigune edo eraikin-multzo bat jarduera komertzial, ekonomiko eta soziala sustatzeko neurrien bidez berroneratzeko eragiketei lotutako ekintza edo ekintza-multzoa.
- t) (lehen u) Jasangarritasuna: erabilgarri dauden baliabide naturalak errespetuz eta arrazionalki erabiltzea, haien iraupena edo berriztapena ziurtatzeko moduan, egungo premiei erantzunda eta etorkizuneko belaunaldiek berenak asetzeko aukera mantenduta. Ingurumen-, gizarte- eta ekonomia-parametroen arteko orekari erantzun behar dio.
- u) (lehen v) Etxebizitza egoki erabiltzea: etxebizitza bere funtzio sozialari jarraiki eta bere tamainaren eta ezaugarrien eta erabiltzaileen arteko erlazioaren arabera erabiltzea da, jenderik gabe edo gainokupatuta dagoen etxebizitzarena bezalako egoerarik gertatzen ez delarik arrazoirik gabe.
- v) (lehen w) Etxebizitza: eraikina edo eraikin baten zatia, izaera pribatibokoa eta bizitegi gisa erabiltzekoa.
- w) (lehen x) Etxebizitza edo bizitoki egokia: bere tamainagatik, kokalekuagatik eta ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate jakin baten bizitegitarako egokia den etxebizitza edo bizitokia.
- x) (lehen y) Etxebizitza edo bizitoki duina: bizigarritasun-irizpideen arabera ezaugarri teknikoak dituen etxebizitza edo bizitokia.
- y) (lehen z) Jenderik gabeko etxebizitza: jarraituki bi urtean baino gehiago okupatu gabe dagoelako bere funtzio soziala betetzen ez duena, hura ez erabiltzea justifikatu dezakeen arrazoirik egon gabe, lege honetan eta lege hau garatzen duen araudian aurreikusitako baldintzen arabera.
- z) (lehen aa) Gizarteratzeko etxebizitza: Administrazio publikoak edo irabazi-asmorik gabeko entitateek kudeatzen dutena eta arreta berezia behar duten pertsonen zuzentzen zaiena.
- aa) (lehen bb) Etxebizitza nagusia: udal-errodan per-
- por objeto la adecuación de espacios libres, zonas verdes, viales y redes de infraestructuras.
- s) (antes t) Revitalización urbana: acción o conjunto de acciones vinculadas a las operaciones de regeneración urbana de un barrio, núcleo o conjunto edificatorio con la adopción de medidas incentivadoras de la actividad comercial, económica y social de este.
- t) (antes u) Sostenibilidad: es la utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles, de manera que se asegure su pervivencia o renovación, cubriendo las necesidades del presente y preservando la posibilidad de que las generaciones futuras satisfagan las suyas. Debe responder al equilibrio entre parámetros ambientales, sociales y económicos.
- u) (antes v) Uso adecuado de una vivienda: es la utilización de la vivienda, acorde a su función social, conforme a la relación entre su tamaño y características y sus usuarios o usuarias, de modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada.
- v) (antes w) Vivienda: edificio o parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a uso residencial.
- w) (antes x) Vivienda o alojamiento adecuado: es la vivienda o el alojamiento que por su tamaño, ubicación y características resulta apropiada o apropiado para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia.
- x) (antes y) Vivienda o alojamiento digno: es la vivienda o alojamiento cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad.
- y) (antes z) Vivienda deshabitada: es la que incumple su función social por encontrarse desocupada de forma continuada, durante un tiempo superior a dos años, sin causa alguna que pueda justificar su no utilización en los términos previstos en esta ley y normativa de desarrollo.
- z) (antes aa) Vivienda de inserción: es la gestionada por la Administración pública o entidades sin ánimo de lucro para su destino a personas que requieren de una especial atención.
- aa) (antes bb) Vivienda principal: es la vivienda que



tsona, familia edo bizikidetzaren unitate baten egoitza gisa ageri den etxebizitza.

bb) (lehen cc) Ordezko etxebizitza: hirigintza- edo desjabetze-eragiketengatik nahiz birgaitzeko edo hiri-berritze edo -berroneratzeko jarduketengatik beren etxebizitza utzi behar izan duten pertsona, familia edo bizikidetzaren unitatearen aldi baterako bizitegi berria edo bizitegi iraunkor berria izatera zuzentzen den etxebizitza.

cc) (lehen dd) Bigarren bizitexea: etxebizitza nagusi bat izan eta beste bat aldizka edo aldi bateko egonaldietarako erabiltzen duenaren titulartasuneko etxebizitza. Titulartasun bereko etxebizitzak, bi baino gehiago direnean, ez dira inola ere bigarren bizitexetzat hartuko.

dd) (lehen ee) Gainokupatutako etxebizitza: etxebizitza bat gainokupatuta dago baldin eta han bizi direnen kopurua handiagoa bada bertarako egoki jotzen den gehieneko kopurua baino, kontuan hartuta azalera, bizigelen kopuru eta neurria eta bizigarritasun-baldintzak.

ee) (lehen ff) Babes publikoko etxebizitzaren sustapeneren erreferentziako prezioa edo errenta eta zuzkidura-bizitokiaren kanona: sustapen bakoitzaren prezioa, errenta edo kanona da, etxebizitzaren gaitan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saileko sailburuaren aginduaren arabera kalkulatu, aipatutako etxebizitza eta zuzkidura-bizitokiak zer azalera duten kontuan izanda, eta etxebizitza- edo bizitoki-motaren arabera nahiz kokapen geografikoaren, edukitza-arabidearen, kontserbazio-egoeraren, antzintasunaren eta arazoituta ezarritako beste alderdi batzuen arabera.

ff) Bizikidetzaren unitatea: Gizarteratzeko eta Diru Sarrerak Bermatzeko abenduaren 23ko 18-/2008 Legearen 9. artikuluan adierazitako moduan definitzen da.

4. artikulua. Funtzio soziala betetzea

1. Etxebizitzaren edo bizitokiaren nahiz eraikinaren eta gainerako elementu komunen jabe denak, eta haien edukitza eta gozameneko titulu juridikoa duen edonork, horiek definitzen eta ezaugarritzen dituen funtzio soziala bete behar dute, lege honetan eta aplikatu beharreko gainerako araudian ezarritako moduan.

consta como domicilio de una persona, familia o unidad de convivencia en el padrón municipal.

bb) (antes cc) Vivienda de realojo: es la vivienda que se destina a nueva residencia, transitoria o permanente, de las personas, familias o unidades de convivencia que se ven obligadas a dejar su vivienda por causa de operaciones urbanísticas o expropiatorias o de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

cc) (antes dd) Vivienda de segunda residencia: es la vivienda de titularidad de quien, disponiendo ya de una vivienda principal, utiliza otra de modo intermitente o en estancias temporales. Las viviendas de la misma titularidad que superen el número de dos no se considerarán, en ningún caso, vivienda de segunda residencia.

dd) (antes ee) Vivienda sobreocupada: es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

ee) (antes ff) Precio o renta de referencia de la promoción de viviendas de protección pública y canon de alojamientos dotacionales: es el precio, renta o canon de cada promoción, calculado a tenor de la respectiva orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en función de la superficie de las viviendas y alojamientos citados y según el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.

ff) Unidad de convivencia: se define en idénticos términos que lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social.

Artículo 4. Cumplimiento de la función social

1. Tanto las personas propietarias como quien ostenta cualquier título jurídico de tenencia y disfrute de una vivienda o alojamiento, así como del edificio y elementos comunes en su conjunto, deben cumplir la función social que los define y caracteriza, en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les



2. Funtzio sozial hori ez dela betetzen iritziko zaio honako kasu hauek gertatzen badira, besteak beste:

- a) Jabeek ez betetzea kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharrak.
- b) Etxebizitza, bizitokia edo etxebizitzaren erakina okupatu gabe egotea modu iraunkorrean edo, lege honetan ezarritakoaren arabera, arrazoirik gabe.
- c) Etxebizitza edo bizitokia gainokupatua egotea.
- d) Babes publikoko etxebizitza edo bizitoki babestua ez erabiltzea esleipendun edo titularraren ohiko bizileku gisa, salbu eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoaren berariazko baimena badago, erregelamenduz zehaztuko den arrazoi justifikatuan oinarritua.
- e) Etxebizitza babestua lortzeko exiji daitezkeen baldintzak eta esleipendunak edo esleipendunek gerora iritsitako ekonomia - edo ondare-ahalmena oso diferenteak izatea.
- f) Etxebizitza, bizitokia edo eraikina behar bezala ez erabiltzea, haren kalifikazio urbanistikoari, baimenari eta xedeari ez dagokien eta legearen edo erregelamenduen arabera baimendu ezin den erabilera bat emanez.
- g) Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kontserbatzeko eta mantentzeko eginbeharra ez betetzea errentariak edo erabiltzaileak.

3. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak eta toki-erakundeek sustapen- eta ituntze-ekintzak bultzatuko dituzte, bai eta beharrezkoak diren ohartarazpeneko eta pertsuasioko esku-hartzeak ere, bakoitzak bere eskumenen esparruan, etxebizitza, bizitoki eta eraikinen funtzio soziala bete dadin.

resulte de aplicación.

2. Se entenderá que se incumple esta función social, entre otros, en los siguientes supuestos:

- a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y rehabilitación por parte de los propietarios.
- b) Situación o estado de desocupación de la vivienda, del alojamiento o de la edificación de viviendas cuando ello se produzca de manera permanente o injustificada en los términos de esta ley.
- c) Situación o estado de sobreocupación de la vivienda o alojamiento.
- d) No destino de la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual de su adjudicatario o titular, salvo autorización expresa del órgano competente del Gobierno Vasco, motivada en causa justificada que se determinará reglamentariamente.
- e) Manifiesta desproporción entre las condiciones exigibles para el acceso a una vivienda protegida y la capacidad económica o patrimonial, sobrevenida tras la adjudicación, de la persona o personas adjudicatarias de aquella.
- f) Uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.
- g) Incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional por parte del arrendatario o usuario.

3. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales promoverán las acciones de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto del cumplimiento de la función social de las viviendas, alojamientos y edificaciones.





4. Halaber, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saila eta toki-erakundeak lankidetzan jardungo dira funtzio soziala betetzen ez duten esparru eta egoera bakanak identifikatu, zedarritu eta deklaratzeko, bai eta aipatutako funtzio soziala betetzen dela bermatzeko legez egoki diren neurriak hartzeko ere.

5. artikulua. Interes orokorreko zerbitzua

1. Babes publikoko politika-tarara zuzendutako etxebizitzaz eta bizitokiz hornitzeari lotutako jardura guztiak interes orokorreko zerbitzu gisa eratzen dira, herritar guztiei etxebizitza duin eta egokia ziurtatzeko. Aipatutako zerbitzua martxan jartzeko, erakunde autonomo bat sortuko da, helburu duela haren barruan biltzea lege hau onartzeko unean etxebizitza arloan dauden enpresa publiko eta erakunde guztiak. Eusko Jaurlaritzak, dekretu bidez, haren funtzioak eta antolaketa zehaztuko ditu.
2. Etxebizitza-gaietako Europako araudiarekin homologatzeko, etxebizitza sozialak izango dira lege honetan babes publikoko etxebizitza gisa definitutakoak nahiz zuzkidura-bizitokiak, alde batera utzita eraikuntza berrikoak edo birgaituak diren edo bitartekotza edo lagapeneko gizarte-programen bitartez lortu diren.
3. Artikulu honetako aurreko paragrafoetan aurreikusi diren ondorio beretarako, interes orokorrekotzat joko dira ondare eraiki edota urbanizatua berroneratzea, berritzea eta birgaitzea sustatzeko jardura publikoak ere. Esku-hartze horien eraginpean dauden etxebizitza guztiak etxebizitza sozialtzat hartuko dira laguntza publikoak jaso ahal izateko ondorioetarako.

6. artikulua. Akzio publikoa eta eskubide subjektiboa

1. Publikoa izango da administrazio-organismoetan eta eskumena duen jurisdikzioaren epaitegi eta auzitegietan lege hau eta lege honen garapen eta exekuziorako arau, xedapen, plan eta programak bete daitezzen exijitzeko akzioa.

4. Igualmente, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales colaborarán en la identificación, delimitación y declaración de los ámbitos y situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social, así como en la adopción de las medidas que resulten legalmente procedentes para garantizar el cumplimiento de la mencionada función social.

Artículo 5. Servicio de interés general

1. Todas y cada una de las actividades vinculadas a la provisión de viviendas y alojamientos destinados a políticas de protección pública se configuran como un servicio de interés general, para asegurar una vivienda digna y adecuada a toda la ciudadanía. Para la efectiva puesta en práctica del mencionado servicio, se creará un organismo autónomo, con el objeto de integrar las diferentes empresas públicas y organismos existentes en materia de vivienda en el momento de la aprobación de la presente ley. El Gobierno Vasco, mediante decreto, establecerá sus funciones y organización.
2. A efectos de la homologación con la normativa europea en materia de vivienda, tienen la condición de viviendas sociales tanto las viviendas que la presente ley define como viviendas de protección pública como los alojamientos dotacionales, independientemente de si son resultado de procesos de nueva construcción o de rehabilitación o de si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación o cesión.
3. A los mismos efectos previstos en los apartados anteriores de este artículo, las actividades públicas de fomento de la regeneración, renovación y rehabilitación del patrimonio edificado o urbanizado se considerarán igualmente de interés general. Todas las viviendas afectadas por estas intervenciones tendrán la consideración de viviendas sociales a los efectos de poder recibir ayudas públicas.

Artículo 6. Acción pública y derecho subjetivo

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y ante los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente la observancia de la presente ley, así como de las normas, disposiciones, planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución.



2. Lege-arau honetako 9. artikulua eta artikulua hori garatzeko emango diren xedapenen arabera etxebizitza eta bizitoki babestu bat legez okupatzeko eskubidea duten pertsonen etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari erreklamatu ahal izango diote eskubide hori betetzea, eta administrazio horren ebazpenak administrazioarekiko auzien jurisdikzioan errekurritu ahal izango dira.
3. Zuzkidura-bizitokiak eraikitzeak aukera ematen duen bizitegi- edo ekipamendu-lurzorua, etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak dituzten udal-administrazioak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailarekin lankidetzan jardungo dira eta lurzoru, etxebizitza eta bizitoki horiek aipatutako sailaren eskura jarriko dituzte, aurreko paragrafoan aurreikusitako erreklamazioari erantzuteko, dagokion udalerrian erroldatutakoren batek aurkezten duenean erreklamazio hori.

II. KAPITULUA

ETxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa

7. artikulua. Etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea eta etxebizitza edo bizitoki bat legez okupatzeko eskubidea

1. Administrazio-azotasuna Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan duen persona orok eskubidea du lege honen 1. artikuluan ezarritako parametroen arabera etxebizitza duin, egoki eta irigarria izateko.
2. Eusko Jaurlaritzak, bere organo eskudunen bitartez, bai eta toki-erakundeek eta etxebizitza-gaietan eskudunak diren gainerako instituzio publikoek ere, aurreko paragrafoan aurreikusitako eskubidea betetzen dela zainduko dute. Horretarako, xedapen eta neurri egokiak sustatu eta hartuko dituzte etxebizitza bat edo, hala badagokio, zuzkidura-bizitoki bat lortu eta legez okupa dezaten egoitza bizigarririk ez dutenek edo, izanda ere, segurua edo beren premien arabera ez dutenek.
3. Artikulu honen ondorioetarako, etxebizitza lortzeko legezko modalitateak legeria zibilaren edo

2. Las personas que, con arreglo al artículo 9 de la presente norma legal y a las disposiciones que se dicten en su desarrollo, tengan derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento protegido podrán reclamar su cumplimiento ante el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, y las resoluciones de esta administración serán recurribles ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
3. Las administraciones municipales que dispongan de viviendas, de alojamientos dotacionales o de suelo residencial o de equipamiento dotacional calificado con posibilidad de construir alojamientos dotacionales colaborarán con el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, poniéndolos a disposición del citado departamento, al objeto de dar satisfacción a la reclamación prevista en el apartado precedente, cuando esta se formule por parte de personas empadronadas en el correspondiente término municipal.

CAPÍTULO II

DERECHO SUBJETIVO DE ACCESO A LA OCUPACIÓN LEGAL DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

Artículo 7. Derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada y derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento

1. Todas las personas con vecindad administrativa en cualesquiera municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, definida con arreglo a los parámetros establecidos en el artículo 1 de esta ley.
2. El Gobierno Vasco, a través de sus órganos competentes, así como las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, velarán para la satisfacción del derecho previsto en el párrafo antecedente. A tal efecto, promoverán y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda o, en su caso, de un alojamiento dotacional por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o, disponiendo de él, resulte inseguro o inadecuado a sus necesidades.
3. A los efectos del presente artículo, las modalidades legales de acceso serán todas las que



administratiboaren arabera legez egingarriak eta bideragarriak diren oro izango dira, eta barnean sartzen dira bai jabari-titulartasuna eta bai erosteko aukera daukan edo ez daukan errentamendua, nahiz aipatutako eskubidea betetzeko egokia den edozein eskubide erreal edo erabilera-eskubide.

4. Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako administrazio publikoek erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak, lehentasunez, egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratuko dituzte. Lehentasun horrek esan nahi du etxebizitza-baliabideen % 80 alokatze-politiketara bideratuko dela eta babes publikoko araubidean eraikitakoaren bolumena ez dela ehuneko hori baino txikiagoa izango.

8. artikulua. Etxebizitza-premia

1. Pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate batek etxebizitza baten premia duela joko da bizitoki egonkor edo egokirik gabe eta halakorik lortzeko bitarteko ekonomikorik gabe dagoenean eta horregatik gizarte-bazterketako egoeran erortzeko arriskua duenean.
2. Hurrengo artikuluko 4. paragrafoaren ondorio-etarako, etxebizitza-premian daudenak honako hauek direla joko da: beren ohiko etxebizitzaren titularrak izanda eta etxebizitza hori hipoteka-exekuzioaren ondoriozko etxegabete-prozedura batean sartuta egonda, hipoteka-mailegua ordaindu ezin dutenak gizarte-bazterketaren arriskuan gertatu gabe. Era berean, joko da etxebizitza-premian daudela gizarte-bazterketaren arriskuan gertatu gabe errenta ordaindu ezin duten eta, egoera berean izanda, etxegabetuak diren errentariak, bizileku-konponbiderik jaso gabe.
3. Etxebizitza edo bizitoki babestu bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea aitortzen zaio, lege honetan ezarritako baldintzetan, premia duen pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate orori.
4. Aurreko paragrafoan aurreikusitakoa eragotzi gabe, lege hau garatzeko emango diren xedapenek ezarriko dituzte, besteak beste, babes publikoko araubide bakoitzerako gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak nahiz dagozkien prezio, errenta edo kanonen zenbatekoak.

resulten legalmente factibles y viables con arreglo a la legislación civil o administrativa, comprendiendo tanto la titularidad dominical como el arrendamiento con o sin opción a compra, o cualesquiera derechos reales o de uso sean adecuados para satisfacer el referido derecho.

4. El Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos. Dicha preferencia significa que el 80 % de los recursos en materia de vivienda se destinará a políticas de alquiler, no siendo inferior a ese porcentaje el volumen edificatorio de protección pública.

Artículo 8. Necesidad de vivienda

1. Se considera que una persona, familia o unidad convivencial tiene necesidad de vivienda cuando, no disponiendo de alojamiento estable o adecuado, tampoco cuenta con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose por ello en riesgo de caer en situación de exclusión social.
2. A los efectos del apartado 4 del artículo siguiente, se considera que tienen necesidad de vivienda aquellos que, siendo titulares de su vivienda habitual y encontrándose ésta incurso en un procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria, no puedan hacer frente a los pagos del préstamo hipotecario sin incurrir en riesgo de exclusión social. Se considera igualmente que tienen necesidad de vivienda aquellos arrendatarios que no puedan hacer frente a los pagos del arrendamiento sin incurrir en riesgo de exclusión social y que, encontrándose en las mismas circunstancias, sean objeto de desahucio, sin solución habitacional.
3. Se reconoce el derecho al acceso a la ocupación legal estable de una vivienda o alojamiento protegido, en los términos de la presente ley, a toda persona, familia o unidad de convivencia que se halle incurso en causa de necesidad.
4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, las disposiciones que se dicten en desarrollo de esta ley establecerán, entre otros extremos, los ingresos máximos y mínimos exigidos para cada uno de los diferentes regímenes de protección pública, así como los importes de





precios, rentas o cánones correspondientes.

9. artikulua. Eskubide subjektiboa betetzeko moduak eta exijitzeko baldintzak

1. Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidea bete ahal izango dute horretarako eskumena duten euskal administrazio publikoek, alokairuan eskura jarrita etxebizitza babestu bat edo bizitoki babestu bat, edo baita etxebizitza libre bat ere baldin eta erabilgarri badago bitartekaritza-programaren batengatik edo beste arrazoi batzuegatik, kasu bakoitzean egoki den errenta edo kanonarekin.
2. Etxebizitza edo bizitokirik ezean, eta izaera subsidiarioarekin, eskubidea prestazio ekonomikoaren sistema bat ezarrita bete ahal izango da.
3. Administrazio publiko eskudunei etxebizitza-eskubidea exijitzeko, honako baldintza hauek guztiak bete beharko dira:
 - a) Etxebizitza edo bizitoki egonkor edo egokirik gabe egotea. Etxebizitza egokia ez izatearen arrazoiak izan daitezke bizigarritasuna, tamaina, ahalmen ekonomikoa, arrazoi juridikoak edo eguneroko bizitegi normalizatua izatea zailtzen duen beste edozein.
 - b) Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan baliozko eran izena emanda egotea, alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa soilik, erregelamenduz ezarriko den gutxieneko antzinatasunarekin, zeinaren kontaketa-rako errespetatu egingo baita lege hau indarrean sartzean jada eskuratuta eta indarrean dagoena.
 - c) Urteko diru-sarrerak erregelamenduz ezarritako muga artean daudela frogatzea.
4. Hipoteka-exekuzioen edo errenta ez ordaintzearen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiaren kasuetan, etxebizitzaren erabileraz aldi baterako desjabetzeko prozedura aplikatu ahal izango da, 73 eta 74. artikuluetan ezarritakoaren arabera

Artículo 9. Modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo

1. La satisfacción del derecho a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada podrá ser realizada por parte de las administraciones públicas vascas con competencia para ello mediante la puesta a disposición, en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, o incluso de una vivienda libre en caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros, con la renta o el canon que corresponda en cada caso.
2. En defecto de vivienda o alojamiento, y con carácter subsidiario, esta satisfacción podrá efectuarse mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.
3. Para la exigencia ante las administraciones públicas competentes del derecho de acceso resultará necesario cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:
 - a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada.
 - b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente y que respetará, a efectos de su cómputo, la ya adquirida y vigente en el momento de la entrada en vigor de esta ley.
 - c) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites que se establezcan reglamentariamente.
4. En los supuestos de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria o por impagos de arrendamiento, se podrá aplicar el procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda objeto de aquel, de acuerdo





eta aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak exijitzekoak izan gabe.

III. KAPITULUA ESKUMENAK, PLANIFIKAZIOA ETA PROGRAMAZIOA

10. artikulua. Etxebizitza-gaietako eskumenak

1. Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek izango dituzte, dagozkien organoen bitartez, etxebizitza-gaietako eskumenak eta ardurak, lege honetan eta aplikatu beharreko araudian ezarritakoaren arabera.
2. Udalei dagozkie beren titulartasuneko zuzkidura-bizitokien antolamendu, sustapen, kudeaketa, esleipen eta kontrolako eskumenak, bai eta udal-araubide tasatuko etxebizitza, lokal eta eranskinenak ere, eraikuntza berrikoak izan edo birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko berariazko planen ondoriozkoak izan.
3. Lege honetan aurreikusitakoaren arabera, halaber udalei dagozkie ikuskatzeko, behin-behineko neurriak hartzeko eta eraikinak egoki erabiliko direla bermatzeko esku-hartze publiko ahalmen eta ahalak, baita etxebizitzaren merkatuan eragitekoak ere, eta orobat beraiei dagokie etxebizitza-gaietan zehatzeko ahala erabiltzea.
4. Lurralde-izaerako toki-erakundeek, duten neurriagatik edo baliabide faltagatik, arazoak baldin badituzte etxebizitza-gaietako beren eskumenak bakarka nahiz elkartuta gauzatzeko, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari edo dagokion foraldundiari agindu ahal izango diote edo haren esku utzi eskumenen gauzatzea, administrazio-prozedurari buruzko legerian aurreikusitakoaren arabera.

11. artikulua. Planifikazioa eta programazioa

1. Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:
 - a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen

con lo establecido en los artículos 73 y 74 y sin ser exigibles los requisitos señalados en el apartado anterior.

CAPÍTULO III COMPETENCIAS, PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Artículo 10. De las competencias en materia de vivienda

1. El Gobierno Vasco, los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial, a través de sus órganos correspondientes, ostentarán competencias y responsabilidades en materia de vivienda en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación.
2. Corresponden a los ayuntamientos las competencias de ordenación, promoción, gestión, adjudicación y control de los alojamientos dotacionales de su titularidad, así como de las viviendas, locales y anejos de régimen tasado municipal, ya sean de nueva construcción o derivados de planes específicos de rehabilitación y regeneración urbana.
3. En los términos también previstos en esta ley, corresponden igualmente a los ayuntamientos las facultades y potestades de intervención pública en materia de inspección, adopción de medidas provisionales e intervención para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como de incidencia en el mercado de la vivienda, y el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda.
4. Las entidades locales de carácter territorial que por su dimensión o falta de recursos tengan dificultad en el ejercicio, por sí o asociadas, de sus competencias en materia de vivienda podrán encomendar o delegar el citado ejercicio en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o en la diputación correspondiente, de acuerdo con lo prevenido en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 11. Planificación y programación

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:
 - a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales par-





zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.

- b) Etxebizitzaren lurraldearen arloko plana, zeina Eusko Jaurlaritzak prestatu eta onartuko baitu Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldearen antolamenduko legeriari jarraiki.
- c) Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren plan zuzentzailea, etxebizitzari buruzko politika publikoetarako gida- eta orientazio-izaerarekin. Jaurlaritzak hiru urtean behin bidali beharko dio plan hori Eusko Legebiltzarrari, komunikazio gisa izapidetzeko.
- d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.
- e) Lurralde-izaerako toki-erakundearen plan zuzentzaileak, borondatezkoak erakunde horientzat; koherenteak izango dira Eusko Jaurlaritzaren plangintza zuzentzailearekin, eta, horrez gain, hirigintza-plangintzarekin koordinatuko dira.

- 2. Erregelamendu bidez ezarriko dira plangintza-ren fase guztietan kontuan izan beharreko genero-irizpideak, eta irizpide horien irismena, edukia, erregistroa, jarraipena eta baliozkotzea arautuko dira; halaber, beharrezko gutxienezko zehaztapenak eta aurreko paragrafoan aurreikusitako planifikazio- eta programazio-tresnak izapidetzeko prozedura ezarriko dira.

12. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokiaren Erregistroa

- 1. Babes Publikoko Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokiaren Erregistroa sortzen da, aurreko antzeko administrazio-erregistroa ordeztu edo, hala badagokio, hari jarraipena emango diona. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak kudeatuko du administrazio-erregistro gisa, eta haren helburua izango da bertan inskribatzea Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki guztiak edo sustatu, eraiki edo hala kalifikatzen direnak eta haien titularrak. Erregistroaren funtzionamendua eta araubide juridikoa erregelamendu bidez garatuko dira.

ciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

- b) Plan territorial sectorial de vivienda, que será elaborado y aprobado por el Gobierno Vasco de conformidad con la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.
- c) Plan director de vivienda del Gobierno Vasco, que tendrá una naturaleza directriz y orientadora de las políticas públicas en materia de vivienda. El Gobierno remitirá este plan al Parlamento Vasco, para su tramitación como comunicación, cada tres años.
- d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.
- e) Planes directores de las entidades locales de carácter territorial, potestativos para ellas, que resultarán coherentes con el planeamiento director del Gobierno Vasco, coordinándose además con el planeamiento urbanístico.

- 2. Reglamentariamente se establecerán los criterios de género a tener en cuenta en todas las fases de planeamiento, regulando su alcance, contenido, registro, seguimiento y validación, así como las determinaciones mínimas necesarias y el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planificación y programación previstos en el apartado precedente.

Artículo 12. El Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales

- 1. Se crea el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales, que sustituirá o, en su caso, dará continuidad al precedente registro administrativo de similares características. Será gestionado como registro administrativo por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y tendrá por objeto la inscripción en él de todas las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales existentes o que se promuevan, construyan o se califiquen como de tales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como sus titulares. Reglamentariamente se desarrollará su funcionamiento y régimen jurídico.



Etxebizitza babestuen edo zuzkidura-bizitokien sustatzaile publiko nahiz pribatu ororen betebeharra izango da haien Babes Publikoko Etxebizitza eta Zuzkidura Bizitokien Erregistroan inskribatzea.

2. Erregistroak ahalik eta informaziorik zehatzena izan dezan, beste erregistro publiko batzuetako datuak ere bildu ahal izango dira bertan jasotzeko, hala nola biztanleen udal-errola, eraikinen errola, katastro edo jabetza-erregistroak, bai eta beste administrazio publiko batzuen artxiboetakoak ere, betiere izaera pertsonaleko datuak babesteari buruzko araudia errespetatuta.
3. Erregistro horren gardentasuna eta izaera publiko bermatuko dira, baita hartara iristeko erraztasuna ere.

13. artikulua. Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroa

1. Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroa sortzen da, aurreko antzeko administrazio-erregistroa ordeztu edo, hala badagokio, hari jarraipena emango diona eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren mende egongo dena. Izena emanda dauden eskatzaileak unean unean ezagutzea izango du helburu, eta etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien esleipenaren kudeaketa eta kontrola egiteko tresna izango da. Datu pertsonalak eta berdintasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatuz jardungo da.
2. Aipatutako erregistroan, argi bereziko dira erosteko interesa duten etxebizitza-eskatzaileen zerrenda eta alokairuko etxebizitza eskatzen dutenena. Alokairuko etxebizitza eskatzen duten pertsona edo bizikidetzak-unitateek, etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboaren eskatzailetzat hartuko badira, lege honen 9. artikuluan aurreikusitako diru-sarrerak dituztela frogatu beharko dute eta bertan eskatzen diren beste baldintzak bete. Etxebizitza baten esleipendunak uko egiten badiu esleitutako etxebizitza, lege hau garatzeko araudian salbuetsita ez dagoen arrazoiren batengatik, baja emango zaio erregistroan eta ezin izango du berriz ere izena eman uko egiten duenetik urtebete igaro arte.

Quien promueva, con carácter público o privado, viviendas protegidas o alojamientos dotacionales tendrá la obligación de inscribirlos en el mencionado Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.

2. Al objeto de que el registro disponga de la información más precisa posible, podrán recabarse para su anotación en él los datos obrantes en otros registros públicos como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro o el registro de la propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas, todo ello con el debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal.
3. Se garantizarán la transparencia y el carácter público de este registro, así como la facilidad de acceso a él.

Artículo 13. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, que sustituirá o, en su caso, dará continuidad al precedente registro administrativo de similares características y que, dependiente del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, tendrá por objeto el puntual conocimiento de las personas demandantes inscritas, sirviendo como instrumento para la gestión y control de la adjudicación de las viviendas protegidas y los alojamientos dotacionales, con pleno respeto a la protección de los datos personales y a los principios de igualdad y no discriminación.
2. En el citado registro se diferenciarán con claridad la relación de demandantes de vivienda interesados en compra y la relación de demandantes de alquiler. Únicamente se considerarán demandantes del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada las personas o unidades de convivencia demandantes de alquiler que acrediten los ingresos previstos en el artículo 9 de esta ley y cumplan el resto de los requisitos exigidos en él. Caso de que un adjudicatario de vivienda renuncie a la vivienda adjudicada, por causa distinta a las excepcionadas en la normativa de desarrollo, cursará baja en el registro y no podrá volver a inscribirse hasta transcurrido un año desde la fecha de la renuncia.





3. Lurralde-izaerako toki-erakundeek ere eskatzaileen erregistroak eduki ahal izango dituzte, aldi baterako nahiz modu iraunkorrean, eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroarekin koordinatu beharko dituzte.

Toki-erakundeen eskatzaileen erregistroak beren borondatez Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan sartuz gero, jatorrizko erregistroko inskripzioen antzinatasuna errespetatuko du hark.

4. Administrazio-erregistroak direnez, sektore publikoko erakundeek artikuluko honetan aurreikusitako erregistroetako informazioa eman edo trukatu ahal izango dute elkarren artean, baina etxebizitzaren inguruko eskudantziak erabiltzeko soilik, eta betiere izaera pertsonaleko datuak babesteari buruzko araudia errespetatuz.

IV. KAPITULUA

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAREN LURZORU ONDARE PUBLIKOA

14. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa osatzea

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren barruan, Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa sortzen da, nortasun juridikorik gabe, lurzorua eta etxebizitzaren merkaturak arautzeko asmoz, bai eta ekimen publikoko jarduketarako eta, bereziki, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko lurzoria lortzeko ere. Xedea du ekimen publikoko jarduketak indartzea, horiek zerikusia dutenean babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak sustatu, urbanizatu eta eraikitzearekin, alokairuko etxebizitzak sustatzearekin, hiri-berroneratze eta -berritzearekin eta bizitegitarako eraikinak eta ondare eraikia birgaitzearekin.
2. Horretarako, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak ustiapen-erregistro bat egingo du, eta horrek, erregelamendu bidez ezarritako eran, ondasunen inbentario bat

3. Las entidades locales de carácter territorial podrán disponer también de sus correspondientes registros de solicitantes, ya sean de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco.

Si los citados registros de solicitantes de las entidades locales se integraren voluntariamente en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco, se respetará por parte de este la antigüedad que las inscripciones tuvieren en el registro de origen.

4. En su cualidad de registros administrativos, y con absoluto respeto de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, los entes del sector público podrán intercambiarse o facilitarse mutuamente información de los registros previstos en el presente artículo a los solos efectos del ejercicio de sus atribuciones con relación a la vivienda.

CAPÍTULO IV

PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Artículo 14. Constitución del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco

1. En el seno de la Administración general de la Comunidad Autónoma, sin personalidad jurídica, se crea el Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con la finalidad de regular el mercado del suelo y de la vivienda, así como de conseguir suelo para actuaciones de iniciativa pública, y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Su objeto es potenciar actuaciones de iniciativa pública relacionadas con la promoción, urbanización y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o alojamientos dotacionales, con el fomento de la vivienda de alquiler, con la regeneración y la renovación urbana y con la rehabilitación de la edificación y del patrimonio edificado residencial.
2. A tal efecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco elaborará un registro de explotación, comprensivo, en los términos que reglamentariamente se



izango du. Inbentarioan, gutxienez jaso beharko dira hura osatzen duten ondasunen eta baliabideen zerrenda eta haiek administratzeko eta xedatzeko eragiketen zerrenda, ondasun eta baliabide horien azken xedea zehaztuta. Ustiapen-erregistro hori lege honetan ezarritako kontrol-mekanismoen mende egongo da.

15. artikulua. Ezaugarriak eta xedea

1. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa osatzen duen ondarea independentea izango da, gainerako ondaretik banandua, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak kudeatuko du, helburu hauek betetzeko:
 - a) Lurzorua edo bizitegitarako hirigintza-erakigarritasuna eskuratzea, etxebizitzak, bizitokiak, lokalak eta eranskinak sustatzeko edo eraikitzeko.
 - b) Eraikin babestu horiek eta jarduketari berari lotutako ekipamendu publikoak sustatzea edo eraikitzea bera.
 - c) Hiri-eremuak, auzoak, eremu degradatuak, biztanleguneak eta, orokorrean, eraikinak urbanizatzea, berroneratzea, berritzea, biziberritzea edo birgaitzea, etxebizitzak sustatzearen eta eraikitzearen eta lege honetako printzipioak, jarraibideak eta helburuak betetzearen.
 - d) Planifikazioa, programazioa eta lankidetzatza sustatzea eta etxebizitzari eta hiriberroneratzeari buruzko politika publikoak garatzeko baliabide teknologiko egokiak xedatzea.
 - e) Alokairuko etxebizitzaren eskaintza pribatua sustatzea, betiere errentak zehazterakoan alokatze publikoaren irizpide berberak badarabiltza.
 - f) Beharrezko jarduketa guztiak sustatzea eta exekutatzeko, etxebizitza duin eta egoki bat okupatzeko eskubidea benetan gauzatzeko, arau honetan zehazturik dagoen bezala.

establezcan, de un inventario de bienes en el que constará, como mínimo, el listado de bienes y recursos integrantes y una relación de operaciones de administración y disposición relativas a los citados bienes y recursos, con indicación del destino final previsto para ellos. Este registro de explotación estará sujeto a los mecanismos de control establecidos en esta ley.

Artículo 15. Naturaleza y destino

1. El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio y será gestionado por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de los siguientes fines:
 - a) La adquisición de suelo o de edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción o construcción de viviendas, alojamientos, locales y anejos.
 - b) La promoción o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas, así como de equipamientos públicos relacionados con la propia actuación.
 - c) La urbanización, regeneración, renovación, revitalización o rehabilitación de áreas urbanas, barrios, áreas degradadas, núcleos de población y edificios en general, para la promoción y construcción de viviendas y el cumplimiento de los principios, directrices y objetivos de la presente ley.
 - d) El fomento de la planificación, programación y cooperación y la disposición de medios tecnológicos adecuados para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana.
 - e) El fomento de la oferta privada de vivienda de alquiler, siempre que a la hora de establecer las rentas siga los mismos criterios que el alquiler público.
 - f) La promoción y la ejecución de cuantas actuaciones sean precisas para hacer efectivo el derecho de acceso a la ocupación de una vivienda digna y adecuada en los términos previstos en la presente normativa.



- g) Beste edozein helburu, baldin eta betezen baditu lege honetako 1. artikulua-ren 2. paragrafoko legezko parametroak eta 2 eta 40. artikuluetako printzipioak .
2. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak eta baliabideak ezin izango dira erabili artikulua honetan zehaztutakoak ez diren beste helburu batzuetarako, ezta ere Lurzoru Ondare Publikoa bera administratzeak, mantentzeak eta handitzeak dakartzan gastuez bestelakoak estaltzeko.
3. Lurzoru Ondare Publikoa administratzearen barruan sartzen dira ondare publiko horren legezko helburuak betetzeko beharrezko ahalmenak eta ahalak, xedatzekoa eta gastua egitekoa barne, bai eta haren aldeko nahitaezko desjabetzeak, ordezenak eta birpartzelazioak egitekoa ere.
4. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoaren araubide juridikoa erregulamendu bidez garatuko da.

16. artikulua. Lurzoru-ondarea osatzen duten ondasunak eta baliabideak

1. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoaren barruan ondasunak eta baliabide ekonomikoak sartzen dira.
2. Lurzoru Ondare Publikoa osatzen dute Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorren titulartasuneko ondasun hauek:
- a) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorren titulartasuneko ondasunen artetik hartara zuzentzen direnak, bai eta etxebizitza babestuei edo zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoei loturik daudenak ere.
- b) Lurzoru-ondare publiko hori osatzeko, mantentzeko edo handitzeko eskuraturiko higiezinak edo eskubideak, edozein sailkapen eta kalifikazio urbanistiko dutelarik ere.
- c) Lurzoru Ondare Publikoko beste ondasun batzuen truke eskuraturiko lursailak.

- g) Cualesquiera otros que atiendan al cumplimiento de los parámetros legales previstos en el artículo 1, apartado 2, y de los principios contenidos en los artículos 2 y 40 de la presente ley.

2. Los bienes y recursos del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco no podrán destinarse a fines distintos de los previstos en este artículo, así como tampoco a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio Patrimonio Público de Suelo.
3. La administración del Patrimonio Público de Suelo comprende las facultades y potestades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidas las de disposición y gasto, así como la de expropiación, sustitución y parcelación forzosa en su beneficio.
4. Reglamentariamente se desarrollará el régimen jurídico del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 16. Bienes y recursos integrantes

1. El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por bienes y recursos económicos.
2. Forman parte del Patrimonio Público de Suelo los siguientes bienes de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
- a) Los bienes de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco que sean destinados a él, así como los vinculados a las políticas públicas de vivienda protegida o de alojamientos dotacionales.
- b) Los inmuebles o derechos adquiridos, cualquiera que fuese su clasificación y calificación urbanística, para constituir, mantener o incrementar este patrimonio público de suelo.
- c) Los terrenos adquiridos por permuta con otros bienes del Patrimonio Público de Suelo.





- | | |
|---|--|
| <p>d) Lege honetan arauturiko eroslehentasun-
eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubi-
dea erabiliz lorturiko ondasunak.</p> <p>e) Euskal Autonomia Erkidegoko Adminis-
trazio orokorraren titulartasuneko etxebi-
zitza babestuak eta eranskinak, zuzkidura
-bizitokiak eta lokal babestuak, eta, hala-
ber, beste etxebizitza, eranskin eta lokal
batzuk, haiek xedatzeko adinako titulua
izanez gero, alokatzea barne.</p> <p>f) Nahitaezko desjabetzearen bidez eskura-
tuak.</p> | <p>d) Los bienes adquiridos mediante el ejerci-
cio de los derechos de tanteo y retracto
regulados en esta ley.</p> <p>e) Las viviendas protegidas y anejos, los
alojamientos dotacionales y los locales
protegidos de titularidad de la Adminis-
tración general de la Comunidad Autó-
noma del País Vasco, e igualmente otras
viviendas y demás anejos y locales sobre
los que se ostente un título suficiente que
permita su disposición, incluido el arren-
damiento.</p> <p>f) Las adquiridas vía expropiación forzosa.</p> |
| <p>3. Lurzoru Ondare Publikoari loturiko baliabide
ekonomikoak dira honako hauek:</p> <p>a) Ekonomia- edo aurrekontu-ekitaldi ba-
koitzean Euskal Autonomia Erkidegoko
Administrazio orokorreko aurrekontu
orokorretan Lurzoru Ondare Publikoaren
helburuak betetzeko gordetzen den kopu-
rura.</p> <p>b) Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak
administratzetik edo xedatzetik datozen
diru-sarrerak, ondasun horiek eskualda-
tzea, errentan jartzea edo, orokorrean,
haien gaineko eskubideak ezartzea dela
eta.</p> <p>c) Lege honetan aurreikusitako tutoretza-
diziplina- eta zehapen-ahalak erabiliz
Eusko Jaurlaritzak jartzen dituen hertsapen-
isun eta zehapenetatik sartzen diren
kopuruak.</p> <p>d) Hipoteka-berme modura Lurzoru Ondare
Publikoko ondasunak dauzkaten kredi-
tuak.</p> <p>e) Edozein pertsona fisikok edo juridikok
Lurzoru Ondare Publikoa handitzearren
dohaintzan ematen dituen kopuruak.</p> <p>f) Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona
likidatzearen ondoriozko diru-sarrerak,
Eusko Jaurlaritzak etxebizitza jenderik
gabeko etxebizitza deklaritzen duenean
–udalek deklaratu ezean– eta dagokion</p> | <p>3. Son recursos económicos afectos al Patrimonio
Público de Suelo:</p> <p>a) La cantidad que se consigne en los pre-
supuestos generales de la Administración
general de la Comunidad Autónoma del
País Vasco, en cada ejercicio económico
o presupuestario, para el cumplimiento
de las finalidades del Patrimonio Público
de Suelo.</p> <p>b) Los ingresos derivados de la administra-
ción o disposición de los bienes del Patri-
monio Público de Suelo, ya sea por cau-
sa de su transmisión, de alquiler o, en
general, del establecimiento de derechos
sobre ellos.</p> <p>c) Las cantidades ingresadas en concepto
de multas coercitivas y sanciones proce-
dentes del ejercicio por el Gobierno Vas-
co de las potestades tutelares, disciplina-
rias y sancionadoras previstas en esta
ley.</p> <p>d) Los créditos que tengan como garantía
hipotecaria los bienes incluidos en el
Patrimonio Público de Suelo.</p> <p>e) Las cantidades que sean donadas por
cualquier persona física o jurídica con
destino a incrementar el Patrimonio Pú-
blico de Suelo.</p> <p>f) Los ingresos derivados de la liquidación
del canon de vivienda deshabitada cuan-
do el Gobierno Vasco, en defecto de los
ayuntamientos, declare la vivienda des-
habitada y liquide el canon correspon-</p> |



kanona likidatzen duenean.

- g) Hiri-finken errentamendu-kontratuen ondorioz jarritako fidantzen zenbatekoaren % 80.
- h) Fidantzak jartzean izandako atzerapenengatik sortutako errekargu eta interesen zenbatekoa.

17. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak xedatzeko egintzak

1. Lurzoru Ondare Publikoko ondasunen xedatzea, baldin horrek berekin badakar haien jabetza eskualdatzea edo haien gaineko eskubideak ezartzea, lege honekin bat etorritz hori posible denean, kostu bidezko lizitazio publikoaren bitartez egingo da orokorrean.
2. Jabari osoko besterentzeak egiteko lizitazio publikoko oinarrietan, gutxienez honako hauek zehaztu beharko dira beti:
 - a) Lizitaziorako gutxieneko prezioa.
 - b) Direnak direlako etxebizitza edo lokal babestuen prezioa edo errenta.
 - c) Eraikingintzako obrak exekutatzeko eta, lursailak ez badira orubetat hartzen, urbanizazio-obrak egiteko gehieneko epeak.

18. artikulua. Zuzeneko besterentzea eta doako besterentzeak edo berezko balioaren azpitik egintzoak

1. Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak besterendu daitezke zuzenean, lizitazio publikorik gabe, eta erregelamendu bidez zehaztuko diren betekizunak eta baldintzak betez, honako kasu hauekoren bat gertatzen denean:
 - a) Administrazio publikoen arteko hitzarmenek edo administrazio publikoen eta sektore publikoko erakundeen arteko hitzarmenek eragin dutenean dena delako besterentzea.
 - b) Ondasun-eskuratzailea irabazi-asmorik ez duen eta onura publikoko deklaratura

diente.

- g) El 80 % del importe de las fianzas depositadas por causa de los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas.
- h) El importe de los recargos e intereses por retrasos en el depósito de las fianzas.

Artículo 17. Actos de disposición de bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco

1. La disposición de los bienes incluidos en el Patrimonio Público de Suelo que implique la transmisión de su propiedad o el establecimiento de derechos sobre ellos, cuando sea posible conforme a esta ley, se realizará como regla general mediante licitación pública a título oneroso.
2. En todo caso, en las bases de la licitación pública para la enajenación en pleno dominio se contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:
 - a) Precio mínimo de licitación.
 - b) Precio o renta de las viviendas o locales protegidos que resulten en su caso.
 - c) Plazos máximos para la ejecución de las obras de edificación, y, en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solar.

Artículo 18. Enajenación directa y enajenaciones gratuitas o por debajo de valor

1. Podrán enajenarse directamente, sin necesidad de licitación pública, los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre estas y entes del sector público.
 - b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad





- dagoen entitate bat denean eta babes publikoko araubideren bateko etxebizitzak eraikitzea sustatzen duenean.
- c) Titulartasun publikoko etxebizitza-erakinen edo sektore publikoko erakundeenen kasuan, eskarigileak haien legezko okupatzaileak direnean.
- d) Aurreko artikuluan aurreikusitako prozedura esleitu gabe geratzen denean; kasu horretan, besterentzea zuzenean egin ahal izango da, gehienez ere urtebeteko epean, baldintza-agiri berari jarraituta. Besterentze-prezioa ezingo da baxuagoa izan, inoiz ere, esleitu gabe geratu den prozeduran lizitazio-tipo modura aurreikusitakoa baino.
- e) Ondasunak babes publikoko etxebizitzetara atxiki gabeko lokalak edo eranskinak direnean eta etxebizitzaren sustapen publikorako eskumena baliatuz eraikita daudenean, betiere Euskadiren ondareari buruzko legeriaren arabera beharrezkoa den baimenarekin.
2. Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak doan edo beren balioaren azpitik laga daitezke, erregelamendu bidez zehaztuko diren betekizunak eta baldintzak betez, honako kasu hauetakoren bat gertatzen denean:
- a) Lagapen-hartzailea administrazio publiko bat edo sektore publikoko erakunde bat denean, eta xedea, berriz, lege honetako 15. artikuluan jasota datozenetakoa edozein.
- b) Eskarigilea irabazi-asmorik ez duen eta onura publikoko deklaraturik dagoen erakunde bat denean eta lursailak etxebizitza babestuek eraikitzeko direnean.
- c) Lagapen-hartzailea kasuan kasuko etxebizitzaren legezko okupatzailea denean eta ordezkari etxebizitza emateko xedez administrazio publiko jarduleak behar bezala onarturiko erabaki baten bidez lortua denean etxebizitza hori.
3. Kasu guztietan, Gobernu Kontseiluaren baimena beharko da aurretik.
- pública, que promueva la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- c) En el caso de edificios de viviendas de titularidad pública o de entes del sector público, cuando los peticionarios sean sus ocupantes legales.
- d) Cuando el procedimiento previsto en el artículo anterior quede desierto, en cuyo caso la enajenación podrá llevarse a cabo de manera directa dentro del plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En ningún caso el precio de la enajenación podrá ser inferior al previsto como tipo de licitación en el procedimiento que ha quedado desierto.
- e) Cuando se trate de locales y anejos no vinculados a viviendas de protección pública y construidos al amparo de la competencia en materia de promoción pública de vivienda, siempre con la autorización que se precise con arreglo a la legislación de patrimonio de Euzkadi.
2. Podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- a) Que el cesionario sea una administración pública o ente del sector público, y el destino, cualquiera de los contemplados en el artículo 15 de esta ley.
- b) Que el peticionario sea una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública y el destino de los terrenos sea la construcción de viviendas protegidas.
- c) Que el cesionario sea ocupante legal de la vivienda afectada y obtenida en virtud de acuerdo de realojo debidamente aprobado por la administración pública actuante.
3. En todos los supuestos será necesaria la autorización previa del Consejo de Gobierno.





V. KAPITULUA
BABES PUBLIKOKO BIZITEGIETARAKO SISTEMA:
BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKI-
DURA BIZITOKIEN DEFINIZIOA ETA MOTAK

19. artikulua. Babes publikoko bizitegietarako sistema

Administrazio publikoek, bakoitzak bere esku-men-esparruan, sustatu egingo dituzte lege honetan aipatzen diren babes publikoko etxebizitzak, halako jarduketak bultzatzeko neurri ekonomiko, fiskal, hiri-gintzako eta bestelakoen bidez, zeinak erregelamendu bidez zehaztuko baitira.

Bizitegi-parke babestua planifikatu, programatu, proiektatu, sustatu edo exekutatzeko lanetan, esku-hartze publikoa babes publikoko bizitegietarako sistema gisa eratzen da. Sistema hori osatzen duten balibideak hauek dira:

- a) Babes publikoko etxebizitzak.
- b) Zuzkidura-bizitokiak.

20. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak

1. Babes publikoko etxebizitza izango dira lege honetan eta lege hau garatzeko araudian etxebizitzaren bizigarritasun, kalitate, azalera, erabilera eta prezioari edo errentari buruz ezarritako betekizunak eta baldintzak betetzen dituztenak eta, aldi berean, halako kalifikazioa eman dienak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak edo, udal-araubide tasatuko etxebizitzak baldin badira, kasuan kasuko udalak.
- 2 (lehen 3). Araubide juridikoaren, onura ekonomikoaren eta jabetza-eskubidea mugatzearen ondorioetarako, etxebizitza babestuaren kontzeptuaren barruan sartuko dira behin betiko kalifikazioan ondorio horietarako agertzen diren beste elementu guztiak, hala nola garajeak, trastelekuak, lokalak eta gainerako elementu parekarriak.
3. Etxebizitza babestuen ezaugarri teknikoak betetzen dituztenean, etxebizitza libreek ere jaso dezakete babestuen kalifikazioa baldin eta haien sustatzaileak edo titularrak hala eskatzen badu dagozkion laguntzak jaso ahal izatearren, etxebizitza horiek etxebizitza babestuen prezioan

CAPÍTULO V
SISTEMA RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA: DEFINICIÓN Y TIPOS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 19. Sistema residencial de protección pública

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública a las que se refiere la presente ley, mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, que se determinarán reglamentariamente.

La intervención pública en cuanto a la planificación, programación, proyección, promoción o ejecución del parque residencial protegido se configura en el sistema residencial de protección pública constituido por los siguientes recursos:

- a) Viviendas de protección pública.
- b) Alojamientos dotacionales.

Artículo 20. Viviendas de protección pública

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que cumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad, calidad, superficie, uso y precio o renta establecidos por la presente ley y su normativa de desarrollo y se califiquen como tales por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o por el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de viviendas de régimen tasado municipal.
- 2 (antes 3). Se considerarán también comprendidos en el concepto de vivienda protegida, a efectos del régimen jurídico, beneficios económicos y limitaciones del derecho de propiedad, todos aquellos elementos, como garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables, que a estos efectos se incluyan o consten en la correspondiente calificación definitiva de vivienda protegida.
3. Siempre que se ajusten a las características técnicas de las viviendas protegidas, la calificación también podrá extenderse a la vivienda libre cuando su promotor o promotora o titular lo solicite para poder percibir las ayudas correspondientes al objeto de su venta, arrendamien-



edo errentan saldu, alokatu edo lagatzeko.

21. artikulua. Babes publikoko etxebizitza-motak

1. Babes publikoko etxebizitzak bi motatakoak izan daitezke prezioaren edo errentaren arabera, etxebizitza legez okupatu nahi dutenek bete behar dituzten baldintzen arabera eta daukaten etxebizitza-premiaren arabera:
 - a) Babes sozialeko etxebizitza.
 - b) Etxebizitza tasatua, araubide autonomiko edo munizipalekoa.
2. Eusko Jaurlaritzak, erregelamendu bidez, babes sozialeko etxebizitzaren eta araubide autonomiko etxebizitza tasatuen ezaugarri hauek garrantzitsuak ditu, besteak beste: dagokien prezioa edo errenta, etxebizitza legez okupatu nahi dutenek bete behar dituzten baldintzak, finantza-neurriak eta etxebizitzaren araubide juridikoa.
3. Udal-etxebizitza tasatuen sustapenak babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri berak eta araubide juridiko bera izango dituzte. Berezitasunak, edonola ere, lege honetan bertan, lege honen erregelamendu bidezko garapenean eta udalek argitaratzen dituzten tokiko ordenantzetan ezarriko dira, eta, gutxienez, zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:
 - a) Etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, zehatz-mehatz beteta babes sozialeko etxebizitzaren arau teknikoak eta bizigarritasunari buruzkoak.
 - b) Udal-titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, zehaztuta haien kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzoruen eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoa, esleitzeko modua eta zehaztu beharreko beste edozer.
 - c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipena lor dezaketenean bete beharko dituzten baldintzak.

to o cesión al precio o renta de la vivienda protegida.

Artículo 21. Tipos de vivienda de protección pública

1. Las viviendas de protección pública, en función de su precio o renta, de los requisitos que deben cumplir los interesados o interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda, podrán ser de los siguientes tipos:
 - a) Vivienda de protección social.
 - b) Vivienda tasada de régimen autonómico o municipal.
2. El Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente, entre otros extremos, las características de las viviendas de protección social y tasadas de régimen autonómico en cuanto a su precio o renta correspondiente, los requisitos que deben cumplir los interesados en el acceso a la ocupación legal de la vivienda, las medidas financieras y el régimen jurídico de las viviendas.
3. Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:
 - a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.
 - b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.
 - c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales.



4. Salerosketa- eta errentamendu-kontratu pribatu-
etan agertuko da etxebizitza bakoitza babes
publikoko zein modalitatetako den.

22. artikulua (berria). Babes publikoko etxebizitza- zedearen xedea

1. Etxebizitza babestuak ohiko egoitza iraunkorra
izateko erabiliko dira. Ez da inoiz ere onartuko
bigarren bizileku izateko erabiltzea. Esleitu edo
eskualdatzen direnetik gehienez sei hilabetera
okupatu beharko dira, eta erregelamendu bidez
zehazten diren baldintzetan.
2. Egoitza iraunkortzat hartuko da urte natural
osoan bizitzeko benetan erabiltzen den tokia,
salbu etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko
Jaurlaritzako sailak emandako berariazko bai-
mena badago, erregelamendu bidez zehaztuko
diren arrazoiengatik.

23. artikulua (lehen 22.a). Zuzkidura-bizitokiak

1. Zuzkidura-bizitokitaz joko da bertan bizitzeko
egokia den eraikina, ekipamendu edo zuzkidura
gisa eratzen dena eta pertsonen edo bizikidetz-
unitateen bizileku-premia aldi baterako konpon-
tzeko erabiltzen dena, errenta edo kanon baten
truke. Bertan biziko direnei bizileku batek ohiko
premia pertsonalak asetzeko eduki behar dituen
lekua eta instalazioak eskainiko dizkie, lege
honetan eta lege hau garatzeko arauetan eza-
rritako baldintzak betez.
2. Zuzkidura-bizitokiak ez dira etxebizitza babestu
gisa kalifikatuko, eta honako leku hauetako
batean kokatu ahal izango dira:
 - a) Hirigintza-plangintzak zuzkidura-
bizitokitarako kalifikatutako lurzoruetan.
 - b) Hirigintza-plangintzak komunitate-
ekipamendutarako edo zuzkidura-bizitoki
gisa erabiltzea ahalbidetzen duen beste
ekipamenduren baterako kalifikatutako
lurzoruetan.
 - c) Lehendik dauden titulartasun publikoko
eraikin edo lokaletan, baldin eta erabi-
lera horretara zuzentzen badira.

4. La pertenencia de la vivienda a cada modali-
dad de protección pública se hará constar en
los contratos privados de compraventa y arren-
damiento.

Artículo 22 (nuevo). Destino de las viviendas de protección pública

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domi-
cilio habitual y permanente. En ningún caso se
admitirá el destino para segunda residencia.
Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de
seis meses a partir de la adjudicación o tran-
smisión y en las condiciones que reglamentaria-
mente se determinen.
2. Se entenderá por domicilio permanente el que
constituya el lugar de residencia efectiva du-
rante todo el año natural, salvo autorización
expresa al efecto otorgada por el departamen-
to competente en materia de vivienda del Go-
bierno Vasco, por causas que serán determina-
das reglamentariamente.

Artículo 23 (antes 22). Alojamientos dotacionales

1. Se entenderá por alojamiento dotacional la
edificación residencial apta para ser habitada,
que se configura como equipamiento o dota-
ción, destinada a resolver de forma transitoria y
mediante abono de renta o canon la necesidad
de habitación de personas o unidades de convi-
vencia. Cumplirá los requisitos establecidos en
esta ley y su normativa de desarrollo para ofre-
cer a las personas que vayan a habitar en ella
el espacio y las instalaciones necesarias que
satisfagan sus necesidades personales ordina-
rias de habitación.
2. Los alojamientos dotacionales no serán objeto
de su calificación como vivienda protegida, y
podrán situarse, alternativamente:
 - a) Sobre suelos calificados por el planea-
miento urbanístico para tal finalidad de
alojamiento dotacional.
 - b) Sobre suelos que el planeamiento urba-
nístico califique de equipamiento comu-
nitario u otro equipamiento que permita
el uso de alojamiento dotacional.
 - c) En edificaciones o locales preexistentes
de titularidad pública que se destinan al
efecto.



3. Etxebizitza bat legez okupatzeko zailtasunak dauzkaten aldi baterako bizitokia eskaintzeko erabiliko dira, hala nola gazteei, immigrantei, etxebizitza partekatua erabiltzeko eskubidea galdu duten bananduei edo dibortziatuei, hirigintzako eragiketak direla-eta beste bizitoki baten zain daudenei eta antzeko beste batzuei. Erabili ahal izango dira, halaber, aldi baterako bizitokia eskaintzeko bai gizarteratzen ari diren kolektiboetako pertsoneri, bai babes berezia behar dutenei, hala nola genero-indarkeria jasan duten emakumei, adinekoei, etxegabeei, desgaitasun fisiko, psikiko edo intelektuala dutenei eta antzeko egoeran dauden beste batzuei.
4. Zuzkidura-bizitokiak haien erabiltzaileek aldi batean okupatzeko izango dira. Haien ezaugarriak eta araubide juridikoa lege honetan eta lege hau garatzeko onartzen diren xedapenetan zehaztutakoak izango dira, eta, besteak beste, zehaztu beharko dituzte horrelako bizitokiak okupatzeko baldintzak eta modua, bai eta okupazioaren hasierari eta bukaerari buruzko arauak ere. Edonola ere, ezin izango zaizkie inoiz ere aplikatu ez nahitaezko luzapena, ez hiri-errentamenduei buruzko legeriako gainerrako zehaztapenak.

Udal-titulartasuneko zuzkidura-bizitokiak arautzen dituzten udal-ordenantzetan jasota egon beharko dute aurreko artikuluko 3. paragrafoan aurreikusitako zehaztapenek gutxienez, egokitu beharrekoa egokiturik.
5. Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta udalek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, premia duten gizarte-sektoreentzat arian-arian zuzkidura-bizitokiaren udalez gairikoa sare bat eratzeko.
6. Kontuan hartuta zuzkidurakoak direla, zuzkidura-bizitokie ez zaizkie aplikatuko hirigintzako legeetan etxebizitzak planifikatzeko eta kudeatzeko jasota dauden eraikigarritasun-mugak, ez eta lursailetan eta etxebizitza babestuetan erreserbatu beharreko gutxienezko estandarrak ere. Edonola ere, dagokion araudi teknikoa aplikatu behar zaienean, etxebizitzaren bizitegi-erabilera dutela joko da.

24. artikulua (lehen 23.a). Lurzoria lortzea, zuzkidura-bizitokiak eraikitzeak

3. Estarán destinados al alojamiento temporal de personas con dificultades de acceso a la ocupación legal de una vivienda, como jóvenes, inmigrantes, personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, personas pendientes de realojamiento por operaciones urbanísticas y otros similares. Podrán destinarse igualmente al alojamiento temporal de personas de colectivos en proceso de reinserción o de quienes requieran de una especial protección, como mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores, personas sin hogar, discapacitados físicos, psíquicos e intelectuales y otros en similares circunstancias.
4. Los alojamientos dotacionales se ocuparán por sus usuarios o usuarias con carácter temporal. Sus características y régimen jurídico serán los contemplados en la presente norma legal y disposiciones que se dicten en su desarrollo y que establecerán, entre otras determinaciones, los requisitos y modo de acceso, así como normas sobre el inicio y terminación de la ocupación, sin que en ningún caso les resulte de aplicación la prórroga forzosa ni demás precisiones de la legislación de arrendamientos urbanos.

Las ordenanzas locales que regulen los alojamientos dotacionales de titularidad municipal contendrán, como mínimo y con las adaptaciones pertinentes, las determinaciones previstas en el apartado 3 del artículo anterior.
5. La Administración de la Comunidad Autónoma y los ayuntamientos podrán establecer convenios a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados.
6. En atención a su propia naturaleza dotacional, a los alojamientos dotacionales no les serán de aplicación ni los límites de edificabilidad ni los estándares mínimos de reserva de terrenos y de vivienda protegida previstos en la legislación urbanística para la planificación y gestión de viviendas, aun cuando tendrán la condición de uso residencial de vivienda al objeto de la aplicación a ellos de la normativa técnica correspondiente.

Artículo 24 (antes 23). Obtención de suelo para la construcción de alojamientos dotacionales



1. Udal-plangintzan zuzkidura-bizitokitarako hornidura publiko modura kalifikaturik dauden lursailak bi eratarata lor daitezke, halakoak ezartzeko ardurua duen administrazioaren alde: jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita baldin badaude, derrigor eta doan lagaz; edo, jarduketa integratuetan sartu gabe eta haiei atxiki gabe badaude, nahitaez desjabetuz. Lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan jasotako baldintzak betetzen badituzte, lursail horien gainean jasotzen diren eraikinak zuzkidura-bizitokitzat joko dira.
 2. Aurreko paragrafoan zehaztutako kasuetan, lursailak eta haien gainean jasotzen diren eraikinak dagokion lurzoru-ondare publikora bilduta geratuko dira eta zerbitzu publiko bati atxikita dauden jabari publikoko ondasuntzat hartuko dira. Ezin izango dira eskualdatu; hala ere, zuzenean laga ahal izango dira etxebizitzarlotako eskumenak dauzkaten administrazio publikoen artean, edo administrazio horien eta mendeen dituzten sektore publikoko entitateen artean, lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan jasotako kasuetan eta baldintzetan. Zuzkidura-bizitokiak lurzoruaren titularrak den administrazioak edo erakunde publikoak eraiki eta kudea ditzake, zuzenean, edo hirugarren batzuei emakida-eskubidea eman, eraiki eta kudea ditzaten.
 3. Artikulu honetako aurreko paragrafoetan jartzen duenaz gainera, eta salbuespenez, behin-behinean zuzkidura-bizitokitarako erabil daitezke titulartasun pribatuko edo publikoko eraikinak, eraikin-zatiak edo lokalak ere, baldin eta une jakin bateko edo egoeraren arabera premiak direla-eta jendeari bitarte batean ordeztuko etxebizitza edo bizitegia emateko badira, eta, betiere, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak behar den deklarazioa eginda. Behin-behineko erabilera horien udal-baimena lortzeko ez da beharrezkoa izango informazio publikoko izapidea, ezta beste konpromiso batzuk frogatzea ere, baizik eta, bakarrik, jabeak onartzea etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak egindako deklarazioa. Dena dela, prekarioan emandakotzat joko da, eta eraikina uzteko betebeharra egongo da, inolako kalte-ordainik hartzeko eskubiderik gabe, hirigintza-araudian ezarritako eran.
1. Los terrenos calificados por el planeamiento municipal como dotación pública con destino a alojamientos dotacionales serán obtenidos, a favor de la administración responsable de su implantación, bien por cesión obligatoria y gratuita en el supuesto de incluirse o adscribirse a actuaciones integradas, o bien por expropiación forzosa en el supuesto de no figurar incluidos ni adscritos a estas. Las construcciones que se edifiquen en ellos, si cumplen las condiciones establecidas por esta ley y su normativa de desarrollo, tendrán la consideración de alojamientos dotacionales.
 2. En los supuestos señalados en el apartado anterior, los terrenos y la edificación que se construya sobre ellos quedarán incorporados al patrimonio público de suelo correspondiente y tendrán la condición de bienes demaniales afectos a un servicio público. No podrán ser objeto de transmisión, sin perjuicio de la posibilidad de su directa cesión entre administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, así como entre estas y las entidades del sector público dependientes de ellas, en los supuestos y con los requisitos previstos en esta ley y su normativa de desarrollo. La administración o el ente público titular del suelo podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales o podrá otorgar derecho concesional a terceros para su construcción y gestión.
 3. Con independencia de lo previsto en los apartados precedentes de este artículo, y con carácter excepcional, podrán destinarse también a usos provisionales de alojamiento dotacional las edificaciones o partes de estas y los locales, todos ellos de titularidad privada o pública, que, contando para ello con la debida declaración efectuada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, atiendan a necesidades puntuales o coyunturales de realojo o residencia. La autorización municipal de estos usos provisionales no precisará de trámite de información pública, ni de la acreditación de otros compromisos, sino únicamente la aceptación, por parte de la propiedad, de la declaración del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. Se entenderá, en todo caso, concedida en precario, y con la obligación de desalojo sin derecho alguno a indemnización en los términos previstos en la normativa urbanística.



VI. KAPITULUA
BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKI-
DURA BIZITOKIEN ARAUBIDE JURIDIKOA

1. ATALA
PREZIOA ETA ERRENTA EDO KANONA

25. artikulua (lehen 24.a). Babes publikoko etxebizitzaren prezioa edo errenta eta zuzkidura-bizitokiaren errenta edo kanona

1. Babes publikoko etxebizitzaren eta atxikitako eranskinen erreferentziako prezioa edo errenta, baita zuzkidura-bizitokiaren kanonaren zenbatekoa ere, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurjaritzako saileko sailburuaren agindu bidez ezarriko dira, duten azalera kontuan hartuta. Ondorio horietarako, etxebizitza- edo bizitoki-mota ere kontuan hartuko da, baita kokapen geografikoa, edukitza-araubidea, kontserbazio-egoera, antzinatasuna eta arrazoituta ezarritako beste alderdi batzuk ere.
2. Era berean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurjaritzako saileko sailburuaren agindu bidez, babes publikoko etxebizitza eta araubide autonomikoko etxebizitza tasatuak esleitzeko eskatzen duten pertsonen edo bizikidetzak unitateen gehieneko finantza-ahalmenaren zenbatekoak ezarriko dira. Errenta estandarizatuari dagokionez, kontuan izan behar da Familiari Laguntzeko 13/2008 Legeko 6. artikuluan ezarritakoa.

26. artikulua (lehen 25.a). Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak gerora eskualdatu edo erabiltzeko lagaz gero ordaindu beharreko prezioa eta errenta edo kanona

1. Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren prezioak eta errentak edo kanonak eguneratzeko irizpideak erregelamendu bidez garatuko dira. Babesak irauten duen legezko epean, etxebizitza babestuen lehenengo eta ondorengo eskualdatzeetako edozein xedatze- edo alokatze-egintzak gehieneko salmenta- edo errenta-prezio bat izango du, zeina lege hau garatzen duen araudiaren bidez zehaztuko baita.
2. Debekaturik daude gainprezioa eta prima, baita aplikatzekoak diren arauen arabeko prezio, errenta edo kanona aldatzen duen kopuru oro

CAPÍTULO VI
RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PRO-
TECCIÓN PÚBLICA Y LOS ALOJAMIENTOS DO-
TACIONALES

SECCIÓN 1.ª
PRECIO Y RENTA O CANON

Artículo 25 (antes 24). Precio o renta de las viviendas de protección pública y renta o canon de los alojamientos dotacionales

1. El precio o la renta de referencia de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, así como el importe del canon de los alojamientos dotacionales, se establecerán por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en función de la superficie de aquellos. A estos efectos se considerará también el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, su régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.
2. Asimismo, por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se establecerán los importes de la capacidad financiera máxima de las personas o unidades de convivencia demandantes de la adjudicación de viviendas de protección pública y de tasadas de régimen autonómico. Se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 26 (antes 25). Precio y renta o canon en posteriores transmisiones o cesiones de uso de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales

1. Se desarrollarán reglamentariamente los criterios de actualización de las rentas o cánones de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primeras o posteriores transmisiones estará sujeto a un precio de venta o renta máximo, que será fijado en la normativa de desarrollo de la presente ley.
2. Se prohíbe el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda de acuerdo con



jasotzea. Deusezak izango dira, erabat, kasu bakoitzean aplikatu beharreko arauetan baimendurik dauden gehieneko kopuruak baino prezio, errenta edo kanon handiagorik ezartzen duten klausulak eta estipulazioak.

3. Aurreko paragrafoan jasota dauden kasu horietan, higiezina eskualdatzeko edo haren erabilera lagatzeko gainerako baldintzak betetzen baldin badira, eskualdaketa edo erabilera-lagatze hori legezko gehieneko prezioan egin dela iritziko zaio, eta kontratuaren gainerako zatiak baliozkotzat joko dira. Behar baino gehiago ordaindu duen eskuratuzaileak edo okupatuzaileak dirua itzultzea erreklama dezake, eta, gainera, ikusi egin beharko da beste erantzukizunik badagoen, lege honetako X. kapituluaren arau-hausteei eta zehapenei buruzkoan xedaturik dagoenaren arabera.

27. artikulua (lehen 26.a). Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruen prezioa

1. Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko lurzoruen prezioan, ezin dira gaintitu dagozkien babes-arauetan bai lurzorurako eta bai urbanizaziorako jarrita dauden gehieneko jasanarazpen-balioak. Lege honetako 21. artikuluan zehaztu diren etxebizitza-mota guztietan bete beharko da arau hau.
2. Gehieneko jasanarazpen-balio horiek gehieneko prezio-muga batzuk dira, bizitegiarako hirigintza-erakigarritasun babestua duten partzelen kostu bidezko eskualdatzeetarako jartzen direnak. Gai honetan indarrean dagoen legerian xedaturikoaren arabera halako eskualdatzeak islatzen diren egintza eta kontratu guztien eskritura publikoetan jasoko dira gehieneko prezio-muga horiek.

2. ATALA (lehen 3.a) BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN KALIFIKAZIOA

28. artikulua (lehen 29.a). Babes publikoko gisa kalifikatzea

1. Etxebizitza bat babes publikoko etxebizitzatzat har dadin, halakoentzat jarrita dauden onurak lor ditzakeelarik eta duen araubidearen mugak beretzen dituelarik, beharrezkoa izango da etxebizitza babestuaren kalifikazioa lortzea. Atxiki gabeko eranskinak edo kalifikatu gabeko lokalak ez dira babestutzat hartuko, eta, hortaz,

las normas aplicables. Serán nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios, rentas o cánones superiores a los máximos que autorice la normativa aplicable en cada caso.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, se entenderá que la transmisión o cesión de uso se ha realizado al precio máximo legalmente permitido, considerándose válido el resto del contrato, si se cumplen los demás requisitos para la transmisión o cesión de uso del inmueble. El adquirente u ocupante que haya abonado las cantidades indebidas podrá reclamar su reintegro, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a tenor de lo dispuesto en el capítulo X, de infracciones y sanciones, de la presente ley.

Artículo 27 (antes 26). Precio del suelo con destino a vivienda de protección pública

1. El precio de los suelos que se destinen a la promoción de vivienda de protección pública, en cualquiera de sus tipologías relacionadas en el artículo 21 de la presente ley, deberá respetar los valores máximos de repercusión tanto de suelo como de urbanización establecidos por sus normativas protectoras respectivas.
2. Estos valores máximos de repercusión se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas. Esta condición de límite máximo de precio se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

SECCIÓN 2.ª (antes 3.ª) CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 28 (antes 29). Calificación de protección pública

1. Para que una vivienda sea reconocida como vivienda de protección pública, pudiendo acceder por ello a los beneficios dispuestos para ella y asumiendo las limitaciones propias de su régimen, será necesario obtener la debida calificación de vivienda protegida. Los anejos no vinculados o los locales que no estén califica-



libretzat joko dira lege honen eta lege hau gartzeko arauen ondorioetarako.

2. Kalifikazioa administrazio-deklarazio bat da, zeinaren bidez etxebizitza, eranskin edo lokal batek, banaka edo besterekin batera sustapen batekoa izanez, dagokion babes publikoko araubideak dituen onurak lortzen baititu eta haren mugak beretzen.
3. Babes publikoko etxebizitzak eta haien eranskinak kalifikatzeko administrazio-prozeduran bi fase bereizten dira:
 - a) Behin-behineko kalifikazioa. Kalifikazio hori emateko, eskumena duen administrazioak egiaztatzen du proiektuak betetzen duela etxebizitza babestuei buruz indarrean dagoen araudia, eta espresuki edo isiltasunaren bidez kalifikazio hori eman izanak ahalmena ematen dio interesdunari finantziario kualifikatua eskatzeko.
 - b) Behin betiko kalifikazioa. Horren bidez, Administrazioak aitortzen du, egiaztatu ondoren, eraikitako errealitatea behin-behineko kalifikazioa lortu zuen proiektuaren arabera dela, edo proiektuari behar bezala baimenduta egindako aldaketen arabera.

29. artikulua (lehen 30.a). Kalifikazioaren iraupena

1. Babes publikoko etxebizitzek eta haien eranskinak, tipologia edo sustapena edozein dela ere, babes publikoko kalifikazio iraunkorra izango dute, lege honetan ezarritako salbuespenetan izan ezik.
2. Nolanahi ere, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak erregelamendu bidez ezarritako betekizunen, baldintzen eta prozeduraren arabera, kalifikazioa kendu ahal izango zaie, edo, hala badagokio, urte-kopurua zehaztuta kalifikazio-epe bat ezarri, honelako etxebizitzak badira:
 - a) Hirigintza- edo desjabetze-jarduketa batek eragindako etxebizitza libre baten titularrari ordezko etxebizitza izateko eskubidea bermatze aldera jabetzan esleitutako babes publikoko etxebizitzak.

dos no tendrán la condición de protegidos, considerándose, por tanto, libres a los efectos de esta ley y su normativa de desarrollo.

2. La calificación es la declaración administrativa por la cual una vivienda, anejo o local, de forma individual o perteneciendo a una promoción de forma conjunta, tiene acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.
3. En el procedimiento administrativo de calificación de viviendas de protección pública y sus anejos se distinguen dos fases:
 - a) Calificación provisional, para cuyo otorgamiento la administración competente verifica que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida y cuya concesión, expresa o por silencio, faculta al interesado para solicitar la concesión de financiación cualificada.
 - b) Calificación definitiva, a tenor de la cual la Administración reconoce, previa comprobación, que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo la calificación provisional o a modificados de dicho proyecto que hubieren sido debidamente autorizados.

Artículo 29 (antes 30). Duración de la calificación

1. Las viviendas de protección pública y sus anejos, sea cual fuere su tipología o promoción, tendrán la calificación permanente de protección pública, con las salvedades previstas en esta ley.
2. No obstante, y con los requisitos, condiciones y procedimiento que se establezcan reglamentariamente por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrán ser objeto de descalificación o, en su caso, de establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, en los siguientes supuestos:
 - a) Las viviendas de protección pública adjudicadas en régimen de propiedad para garantizar el derecho al realojo al titular de una vivienda libre afectada por una actuación urbanística o expropiatoria.



- b) Berroneratze-, berritze- edo birgaitze-prozesu bat dela-eta babes publikoko kalifikazioa borondatez hartu duten etxebizitza, eranskin eta merkataritza-lokalak.
3. Behar bezala justifikatutako arrazoirik ezean, artikulua honetako aurreko paragrafoan aurreikusitakoaren arabera kalifikazioa kentzea edo kalifikazioarentzat iraunaldi berri bat ezartzea baimentzen duen aginduak baldintzatuz jarriko du dena delako higiezinaren kontura jasotako laguntza guztiak edo batzuk itzuli beharra, laguntza horiek erregelamendu bidez ezarri bezala eguneratuta edo zuzenduta, eta haien zenbatekoa zehaztuta.

30. artikulua (lehen 31.a). Kalifikazioa ematea eta kalifikazio-agiriaren gutxieneko edukia

1. Etxebizitza bati eta haren eranskinei babestu kalifikazioa ematea edo ukatzea, zer dagokion, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailak erabakiko du, edo dagokion udalak, udal-etxebizitza tasatuak badira.
2. Horretarako, eta aipatutako behin-behineko eta behin betiko kalifikazio bakoitzerako, artikulua honetako aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera dagokion administrazioak hiru hilabete epea izango du ebazpena emateko, agiri guztiak aurkezten direnetik. Hala ere, eskumena duen organoak, arrazoituta, erabaki dezake epea beste bi hilabetez luzatzea.
3. Baldin eta legez ezarritako hiru hilabete epea edo, hala badagokio, luzapena amaitu eta artean ebazpenik eman ez bada, iritziko zaio kalifikazioa eman egin dela administrazio-isiltasun positiboa bitarteko. Hala eta guztiz ere, isiltasunaren bidez ezingo da eskuratu ahalmen edo eskubiderik baldin eta kalifikazioa lortzeko legez ezarritako baldintzak betetzen ez badira.
4. Bai behin-behineko kalifikazioaren agirian, bai behin betikoarenean, honako eduki hauek jaso beharko dira gutxienez:
- a) Sustatzailearen identitatea, hartan sartu-

- b) Las viviendas, anejos y locales comerciales que se hayan acogido voluntariamente a la calificación de protección pública como consecuencia de un proceso de regeneración, renovación o rehabilitación.

3. Salvo causa justificada debidamente motivada, la orden que, en su caso, autorice, conforme a lo previsto en el apartado anterior de este artículo, la descalificación o el establecimiento de un nuevo plazo de duración de la calificación fijará como condición la necesidad de devolución de todas o parte de las ayudas percibidas, actualizadas o corregidas según se establezca reglamentariamente, por cuenta del inmueble en cuestión, y concretando el importe de aquellas.

Artículo 30 (antes 31). Concesión de la calificación y contenido mínimo del documento de calificación

1. El otorgamiento o denegación, en su caso, de la calificación de vivienda protegida, incluidos sus anejos, lo realizará el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de régimen tasado municipal.
2. A tal efecto, y para cada una de las citadas calificaciones provisional y definitiva, la administración a la que corresponda conforme a lo establecido en el apartado anterior de este artículo dispondrá de un plazo máximo de tres meses, desde que se haya presentado la documentación completa, para dictar resolución. No obstante, el órgano competente podrá acordar motivadamente la ampliación del plazo por otros dos meses.
3. Si, transcurrido el plazo de tres meses legalmente previsto o, en su caso, el plazo de ampliación, no se hubiera dictado resolución, se entenderá otorgada la calificación por silencio administrativo positivo. Todo ello sin perjuicio de que no podrán adquirirse por silencio facultades o derechos si no se cumplen los requisitos legalmente exigidos para la calificación.
4. Tanto en el documento de la calificación provisional como en el de la definitiva deberán hacerse constar, como contenido mínimo, los siguientes extremos:
- a) Identidad del promotor o promotora, que



- | | |
|--|--|
| rik izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta egoitza. | deberá incluir nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio. |
| b) Babes publikoko etxebizitza-mota, lege honetan ezarritako tipologiaren arabera, edo, hala badagokio, merkataritzako lokala edo ekipamendua. | b) Tipo de vivienda de protección pública, según la tipología establecida en esta ley, o, en su caso, local comercial o equipamiento. |
| c) Etxebizitzen edo lokalen eta garaje, trasteleku eta eranskinen kopurua eta azalera erabilgarria, zehatzuz horiek etxebizitzetzi atxikita dauden ala ez, eta horietako bakoitzaren azalera erabilgarria. | c) Número y superficie útil de las viviendas o locales y garajes, trasteros y anejos, especificando si son o no vinculados, así como su superficie útil respectiva. |
| d) Etxebizitzak edo lokalak lortzeko araubidea eta hasierako erabilera. | d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas o locales. |
| e) (lehen f) Berariaz aipatzea kalifikazio iraunkorra, edo, hala badagokio, kalifikazioepea lege honetan jasotako salbuespeneko kasuetan. | e) (antes f) La mención expresa de la calificación permanente, o, en su caso, del plazo de calificación en los supuestos excepcionales recogidos en esta ley. |
| f) (lehen g) Esleitzeko prozedura. | f) (antes g) Procedimiento de adjudicación. |
| g) (lehen h) Eroslehtasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzea dagokion entitatean. | g) (antes h) Entidad a la que le corresponde el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. |
| h) (lehen i) Behin betiko kalifikazioan, gainera, eskualdatu diren etxebizitzen eta haiei atxikitako eranskinen salmentaprezioa zehaztuko da. Eskualdatu ez direnetan, eutsi egingo zaie behin-behineko kalifikazioaren parametroei. | h) (antes j) En la calificación definitiva, además, se consignará el precio de venta de aquellas viviendas y anejos vinculados cuya transmisión se haya materializado. En los que no se hubiera producido dicha transmisión, se mantendrán vigentes los parámetros de la calificación provisional. |

31. artikulua (lehen 32.a). Lehen erabilerako udal-lizentzia eta behin betiko kalifikazioa batera gertatzea

1. Babes publikoko etxebizitzen sustatzaileek, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari dagokionean etxebizitza babestua kalifikazioa ematea, lehen erabilerako udal-lizentziaren eskaerarekin batera aurkeztu beharko dute Eusko Jaurlaritzan eskumena duen organoari babes publikoko etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa eskatu izana ziurtatzen duen agiria edo eskaera horren kopia zigilatua.
2. Udalak, eskaera hori behar bezala aurkeztuta jasotakoan eta dagozkion berrikuspenak eta egiaztapenak egin ondoren, eman egingo du,

Artículo 31 (antes 32). Concurrencia de la licencia municipal de primera utilización y la calificación definitiva

1. Los promotores de viviendas de protección pública en las que el otorgamiento de la calificación de vivienda protegida corresponda al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco deberán acompañar a la petición de licencia municipal de primera utilización copia de la solicitud sellada o certificación de haber solicitado al órgano competente del Gobierno Vasco la calificación definitiva de vivienda de protección pública.
2. El ayuntamiento, recibida esta solicitud en debida forma, previas las revisiones y comprobaciones oportunas, concederá, en su caso, li-





hala badagokio, lehen erabilerako lizentzia, baina etxebizitza-gaietako eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailetik behin betiko kalifikazioa lortzeko baldintzarekin, lizentzia hori eraginkorra izango bada.

3. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako organoak behin betiko kalifikazioa emandakoan, dagokion udalari jakinaraziko dio, eta orduan etxebizitza babestuaren obra berriaren deklarazioaren eskritura publikoa egin ahal izango da, bi ebazpen horiek aurkeztuta.
4. Urez, gasez, elektrizitatez, telekomunikazioez eta beste zerbitzu komunitario batzuek hornitzen duten konpainiek ez dute zerbitzuz hornituko baldin eta aurretik frogatzen ez bada etxebizitza edo bizitoki babestuaren lehen erabilerako lizentzia badela, bai eta, hala badagokio, etxebizitza babestuaren behin betiko kalifikazioa ere.

3. ATALA (lehen 4.a) ESLEITZEKO PROZEDURA ETA SUSTAPEN MOTAK

32. artikulua (lehen 33.a). Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedura

1. Babes publikoko etxebizitzak fede-emaile publikoaren aurrean esleituko dira, erregelamenduz ezarritako prozeduraren bidez, non eskabideak barematu egingo baitira eta, lehenetsunak zehazterakoan, kontuan hartuko baitira eskatzailearen errenta erabilgarria eta haren bizikidetzaren unitatearen kide-kopurua, eta bigarren mailako irizpide modura izango baita kontuan etxebizitza-eskatzaile gisa duen antzinatatuna; dena den, kupo batzuk ere ezarri ahal izango dira beharri-zan sozialei erantzuteko. Betiere bermatu egingo dira publizitatearen eta lehia askearen printzipioak, eta esleitzeko prozedura ezin izango da hasi, inoiz ere, sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu aurretik.
2. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailak, foru-aldundiek, udalek, kontzejuek eta toki-erakunde txikiek beraiek sustatutako babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozeduratik kanpo utz ditzakete ordezko etxebizitza izateko eskubidea bermatzera bideratutako etxebizitzak eta edozein desgaitasunek eragindako mendetasun-egoerak edo gizarte-bazterketaren arriskuko egoerak konpontzera

cencia de primera utilización, condicionando su efectividad a la obtención de la calificación definitiva por parte del departamento competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco.

3. Cuando el órgano competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco otorgue la calificación definitiva, la notificará al ayuntamiento respectivo, y podrá elevarse a escritura pública la declaración de obra nueva de la vivienda protegida, acompañando ambas resoluciones.
4. Las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios no suministrarán los servicios sin la previa acreditación de la existencia de licencia de primera utilización de vivienda o alojamiento protegido y, en su caso, de la calificación definitiva de vivienda protegida.

SECCIÓN 3.ª (antes 4.ª) PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPOS DE PROMOCIÓN

Artículo 32 (antes 33). Procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales

1. Las viviendas de protección pública se adjudicarán ante fedataria o fedatario público mediante el procedimiento que se determine reglamentariamente, en el que se baremarán las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio; todo ello sin perjuicio de establecer cupos destinados a resolver necesidades de carácter social. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia, y el procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse, en ningún caso, antes de la obtención de la calificación provisional de la promoción.
2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, las diputaciones forales, los ayuntamientos, los concejos y las entidades locales menores podrán excluir del procedimiento de adjudicación de viviendas de protección pública promovidas por ellos aquellas viviendas que se destinen a garantizar el derecho de realojo y a resolver situaciones de dependencia, de todo tipo de discapacidad o



bideratuak.

3. Halaber, esleipen-prozeduratik kanpo utz daitezke eroslehentasun-eskubidea eta atzera esku-ratzeko eskubidea erabiliz lortutako babes publikoko etxebizitzak, baldin eta, beren antzinatasuna, kontserbazio-egoera edo eraikuntza berrikoetatik bereizten dituzten beste ezaugarri batzuk direla-eta, komeni bada berariazko esleipen-prozedura izan dezaten edo behin-behineko erabileretarako izenda daitezten, dela ekipamendutarako, dela zuzkidura-bizitokitarako, dela egokitzen jotzen diren eta interes publikoaren edo funtzio sozialaren araberakoak diren beste batzuetarako.
4. Foru-aldundiek, udalek eta kontzejuek, bai eta, hala badagokio, toki-erakunde txikiek ere, berariazko sustatutako babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko oinarriak ezarriko dituzte, betiere errespetatuz lege honetan, lege honen erregelamendu bidezko garapenean eta diskriminazio positiboko kupoei buruz indarrean dagoen araudi sektorialean ezarritako prozedura eta mugak.
5. Babes publikoko etxebizitzak esleitzeko oinarrietan onarpen-baldintzat jar daiteke aurrez eta antzintasun jakin batekin udalerrian erroldatuta egotea, betiere errespetatuz norbanakoaren eskubideak eta gizartearen eta lurraldearen kohesioak dakartzan premiak, bai eta mugikortasun geografikoak dakartzanak ere, horiek denak lege-arau honek babesten ditu eta. Oinarri horietan, halaber, aurreikus daiteke erroldaturik egotearen baldintza horren ordez antzintasun eta iraupen jakin bateko lan-kontratu bat izatearen baldintza ezartzea, udalerrian bertan edo haren eremu funtzionalean dagoen lanpostu baterako lan-kontratu bat izatearena.
6. Bizitokiak esleitzeko, alokairuko babes sozialeko etxebizitzentzat zehaztuta dauden printzipio berberak erabiliko dira. Nolanahi ere, kontuan izanik gizartearen premien zerbitzurako dauden zuzkidurak direla, berariazko prozedurak ezarri ahal izango dira jarduketara bakoitzerako, haren ezaugarriak eta berezitasunak aintzat hartuta. Prozedura horiek etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak onartu beharko ditu.

33. artikulua (berria). Desgaitasun-egoerara egokitutako etxebizitza edo bizitokia esleitzea

de riesgo de exclusión social.

3. Podrán excluirse, igualmente, del procedimiento de adjudicación las viviendas de protección pública adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y que, por su antigüedad, estado de conservación u otras circunstancias que las singularicen y diferencien de las de nueva construcción, aconsejen un procedimiento de adjudicación específico o su destino a usos provisionales, de equipamiento, de alojamiento dotacional u otros que se consideren oportunos y se adecuen al interés público y función social.
4. Las diputaciones forales, los ayuntamientos y los concejos, y, en su caso, las entidades locales menores, establecerán las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales que promuevan, respetando en todo caso el procedimiento y límites que se prevén en esta ley, en su desarrollo reglamentario y la normativa sectorial vigente relativa a cupos de discriminación positiva.
5. Las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública podrán incluir como requisito de admisión el empadronamiento previo y con una antigüedad determinada, siempre con respeto a los derechos individuales y a las necesidades derivadas de la cohesión social y territorial, así como de la movilidad geográfica, amparados por la presente norma legal. Las mencionadas bases podrán igualmente prever que el citado requisito de empadronamiento pueda ser suplido por la disposición de un contrato de trabajo, de una antigüedad y duración que también se contemple, con puesto de trabajo ya en el propio municipio o en su área funcional.
6. La adjudicación de los alojamientos se realizará siguiendo los principios definidos para las viviendas de protección social en régimen de alquiler. No obstante, teniendo en cuenta su carácter de dotación al servicio de las necesidades de la sociedad, se podrán establecer procedimientos específicos para cada actuación en atención a sus características y peculiaridades. Estos procedimientos deberán ser aprobados por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 33 (nuevo). Adjudicación de vivienda o alojamiento adaptado a situación de discapaci-



dad

1. Egokitutako etxebizitza babestu bat edo bizitoki egokitu bat esleitu behar zaienean desgaitasun-egoera batean aurkitzen denari edo direnei, baldin eta egokitu gabeko etxebizitza baten titular badira eta egokitutakoa behar badute, esleipenarekin batera edo haren aurretik, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailaren eskura jarri beharko dute beren titulartasuneko etxebizitza, errentan emana izateko.
2. Eusko Jaurlaritzak haren esku jarri den etxebizitza onartu ahal izateko, etxebizitzak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete behar ditu indarrean dagoen araudiaren arabera. Edonola ere, etxebizitza edo bizitoki egokitua lortzearen bere etxebizitza uzten duenari edo dutenei dagokie errenten zenbatekoa, hargatik eragotzi gabe zenbateko hori, osorik edo partez, esleitutako etxebizitza edo bizitokiaren errenta konpentsatzeko erabiltzea.

34. artikulua. Ordezko etxebizitza izateko eskubidea etxebizitza ohiko eta iraunkorra utzarazten den kasuetan

1. Eskumena duen zeinahi administrazio publikok izapidetu eta Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean gauzatutako hirigintza-jarduketa baten, desjabetze-jarduketa baten edo birgaitzeko nahiz hiri-berroneratze edo -berritzeko jarduketa baten ondorioz beharrezkoa bada ohiko bizilekua den etxebizitza utzaraztea haren legezko okupatzaileei, orduan administrazio jarduleak edo desjabetzearen onuradunak beharrezkoak diren kudeaketak egin beharko ditu legezko okupatzaileek ordezko etxebizitza izateko duten eskubidea bermatzeko, salbu eta frogatzen bada ez direla betetzen etxebizitza-premiarentzat lege honetan eta lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzak.
2. Hirigintza-jarduketan kasuan, hirigintza-gaietan indarrean dagoen araudiak xedatutakoa betekoa da. Hirigintzakoak ez diren desjabetzeen kasuetan, berriz, administrazio jarduleak edo desjabetzearen onura jasoko duen entitateak desjabetuari jakinarazi beharko dio hark ohiko bizilekua zuten etxebizitzaren edukitza-araubide bereko etxebizitzarik badela gertueneko inguruan eta antzeko ezaugarriekin. Etxebizitza horiek eskura jartzeko gutxienez bi eskaintzaren jakinarazpena egin dela frogatu beharko da: okupazioaren aurreko akta sinatu baino lehen, presako desja-

1. Cuando haya de procederse a la adjudicación de una vivienda protegida adaptada o alojamiento adoptado a una situación de discapacidad de quien o quienes, aun siendo titulares de una vivienda no adaptada, precisen de tal adjudicación, previa o simultáneamente a ella, habrán de poner la vivienda de su titularidad a disposición del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda para su destino a arrendamiento.
2. El Gobierno Vasco solo podrá aceptar la vivienda puesta a su disposición cuando cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad, conforme a la normativa vigente. En todo caso, el importe de las rentas corresponderá a quien o quienes ceden la vivienda para obtener la vivienda o alojamiento adaptado, sin perjuicio de que el citado importe pueda destinarse, total o parcialmente, a compensar la renta de la vivienda o alojamiento adjudicado.

Artículo 34. Derecho de realojo en supuestos de desalojo de vivienda habitual y permanente

1. Cuando como consecuencia de una actuación urbanística, una actuación expropiatoria o una actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, tramitada por cualquier administración pública competente y verificada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sea necesario desalojar a los ocupantes legales de una vivienda que constituya residencia habitual, la administración actuante o el beneficiario de la expropiación deberá realizar las gestiones necesarias para garantizar el derecho al realojo de los ocupantes legales, salvo que se acredite que no concurren los requisitos de necesidad de vivienda establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo.
2. En el supuesto de actuaciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia urbanística. En supuestos de expropiaciones no urbanísticas, la administración actuante o la entidad beneficiaria de la expropiación deberá poner en conocimiento del expropiado o expropiada la existencia de viviendas en el mismo régimen de tenencia con que la persona afectada ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual, en el emplazamiento más próximo y de características similares. Deberá acreditarse la notificación de, al



betzeen kasuan, edo desjabetutako etxebizitzaren okupazio-akta sinatu baino lehen.

3. Ordezko etxebizitza izateko eskubidea etxebizitza librea edo babes publikoko etxebizitza gauza daiteke. Ordezko etxebizitza gisa etxebizitza babestu bat izateko eskubidea edukiko dute hirigintza- edo desjabetze-jarduketak eragindako etxebizitzaren legeko okupatzaileek, soilik baldin eta etxebizitza horiek ohikoak eta iraunkorrak badira eta ordezko etxebizitza izateko baldintzak, aplikatzekoa den araudian ezarritakoak, betetzen badira.
4. Erregelamenduz garatuko da babes publikoko etxebizitzaren esleipenetan ordezko etxebizitza izateko eskubidea bermatuko duten etxebizitzak erreserbatzeko prozedura, eta orobat etxebizitza horiek lortzeko hautagaiek bete beharreko betekizunak eta baldintzak. Nolanahi ere, eragindako pertsonen egoera ekonomikoaren eta etxebizitza-premiaren arabera emango dira ordezko etxebizitzak, prezioa, errenta edo kanoa zehazteko orduan bizikidetzaren unitatearen diru-sarrerak kontuan izanda eta eragindakoen familiaren osatura aintzat hartuta.

35. artikulua. Etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien sustapen-motak

1. Babes publikoko etxebizitzaren sustapena titulartasun publikokoa nahiz titulartasun pribatukoa izan daiteke.
 - a) Titulartasun publikoko sustapena da administrazio publiko batek edo sektore publikoko entitateek egindakoa.
 - b) Titulartasun pribatuko sustapena da pertsona fisiko edo juridiko pribatuek egindakoa, baita sektore publikoko entitateek eta sustatzaile pribatuek sinatutako lankidetzaren hitzarmenen bidez egindakoak ere.
2. Sustapenenei buruzko dokumentu, baldintza-agiri edo hitzarmenek, besteak beste eta gutxienez, honako zehaztapen hauek jasotzea behar dituzte:

menos, dos ofrecimientos de puesta a disposición de las citadas viviendas, lo que habrá de hacerse antes de la firma del acta previa a la ocupación, en el caso de las expropiaciones urgentes, o de la firma del acta de ocupación de la vivienda expropiada.

3. El derecho de realojo puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Solo podrán optar al realojo en una vivienda protegida los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria cuando estas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en la normativa que resulte de aplicación.
4. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para reservar en las adjudicaciones de viviendas de protección pública las viviendas que garanticen el derecho de realojo, así como los requisitos y las condiciones de acceso que deben cumplir quienes opten a aquellas. En cualquier caso, los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y la necesidad de vivienda de las personas afectadas, teniendo en cuenta los ingresos de la unidad convivencial para la determinación del precio, renta o canon y atendiendo a la composición familiar de los afectados.

Artículo 35. Tipos de promoción de vivienda protegida y alojamientos dotacionales

1. La promoción de viviendas de protección pública puede ser de titularidad pública o de titularidad privada.
 - a) Será promoción de titularidad pública la acometida por una administración pública o por las entidades del sector público.
 - b) Será promoción de titularidad privada la debida a las personas físicas o jurídicas privadas, incluyendo las promociones llevadas a cabo a través de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotoras o promotores privados.
2. Los documentos, pliegos o convenios referentes a las promociones deberán incluir, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones:





- a) Sustapenaren prezioa eta esleipen-sistema.
- b) (lehen c) Alokatzeko errenten zenbatekoak eta esleipendunek bete beharreko baldintzak, hala badagokio.

- 3. Zuzkidura-bizitokien sustapena titulartasun publikokoa izango da beti, halako bizitokietarako, ekipamendu komunitariorako edo aukera ematen duen zerbait parekagarritarako kalifikatua dagoen zuzkidura-lurzoru publikoan, eta orobat lehendik dauden titulartasun publikoko eraikinetan edo lokaletan, erabilera horretara zuzentzen badira.
- 4. Babes publikoko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokien salmentari buruzko publizitatea egiten hasi baino lehen, haren testua etxebizitzagaitan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak onartu beharko du, eta publizitateak aplikagarri diren erregelamendu-arauak bete beharko ditu.

36. artikulua. Esleitzeko beharrezkoak diren bete-kizunak gerora ez betetzea

- 1. Babes publikoko etxebizitza bat jabetzan edo azalera-eskubidean esleitzeko beharrezko baldintzak gerora urratu egin direla joko da babes publikoko etxebizitza esleitu ondoren etxebizitza libre bat "inter vivos" eskuratzen denean.
- 2. Etxebizitza libre bat kostu bidez eskuratuz gero, babes publikoko etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari itzuli beharko zaio, Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan inskribaturik dagoen etxebizitza-eskatzaile bati esleia dakion.
- 3. Babes publikoko etxebizitzak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari itzultzeko prozedura erregelamendu bidez garatuko da.

4. ATALA (lehen 5.a)

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN XEDAPENA. KONTRATUEI ONIRITZIA EMATEA

37. artikulua. Etxebizitzak eskualdatzeko kontratuei oniritzia ematea

- a) Expresión del precio de la promoción y mención al sistema de adjudicación.
- b) (antes c) Referencia a los importes de las rentas por alquiler y requisitos que deben cumplir los adjudicatarios, en su caso.

- 3. La promoción de alojamientos dotacionales será siempre de titularidad pública, sobre suelo dotacional público calificado para este fin, para equipamiento comunitario o asimilable que así lo permita, así como sobre edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto.
- 4. La publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales deberá someterse a la previa aprobación del texto por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y ajustarse a las normas reglamentarias que sean aplicables.

Artículo 36. Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación

- 1. Se considerará causa de incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación de una vivienda de protección pública, tanto en propiedad como en derecho de superficie, la adquisición "inter vivos", con posterioridad a la adjudicación de la vivienda de protección pública, de una vivienda libre.
- 2. La adquisición onerosa de una vivienda libre dará lugar a la obligación de restituir a la Administración general del País Vasco la vivienda de protección pública para que esta sea readjudicada a una persona demandante de vivienda inscrita en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.
- 3. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la restitución de vivienda de protección pública a la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

SECCIÓN 4.ª (antes 5.ª)

DISPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. VISADO DE CONTRATOS

Artículo 37. Visado de los contratos de transmisión de viviendas



1. Oniritzia ematearen xedea da egiaztatzea ezen babes publikoko kalifikazioa duten sustapen publikoko etxebizitzak zein haien eranskinak eta lokal edo higiezinak –zuzenbidean onargarri den edozein tituluren bidez– lehenengo edo ondorengo aldietan eskualdatzeko edo erabiltzen lagatzeko egintzak eta kontratuak legearen araberakoak direla, honako alderdi hauei errepertuz:
 - a) Eskuratzailleek edo okupatzaileek betetzen dituzte eskuratu edo okupatzeko baldintza orokorrak.
 - b) Kontratuak badituzte nahitaez ezarri beharreko klausulak eta zehazten dute kalifikazioaren iraupena eta modalitatea.
 - c) Salmenta-prezioak, errentak edo kanoak betetzen du indarrean dagoen legea.
 2. Aurreko paragrafoan ezarritakoari dagokionez, oniritzia lortzeko honako agiri hauek aurkeztu behar dira:
 - a) Eskualdaketa edo erabilera-lagapena formalizatzen den agiria.
 - b) Etxebizitza eskuratzeko duenak edo lagapen-hartzaileak mota horretako etxebizitzak lortzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela frogatzen duen agiria.
 - 3 (lehen 2). Eskualdatze-kasuetan oniritzia emango da soilik baldin eta frogatzen bada ezen lege honetan eta lege hau garatzeko araudian ezarritako formalitateak bete direla erosleentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea Administrazioaren mesedetan erabiltzeari dagokionez.
 - 4 (lehen 3). Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren edo, hala badagokio, kasuan kasuko udalaren oniritzia beharko da aurrez xedapen-egintza hauetarako:
 - a) "Inter vivos" edo "mortis causa" eskualdatzea babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko kalifikazio urbanistikoa duten lur-sail, partzela edo orubeen jabetza edo azalera-eskubidea, edo horien gaineko eskubide errealak eratzea, hipotekaren
1. El visado tiene por objeto comprobar que los actos y contratos de primeras o posteriores transmisiones o cesiones de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas de promoción pública y sus anejos, locales o inmuebles que tengan la calificación de protección pública se adecuan a la legalidad, contrastando que:
 - a) Los adquirentes u ocupantes cumplen los requisitos generales de acceso.
 - b) Los contratos contienen las cláusulas de inserción obligatoria y establecen la duración y modalidad de calificación.
 - c) El precio de venta, renta o canon se adecua a la normativa vigente.
 2. A los efectos previstos en el apartado anterior, para obtener el visado deberán presentarse los siguientes documentos:
 - a) El documento en el que se formalice la transmisión o cesión de uso.
 - b) La documentación acreditativa de que el adquirente o cesionario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas.
 - 3 (antes 2). En los supuestos de transmisión, el visado se otorgará solamente si se acredita que se han cumplido las formalidades previstas en esta ley y su normativa de desarrollo respecto al ejercicio del derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración.
 - 4 (antes 3). Requerirán visado previo del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o, en su caso, del ayuntamiento correspondiente los siguientes actos de disposición:
 - a) La transmisión "inter vivos" o "mortis causa" de la propiedad o derecho de superficie de terrenos, parcelas o solares con calificación urbanística para su destino a viviendas de protección pública, o la constitución de derechos reales sobre



kasuan izan ezik.

- b) "Inter vivos" edo "mortis causa" eskualdatzea babes publikoko etxebizitzaren nahiz eranskin edo lokal kalifikatuen jabetza edo azalera-eskubidea, edo horien gaineko eskubide errealak eratzea, hipotekaren kasuan izan ezik.
- c) Etxebizitzetara atxikita ez dauden garaje, trasteleku eta eranskin babestuak sustapen bereko etxebizitza babestuen titularreri eskualdatzea.
- d) Babes publikoko etxebizitzak zein atxikitako eranskinak –zuzenbidean onargarri den edozein tituluren bidez– erabiltzen lagatzeko egintzak.
- e) Sozietateen, ondasun-erkidegoen edo nortasun juridikorik gabeko bestelako erakundeen akzioak, partaidetzak edo kuotak eskualdatzea, gutxienez aktiboen % 50 sustapen bereko babes publikoko etxebizitzek osatzen badute.

5 (lehen 4). Notarioek, eskritura publikoak egin aurretik, egiaztatuko dute kontratuek oniritzia jaso dutela, eta erregistratzaileek uko egingo diote inskribatzeari, oniritzia jaso dutela frogatzen ez bada. Biek etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren lurralde-ordetzaritzari edo, hala balegokio, dagokion udalari jakinaraziko diote kontratuak ez duela oniritzirik jaso.

6 (lehen 5). Oniritzi-eskaera aurkeztu eta hiru hilabete igaro eta gero ez bazaio artean ebazpen espresurik jakinarazi eskatzaileari, oniritzia administrazio-isiltasun positiboaren bitartez eman dela joko da. Ez da inoiz joko administrazio-isiltasunaren bitartez ahalmenik edo eskubiderik eskuratu denik babes publikoko etxebizitzetara aplikatzekoa zaien araudiaren kontra.

38. artikulua. Xedapen-egintzetarako aurrebal-dintzak

- 1. Ezingo da formalizatu babes publikoko etxebizitzetara eta, hala badagokio, haiei atxikitako eranskinen jabetza eskualdatzeko edo erabilera lagatzeko egintzarik, aurrez behin betiko kalifikazioa eman ez bazaie. Debeku hori hausten duten

ellos, salvo en el caso de la hipoteca.

- b) La transmisión "inter vivos" o "mortis causa" de la propiedad o derecho de superficie de una vivienda de protección pública, anejos o locales calificados, o la constitución de derechos reales sobre ellos, salvo en el caso de la hipoteca.
- c) La transmisión de garajes, trasteros y anejos protegidos y no vinculados a los titulares de viviendas protegidas de la misma promoción.
- d) Los actos de cesión de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas de protección pública y anejos vinculados.
- e) La transmisión de acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica cuyo activo esté constituido, al menos en un 50 %, de viviendas de protección pública de una misma promoción.

5 (antes 4). Los notarios, previamente al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas, comprobarán la existencia de visado de contratos, y los registradores denegarán la inscripción si no se acredita la concurrencia de este. Ambos pondrán en conocimiento de la delegación territorial del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o, en su caso, del ayuntamiento correspondiente la inexistencia de visado.

6 (antes 5). Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de visado sin que se hubiere notificado resolución expresa al solicitante, el visado se entenderá concedido en virtud de silencio administrativo positivo. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.

Artículo 38. Requisitos previos para los actos de disposición

- 1. No podrán formalizarse actos de transmisión de dominio o de cesión de uso de viviendas de protección pública y anejos, en su caso, vinculados a ellas si no se ha obtenido previamente su calificación definitiva. Los actos que infrinjan



egintzak deusezak izango dira.

2. Jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren babes publikoko etxebizitzak, sustapen-mota edozein dela ere, esleipendunak ezin izango ditu laga alokairuan, prekarioan edo erabilera-lagapeneko beste titulu baten bidez baldin eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako organoak berariaz horretarako bai-mena ematen ez badio. Nolanahi ere, etxebizitza-gela bat edo batzuk behin-behinean beralokatu ahal izango dira eta aldi batez erabil-tzeko laga ere bai, betiere etxebizitzak esleipen-dunaren bizileku ohiko eta iraunkor izaten jarraitzen badu eta lege-arau honetan jasotako funtzio soziala urratzen duen egoerarik sortzen ez bada horregatik.
3. Sustapen publikoko etxebizitza eta, hala bada-gokio, haren eranskinak legez okupatu badira alokairu-araubidean edo erabilera-lagapeneko beste edozein tituluren bidez, esleipendunak ezingo dio erabilera hirugarren bati laga beste ezin tituluren bitartez.

39. artikulua. Etxebizitza-ibilbideak eta mugikortasun geografikoa

1. Babes publikoko etxebizitza baten legezko okupatzaileek eskubidea dute, artikulua honetan ezarritako baldintzetan, beren bizitzako garai diferenteetan sortzen zaizkien premiei egokitu-tako etxebizitza bat legez okupatzeko.
2. Aldaketak gertatzen badira babes publikoko etxebizitza bat legez okupatzen duten familien edo bizikidetzak-unitateen egoeran, barruan sartuta arrazoi laboral edo profesionalengatik lekualdatzeak ere, pertsona edo bizikidetzak-unitate interesdunek eskabidea aurkeztu ahal izango diote etxebizitza esleitu zien administrazio publikoari edo, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako organoari, eskatuz aitortzea etxebizitzaz aldatzeko premia, bai eta sortzen den kupoa sartzeko aukera ere, truketze-prozeduraren ondorioetarako.
3. Eskabideari erantzunez emandako administrazio-ebazpenak, hala badagokio, aldaketa beharrezkoa dela deklaratu du eta zein baldintza-

esta prohibición serán nulos.

2. Las viviendas de protección pública que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, cualquiera que sea el tipo de promoción, no podrán ser cedidas en arrendamiento, en precario o mediante cualquier otro título de cesión de uso por su adjudicatario, salvo autorización expresa del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. Se permiten, no obstante, los subarrendos coyunturales y cesiones temporales de uso de alguna o algunas habitaciones de la vivienda siempre que siga manteniéndose esta como residencia habitual y permanente de su adjudicatario o adjudicataria y ello no dé lugar a situaciones de incumplimiento de la función social contempladas en la presente norma legal.
3. Si se ha accedido a la ocupación legal de una vivienda de promoción pública y, en su caso, sus anejos correspondientes en régimen de arrendamiento o por cualquier otro título de cesión de uso, el adjudicatario o adjudicataria no podrá a su vez ceder su uso a un tercero por ningún otro título.

Artículo 39. Itinerarios de vivienda y movilidad geográfica

1. Las personas ocupantes legales de una vivienda de protección pública tienen derecho, en los términos que se establecen en este artículo, al acceso a la ocupación legal de una vivienda adecuada a sus necesidades a lo largo de las diferentes etapas de su vida.
2. En el supuesto de que se produzcan modificaciones en las circunstancias, incluyendo traslados por motivos laborales o profesionales, de las familias o unidades de convivencia que ocupan legalmente una vivienda de protección pública, las personas o unidades de convivencia interesadas podrán presentar una solicitud ante la administración pública que se la hubiere adjudicado o, subsidiariamente, ante el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, pidiendo que se reconozca la necesidad de cambio de vivienda, así como la posibilidad de su incorporación al cupo que se cree, a los efectos del pertinente procedimiento de permuta.
3. La resolución administrativa que al efecto se emita declarará, en su caso, el citado estado de necesidad de cambio, así como las condiciones



tan egin behar den zehaztuko du. Espedientea bultzatu duen pertsonari inolako ebazpenik jakinarazten ez bazaio hiru hilabeteko epean, hark iritzi ahal izango dio eskabidea onartu egin zaiola eta, ondorioz, dagokion kupora bilduta geratu dela aurreko paragrafoan aipatzen den trukatzeko.

VII. KAPITULUA ERAIKINETAN ETA ERAIKITA DAUDEN HIRIGU- NEKO ETA LANDAGUNEKO MULTZOETAN ESKU HARTZEA

40. artikulua. Eraikinetan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzeko printzipio arautzaileak

Lehenengo artikuluan jasotakoaren arabera lege honen xede den konstituzio-agindua betetzeko jarduera publikoa, eraikinen baldintzak eta eraikinen inguruarenak egokitzeari edo moldatzeari dagokionez, honako irizpide hauek gidatuko dute, gainera:

- a) Hiri-eredu jasangarriago bat definitzea, jadanik dagoen hiria hobetuz eta finkatuz.
- b) Eraikitako ondarea modu jasangarrian erabil dadin sustatzea, erabilera intentsiboa bultzatuz eta obra berrien aldean birgaitzea sustatuz.
- c) Dibertsitatea eta gizarte-kohesioa sustatzea, etxebizitza legez modu diferenteetan lortzeko aukera emanaz sustapen berean, hala nola jabetzaren bidez eta alokairuaren bidez; hiriko espazio publikoen kalitatea eta egokikortasuna sustatzea, irisgarritasun unibertsala bultzatuz, eta irizpide bioklimatikoaren ezarpena sustatzea bai espazio irekietan eta bai eraikietan.
- d) Generoaren arloko ekitatea, hala hiri-espazioaren nola ekipamenduen erabileran.
- e) Energia-kontsumoa optimizatzea eta murriztea sistema pasiboak erabiliz, energia ekoizteko sistema zentralizatuen erabilera sustatzea eta energia berriztagarriak erabiltzea, bai eraikinetan eta bai hiriguneko multzoetan.
- f) Eraikinetan esku hartzeko jarduketetan, energia-eraginkortasunari eta energia- eta baliabide-kontsumoari dagozkien betekizunak eta baldintzak betetzea, aplikatzekoa den araudi sektoria-

atinentes a este. La no comunicación de resolución alguna en el plazo de tres meses a la persona que hubiera promovido el expediente permitirá a esta entender estimada su solicitud y su consiguiente incorporación al cupo correspondiente a los efectos de la permuta reseñada en el apartado anterior.

CAPÍTULO VII INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EN LOS CONJUNTOS URBANOS Y RURALES

Artículo 40. Principios reguladores de la intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes

La actividad pública que se desarrolle en cumplimiento del mandato constitucional objeto de esta ley, según se contempla en su artículo 1, en cuanto a la adaptación o adecuación de las condiciones de la edificación y su entorno existente, se regirá además por los siguientes criterios:

- a) Definición de un modelo urbano más sostenible mediante la mejora y consolidación de la ciudad existente.
- b) Fomento del uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.
- c) Fomento de la diversidad y de la cohesión social, permitiéndose en una misma promoción distintas modalidades legales de acceso, como propiedad y arrendamiento, de la calidad y versatilidad de los espacios públicos de la ciudad, mediante el fomento de la accesibilidad universal, y de la aplicación de criterios bioclimáticos tanto en los espacios abiertos como en los construidos.
- d) La equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.
- e) Optimización y reducción del consumo energético mediante utilización de sistemas pasivos, fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y uso de energías renovables, a nivel de edificio o de conjunto urbano.
- f) Cumplimiento de los requisitos y condiciones de eficiencia energética y consumo energético y de recursos en las actuaciones de intervención de la edificación, de acuerdo con lo previsto al





lean eta klima-aldaketaren kontrako legerian ezarritakoaren arabera.

- g) Baliabide naturalen kudeaketa egokia sustatzea, batez ere uraren kontsumoa optimizatu eta murrizteari dagokionez.
- h) Eraikuntzan material biodegradagarri eta birziklagarrien erabilera sustatzea.

41. artikulua. Eraikitako ondarea kontserbatzea eta balioestea, etxebizitza duin eta egokia izateko. Babes publikoko etxebizitzak kontserbatzeko berariazko eginbeharra

1. Lege honen 4. artikuluan zehaztutako funtzio soziala betez, lursail, eraikuntza, instalazio eta eraikinen jabeek nahitaez mantendu behar dituzte ondasun horiek segurtasun, osasungarritasun, energia-eraginkortasun, txukuntasun eta apaintasun publikoko egoera onean, zor den gisan; hala, kontserbatzeko edo hobetzeko behar diren lan eta obrak egingo dituzte, leku horien bizigarritasuna, irisgarritasuna eta erabilera eraginkorra bermatzeko, betiere energia eta baliabideak erregelamendu bidez ezarritako mugen barruan kontsumituz. Kasuan kasuko udalari dagokio baldintza horiek betetzen diren ikuskatzea, hirigintzako legerian ezarritakoaren arabera, eta, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari.
2. Eskualdatzearen kasuan, eskuratzailak aurreko jabearen eskubide eta eginbeharrak jasotzen dituzte subrogatuta, bai eta hark administrazio eskudunaren aurrean bere egindako eta erre- gistro-inskripzioan jasotako betebeharrak ere.
3. Administrazio publiko eskudunek, eta bereziki toki-erakundeek, bakoitzak bere kabuz edo elkar hartuta eta Eusko Jaurlaritzaren zein for- aldundien laguntzarekin, bultzatu egingo dute eraikitako ondarea birgaitu, berritu eta biziberrit- zea, herritarrek etxebizitza izateko duten eskubi- dea bete ahal izan dadin, bizigarritasun, funtzio- naltasun, energia-eraginkortasun, irisgarritasun eta segurtasuneko baldintza egokietan.

efecto en la normativa sectorial de aplicación, así como en la legislación contra el cambio climático.

- g) Fomento de una correcta gestión de los recursos naturales, particularmente en lo que se refiere a la optimización y reducción del consumo del agua.
- h) Fomento de la utilización de materiales biodegradables o reciclables en la construcción.

Artículo 41. Conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada. Específico deber de conservación de las viviendas de protección pública

1. En cumplimiento de la función social definida en el artículo 4 de esta ley, los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, accesibilidad o uso efectivo correspondiente con un consumo energético y de recursos dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan. El cumplimiento de las mencionadas condiciones será fiscalizado por el ayuntamiento correspondiente, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, y subsidiariamente por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
2. En caso de transmisión, los adquirentes se subrogarán en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por este frente a la administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral.
3. Las administraciones públicas competentes, y en especial las entidades locales, por sí o asociadas y con la colaboración del Gobierno Vasco y las diputaciones forales, impulsarán el fomento de la rehabilitación, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de la ciudadanía en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.





4. Lege honetan ezarritako kontserbatze-, hobetze-, birgaitze- edo berroneratze-eginbeharrak betetzen ez badira, Udal Administrazioak edo, bestela, Eusko Jaurlaritzak gaitasuna izango du egin beharreko obren edo lanen exekuzio subsidiariorako, baita ere nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea aplikatzeko, edo jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik desjabetzeko, hargatik eragotzi gabe lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian jasotako beste neurri batzuk ezartzea. Agindutako obrak edo lanak exekutatu ezean eta ez exekutatzeak arrazoirik egon ezean, dagokion eraikuntza edo eraikina lehengoratzek izango lukeen kostuaren % 75 izango da kontserbatzeko eginbeharraren gehieneko muga.
5. Horrez gain, babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen jabe eta erabiltzaileek nahiz zuzkidura-bizitokiaren erabiltzaileek kontserbazio, segurtasun, osasungarritasun, erosotasun termiko, energia-eraginkortasun eta apaintasun publikoko egoera onean eduki beharko dituzte ondasun horiek. Eginbehar horietako edozein bete ezean, bidezko neurriak har ditzake etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak.
6. Partikularren artean sustapena, eraikuntza, salmenta, alokatzea edo gisa horretako beste edozein dela-eta auziak sortuz gero, aplikatzekoa den araudi zibilaren arabera ebatzi beharko dira.

42. artikulua. Birgaitzeko premiaren deklarazioa

1. Udalek edo, haiek ekin ezean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak deklaratu ahal izango dute, betiere arazoituz, birgaitzeko premian daudela eraikin zehatz batzuk edo eraikin-multzo batzuk, hiri-berroneratzeko eremu baten barruan edo hirigintza-figura parekagarri batean sartuta daudenez gain. Deklarazio horrekin batera, eragindako higiezin bakoitzaren balorazio ekonomikoa eta beharko lukeen konponbide teknikoaren deskribapena ere egin beharko da, birgaitzeko lanei ekiteko.
2. Eraikin bat hiri-berroneratzeko eremu batean sartzen bada, edo hirigintzako legeriaren arabera parekagarri den figuraren batean, edo aurreko paragrafoan aipatu den birgaitzeko

4. El incumplimiento de los deberes de conservación, mejora, rehabilitación o regeneración previstos en esta ley habilitará a la Administración municipal o, en su defecto, al Gobierno Vasco para la ejecución subsidiaria de las obras o labores pertinentes, así como para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En caso de la inejecución injustificada de las obras o labores ordenadas, el límite máximo del deber de conservación se elevará hasta el 75 % del coste de reposición de la construcción o edificio correspondiente.

5. Además, las personas propietarias y usuarias de viviendas de protección pública y anejos, así como de alojamientos dotacionales, vendrán obligadas a mantenerlos en buen estado de conservación, seguridad, salubridad, confort térmico, eficiencia energética y ornato público. El incumplimiento de cualquiera de estos deberes podrá dar lugar a la adopción de las medidas oportunas por parte del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

6. Las cuestiones que se susciten entre particulares en relación con la promoción, construcción, venta, arrendamiento o cualesquiera otras de similar naturaleza habrán de dilucidarse de conformidad con la normativa civil que les resulte de aplicación.

Artículo 42. Declaraciones de necesidad de rehabilitación

1. Además de aquellos que estén incluidos dentro de un área de regeneración urbana o figura urbanística asimilable, los ayuntamientos o, en caso de inactividad de estos, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrán declarar, motivadamente, en estado de necesidad de rehabilitación edificios específicos o conjuntos de ellos. Esta declaración habrá de ir acompañada de una descripción de la solución técnica y de la valoración económica de cada uno de los inmuebles afectados, en orden a proceder a su rehabilitación.
2. La inclusión de un edificio dentro de la delimitación de un área de regeneración urbana o figura asimilable con arreglo a la legislación urbanística, así como la declaración de estado de



premia deklaratu bada, horrek inplizituki ekarriko du berekin eraikina onura publikoko deklarazioa eta beharrezkoak izango diren ondasun eta eskubideak okupatzeko premia deklarazioa, eta, horrekin batera, okupazioa gauzatzeko beharrezkoak diren legezko zortasunak ezartzea; hori guztia, nahitaezko salmentaren edo ordezpeneraren araubidea aplikatzeko edo, hala badagokio, nahitaezko desjabetzea egiteko.

43. artikulua. Birgaitzearen eta hiri-berroneratzearen planifikazioa

1. Birgaitzeko edo hiri-berroneratzeko premiaren deklarazioak zein eraikuntzak eta eraikinak birgaitzeko lana antolatzeko programa, plan eta gainerako tresnak, hirigintza-arloko planetan egon edo haien xede izan daitezkeen arren, bakoitza bere aldetik ere onar daitezke, tokiko ordenantzen edo erregelamenduen onarpenerako ezarritako prozeduraren bitartez, eta haien jarduketa-eremuak etenik gabeak edo etenak izan daitezke. Interes kultureko deklarazioa duten higiezinei edo beste edozein babes-araubideren mende dauden higiezinei eragiten badiete, behin betiko onarpena eman aurretik beharrezkoa izango da babes-araubide hori kudeatzeko eskumena daukan organoak aldeko txostena ematea. Txostena aipatutako plan eta tresnen informazio publikoaren eta entzunaldiaren izapideetarako epeen barruan eman ahal izango da, eta, halako izapiderik ez bada, eskatzen denetik hilabete igaro baino lehen eman eta jakinarazi beharko da; epe hori igarotakoan, jarduketek aurrera jarraitzeko modua izango dute. Txostena epez kanpo ematen bada, ez da nahitaez kontuan hartu beharko dagokion ebazpena ematerakoan.
2. Aurreko paragrafoan ezarritakoa eragotzi gabe, hiri-berritze edo -berroneratzeko eremuen, barne-eraberrikuntzako eremuen edo hiri-eraberritzeko eremuen antolamendu xehatua egin nahi bada, edo hirigintzako legeriatik sortutako beste edozein kategoriarena, eta antolamendu xehatuaren xedea bada eraikitako ondarea birgaitzea edo ingurune urbanizatua hobetzea artikulua honetan jasotakoaren arabera, plan berezia izango da antolamendu horretarako tresna.
3. Birgaitzeko premia deklaratu zaien eremu edo eraikinetan sustatzen eta gauzatzen diren birgai-

necesidad de rehabilitación prevista en el apartado anterior, llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales pertinentes para ella, todo ello a los efectos de la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, o, en su caso, su expropiación forzosa.

Artículo 43. Planificación de la rehabilitación y regeneración urbana

1. Las declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o regeneración urbana, así como los programas, planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, sin perjuicio de que puedan contenerse en planes de naturaleza urbanística y ser objeto de estos, pueden también ser aprobados de forma independiente a través del procedimiento previsto para la aprobación de las ordenanzas locales o reglamentos, y sus ámbitos de actuación podrán tener carácter continuo o discontinuo. Cuando afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, antes de su aprobación definitiva deberán ser informados favorablemente por el órgano competente para la gestión del mencionado régimen de protección. Este informe podrá ser emitido dentro de los plazos de información pública y audiencia de los mencionados planes e instrumentos, y, en su defecto, habrá de ser emitido y comunicado en el plazo de un mes desde que le fuere requerido, transcurrido el cual se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, la ordenación pormenorizada de las áreas de renovación o de regeneración urbana, áreas de reforma interior, áreas de reforma urbana o cualesquiera otras categorías derivadas de la legislación urbanística y que tengan por objeto la rehabilitación del patrimonio edificado o la mejora del entorno urbanizado de acuerdo con lo previsto en el presente artículo se realizará a través de la figura del plan especial.
3. Las intervenciones de rehabilitación que se promuevan y se desarrollen en los ámbitos o edifi-



tzeko esku-hartzeak lehentasunezkoak izango dira ekintza publikoaren sustapen eta kudeaketan.

4. Baterako jarduketa-eremuak mugatzen dituen erabaki administratiboak, edo bakarka exekutatu beharreko jarduketak identifikatzen dituenak, eremu horiek etenik gabeak edo etenak izan daitezkeelarik eta betiere informazio publikoaren izapidea eta aplikatzekoa den legeriak eskatzen dituen jakinarazpenak bermatu beharko direlarik, gutxienez ere dagokion espaziomugaketa jasotzeko beharko du, honako alderdi hauekin batera:

- a) Bilatzen dituen helburu eta interes publikoen justifikazioa, bai eta esku hartzeko proposamenaren premiarena eta kome-nigarritasunarena ere.
- b) Aplikazio-eremuan sartutako higiezin guztien identifikazioa, barnean direlarik haien katastro-erreferentzia eta katastroziurtagiri deskriptibo eta grafikoa; orobat, aipatutako higiezinaren jabe eta legezko okupatzaileen identifikazioa.
- c) Esku-hartzearen egokitasun teknikoa eta bideragarritasun ekonomikoa justifikatzen duen memoria, kontuan izanda kargen eta lortutako onuren arteko proportzioa jarduketa-eremuan dauden jabeentzat.
- d) Jarduketaren exekuzioak sortzen dituen kostuak eta hari egotz dakizkikeen onurak eraginpeko guztien artean ekitatez banatzeko moduaren aurrerapena, onura horietan sartzen direlarik laguntza publikoak eta eragiketari lotutako diru-sarreraren bat sortzeko bidea ematen duten onura guztiak. Ekitatezko banaketaren oinarri izango dira jabe bakoitzari dagokion partaidetza-kuotak, bai eta, lortzen den akordioaren arabera, eragiketaren parte hartuko duten enpresa, entitate edo sozietateei beren esku-hartzearen ordainsari gisa dagokien partaidetza ere.
- e) Ordezko etxebizitza aldi baterako eta behin betiko emateko planaren aurrerapena, eta, hala badagokio, lehengo etxebizitzara itzultzekoarena.

cios declarados en estado de necesidad de rehabilitación tendrán un tratamiento prioritario en el fomento y gestión de la acción pública.

4. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta, que podrán tener carácter continuo o discontinuo, o se identifiquen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizándose en todo caso el trámite de información al público y las notificaciones requeridas por la legislación aplicable, contendrá, como mínimo, la delimitación espacial que corresponda, acompañada de los siguientes extremos:

- a) Justificación de los fines e intereses públicos que persigue, así como de la necesidad y conveniencia de la propuesta de intervención.
- b) Identificación de todos los inmuebles incluidos en el ámbito espacial de aplicación, incluyendo su referencia catastral y su certificación catastral descriptiva y gráfica, así como de sus propietarios y ocupantes legales.
- c) Memoria que justifique la idoneidad técnica y viabilidad económica de la intervención, teniendo en cuenta la proporción de las cargas respecto a los beneficios obtenidos para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.
- d) Avance de la equidistribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación como retribución por su intervención.
- e) Avance del plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.





f) Deskripzioa, egin beharreko jarduketena, jarduketarako aukeratutako kudeaketa-moduarena eta obrak exekutatzeko proiektuena –baldin proiektuok beharrezkoak badira–, dena ere lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legeriaren eta jarduketarako egutegiaren arabera.

5. Jarduketa horietan, eraikigarritasun haztatua handituko dela aurreikusten denean, ez da exijitza izango zuzkidura publiko gehiago eraikigarritasun-handitze horren proportzioan.

44. artikulua. Eraikitako ondareko ekintzak

1. Eraikitako ondarea kontserbatu, hobetu, egokitu, moldatu eta balioesteko, honako ekintza hauek egin daitezke:

a) Eraikinak birgaitzea, helburu hauek lortzeko:

1) Hirigintzaren, egituraren edo eraikuntzaren aldetik egokitzea.

2) Elementu komunen edo instalazio teknikoen bizigarritasun, segurtasun eta energia-eraginkortasun baldintzak hobetzea.

3) Irigarritasuna hobetzea eta egoiliarren edo erabiliko dituztenen premia funtzioaletara egokitzea.

4) Eraikinen eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak lortzea.

b) Berroneratze-eremuetan esku hartzea, ondare urbanizatu edo eraikia eguneratzeko edo egokitzeko premia dela-eta Administrazio publikoaren ekintza berezi bat jaso beharko duten hiriguneko eta landaguneko multzoetan. Erregelamendu bidez ezarriko dira esku-hartze horren baldintzak eta ezaugarriak.

2. Eraikitako ondarea kontserbatzeko eta balioesteko ekintzak hiri-lurzoruetan zein lurzoru urbanizaezinetan egin ahal izango dira, eta, bizitegi-erabilerak nagusi direnean ere, sartu ahal

f) Descripción de las actuaciones a realizar, forma de gestión elegida para la actuación y proyectos en su caso necesarios para la ejecución de las obras, de conformidad con la legislación de ordenación territorial y urbanística y calendario de aquellas.

5. En estas actuaciones, cuando se prevea un incremento de la edificabilidad ponderada, no serán exigibles nuevas dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

Artículo 44. Acciones en el patrimonio edificado existente

1. La conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado podrá realizarse a través de las siguientes acciones:

a) Rehabilitación de edificios, al objeto de:

1.º Su adecuación urbanística, estructural o constructiva.

2.º La mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas.

3.º La mejora de sus condiciones de accesibilidad, y adaptación a las necesidades funcionales de sus residentes o destinatarios.

4.º Alcanzar las condiciones de habitabilidad de los edificios y de las viviendas.

b) Intervención en áreas de regeneración, dirigida a los conjuntos urbanos o rurales que, por las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, deban ser sometidos a una acción especial de la Administración pública, de acuerdo con las condiciones y características que reglamentariamente se establezcan.

2. Las acciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado podrán ir dirigidas tanto a suelos urbanos como a suelos no urbanizables, y, aun cuando primen



izango dira halaber horiei lotutako beste erabilerak, hala nola kultura-ondarea babestu eta sustatzekoak, eta orobat berritzeko premia duten hirugarren sektoreko edo industriako erabilerak.

3. Artikulu honetako aurreko paragrafoetan ezarritako ekintza publikoaren koherentzia, efizientzia eta eraginkortasuna bermatzeko xedez, gaian eskumena duten administrazio publikoek elkarrekin jardun beharko dute, eta etxebizitzagaian eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari egokitu zaio haien esku-hartzea koordinatzea.
4. Kultura-ondasun gisa kalifikatutako ondasun higiezinaren kasuan –edozein dela ere ematen zaien kategorian–, bai eta euskal kultura-ondareari buruzko legeriaren arabera inbentarioan jasotako kultura-ondasun higiezinaren kasuan ere, esku-hartzeak legezko arauak horren arabera egin beharko dira, eta, halakorik izatera, dagokion babes-araubidearen barruan.
5. Inbentarioan jasotako bizitegi-erabilerako ondasun higiezinak babesteko araudia bete beharrik ezinezkoa denean irisgarritasunari, bizgarritasunari edo energia-eraginkortasunari dagokien gutxienezko baldintzen arabera egokitzeko egitea, ordezko soluzio jasagarriak eta eraikinaren ezaugarriei eutsiko dietenak bilatuko dira, etxebizitzak irisgarritasun- eta erosotasun-baldintza gutxienezkoen arabera birgaitzeko aukera ematen dutenak, halako moldez non bizitegi-erabilerak nagusitu den. Nolanahi ere, alde aurretik justifikatu egin beharko zaio Eusko Jaurlaritzan kultura-ondarearen gaian eskumena duen sailari, eta sail horrek, dagokion foru-aldundiari entzun ostean, baimena eman beharko du aurreko erabileraren aukera gauzatzeko.

45. artikulua. Eraikin-birgaitzearen eta hiri-berroneratzearen kudeaketa aurreratua

1. Eraikin-birgaitzea edo hiri-berroneratzea jada antolatzen xehatzen jasota dagoenean, edo ordenantza, plan, programa, birgaitzeko premiaren deklarazio edo horretarako balio duen beste edozein lege-tresnatan jasota dagoenean, orduan administrazio publiko jarduleak edo hirigintza-kudeaketako edo birgaikuntzako sozietateek aurretik ekin diezaiokete dagokion kudeaketari, birgaitze- edo berroneratze-lanak prestatu eta aurreratzeko.

los usos residenciales, podrán involucrar también a otros usos vinculados a aquellos, como los de protección y promoción del patrimonio cultural, e incluso los terciarios e industriales que precisaran de su renovación.

3. Con el fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de la acción pública prevista en los apartados precedentes de este artículo, las diferentes administraciones públicas con competencias en la materia deberán actuar conjuntamente, correspondiendo la coordinación de su intervención al órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
4. En el caso de los bienes inmuebles calificados como bien cultural, en cualesquiera de sus categorías, así como de los bienes culturales inmuebles inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural vasco, las intervenciones habrán de respetar la mencionada regulación legal y, en su caso, el régimen de protección correspondiente.
5. Cuando el respeto de la normativa de protección de bienes inmuebles inventariados de uso residencial hiciera imposible la adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, se buscarán soluciones alternativas sostenibles y respetuosas con las características del edificio, que permitan la rehabilitación de las viviendas con las condiciones mínimas de accesibilidad y confort, de forma que prevalezca el uso residencial. Todo ello, previa justificación ante el departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco, quien tras dar audiencia a la diputación foral correspondiente deberá autorizar la alternativa presentada.

Artículo 45. Gestión anticipada de la rehabilitación de edificios y regeneración urbana

1. Una vez que la rehabilitación de edificios o la regeneración urbana se halle prevista en la ordenación pormenorizada o en las ordenanzas, planes, programas, declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o cualesquiera otros instrumentos legales hábiles para ello, la administración pública actuante o las sociedades de gestión urbanística o de rehabilitación podrán iniciar anticipadamente las gestiones correspondientes al objeto de la preparación y adelanto de aquellas.



2. Horretarako, dagokion administrazio publikoak, halaber, aurrez okupa ditzake birgaitzeko edo hiri-berroneratzeko beharrezkoak diren ondasun eta eskubideak, bermatuz, edonola ere, legezko okupatzaileei ordezko etxebizitza emango zaiela, behin-behinean edo behin betiko, ez baldin badute beste etxebizitzarik edo bizitoki egonkor edo egokirik, ez eta hori lortzeko bitarteko ekonomikorik ere, eta horregatik gizarte-bazterketako egoeran erortzeko arriskuan badaude; betiere, etxebizitza bat legez okupatzeko lege-testu honek berak aitortzen duen eskubidea erabat errespetatzeko eta bermatzeko moduan.

46. artikulua. Birgaitzearen eta hiri-berroneratzearen kudeaketa: jarduteko sistemak

1. Eraikin-birgaitzea eta hiri-berroneratzea Udal Administrazioak hirigintzako legerian jasota daudenetatik askatasunez aukeratutako jardute-sistemaren bidez kudea daitezke; era berean, legerian onartuta dagoen edozein zuzeneko edo zeharkako kudeaketa-modu erabil daiteke araubide juridikoari, administrazio publikoen kontratazioari, toki-araubideari eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriari dago-kionez.
2. Eraikin-birgaitzea eta lurzoru urbanizaezinetan eragina izango duten jarduketetan aurreikusita dagoen birgaitzea, nahiz hiri-berroneratzea, denak ere eragindako titularrekin hitzarmena edo akordioa lortuz gauzatzeko dira, edo nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea aplikatuz edo nahitaezko desjabetzearen bidez. Nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren edo nahitaezko desjabetzearen kasu horietan, lurzoruaren jabetzarako eskubidearen edukia haren balioaren % 50 gutxituko da, eta diferentzia administrazio jardulearen alde izango da.
3. Nolanahi ere, higiezinaren jabeen % 50 baino gehiago ados baldin badaude Administrazioa-rekin dagokion borondatezko kudeaketa-hitzarmena formalizatzeko, aukera egongo da eragindako guztiei birgaitzea ezartzeko, eta horietako bakoitzari dagozkion eskubideak eta kargak ekitatezko banaketarako proiektu baten bidez doitu dira. Kasu horretan, dagokion birgaitze-proiektuaren bidez exekutatu dira lanak; eragindakoekin akordioa lortzerik egon ez bada, emakidadun bati esleki dakioket proiektua, eraikitzeko eginbeharra betetzen ez denarako hirigintzako legerian aurreikusita dagoen

2. A tal efecto, la administración pública correspondiente podrá incluso ocupar anticipadamente los bienes y derechos necesarios para la rehabilitación o la regeneración urbana, garantizando, en cualquier caso, el realojo provisional o definitivo de los ocupantes legales cuando no dispongan de otra vivienda o alojamiento estable o adecuado ni cuenten con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose en riesgo de caer en situación de exclusión social, y siempre con absoluto y escrupuloso respeto y garantía del derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda que se contiene en el presente texto legal.

Artículo 46. Gestión de la rehabilitación y regeneración urbana: sistemas de actuación

1. La rehabilitación de la edificación y la regeneración urbana podrán ser gestionadas a través del sistema de actuación que libremente elija la Administración municipal de entre los previstos en la legislación urbanística, así como utilizar cualquiera de las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.
2. La rehabilitación de edificios, así como la que se prevea en actuaciones incidentes en suelos no urbanizables, y la regeneración urbana se realizarán bien por convenio o acuerdo con los titulares afectados, bien por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o por expropiación forzosa. En estos últimos supuestos de venta o sustitución forzosa o de expropiación forzosa, el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un 50 % de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.
3. No obstante, en el supuesto de que más del 50 % de la propiedad del inmueble estuviere de acuerdo con la Administración para la formalización del pertinente convenio voluntario de gestión, la rehabilitación podrá ser impuesta al conjunto de los afectados, cuyos derechos y cargas respectivos se ajustarán a través de un proyecto de equidistribución. En tal caso, la ejecución se llevará a cabo por medio del correspondiente proyecto de rehabilitación, que, en defecto de acuerdo con los afectados, podrá ser adjudicado a un concesionario a través del mismo procedimiento previsto en la legislación



prozeduraren bidez, birgaitze-lan horretarako beharrezko diren egokitzapenak eginda, zeinak erregelamenduzko garapenaren bidez arautu ahal izango baitira.

47. artikulua. Birgaitzeko hirigintza-sozietateak

1. Toki-erakundeek era ditzakete kudeaketako edo birgaitzeko hirigintza-sozietateak, horien bitartez exekutatu ahal izateko eraikitako ondarea birgaitzeko nahiz hiri-berroneratze edo -berritzeko neurriak, ekintzak eta esku-hartzeak. Hori gainerako administrazio publikoekin ere egin dezakete.
2. Eraikin-birgaitzearen edo hiri-berroneratzearen kudeaketarako beharrezkoa den plangintza xehatua exekutatzeko kudeaketa-mandatu, osorik edo partez, zuzenean esleiri dakieke kudeaketako edo birgaitzeko hirigintza-sozietate horiei, inolako lizitazio publikorik egin gabe. Kudeaketa-mandatu hori eginez gero, hirigintza-sozietatea izango da desjabetzearen onuradun, eta hark jasoko ditu, subrogatuta, Administrazioak exekuzio-lan materialak egiteko dauzkan ahalmenak.

48. artikulua. Eraberritu, hobetu edo birgaitze-koak diren etxebizitzak eta lokalak diruz lagunduta birgaitzea

Eraikin eta etxebizitza libre edo babestuak eta haien eranskinak, trastelekuak eta garajeak, Administrazio publikoak emandako diru-laguntzekin eraberritu, birgaitu edo hobetzen badira, diruz lagundutako birgaitzeak direla joko da eta halaxe izendatuko dira, eta laguntza-programetan nahiz esku-hartzeari dagokion plan, programa edo tresnan haientzat aurreikusitako zehaztapenen pean egongo dira.

Diru-laguntzak arautzean, kontuan izan behar da Familiei Laguntzeko 13/2008 Legearen 6. artikuluan errenta estandarizatuari buruz ezarritakoa.

49. artikulua. Auzo-erkidegoetan esku hartzea

1. Kontserbatzeko edo birgaitzeko eginbeharra betetzeko beharrezkoa bada zortasunak ezartzea, nahitaezko salmenta edo ordezpena egi-

urbanística para el incumplimiento del deber de edificar, con las adaptaciones precisas a la rehabilitación y que podrán dar lugar a su regulación por vía de desarrollo reglamentario.

Artículo 47. Sociedades urbanísticas de rehabilitación

1. Las entidades locales podrán constituir sociedades urbanísticas de gestión o de rehabilitación para la ejecución de las medidas, acciones e intervenciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana del patrimonio edificado, lo que podrán realizar también con el resto de las administraciones públicas.
2. La encomienda de la gestión correspondiente a la ejecución del planeamiento pormenorizado para la gestión de la rehabilitación de edificios o regeneración urbana podrá ser total o parcialmente adjudicada directamente a estas sociedades urbanísticas de rehabilitación o gestión sin necesidad de licitación pública alguna. Esta encomienda conllevará la condición de beneficiaria de la expropiación a favor de la sociedad urbanística, así como la subrogación de esta en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.

Artículo 48. Rehabilitación subvencionada de viviendas y locales objeto de reforma, mejora o rehabilitación

Los edificios y las viviendas libres o protegidas, así como sus anejos, trasteros y garajes, que sean objeto de reforma, rehabilitación o mejora acogidos a las subvenciones que se establezcan por parte de la Administración pública tendrán la condición y denominación de rehabilitación subvencionada y estarán sometidas a las determinaciones que se prevean para ellos tanto en los programas de ayudas como en el plan, programa o instrumento correspondiente a la intervención.

En la regulación de las subvenciones se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 49. Intervención en comunidades vecinales

1. Si para cumplir el deber de conservación y rehabilitación se hiciera necesaria la imposición de servidumbre, la venta o la sustitución





tea edo elementu pribatibo nahiz komunak aldi baterako okupatzea, edo desjabetzea, halakoe-tan auzo-erkidegoek edo interesdunek aukera izango dute Udal Administrazioa jotzeko eta dagokion espedientea abiaraz dezala eskatzeko, horretarako dituzten arrazoiak berariaz aipatuz. Dena delako ondasuna desjabetzen bada, aldi baterako okupatzen bada edo zortasuna ezartzen bazaio, auzo-erkidego hori edo horiek joko dira onuradun, nahitaezko desjabetzeari buruzko legerian jasotako ondorioetarako.

2. Eraikinen irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna, bizigarritasuna, funtzionaltasuna edo segurtasuna hobetzeko esku-hartzeetan, beharrezkoa bada titulartasun publikoko lekuren bat aldi baterako edo denbora-mugarik gabe okupatzea, titulartasuna daukan administrazio publikoak berak eman dezake zuzenean esku-hartze horiek egiteko baimena, betiere interes publikoaren kaltetan ez badira eta okupazio horrek lekuaren titulartasun publikoa galtzea edo aldatzea ez eragitekotan.
3. Birgaitzeko esku-hartzeek eragindako jarduketek, irisgarritasun-baldintzak, instalazioen zentralizazioa eta jasangarritasuna edo bizigarritasuna hobetzeko egiten badira, ez dute handitzen eraikigarritasuna, ezta aldatzen ere lehen-dik dauden eraikinen eta antolamenduaren hirigintza-parametroak.
4. Birgaitzeko esku-hartzeak dentsitatea edo eraikigarritasuna handituko balu, handitze horrek ez luke ekarriko zuzkidura eta zerbitzuetarako lur-zorua emateko eginbehar berririk, ez eta hirigintzako gainbalioen erreskaterik ere.

50. artikulua. Ordezko etxebizitza izateko eta lehengora itzultzeko eskubideak

1. Birgaitzeko eta hiri-berroneratze eta -berritzeko jarduketak exekutatzean higiezin legezko okupatzaileak beren ohiko bizilekuetatik aterazi behar badira, ordezko etxebizitza izateko eskubidea bermatu beharko diete pertsona horiei, lurraldea eta hirigintza antolatzeko legerian ezarritakoari jarraituz, honako hauek:
 - a) Desjabetzen duen administrazioak edo, hala badagokio, desjabetzearen onuradunak, desjabetzea egiten denean. Horretarako, etxebizitzak haien eskura jarri

forzosa, la ocupación temporal de elementos privativos o comunes o la expropiación, las comunidades de vecinos o las personas interesadas, justificando expresamente su iniciativa, podrán instar a la Administración municipal a la incoación del pertinente expediente a los citados efectos. En caso de expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbre, se tendrá a la citada comunidad o comunidades como beneficiarias a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

2. Las intervenciones de mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, funcionalidad o seguridad de las edificaciones, cuando precisen de la ocupación temporal o indefinida de algún espacio de titularidad pública, podrán ser directamente autorizadas por parte de la administración pública titular, siempre que ello no perjudique al interés público y sin que tal ocupación implique pérdida o cambio en la titularidad pública del referido espacio.
3. Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad o habitabilidad no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.
4. Si la intervención de rehabilitación produjera un aumento de la densidad o edificabilidad, este no comportaría nuevos deberes de entrega de suelo destinado a dotaciones y servicios ni rescate de plusvalías urbanísticas.

Artículo 50. Derechos de realojo y retorno

1. En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:
 - a) La administración expropiante o, en su caso, la persona beneficiaria de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a





beharko dituzte babes publikoko araubideren bateko etxebizitzaren kasuan indarrean dauden salmenta- edo alokatze-baldintzetan, eta haien premien araberrako azalerarekin, betiere babes-legerian finkaturiko mugen barruan. Ordezko etxebizitza ematea –desjabetutako etxebizitza okupatzen zen araubide berean– desjabetzearen balio justua ordaintzea beste izango da, non eta desjabetuak ez duen hautatzen balio justua dirutan jasotzea, kasu horretan ez baitu eskubiderik izango ordezko etxebizitza bat eman dakion.

- b) Jarduketaren sustatzaileak, baterako kudeaketa-eremuen bitartez jarduten denean, desjabetzeaz besteko prozeduren bidez. Kasu horietan, sustatzaileak bermatu beharko du okupatzaileei ordezko etxebizitza bat ematen zaiela, aplikatu beharreko legeriaren arabera.

2. Jarduketa isolatua denean eta desjabetzerik aplikatu behar ez denean, birgaitzeko edo eraisteko obraren ondorioz etxebizitza alokatuak erabili ezin dituzten errentariak eskubidea izango dute ordezko etxebizitza eman dakien aldi baterako, bai eta, ahal denean, berriz lehengo etxebizitzara itzultzeko eskubidea ere; bi eskubide horiek eraikin berriaren jabearen aurrean baliatu ahal izango dira, kontratua amaitzeko falta den denbora guztian.

Lehengo etxebizitzara itzultzeko eskubidea gauzatzeko, finkaren jabeak beste etxebizitza bat eman beharko du. Etxebizitza horren azalera ez du aurrekoaren % 50 baino txikiagoa izan behar, eta gutxienez 90 metro karratu izan beharko ditu, edo, azalera horretara iristen ez bada, ez du izan behar lehen zeukana baino txikiagoa; halaber, aurrekoaren antzeko ezaugarriak izan beharko ditu, eta eraitsi edo birgaitu den eraikinaren orube berean edo inguruan kokatuta egon beharko du.

3. Ordezko etxebizitza izateko eskubidea pertsonala eta besterenezina da, nahitaezko jaraunseleen edo bizirik geratu den ezkontidearen kasuan izan ezik; horiek, betiere, frogatu egin beharko dute ordeztzekoa den etxebizitza titularrarekin partekatzen zutela, ohiko bizileku gisa.
4. Ordezko etxebizitza emateko prozedura guztietan, prozedurazko arau komun hauek beteko dira, gutxienez:

disposición de aquellos viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado o expropiada opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

- b) El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, las personas arrendatarias que a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario o propietaria de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al 50 % de la anterior y siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere si no alcanzaba la citada superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.
4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:





- a) Administrazio jarduleak artikuluko honen 1. paragrafoan aipatzen diren legezko okupatzaileak identifikatuko ditu, zuzenbidean onartutako edozein baliabideren bitartez, eta jakinaraziko die higiezin dena delako jarduketan sartzen dela; halaber, entzunaldiaren izapidea baliatzeke aukera emango die, eta, informazio publikorako eperik egonez gero, epe bera izango da entzunaldiako eta informazio horretarako.
- b) Entzunaldiaren edo informazio publikoaren izapidean, interesdunek, ordezkotxebizitarako eskubidearen titular izateko bete beharreko legezko baldintzak betetzen dituztela frogatzeaz gainera, eska dezakete eskubide hori aitortzeki edo uko egin diezaiokete eskubide hori erabiltzeki. Erantzunik ez izateak ez dio eragotziko Administrazioari prozedurarekin jarraitzea.
- c) Aurreko idatzi-zatian aurreikusitako izapidea amaitutakoan, Administrazioak ordezkotxebizitza izateko eskubidea duten pertsonen behin betiko zerrenda onartuko du, lehendik onartua ez bazuen, eta jakinarazi egingo die erabakiak eragiten dienei.
- d) Aurreko lerroketan xedatutakoa gorabehera, beste pertsona batzuei ere aitortu ahal izango zaie ordezkotxebizitza izateko eskubidea, nahiz eta dagokion unean baino geroago frogatu betetzen dituztela eskubide hori izateko legezko baldintzak.
5. Ordezkotxebizitza izateko eskubidea gauzatzeko, jarduketak eragiten dien etxebizitza bakoitzeko etxebizitza bat eskaini behar da, jarduketaren eremu berean edo, hori ezinezkoa baldin bada, ahalik eta gertuena. Halako etxebizitza bat eskaintzea berez ezinezkoa bada, ordezkotxebizitza izateko eskubidearen titularrek eskubidea izango dute haren balioa dirutan jasotzeko.

Ordezkotxebizitzaren azalera ordezkotxebizitza izateko eskubidearen titularrak dituen premien arabera izango da, artikuluko honen 2. paragrafoan jasotako baldintza beretan, eta, titularrak desgaitasunen bat baldin bada, etxebizitza irisgarria izango da, edo, bestela, des-

a) La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda acce-



gaitasunaren ondoriozko premietara egokitua.

6. Ordezko etxebizitza izateko eskubidea aitortzea eta lehenagoko eskubideak azkentzean dagoen kalte-ordaina jasotzeko eskubidea ez daude elkarri loturik, bereiz dira, artikuluko honen 1. paragrafoko a) idatzi-zatian xedatutako kasuan izan ezik.

51. artikulua. Lehendik dauden etxebizitzak zatitzea

1. Eraikitako ondarearen birgaitzeak berekin ekar dezake eraikinaren egokitzapen funtzionala egitea, lehendik dauden etxebizitzak zatitu eta etxebizitza-unitate berriak sortuz edo unitate handiagoetan bilduz. Etxebizitza-unitate berri horiek gizarteak unean-unean dituen eskakizunetara egokituak izan beharko dute, bai azaleraz eta bai konfigurazioz, eraikitako ondarearen funtzio soziala bete dezaten.
2. Aipatutako egokitzapen funtzionala egiteko, ezinbestekoa da zatiketarik ez eragitea inongo konposizio-apurketarik eraikinaren egituran edo funtzioan, eta ondorioz sortuko diren etxebizitza berriek ondo betetzea babes publikoko etxebizitzaren diseinuarentzat ezarritako parametro, zehaztapen eta ordenantzak –baldin halako etxebizitzaren kalifikazioari heltzen badiote– eta orobat gutxienezko bizigarritasun-baldintzak, etxebizitza-gaieetan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak ezarritakoak.
3. Lehendik dauden etxebizitzaren jabeek, egokitzapen funtzionalaren bidez beren etxebizitzak birgaitu nahi badituzte, eta egokitzapen funtzionala etxebizitzak unitate berrietan zatituta egitea eskatzen badute, udalean izapidetuko dute etxebizitza edo etxebizitzak kokatuta dauden finakaren ekitatezko banaketarako proiektua.
4. Ekitatezko banaketarako proiektu horrek eduki hauek izango ditu:
 - a) Zatiketatik sortzen diren etxebizitza-unitate berrien deskribapena.
 - b) Etxebizitza-unitate berriei dagozkien partaidetza-kuoten erregularizazioa, auzo-erkidegoko gainerako jabeek jabetza horizontalaren araubidean dauzkaten kuotei inola eragin gabe.

sible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 51. División de viviendas existentes

1. La rehabilitación del patrimonio edificado podrá implicar su adecuación funcional, mediante la división de viviendas existentes en nuevas unidades de vivienda, o su unión en unidades más amplias, adaptadas en cuanto a su superficie y configuración a los requerimientos sociales del momento y que las hagan acordes con el cumplimiento de la función social del patrimonio edificado.
2. La citada adecuación funcional podrá realizarse cuando ello no conlleve la ruptura compositiva estructural o funcional de la edificación y las viviendas resultantes cumplan con los parámetros, determinaciones y ordenanzas de diseño establecidas para las viviendas de protección pública, caso de que se acojan a esta calificación, y con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
3. Los propietarios de viviendas existentes, con el fin de la rehabilitación de sus viviendas mediante su adecuación funcional, tramitarán ante el ayuntamiento el proyecto de equidistribución referido a la finca en que se ubiquen la vivienda o viviendas cuya adaptación funcional se solicita a través de su división en nuevas unidades de vivienda.
4. El citado proyecto de equidistribución tendrá los siguientes contenidos:
 - a) La descripción de las nuevas unidades de vivienda resultantes.
 - b) La regularización de las cuotas de participación correspondientes a las nuevas unidades de vivienda, sin afectar a las cuotas del resto de los dueños de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.





5. Ekitatezko banaketarako proiektu hori udalean izapidetu eta onartzeko prozedura erregelamendu bidez finkatuko da.
6. Udalek, udal-ordenantza bat onartuz eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, baimena eman dezakete bizitegitarako eraikinen beheko solairuen erabilera aldatzeko, hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara, arau orokor gisa jabe-erkidegoei baimena eskatu beharrik gabe, salbu eta jabetza horizontalaren araudiaren arabera exijitzekoa denean.

52 artikulua. Eraikinen ikuskapen teknikoa (EIT)

1. Erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinak unean-unean erregelamenduz eskatzen diren kalitate-baldintzei egokitzeko zaizkiela frogatu beharko da, teknikari eskudunak egindako ikuskapen teknikoen bitartez.
2. Titulartasuna daukaten auzo-erkidegoek edo –halakorik ez balego, edo haiek betebeharra bete ezik– erregelamenduz ezarritako antzinatasuna baduten etxebizitza-eraikinetako elementu pribatiboen jabeek eraikinaren ikuskapen teknikoa egin beharko dute, erregelamenduz ezarritako edukiaren eta maiztasunaren arabera. Eraikin oso bati edo higiezin-komplexu bati dagokion ikuskapenak lokal eta etxebizitza guztiak hartuko ditu.
3. Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroa sortzen da, non aurreko paragrafoetan ezarritakoaren arabera egindako ikuskapen guztiak inskribatu beharko baitituzte sustatzaileek, nahitaez. Erregistro horren edukia eta funtzioak erregelamendu bidez garatuko dira.
4. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurizaritzako sailak artikulua honetan jasotako ikuskapenak bultzatuko ditu, eta ikuskapen horien jarraipena egiteaz ere arduratuko da. Era berean, bere gain hartuko ditu erregistroa sortu eta mantentzeari dagozkion eskumen eta ardurak.
5. Erregelamenduz zehaztuko da zer epetan eta

5. El procedimiento de tramitación y aprobación municipal del mencionado proyecto de equidistribución se determinará reglamentariamente.
6. Los ayuntamientos podrán, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales, sin que sea necesario como regla general solicitar la autorización de las comunidades de propietarios, salvo en los supuestos en los que esta sea exigible a tenor de la normativa de propiedad horizontal.

Artículo 52. La inspección técnica de los edificios (ITE)

1. La adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan reglamentariamente deberá acreditarse mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente.
2. Las comunidades de vecinos titulares o, en defecto u omisión de actuación de aquellas, los propietarios de los elementos privativos de edificios de viviendas con la antigüedad que se establezca reglamentariamente deberán realizar la inspección técnica del edificio con el contenido y plazo de reiteración que se establezca reglamentariamente. Las inspecciones que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.
3. Se crea el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán ser inscritas obligatoriamente, por parte de sus promotores, las inspecciones que se realicen de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores. El contenido y funciones de este registro se desarrollarán reglamentariamente.
4. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco impulsará las inspecciones previstas en este artículo, realizando asimismo su seguimiento y asumiendo las competencias y responsabilidades relacionadas con la creación y mantenimiento del registro.
5. Reglamentariamente se determinarán los plazos





gainerako zer baldintza betez egin behar den eraikinen ikuskapen teknikoa.

6. Artikulu honen eta seigarren xedapen iragankorraren bitartez arautzen den eraikinen ikuskapen teknikoa garaiz eta behar den moduan egiteko betebeharra ez betetzea hirigintzako arau-haustetzat joko da; eta aplikatu beharreko hirigintza-araudiak eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena edo parekoa berariaz adierazitako epean egiteko eginbeharra ez betetzea nolako arau-haustetzat jotzen duen eta zer ondorio egozten dizkion, halakoa izango da arau-hauste hori eta halako ondorioak eragingo ditu.
7. Artikulu honetan arautzen den ikuskapenaren txostena egitera behartuta dauden higiezin-jabeek txosten horren kopia bidali beharko diote dagokion udalari, eta hark, bere aldetik, nortasun juridikorik gabeko erregistro administratibo gisa sortu den Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroari jakinaraziko dio, informazio hori erregistro bateratu bakar baten parte izan dadin. Udalari bidaltzeko eta hark aipatu den erregistroari jakinarazteko betebeharra eraikinen ikuskapen teknikoa betetzeko egiten diren obra eta esku-hartzeetarako izango da.

53. artikulua. Kalitatea, jasangarritasuna eta energia-eraginkortasunaren hobekuntza sustatzea

Eraikinen kalitatearen, jasangarritasunaren eta energia-eraginkortasunaren hobekuntza sustatzeko, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak zehaztuko du zein neurri eta helburu izango diren betekizun horiek zenbateraino bete diren adierazteko eta bereizteko patroiz, zigilu eta bereizgarriak ezartzeko balioko dutenak.

VIII. KAPITULUA FIDANTZAK JARTZEA ETA HIRI FINKEN ERRENTAMENDU KONTRATUEN ERREGISTROA

54. artikulua. Fidantza jartzeko betebeharra

1. Hiri-finkak, hala etxebizitzatarakoak nola bestelakoak, errentan hartzen dituzten pertsonak edo entitateek Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 36.1 artikulua adierazten duen diruzko fidantza jarri beharko dute etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren dagokion lurraldeordezkaritzan, eta errentatzaileari jakinarazi

y demás condiciones en los que deberá llevarse a cabo la inspección técnica de los edificios.

6. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma la inspección técnica de los edificios regulada por este artículo y la disposición transitoria sexta tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.
7. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe de la inspección regulada por este artículo deberán remitir una copia de aquel al ayuntamiento correspondiente, que comunicará, a su vez, al Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios que se crea, como registro administrativo sin personalidad jurídica, al objeto de que la citada información forme parte de un registro integrado único. La obligación de remisión al ayuntamiento y comunicación de este al registro citado regirá respecto de las obras o intervenciones que se realicen en cumplimiento de la inspección técnica de los edificios.

Artículo 53. Fomento de la calidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética

Con el objeto de fomentar la mejora de la calidad, sostenibilidad y eficiencia energética de la edificación, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco concretará las medidas y objetivos que hayan de servir para el establecimiento de los patrones, sellos y distinciones que identifiquen y distingan los niveles de su cumplimiento.

CAPÍTULO VIII DÉPOSITO DE FIANZAS Y REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

Artículo 54. Obligación de depósito de fianzas

1. Las personas o entidades arrendatarias de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos deberán depositar en la delegación territorial correspondiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y esta-



beharko diote jarri dutela, fidantza jartzeko edo eguneratzeko betebeharra bete dutela egiaztatzen duen dokumentazioaren kopia bat emanez hilabeteko epean, fidantza Autonomia Erkidegoko Administrazioaren dagokion organoan jartzen denetik kontatzen hasita. Fidantzaren gordailua egitea dohainik izango da eta ez du korriturik sorraraziko gordailugilearen alde.

2. Nolanahi ere, aurreko paragrafoan aurreikusitako fidantza jarri beharrik ez dute izango administrazio publikoek, haien erakunde autonomoek, zuzenbide publikoko entitateek eta administrazioen mendeko gainerako erakunde publikoek eta alokatzeetan bitartekari-lana egiten duten titulartasun publikoko entitateek, errentari gisa jarduten direnean babes publikoko etxebizitzaren eta haiei atxikitako eranskinen errentamendua dela-eta, edo onura publikoko edo interes sozialeko deklaraturako irabazi-asmorik gabeko entitateei errentan emandako lokalak direla-eta.
3. Aipaturako betebeharra eta fidantzaren gordailua bera exiji daitezke eta kontratuak indarrean dirauen artean iraungo dute horiek ere, inongo interesik sorrarazi gabe. Hauexek dira fidantzan jarri beharreko kopuruak:
 - a) Hilabeteko errenta, etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan.
 - b) Bi hilabeteko errenta, etxebizitza gisa edo sasoiak erabiltzeaz bestelako xede nagusiren bat duten errentamendu-kontratuetan.
 - c) Sasoiakoko errentamenduetan –zeinak, Hiri Errentamenduen Legearen arabera, etxebizitza-erabileraz bestelakoetarako errentamendutzat hartuko baitira–, fidantzaren zenbatekoa kontratuaren iraundaren proportzioan joango da, kontuan izanik ezarritako bi hilabeteko errentak urtebeteko iraupena duen kontratuari dagozkiola. Ondorio horietarako, sasoiakoko errentamendutzat jotzen dira urtebete baino gutxiago irauten dutenak.
4. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurilaritzako sailak erabaki dezake fidantzen dirua etxebizitza-eskubidea sustatzeko politikak finantzatzeko baliatzea, betiere fidantzak, hala eska-

rán obligadas a comunicar al arrendador la realización del depósito, mediante la entrega de una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes, a contar desde su ingreso en el correspondiente órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este depósito será gratuito y no generará intereses a favor de la persona depositante.

2. No obstante, quedan exceptuadas de la obligación de prestar la fianza prevista en el apartado anterior las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler cuando actúen como arrendatarios y en relación con el arrendamiento de viviendas de protección pública y anejos vinculados a estas o locales arrendados a entidades sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública o interés social.
3. La obligación antecedente y el depósito mismo de la fianza serán exigibles y permanecerán durante el tiempo de vigencia de los correspondientes contratos, sin devengo alguno de interés, y en las siguientes cuantías:
 - a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.
 - b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada.
 - c) En los arrendamientos de temporada, que conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración. A estos efectos, tienen la consideración de arrendamientos de temporada los de duración inferior a un año.
4. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá disponer del importe de los depósitos para destinarlo a financiar políticas de fomento del derecho a la



tuz gero, itzuli egingo direla bermatzen badu, % 20ko erreserba egingez.

5. Erregelamendu bidez ezarriko da fidantza nola jarri behar den, dirua zuzenean sartuz edo kontzertu bidez; eta non, nola eta zer epetan. Fidantza jarri izana egiaztatze beharrezko xedapenak ere erregelamenduz zehaztuko dira.
6. Nolanahi ere, fidantzaren gordailua Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren diru-sarrera publikotzat joko da, eta, beraz, exekuzio-bidea erabili ahal izango da dagozkion epeetan jarri ez diren fidantzak ordainarazteko, bai eta fidantza jartzeko betebeharrak ez betetzearen ondoriozko zehapenak ordainarazteko ere. Ordainketa garaiz kanpo egin bada, baina alde aurreko berariazko errekerimendurik behar izan gabe, fidantzaren zenbatekoaren % 2ko errenergua ezarriko da; alabaina, berariazko errekerimendua egin behar izan bada fidantza jarrarazteko, % 10era artekoa izango da errenergua.
7. Behin errentamendu-kontratua azkendutakoan, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak, alde aurretik errentariak eskera eginda eta fidantzaren gordailuaren frogagiria eta kontratuaren kopia aurkeztuta, fidantza itzuliko du, gehienez ere hiru hilabeteko epean. Epe hori igaro eta artean ez bada fidantza itzuli interesdunari egotzi ezin zaion arazoirekin batentzat, diruaren legezko interesak ordaindu beharko dira, fidantza itzultzeko epe-muga igarotzen denetik fidantza egiaz itzultzen den artekoak.

55. artikulua. Hiri Finken Errentamendu Kontratuaren Erregistroa

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuaren Erregistroa sortzen da. Izaera administratiboa izango du eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren mende egongo da. Bertan inskribatu beharko dira Erkidegoko lurraldean kokatutako hiri-finken errentamendu-kontratu guztiak.
2. Erregelamendu bidez arautuko da erregistroak nola funtzionatuko duen, bai eta inskripzioak, zuzenketak eta ezabatzeak nola eta zein kasutan egingo diren ere. Erregistrorako beharrezkoak izango diren gainerako xedapen guztiak ere

vivienda, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas, que en su caso sean reclamadas, con una reserva del 20 %.

5. Reglamentariamente se determinarán las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, así como el lugar, la forma y el plazo y demás disposiciones precisas para su verificación.
6. En cualquier caso, el depósito de la fianza tendrá la consideración de ingreso de derecho público de la Hacienda General del País Vasco, por lo que podrá utilizarse la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas en los plazos correspondientes, así como para el ingreso de las sanciones que deriven del incumplimiento de dicha obligación de depósito. El ingreso extemporáneo, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al 2 % del importe de la fianza, que aumentará hasta el 10 % cuando se efectúe tras ser requerido expresamente para el depósito.
7. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa solicitud del arrendatario acompañada del resguardo de depósito y de copia del contrato, procederá a la devolución de la fianza en el plazo máximo de tres meses. Superado el citado plazo sin que se haya hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, se devengará el interés legal del dinero desde la fecha de vencimiento del plazo de devolución hasta la efectiva devolución de la fianza.

Artículo 55. El Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas

1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de carácter administrativo, dependiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en el territorio de la Comunidad.
2. Reglamentariamente se regulará su funcionamiento, los modos y supuestos de inscripción, rectificación y cancelación, así como cuantas otras disposiciones resulten precisas para él, con escrupuloso respeto de la normativa aplica-





arau horretan jasota egongo dira; betiere, konfidentzaltasuna eta datu pertsonalak babesteko aplikatu beharreko arauak zorrotz betetzen direla.

IX. KAPITULUA ETXEBIZITZEN ERABILERA EGOKIAREN, BIZIGARRITASUN BALDINTZEN ETA FUNTZIO SOZIALAREN BERME JURIDIKOAK

1. ATALA JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK, INFRAETXEAK ETA ETXEBIZITZA GAINOKUPATUAK

56. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitza

1. Etxebizitza jenderik gabe dagoela joko da baldin eta jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egon bada, eta, betiere, etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik izan ez bada lege honetan edo lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzen arabera.
2. Jarraituki okupatu gabe egotea justifikatuta dagoela joko da baldin etxebizitza bigarren bizitexea bada, edo lana, osasuna, mendetasuna edo gizarte-larrialdia dela-eta egoitza aldatu behar izan bada eta horregatik etxebizitza aldi batez desokupatu behar izan bada, edo titularrak merkatuko prezioan baldin badauka eskaintzan jarrita, saltzeko edo alokatzeko, edo kasu horien pareko beste batzuk gertatzen bada. Halaber, okupatu gabe egotea justifikatzen duen arazoia dela joko da titularra irabazi-asmorik gabeko entitatearen bat izatea eta etxebizitza erabilera zehatz baterako gordetzea, kolektibo jakin batzuei zuzenduta.
3. Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa dagokion udalak erabaki ahal izango du, edo, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurilaritzako sailak, dagokion udalari entzun ondoren. Nolanahi ere, ebazpena emateko, administrazio-prozedura bati jarraitu beharko zaio, eta etxebizitzaren titularrei entzun beharko zaie prozedura horren barruan.
4. Jenderik gabeko etxebizitzaren titularrek etxebizitza-gaietan eskumena edo ahalmena duten administrazio eta entitate publikoei utzi ahal izango diete etxebizitzaren kudeaketa, alokairuan, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan, betiere.

ble en materia de confidencialidad y de protección de datos de carácter personal.

CAPÍTULO IX GARANTÍAS JURÍDICAS DEL USO ADECUADO, DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS

SECCIÓN 1.ª VIVIENDA DESHABITADA, INFRAVIVIENDA Y VIVIENDA SOBRECUPADA

Artículo 56. La vivienda deshabitada

1. Se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.
2. En todo caso, se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada en el caso de las viviendas de segunda residencia, así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas. También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.
3. La declaración de vivienda deshabitada podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o, en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia al ayuntamiento respectivo. En cualquier caso, la resolución irá precedida de un procedimiento administrativo con audiencia a los titulares de la vivienda.
4. Los titulares de viviendas deshabitadas podrán ceder su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto.



57. artikulua. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona

1. Etxebizitzaren jabetzaren funtzio soziala bete dadin sustatze aldera, kanon bat ezartzen da jenderik gabe dauden etxebizitzaren gainean. Kanon hori zergaz bestekoa izango da, jenderik gabeko etxebizitza deklaraturik daudenen gainean ezarriko dute Euskal Autonomia Erkidegoko udalek, eta kontzeptu horrengatik lortutako diru-sarrerak lurzorua udal lurzorua onduko dute.
2. Kanona pertsona fisikoei nahiz juridikoei ezar dakieke, baita jaraunspen jasogabeei, ondasun-erkidegoei eta bestelako entitateei ere baldin eta, nortasun juridikorik izan ez arren, unitate ekonomiko edo ondare berezia osatzen badute, zerga ezartzeko modukoa, eta jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko jabetza-eskubidearen titularrak badira eta, aldi berean, etxebizitza erabiltzeko eskubidea ere berena badute.
3. Baldin eta dena delako jenderik gabeko etxebizitza gozatzeko eskubide erreala jabeari ez badagokio, kanona eskubide erreala horren titularri ezarriko zaio.
4. Kanona urtero likidatuko da eta jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa administrazio-bidean behin betiko egintza bihurtzen denetik aurrera. Kanonaren karga 10 euro izango da metro karratu erabilgarri eta urte bakoitzeko, eta % 10 handituko da etxebizitzak aipatu den egoeran dirauen urte bakoitzeko, hasierako zenbatekoaren hirukoitza gainditu gabe betiere.

58. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea

1. Jenderik gabeko etxebizitza deklaratu direnak nahitaez alokatu beharra ezarri ahal izango da baldin eta kokatuta dauden eremuetan etxebizitzaren eskaria eta premia badagoela frogatzen bada, bai bizitegitarako lurzoruen hiri-sektoreetan eta bai berroneratze-eremuetan, hirigune historikoetan, hiri-erdialdeetan, hiri-auzuneetan edo urbanizazioak finkatutako eremuetan, baina, betiere, jenderik gabeko etxebizitza deklaratu badira eta deklaraziotik urtebete igaro eta gero ere okupatu gabe jarraitzen badute. Udalek ezarri ahal izango dute nahitaez alokatu beharra, eta, subsidiarioki, etxebizitzagaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako

Artículo 57. Canon de vivienda deshabitada

1. Al objeto de fomentar el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, se establece un canon sobre la vivienda deshabitada. Su imposición, de carácter extrafiscal, a cargo de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi gravará las viviendas declaradas deshabitadas y los ingresos por este concepto dotarán el patrimonio municipal de suelo.
2. La imposición del canon recaerá sobre las personas físicas y jurídicas, así como sobre las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, y sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada, siempre que estén también en posesión del derecho de uso de la vivienda.
3. En caso de que el derecho real de goce o disfrute sobre las viviendas deshabitadas no corresponda al propietario, el canon recaerá sobre los titulares del citado derecho real.
4. El canon se liquidará anualmente y a partir de que la declaración de vivienda deshabitada constituya un acto definitivo en vía administrativa. El gravamen se fija en un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil y año, que se incrementará un 10 % por año que permanezca en dicha situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial.

Artículo 58. El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada

1. Se podrá imponer el alquiler forzoso de las viviendas declaradas deshabitadas y que se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, tanto en sectores urbanos de suelo residencial como en áreas de regeneración, en cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos y ámbitos consolidados por la urbanización, recayendo únicamente sobre viviendas declaradas deshabitadas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde su declaración. El alquiler forzoso podrá imponerse por los ayuntamientos y, subsidiariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En



sailak. Azken kasu horretan, dagokion udalari entzun beharko zaio.

2. Nahitaezko desjabetzearen legeriak xedatzen duenaren arabera izapidetuko da nahitaezko alokatzea. Nahitaez alokatu beharra ezartzea bidezkoa dela deklaratu ondoren, etxebizitzaren titularrak berak ordaindu beharko ditu bizigarritasun-baldintzak bermatzeko beharrezko diren egokitze- edo hobekuntza-obren kostuak eta kudeaketa direla-eta Administrazioak bere gain hartutako gastuak.
3. Etxebizitza deskribatzen duen eta nahitaezko alokatzea ezarri beharra dagoela erabakitzen duen administrazio-bideko akordio edo ebazpen irmoan, zehaztu beharko da zer baldintzatan eduki behar den etxebizitza alokatuta eta zenbat iraungo duen alokatze-aldiak, zeina bost urtekoa izango baita gehienez ere, baina beste bost urterainoko nahitaezko luzapena ezartzeko aukerarekin. Errentaria, berriz, Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan hautatu beharko da, alokairuko etxebizitzaren eskatzaileen artean.

59. artikulua. Infraetxea

1. Infraetxetat hartzen da etxebizitzatarako edozein eraikin edo eraikin-zati, ez baldin baditu gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzen lege honek eta aplikatzeko den araudi sektorialak edo lege hau garatzeko argitaratutako araudiak zehazten duten moduan.
2. Euskal Autonomia Erkidegoaren eskumena da gutxienezko bizigarritasun-baldintzak arautzea, eta administrazio publikoek onartzen dituzten plangintza-tresna guztietarako dira nahitaez bete beharrekoak baldintza horiek.
3. Infraetxeak kokatuta dauden udal-barrutiko udalari dagokio infraetxe horien bizigarritasunik ezaren deklarazioa egitea, lege honen hurrengo artikulua xedatzen duenaren arabera.
4. Infraetxeen bizigarritasunik ezaren deklarazioa, behin betikoa eta administrazio-bidean irmoa denean, jabetza-erregistroan inskribatu beharko da; hortik aurrera, eraikina ezingo da bizitegitarrako erabili harik eta egoera hori aldatu arte.

este último caso, deberá concederse audiencia al ayuntamiento respectivo.

2. La imposición del alquiler forzoso se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. Declarada la procedencia de imponer el alquiler forzoso, el titular de la vivienda deberá sufragar los gastos asumidos por la Administración en la gestión y el coste de las obras de acondicionamiento o mejora que resulten precisas para garantizar las condiciones de habitabilidad.
3. En el acuerdo o resolución firme en vía administrativa por el que se describa la vivienda y se decida la necesaria imposición del alquiler forzoso, se deberán determinar las condiciones de mantenimiento de la vivienda en alquiler, así como el plazo de este, que no será superior a cinco años, si bien se podrá imponer su prórroga forzosa hasta cinco años más, y se seleccionará al arrendatario de entre los demandantes de alquiler del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

Artículo 59. Infravivienda

1. Se considera infravivienda toda edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en la presente ley y en la normativa sectorial de aplicación o en la que se publique en desarrollo de esta ley.
2. Es competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.
3. El ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen las infraviviendas procederá a la declaración de inhabilitación de aquellas en los términos previstos en el artículo siguiente de la presente ley.
4. La declaración de inhabilitación de las infraviviendas, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, se inscribirá en el registro de la propiedad y conllevará la prohibición de su utilización residencial en tanto persista la citada situación.





60. artikulua. Bizigarritasunik ezaren deklarazioa

1. Infraetxean kasuan, eta etxebizitza edo bizitoki bat erabiltzeak arriskuan jartzen duenean pertsonen osasuna edo segurtasuna, edo erregelamenduz ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzen ez direnean, Udal Administrazioak higiezin horien bizigarritasunik eza deklaratu ahal izango du, bai behin-behinean eta badaezpada, bai behin betiko. Hortik aparte, dago-kion udalak bidezko diren presako neurriak har ditzake higiezina utzarazteko eta segurtatzeko.
2. Bizigarritasunik ezaren deklarazioa behin betikoa bada eta administrazio-bidean irmoa, bidezko diren esku-hartze neurriak hartu beharko dira higiezina berriz ere bertan bizitzeko modukoa izateko, lehenetsuna emanez beharrezko diren sustapen-, birgaitze- eta laguntza-neurriek; eta, bitarte horretan, aukera izango da aurrera jarraitzeko exekuzio-aginduekin, edo aurrigoeraren deklarazioarekin –hala dagokionean – eta baita ere nahitaezko desjabetze, salmenta edo ordezenarekin, funtzio soziala betetzen ez bada. Edonola ere, beti errespetatu behar da etxebizitza legez okupatzeko eskubidea, lege honen eta lege hau garatzeko ezarriko den araudiaren arabera.
3. Bizigarritasunik ezaren deklarazioa badaezpada edo aldi baterako ematen bada, osasungarritasunik eza konpon daitekeelako garbitasuna eginda edo hondakinak kenduta, dagokion udalak, gizarte-zerbitzuei dagozkien jarduketak eragotzi gabe eta zerbitzu horiei lagunduz, behar den baimen judiziala lortuta, egoitzara sartzeko eta aipatutako lanak egiteko agin dezake, eta lan horien kostua egoera horren erantzuleei egotzi.

61. artikulua. Gainokupatutako etxebizitza

1. Etxebizitza bat gainokupatuta dagoela jotzen da han bizi direnen kopurua handiagoa bada bertarako egokitzat jotzen den gehieneko kopurua baino, kontuan hartuta bizigelen azalera, kopuru eta neurria eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak. Erregelamendu bidez finkatuko dira gainokupatutako etxebizitzeari aplikatu beharreko araubidea eta gainokupazioa saihesteko eta konpontzeko jarduketak.

Artículo 60. Declaración de inhabilitación

1. En los casos de infravivienda, así como en los supuestos en que la utilización de una vivienda o alojamiento suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas, o cuando se incumplan las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente se determinen, y sin perjuicio de la adopción por parte del ayuntamiento correspondiente de las medidas urgentes de desalojo y aseguramiento que resulten procedentes, la Administración municipal podrá declararlos inhabitables, lo que podrá hacerse tanto con carácter provisional y cautelar como con carácter permanente.
2. La declaración de inhabilitación, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes, con prioridad de las de fomento, rehabilitación y ayuda, para que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, o declaración, en su caso, de ruina e incluso expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de la función social. Se respetará, en todo caso, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda en los términos de la presente ley y normativa que se dicte en su desarrollo.
3. Cuando la declaración de inhabilitación se adopte con carácter cautelar o temporal, por razones de insalubridad que puedan resolverse con simples labores de limpieza y retirada de residuos, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a los servicios sociales y en apoyo de estos, el ayuntamiento correspondiente, con la autorización judicial pertinente, podrá ordenar la entrada domiciliaria y la realización de las mencionadas labores con cargo a los responsables de la referida situación.

Artículo 61. Vivienda sobreocupada

1. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda. Reglamentariamente se regulará el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación.





2. Aurreko paragrafoan aipatzen den erregelamendu bidezko garapen hori egin ezean edo egin bitartean, etxebizitza bat gainokupatuta dagoela joko da bertan bizi diren pertsonen kopuruak ratio hauen arabera dagokiona gainditzen duenean:

- a) Etxebizitza batean pertsona 1 bizi bada, etxebizitzak 25 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez.
- b) Etxebizitza batean 2 pertsona bizi badira, hark 33 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez.
- c) Etxebizitza batean 3 pertsona edo gehiago bizi badira, hark 15 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du, gutxienez, pertsonako.

Honetarako ez dira kontuan hartuko terrazen, balkoien eta esekitokiaren azalera.

2. ATALA ETXEBIZITZAK EGOKI ERABILTZEN DIRELA BERMATZEKO JARDUKETA PUBLIKOAK

62. artikulua. Funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzetan Administrazioak esku hartzeko tresna publikoak

1. Etxebizitzak egoki erabiltzen direla eta dagokien funtzio soziala benetan betetzen dutela bermatzeko, eskumena duten administrazioek behar diren sustapen-neurriak hartuko dituzte, eta horiek erregelamendu bidez garatuko dira.
2. Horrez gain, funtzio soziala betetzen ez delako beharrezkoa denean –behar bezala arrazoituta–, eskumena duten administrazio publikoek esku hartze administratiboko hainbat neurri hartu ahal izango dute etxebizitzaren eta haien titularren gainean. Aurretiaz, edonola ere, administrazio-espedita osatu beharko da eta interesdunei entzun beharko zaie; espedita horretan, esku hartzeko aukera guztiak aztertuko dira, eta justifikatu beharko da ezen hautatzen dela administratuen eskubideei kalterik txikiena egiten diona eta, aldi berean, dena delako kasu jakinean bermatzen duena etxebizitza egoki erabiltzen dela eta bete behar duen funtzio soziala betetzen duela. Hona hemen hartu ahal

2. En defecto del desarrollo reglamentario previsto en el apartado anterior y en tanto no se proceda a realizarlo, se entenderá que una vivienda incurre en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes:

- a) Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.
- b) Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.
- c) Una vivienda con 3 o más residentes en ella deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendedores.

SECCIÓN 2.ª ACTUACIONES PÚBLICAS PARA GARANTIZAR EL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 62. Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social

1. Para garantizar el uso adecuado de las viviendas y el efectivo cumplimiento de la función social que les corresponde, las administraciones competentes adoptarán las medidas de fomento y estímulo procedentes, que se desarrollarán por vía reglamentaria.
2. Sin perjuicio de ello, cuando motivadamente resulte preciso por causa de incumplimiento de la función social, las administraciones públicas competentes podrán adoptar sobre las viviendas y sus titulares las medidas de intervención administrativa que se relacionan a continuación. Todo ello, previo expediente administrativo, con audiencia a los interesados, en el que se analicen las diferentes medidas de intervención posibles y se justifique que se opta por aquella que, resultando menos gravosa para los derechos de los administrados, garantice en el supuesto concreto el uso adecuado de la vivienda y el efectivo cumplimiento de la función social.



izango diren neurriak:

- | | |
|---|--|
| a) Lehentasunez eskuratzeko eskubidea eta etxegabetze administratiboa erabiltzea. | a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo. |
| b) Jabetza kentzea funtzio soziala ez bete-tzeagatik. | b) Expropiación por incumplimiento de la función social. |
| c) Nahitaezko salmenta edo ordezipena. | c) Venta o sustitución forzosa. |
| d) Exekuzio-aginduak. | d) Órdenes de ejecución. |
| e) Jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko kanona. | e) Canon sobre las viviendas deshabitadas. |
| f) Nahitaezko alokatzea jenderik gabeko etxebizitzaren kasuan. | f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas. |
| g) Hertsapen-isunak ezartzea. | g) Imposición de multas coercitivas. |
| h) Zehapenak ezartzea. | h) Imposición de sanciones. |

63. artikulua. Etxebizitzaren erabilera desegokia frogatzeko baliabideak

1. Etxebizitza edo bizitoki baten erabilera desegokia frogatzeko, eskumena duten administrazioek, lege honekin bat etorritik, zuzenbidean onartzen diren bidez gain, honako hauek eskatu eta kontuan hartu ahal izango dituzte:
 - a) Biztanleen erroldaren eta beste erregistro publiko batzuen datuak.
 - b) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen ohiko kontsumoak, ohikoak baino handiagoak edo txikiagoak.
2. Artikulu honen 1. paragrafoan adierazitako zerbitzuen konpainia hornitzaileek eta entitate kudeatzaileek derrigor eman beharko dituzte etxebizitzaren erabilera desegokia frogatzeko eskatzen zaizkien datuak, betiere datuen babesari buruzko araudia erabat errespetatuz. Datuak lortzeko orduan eta beste edozein erregistro publikotatik lortutako informazioa tratatzeko orduan ere araudi hori bera bete beharko da.
3. Lehenengo paragrafoan xedatutakoaren ondorioetarako, ohiko kontsumoak baino txikiagoak daudela joko da baldin eta justifikatzen ez bada pertsona bati bizitegi-erabilerarako dagokion gutxienezko ur-, gas- eta elektrizitate-kontsumoa. Eta ohiko kontsumoak baino handiagoak dau-

Artículo 63. Medios para acreditar el uso inadecuado de las viviendas

1. Al objeto de acreditar la situación de uso inadecuado de una vivienda o alojamiento, las administraciones competentes, conforme a la presente ley, podrán requerir y tener en cuenta, además de cuantos medios sean admitidos en derecho, los siguientes extremos:
 - a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.
 - b) Consumos anormales, por exceso o por defecto, de agua, gas y electricidad.
2. Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios señalados en el apartado 1 de este artículo estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención de datos y tratamiento de la información obtenida de cualquier otro registro público.
3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1, se considerará que existen consumos anormales por defecto cuando no se justifique el consumo mínimo de agua, gas y electricidad que corresponde a una persona para un uso residencial. Y se considerará que existen consumos anor-





dela joko da baldin eta etxebizitza edo bizitoki batean gainditu egiten bada lege honetan eta lege hau garatzeko araudian etxebizitza gainokupatuari buruz xedatutakoaren arabera haietan gehienez ere bizi daitekeen jende-kopuruari dagokion gehieneko kontsumoa.

Artikulu hau aplikatu ahal izateko, erregelamendu bidez zehaztuko da zer jotzen den, pertsona batentzat, bizitegi-erabilerarako ur-, gas- eta elektrizitate-kontsumoaren gutxieneko eta gehieneko mugatzat. Erregelamendu hori egiten ez den bitartean, gutxieneko kontsumotzat joko da Estatistikako Institutu Nazionalaren azken argitalpenaren arabera pertsona bakoitzari batez beste dagokion ur-, elektrizitate- eta gas-kontsumoaren herena, eta gehieneko kontsumotzat joko da Estatistikako Institutu Nazionalaren azken argitalpen horren arabera pertsona bakoitzari batez beste dagokion kontsumoa halako hiru.

3. ATALA

ETXEBIZITZAREN ETA ZUZKIDURA BIZITOKIEN MERKATUAN ESKU HARTZEKO TRESNA PUBLIKOAK

64. artikulua. Eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango ditu lehenengo eta hurrengo eskualdatzeetan babes publikoko etxebizitzak eta haien eranskinen gainean, eta lokal eta higiezinaren gainean ere, babes publikoko kalifikazio urbanistikoa duten lurzoru eraikigarriak edo xede parekagarria dutenak barne.
2. Etxebizitza babestuetan eta eranskin, lokal eta higiezin babestuetan, eta urbanistikoki horretarako kalifikaturiko lurzoruetan, lurralde historikoek edo udalek sustatu badituzte edo sustatu behar badituzte, lurralde historikoek eta udalek ere izango dute eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea lehenengo eta hurrengo eskualdatzeetan. Baina entitate publiko horiek erabakitzen badute eskubide horiek ez erabiltzea, berehala jakinarazi beharko diote etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailari, eta hark erabiliko ditu haien orde, lege honetan jasota datozen epeetan eta moduan betiere.
3. Eroslehentasun-eskubidea erabili ahal izango da bai jabetzaren eta bai azalera-eskubidearen

males por exceso cuando se supere el consumo máximo que corresponde al número máximo de personas que puedan habitar en la vivienda o alojamiento a tenor de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo respecto a la vivienda sobreocupada.

Reglamentariamente se determinarán los límites de consumo de agua, gas y electricidad que se consideran mínimos y máximos para el uso residencial, por persona, a los efectos de la aplicación de este artículo. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario, se considerará consumo mínimo la tercera parte del consumo medio de agua, electricidad y gas por persona según la última publicación del Instituto Nacional de Estadística, y se considerará consumo máximo el triple del consumo medio por persona según la citada última publicación del Instituto Nacional de Estadística.

SECCIÓN 3.ª

INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y DE LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 64. Derechos de tanteo y retracto

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.
2. Los territorios históricos y los ayuntamientos gozarán igualmente de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas y de los anejos, locales e inmuebles protegidos, incluyendo los suelos urbanísticamente calificados con tal finalidad, cuando hayan sido o deban ser promovidos por ellos. No obstante, si estas entidades públicas decidieren no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrán en inmediato conocimiento del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, que los ejercerá en su sustitución, siempre en los plazos y modos previstos en el presente texto legal.
3. El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las transmisiones "inter vivos" o



"inter vivos" edo "mortis causa" eskualdatzeetan, doakoetan zein kostu bidezkoetan, borondatezkoetan zein ondarearen gaineko exekuzio-prozeduren ondoriozkoetan.

4. Ezin izango dira erabili eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea ondorengoan, aurrekoen, ezkontideen edo izatezko bikote gisa erregistratutako bikotekideen alde egindako doako eskualdatzeetan, kasu hauetan izan ezik: etxebizitza hartzailearen bizileku ohiko eta iraunkorra bihurtzeko ez izatea edo hartzailearen ahalmen ekonomikoa edo ondare-egoera oso diferentea izatea etxebizitza babestu baten esleipenerako eskatzen denaren aldean. Era berean, eroslehentasun-eskubidetik eta atzera eskuratzeko eskubidetik kanpo gelditzen da etxebizitza eta haren eranskinak bikote ezkonduaren edo behar bezala erregistratutako izatezko bikotearen irabazpidezko sozietateari lagatzea eta irabazpidezko sozietatea desagitearen ondorioz etxebizitza eta haren eranskinak ezkontideetako edo bikotekideetako bati esleitzea, horiek ez baitira eskualdaketatzat hartzen lehentasunez eskuratzeko eskubidea aplikatzeko orduan.

5. Babestu gabeko etxebizitzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango da batez ere bizitegi-erabilerara zuzendutako eraikin osoen gainean eta etxebizitzaren lurraldearen arloko planek etxebizitza-eskari frogatuko eremu gisa zedarrituak dituzten tokietako etxebizitza zehatzen gainean.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidean sartzen dira merkataritza-sozietateen akzio eta partaidetza sozialen eskualdaketak, baldin eta xede soziala zuzenean edo zeharka higiezinaren arloko jarduerari lotuta badago eta eraikin edo etxebizitza horietakoren baten jabeak badira sozietate horiek.

6. Hipoteka-exekuzioen prozesuetan eskuratutako etxebizitzaren eskualdaketa, edo konpentsazio bidez edo hipoteka-bermedun zorra ordainduz eskuratutakoena, baldin eta etxebizitza horiek lurraldearen arloko planetan etxebizitza-eskari frogatuko eremu gisa zedarritutako tokietan badaude, Euskadiko Administrazio publikoaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen barruan sartzen dira, lege honetan ezarritako prozeduren arabera, dela zuzenean edo dela nortasun juridiko propioa duten eta etxebizitza-gaietan eskudun diren zuzenbide publikoko entitateen bitartez.

"mortis causa" tanto de la propiedad como del derecho de superficie, ya sean gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial.

4. No podrán ejercitarse los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones gratuitas a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas registradas como parejas de hecho, salvo que la vivienda no vaya destinada a residencia habitual y permanente de su destinatario o destinataria o que su capacidad económica o situación patrimonial sea manifiestamente desproporcionada respecto a la exigida para el acceso a la adjudicación de una vivienda protegida. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho debidamente registrada y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales también quedan exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto, no considerándose transmisión a los efectos de la aplicación del derecho de adquisición preferente.

5. El derecho de tanteo y retracto de viviendas no protegidas podrá ejercerse sobre edificios enteros destinados a uso residencial principalmente y sobre viviendas concretas en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda.

El derecho de tanteo y retracto incluye las transmisiones de acciones y participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo objeto social esté vinculado directamente o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de esos edificios o viviendas.

6. La transmisión de viviendas adquiridas en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria y que estén situadas en áreas de acreditada demanda que figuren delimitadas en los planes territoriales sectoriales de vivienda está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración pública vasca, de conformidad con los procedimientos establecidos en la presente ley, bien directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia y competentes en materia de vivienda.





7. Titular eskualdatzaileak etxebizitza-gaietan eskumena duen sailari edo haren ordezkari den erakundeari jakitera eman beharko dio eskualdatzeko erabakiaren berri.

65. artikulua. Eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko prozedura

Aurreko artikuluan azaldutako eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea prozedura honen arabera erabiliko dira:

- a) Eskualdatzaileak bere eskualdatzeko asmoa jakinarazi beharko dio, frogagarriro, dagokion administrazioari, eta prezioa, ordainketa-geroratzea –halakorik balego– eta funtsezko gainontzeko baldintzak adieraziko dizkio. Era berean, eskuratzailerak nor den frogatu beharko du.
- b) Ondarearen gaineko exekuzio-prozeduretan egindako eskualdatzeen kasuan, esleipena egingo duen erakundeak Administrazio publikoari jakinarazi beharko dio eskualdatzearen berri aldeztuz aurretik, hiru eguneko epean, aurreko artikuluan ezarritakoaren arabera, eta prezioa zein izango den eta esleipenduna nor izango den adieraziko dio. Dena dela, babes publikoko etxebizitzaren esleipendun izateko ezarritako betekizunak bete beharko ditu eskuratzailerak, lege honetan eta lege hau garatzeko araudian jasotako eran.
- c) Baldin eta aipatutako administrazioak eroslehentasun-eskubidea erabili ez badu jakinarazpen oso eta frogagarria jaso eta 30 egun naturaleko epean, eskubide hori iraungi egingo da jakinarazitako eskualdatzeari dagokionez.
- d) Eskualdatzaileak ez badu jakinarazpenik egin, edo jakinarazpena akastuna bada edo osorik ez badago, edo jakinarazitako eskualdatzea eroslehentasun-eskubidea iraungi aurretik egin bada edo jakinarazitako baldintzetan egin ez bada, Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du. Eskubide hori erabiltzeko epea 60 egun naturalekoa izango da eskuratzailerak jakinarazpena egin eta biharramunetik kontaktzen hasita; izan ere, eskuratzailerak, kasu guztietan, jakinarazi egin beharko dio Administrazioari funtsezko zein baldintzetan

7. La decisión de transmitir se deberá comunicar por parte del titular transmisor al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o al organismo que lo represente.

Artículo 65. Procedimiento para el ejercicio del tanteo o del retracto

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo anterior se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

- a) La parte transmitente deberá notificar fehacientemente a la administración correspondiente su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago, si existiera, y el resto de las condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad de la adquirente.
- b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que haya de proceder a la adjudicación deberá realizar la previa notificación de esta circunstancia, en el plazo de tres días, a la Administración pública según lo previsto en el artículo precedente, con indicación del precio y la identidad de la persona que vaya a ser adjudicataria. En todo caso, la parte adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicataria de la vivienda de protección pública en los términos previstos en la presente ley y normativa de desarrollo.
- c) Si la citada administración no ejercitara el tanteo en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.
- d) En el caso de falta de notificación de la parte transmitente, o siendo defectuosa o incompleta la notificación, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercerá en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente.



egin zen eskualdatzea, dagokion eskritura publikoaren kopia frogagarriro emanez.

- e) Aurreko idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egiteko, eskuratzailerak 30 egun naturaleko epea izango du, eskualdatzea eskritura publikoan jaso eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.
- f) Egindako eskualdatzearen berri jakinarazteko eginbeharra bete ez bada, Administrazioak, beste bideren batetik jakiten badu eskualdatze hori izan dela, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du jakiten duen unetik bertatik, artikuluko honetako d) idatzi-zatian adierazitako baldintza beretan.
- g) Eskualdatzearen gaineko jakinarazpen frogagarria garaiz eta forma egokian jaso ondoren, Administrazioak, arrazoiak emanda, uko egin ahal izango dio eroslehasun-eskubidea erabiltzeari, eta uko horren berri eman beharko die eskualdatzailerari eta eskuratzailerari.

66. artikulua. Babestutako etxebizitzaren eta haien eranskinen eskuratzeko-tituluen eskritura publikoan jasotzea eta erregistroan inskribatzea

1. Notarioek ez dute baimenduko eskritura publikoan jasotzea babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen eskuratzeko-tituluen, ezta babes publikoko gisa kalifikatutako lokal eta higiezinak ere, baldin eta behar bezala frogatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak eroslehasun-eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.
2. Jabetza-erregistratzaileek ukatu egingo dute aipatutako higiezinaren eskuratzeko-tituluen inskripzioa, baldin eta behar bezala frogatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak lehasun-erregistroaren eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.
3. Notarioek eta jabetza-erregistratzaileek etxebizitzaren eta haien eranskinen eskuratzeko-tituluen eskritura publikoan jasotzeko edo erregistroan inskribatzeko dagoen

ente de copia de la escritura pública correspondiente.

- e) La notificación de la parte adquirente expresada en la letra anterior deberá ser efectuada por esta en el plazo de 30 días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.
- f) En el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Administración, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones de la letra d) del presente artículo.
- g) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, la Administración podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto a la parte transmitente como a la adquirente.

Artículo 66. Escritura pública e inscripción registral de los títulos de adquisición de las viviendas de protección y sus anejos

1. Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública de los títulos de adquisición de las viviendas de protección pública y sus anejos, ni sobre los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en la letra a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.
2. Los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de los referidos inmuebles cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.
3. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de viviendas de protección pública y sus anejos, así como de los locales e inmuebles



edozein asmo, baldin eta horiek Administrazioak lehenasunez eskuratzeko eskubidearen eraginpean badaude eta aurreko artikuluan eskatzen diren jakinarazpen frogagarriak ez badituzte.

4. Lehenasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzea erabakitzen duen administrazio-ebazpena behar adinako titulua izango da jabetza-erregistroan inskribatzeko, prezioaren ordainketa edo gordailua frogatu ondoren.

67. artikulua. Eskuratzeko prezioa erosleentasun- eskubidearen eta atzera eskuratzeko eskubidearen kasuan

Babes publikoko etxebizitzak, haien eranskinak eta babes publikoko gisa kalifikatutako lokal eta higiezinak lehenasunez eskuratzeko eskubideak erabiliz eskuratzeko prezioari dagokionez, erosleentasun-
eskubidea edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzaren den eskualdaketan zehaztutakoa izango da prezio hori, eta bat etorriko da higiezinaren antzinatasunaren eta kontserbazio-egoeraren ondoriozko balio-galera aplikatuta eguneratutako salmenta-prezioarekin.

68. artikulua. Erosleentasun- eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiliz eskuratu- tako etxebizitzaren eta eranskinen esleipena

1. Babes publikoko etxebizitzek eta haien eranskinak, baita babes publikoko gisa kalifikatutako lokalek eta higiezinak ere, Administrazioak lehenasunez eskuratzeko eskubideak erabiliz eskuratutakoak badira, haien kalifikazioari dagokion babes publikoko araubideari eutsiko diote. Kalifikazio-epe bat jarria duen babes publikoko etxebizitzaren kasuan, administrazio eskudunak etxebizitza horren kalifikazio iraunkorra deklaratu ahal izango du.
2. Beste lurralde-administrazio baten, sozietate publiko baten, Administrazio autonomiko edo municipalari lotutako erakunde baten eta, orokorrean, sektore publikoko edozein erakunderen alde erabili ahal izango ditu Administrazioak lehenasunez eskuratzeko eskubideak.
3. Orokorrean indarrean dagoen legeria errespetatuz, eta, bereziki, etxebizitzak esleitzeko arauak errespetatuz, Administrazioak, era berean, etxebizitza babestua eskatzen dutenen alde erabili ahal izango ditu lehenasunez eskuratzeko eskubideak.

que tengan la calificación de protección pública, sometidos al derecho de adquisición preferente de la Administración y que no incorporen las notificaciones fehacientes exigidas en el artículo precedente.

4. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el registro de la propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio.

Artículo 67. Precio de adquisición en caso de tanteo o retracto

El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas de protección pública y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

Artículo 68. Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo o retracto

1. Las viviendas de protección pública y sus anejos, así como los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, adquiridos por la Administración como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, mantendrán el régimen de protección pública de su calificación. En caso de vivienda de protección pública sometida a plazo de calificación, la administración competente podrá declarar su calificación permanente.
2. La Administración podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de otra administración territorial, una sociedad pública, un ente institucional vinculado a la Administración autonómica o municipal y, en general, cualquier ente del sector público.
3. Con respeto a la legalidad vigente en general y a las normas de adjudicación de las viviendas en particular, la Administración podrá igualmente ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de personas demandantes de vivienda protegida.



4. Eusko Jaurlaritzak lehenasunez eskuratzeko eskubide horiek sektore publikoko erakunde baten alde erabiltzea erabakitzen duenean, erakunde onuradunak bere gain hartuko ditu eskuratzeko-gastuak, baita eskualdatzaileari ordaindu beharreko prezioa ere, eta bete egingo ditu Eusko Jaurlaritzak etxebizitzari eman beharreko erabilerari dagokionez eta haren geroko esleipenari dagokionez ezartzen dituen irizpideak.

69. artikulua. Etxegabetze administratiboa

Bidezkoa izango da Administrazioak etxegabetzea titulartasun publikoa duten babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren eta haien eranskinen nahiz titulartasun publikoa eta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinaren titulurik gabeko okupatzaileak, prekaristak, errentariak edo pertsona onuradunak, honako arrazoi hauetakoren bat dagoenean:

- a) Ez ordaintzea errentamendu-kontratuan hitzartutako errentak edo kanona, gastu edo zerbitzu komunengatik ordaindu beharreko kopuruak edo aplikatzekoa den araudiaren arabera ordaindu beharrekoak.
- b) Etxebizitza edo bizitokia ez erabiltzea egoitza ohiko edo iraunkor gisa.
- c) Behar ez bezalako edo baimendu gabeko erabilera ematea etxebizitzari, bizitokiari edo haien eranskiniei.
- d) Etxebizitza, bizitokia edo haien eranskinak okupatzea, horretarako legezko titulurik izan gabe.
- e) Administrazioaren baimenik izan gabe, osorik edo partez lagatzea etxebizitzaren, bizitokiaren edo haien eranskinen erabilera.
- f) Ordaindu gabe uztea, behin eta berriro, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak emandako maileguen kuotak.

70. artikulua. Etxegabetzeko eskumena

1. Babes publikoko etxebizitzaren edo zuzkidura-bizitokiaren eta haien eranskinen eta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinaren titulartasuna duen administrazioak izango du etxegabetzeko eskumena.

4. Cuando el Gobierno Vasco acuerde ejercitar estos derechos de adquisición preferente en beneficio de un ente del sector público, el ente beneficiario del derecho se hará cargo de los gastos de adquisición, así como del abono del precio al transmitente, y se someterá a los criterios que establezca el Gobierno Vasco tanto respecto al destino de la vivienda como a su posterior adjudicación.

Artículo 69. Del desahucio administrativo

Procederá el desahucio administrativo de las personas beneficiarias, arrendatarias, precaristas u ocupantes sin título de las viviendas de protección pública de titularidad pública, de los alojamientos dotacionales y sus anejos, así como de los locales e inmuebles de titularidad pública y que tengan la calificación de protección pública, cuando concorra alguna de las siguientes causas:

- a) Impago de las rentas o canon estipulados en el contrato de arrendamiento, de las cantidades exigibles por gastos o servicios comunes o de cualquier otro abono exigible por la normativa de aplicación.
- b) No destinar la vivienda o el alojamiento a su domicilio habitual o permanente.
- c) Destinar la vivienda, el alojamiento o sus anejos a un uso indebido o no autorizado.
- d) Ocupar la vivienda, el alojamiento o sus anejos careciendo de título legal para ello.
- e) Haber cedido sin autorización administrativa el uso total o parcial de la vivienda, del alojamiento o de sus anejos.
- f) El impago reiterado de las cuotas de los préstamos concedidos por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 70. Competencia para el desahucio

1. Será competente para ejercitar el desahucio la administración titular de la vivienda de protección pública o alojamiento dotacional y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública.





2. Etxegabetze administratiboa etxebizitza babes-tuaren titularra den administrazioak ofizioz gauzatu ahal izango du, edo sektore publikoko entitateek edo beste interesdun batzuek eskatuta.
3. Lege honetan ezarritako etxegabetze administrazioaren prozedura erregelamendu bidez garrantzitsua da. Erregelamendu bidezko garapenean aintzat hartuko dira onuradunen lan-egoera, beraien errenta eta bizikidetzaren unitatearen ezau-garri sozioekonomikoak.

71. artikulua. Babesik gabeko etxebizitzak eta eranskinak nahitaez desjabetzea

1. Udalek, eta, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, dagokion udalari entzun ondoren, desjabetu egin ahal izango dute babes publikoko kalifikazioa ez duten etxebizitza eta eranskinen jabetza, baldin eta kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra eta haien funtzio soziala betetzen ez badira eta desjabetzea beharrezkoa bada haien erabilera egokia bermatzeko.
2. Desjabetzea hasi aurretik, bizitegi-erabilera baldintza egokietan bermatzeko beharrezko diren etxebizitzaren segurtasun- eta bizigarritasun-neurriak hartzeko agindua eman beharko da.
3. Artikulu honetan aurreikusitakoari dagokionez, gorabehera hauetako bat edo batzuk tartean izatea nahikoa da nahitaezko desjabetzea egin ahal izateko:
 - a) Kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea, baldin eta eginbehar horiek hirigintzako planetan, programetan, ordenantzetan edo horretarako lege-balioa duen beste edozein agiritan jasota badaude eta ez-betetzeak benetako arriskua badakar berekin pertsonen segurtasunerako.
 - b) Etxebizitza edo eraikina bertan behera utzia egotea eta, horren ondorioz, erabiltzen den edo ez alde batera lagata, aurri-egoeraren deklarazioa jasotzeko arriskua edukitzea.
 - c) Etxebizitza bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egotea, jenderik gabeko

2. El desahucio administrativo podrá ser ejercitado de oficio por la administración titular de la vivienda protegida o a instancia de entidades del sector público o terceros interesados.
3. El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley será objeto de desarrollo reglamentario. Este desarrollo reglamentario tendrá en consideración la situación laboral de las personas beneficiarias, su renta y las características socioeconómicas de la unidad convivencial.

Artículo 71. Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos

1. Los ayuntamientos, y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, podrán expropiar la propiedad de las viviendas y anejos que no tengan la calificación de protección pública, en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social de estos, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado.
2. Con carácter previo al inicio de la expropiación deberá dictarse orden de ejecución de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de la vivienda que garanticen el uso residencial en las debidas condiciones.
3. A los efectos de lo previsto en el presente artículo, será causa suficiente para la expropiación forzosa la concurrencia de alguno o varios de los siguientes supuestos:
 - a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento o rehabilitación cuando aquellos se contengan en los planes urbanísticos, programas, ordenanzas o cualesquiera otros medios legalmente hábiles para ello, siempre que conlleve un riesgo cierto para la seguridad de las personas.
 - b) Situación o estado de abandono que, con independencia de su utilización o no, sitúa la vivienda o el edificio en riesgo de declaración de ruina.
 - c) Situación o estado de desocupación de la vivienda durante un tiempo superior a





etxebizitza deklarazetik salbuestea justifikatzeko aurreikusitako arrazoiak tartean izan gabe, eta frogaturik egotea babes publikoko etxebizitzaren eskaririk badela udalerrian edo haren eremu funtzionalen.

4. Birgaitzeko hirigintza-sozietateak eta sektore publikoko gainontzeko merkataritza-erakundeak, urbanizatutako eta eraikitako ondarea sustatu, eraiki eta birgaitzeko xedea dutenak, artikulua honetan adierazitako nahitaezko desjabetzearen onuradun izan daitezke.
5. Eraikinen nahitaezko desjabetzeen kasuetan, kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea eta funtzio soziala ez betetzea gertatzen direnean, Administrazio publikoak lehentasuna emango dio irabazi-asmorik gabeko elkarrekin eraikin horiek birgaitzeari eta ondoren erabiltzeari, erabilera-lagapeneko araubidean, baldin eta lege honen hirugarren xedapen gehigarriko eskakizunak betetzen badituzte, bermatzeko ezen eraikinen funtzio soziala betetzen dela lege honek ezartzen duen moduan.

72. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak nahitaez desjabetzea

1. Babes publikoko etxebizitzak, haiei atxikitako eranskinak, lokalak eta eraikin osagarriak desjabetzea legitimatzen duen interes soziala dagoela jotzen da kasu hauetan:
 - a) Etxebizitza babestua ez erabiltzea egoitza ohiko eta iraunkor gisa, salbu berariazko baimena badago.
 - b) Bidezko arrazoirik gabe etxebizitza jenderik gabe edukitzea urtebetean baino gehiagoan.
 - c) Etxebizitzak kontserbatzeko, birgaitzeko eta lege honetan ezarritako bizigarritasun-baldintzetan mantentzeko eginbeharrak ez betetzea.
 - d) Sektoreko legerian ezarritako irisgarritasuna gauzatzeko behar diren zerbitzu eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra ez betetzea.

dos años sin que concurran las causas justificadas previstas como excepción a la declaración de vivienda deshabitada, y que quede acreditada la existencia de demanda de vivienda de protección pública en el término municipal o en su área funcional.

4. Las sociedades urbanísticas de rehabilitación y demás entidades mercantiles del sector público que tengan por objeto la promoción, construcción y rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado podrán ser beneficiarias de la expropiación forzosa a que se refiere el presente artículo.
5. En los casos de expropiación forzosa de edificios donde concurran casos de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación e incumplimiento de la función social, la Administración pública dará prioridad a la rehabilitación y posterior uso de aquellos por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso, siempre que cumplan los requisitos recogidos en la disposición adicional tercera de la presente ley, para garantizar el cumplimiento de su función social en los términos establecidos por esta ley.

Artículo 72. Expropiación forzosa de viviendas de protección pública

1. Se considera que concurre causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de las viviendas de protección pública, sus anejos vinculados, locales y edificaciones complementarias en los siguientes supuestos:
 - a) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, salvo autorización expresa.
 - b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a un año.
 - c) Incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y mantenimiento de las viviendas en las condiciones de habitabilidad establecidas en la presente ley.
 - d) Inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial.



- | | |
|--|---|
| e) Etxebizitza edo bizitokia baimenik gabe eskualdatzea. | e) Transmisión no autorizada de la vivienda o alojamiento. |
| f) Gainokupazioa. | f) Sobreocupación. |
| g) Etxebizitza baten titularrek hura okupatzea, esleipenaren ondoren haien ekonomia- edo ondare-ahalmenak, hiru urtean jarraian, % 50 baino gehiagoan gauditutitularrik etxebizitza babestu baten esleipendun izan ahal izateko ezarri diren gehieneko kopuruak. | g) Ocupación por titulares en los que tras la adjudicación de la vivienda sobreviene una situación de capacidad económica o patrimonial en la que, por tres años consecutivos, sus ingresos alcanzan una cuantía superior en un 50 % a los máximos establecidos para poder ser adjudicatario o adjudicataria de una vivienda protegida. |
-
- | | |
|--|---|
| 2. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailak izango du babes publikoko etxebizitzak desjabetzeko eskumena, aldundiek eta udalek sustatutako babes publikoko etxebizitzen kasuan izan ezik, kasu horretan nahitaezko desjabetzea, hasiera batean, aldundien eta udalen eskumena izango baita, eta, subsidiarioki, Eusko Jaur-laritzako aipatu organoarena. | 2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ostentará la competencia para la expropiación de las viviendas de protección pública, a excepción de las viviendas de protección pública promovidas por las diputaciones y los ayuntamientos, cuya expropiación forzosa corresponderá inicialmente a estos y subsidiariamente al mencionado órgano del Gobierno Vasco. |
| 3. Desjabetzea hasi baino lehenago, organo eskudunak interesdunari berariaz ohartarazi beharko dio epe jakin bat duela etxebizitza egokiro erabili eta funtzio soziala betetzeko beharrezkoak diren neurriak hartzeko, eta adierazi beharko dio, orobat, jarritako epean neurri horiek hartzeari uzten badio arrazoirik gabe, administrazio eskuduna gaituta geldituko dela desjabetzea egiteko. | 3. Con carácter previo al inicio de la expropiación, el órgano competente deberá realizar un apercibimiento expreso al interesado, concediendo un plazo para la adopción de las medidas necesarias para el uso adecuado de la vivienda y el cumplimiento de la función social, con la advertencia de que el incumplimiento injustificado en el plazo que se conceda al efecto habilitará a la administración competente para adoptar la expropiación. |

73. artikulua. Hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabete-prozeduretan sartuta dauden etxebizitzaren aldi baterako erabileraren nahitaezko desjabetzea

1. Etxebizitzaren aldi baterako erabileraren desjabetzea legitimatzen duen interes soziala dagoela jotzen da hipoteka-exekuzioaren edo errentamenduaren ondoriozko etxegabete-prozeduretan sartuta dauden eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan eta bizileku-konponbiderik gabe dauden pertsonen etxebizitza-premiari erantzuna ematean. Halakoetan, jurisdikzio-organoen eskudunak erabakitako kanporatze-datatik kontatzen hasita, gehienez ere hiru urterako desjabetu ahal izango da kasuan kasuko etxebizitzaren erabilera, baldin eta etxebizitzak finantza-erakundeek, haien higiezin-filialek edo aktibo-kudeaketarako erakundeek

Artículo 73. Expropiación forzosa del uso temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria

1. Se considera que concurre causa de interés social que legitima la expropiación forzosa del uso temporal de vivienda el proporcionar cobertura a la situación de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria o arrendamiento y sin solución habitacional. En estos casos, podrá expropiarse el uso de la vivienda objeto de desahucio por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha de lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente, tanto en el caso de viviendas incursas en procedimientos de desahucio ins-



eskatutako etxebizitearen prozeduretan sartuta badaude eta errematearen esleipenduna horietako edozein bada, eta orobat baldin etxebizitea errentamendu-kontratu batean kuotak ez ordaintzeagatik gertatzen bada, salbu eta etxebizitza okupatu behar badu jabeak berak, ezkontideak edo bigarren mailarainoko ahaide-tasuneko senide batek. Hori guztia, halere, ez da eragozpena izango Estatuko oinarrizko araudian xedatutakoa aplikatzeko.

Kasu horretan, erabileraren desjabetzearen onuradun izan ahalko dira honako baldintza hauek betetzen dituzten pertsonak:

- a) Beren bizileku ohiko eta iraunkorra hipoteka exekutatzea den edo errenta ez ordaintzeagatik utzaraztekoa den etxebizitzan edukitzea, beste ezein etxebizitzaren jabe izan gabe eta hipoteka exekutatzea den edo errentariari utzaraztekoa den etxebizitzan bizi den familia-unitateko kideetako inor beste ezein etxebizitzaren titular izan gabe.
 - b) Jabe eta hipoteka-zordun eta errentari zordun izaera edukitzea, hasierako izaera gisa.
 - c) Kanporatzeak gizarte-larrialdi edo -bazerketako egoera eta bizileku-gabezia sortu ahal izatea.
 - d) Erregelamendu bidez zehazten diren baldintza ekonomikoak betetzea.
2. Etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzearen prozedurak nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriaren arabera izan beharko du eta, halakorik egonez gero, aplikatzeko den legeria sektorialean ezarritakoaren arabera. Prozedurari hasiera ematen dion ebazpena jakitera emango zaio kasuan kasuko hipoteka-exekuzioaren prozeduraz arduratzen ari den organo judizialari.
 3. Gobernu Kontseiluaren dekretu bidez deklaratu da, informazio publikoa eman ondoren eta arrazoiak adieraziz, okupazioaren interes soziala eta beharra, etxebizitzaren erabileraren aldi baterako nahitaezko desjabetzearen ondorioetarako. Gobernu Kontseiluaren erabaki bidez, etxebizitza-gaietan eskumena duen sailaren esku utzi ahal izango da eskumen hori.

tado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate cualquiera de ellos como en el caso de que el desahucio tuviera lugar por impago de cuotas en un contrato de arrendamiento, salvo que la propiedad vaya a ocupar la vivienda seguidamente por sí misma, por el cónyuge o por familiar hasta segundo grado de parentesco. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

En este supuesto, podrán ser beneficiarias de la expropiación del uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de rentas, siendo su única vivienda en propiedad, y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria o desahucio del arrendatario la titularidad de ninguna otra vivienda.
 - b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios y arrendatarios deudores.
 - c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social y carencia habitacional.
 - d) Cumplir los requisitos de carácter económico que reglamentariamente se determinen.
2. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio a él se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.
 3. Mediante decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno podrá delegarse dicha competencia en el departamento competente en materia de vivienda.



- | | |
|---|--|
| 4. Argitaratze-iragarkian, aurretiazko akta egiteko zitazioa ere sartu ahal izango da. | 4. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa. |
| 5. Okupazio-aktan ezarriko da jabeak nola berreskuratuko duen etxebizitzaren erabilera, behin erabileraren aldi baterako desjabetzearen epea igarotakoan. Bereziki, atzera egiteko eskubidea aitortzen da onuradunaren egoera 1. paragrafoan ezarritako hiru urteko epea igaro aurretik aldatzen den kasurako, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea erabili ahal izango duen hipoteka-exekuzioaren prozedura aplikatu zitaion etxebizitzak ahalbidetzen duen modu bertsuan. Era berean, atzera egiteko arrazoia sortuko da onuradun-izaera galtzen denean. | 5. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo, se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario. |
| 6. Onuraduna behartuta egongo da administrazio desjabetzaileari diru-kopuru bat ematera balio justuaren ordainketarako ekarpen moduan. Kopuru hori ez da izango etxebizitzan bizi den familia-unitatearen diru-sarreraren % 30 baino handiagoa, ezta % 15 baino handiagoa ere baldin diru-sarrera horiek lanbide arteko gutxieneko soldata gainditzen ez badute; orobat, ez da izango balio justuaren kopurua baino handiagoa. | 6. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago del justiprecio, en cuantía no superior al 30 % de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la vivienda y no superior al 15 % en caso de que estos no superen el salario mínimo interprofesional, ni superior a la cuantía del justiprecio. |
| 7. Onuradunak informazio faltsua eman badu edo informazioa ezkatatu badu 1. paragrafoan jasotako baldintzak betetzerakoan edo dagokion dokumentazioa aurkezterakoan, galdu egingo du onuradun-izaera. Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak zainduko du ea onuradunak aipatu diren baldintzak betetzen dituen eta, aurreko paragrafoan adierazitako moduan, onuradun gisa dagozkion kopuruen ordainketa egiten duen. | 7. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 1 o en la presentación de la documentación pertinente, perderá la condición de beneficiaria. El departamento competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior. |
| 8. Erregelamendu bidez zehaztuko da zer dokumentazio aurkeztu behar den prozedura izapidetzeko. | 8. Reglamentariamente se determinará la documentación a aportar para la tramitación del procedimiento. |
| 9. Eskabideak hasiera-hurrenkera berean izapidetuko dira, salbu eta, ahultasun bereziko kasuetan edo kanporatzea berehala gertatzekoa denean, bestelako lehen tasun bat ezartzen duen ebazpen arrazoitua ematen bada, zeina jasota geldituko baita. | 9. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta. |
| 10. Aurreko paragrafoan ezarritakoaren ondorioetarako, ahultasun bereziko kasu bat dagoela iritziko zaio kanporatzeak eragina duenean adingabeak, mendetasuna duten adinekoak, | 10. A efectos de lo establecido en el apartado anterior se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayo- |





desgaitasuna duten pertsonak, genero-indarkeriaren biktimak edo prestaziorako esku-biderik gabeko langabeak dituzten familietan.

11. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak nahikoa kreditu izendatu beharko ditu Erkidegoko aurrekontu orokorretan, ekitaldi bakoitzean, etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzeari aurre egiteko. Kredituak nahikoa izan daitezten, aurre egingo zaien desjabetzeetako etxebizitza-kopuruak, gutxienez ere, hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze-prozesuetan Erkidegoan aurreko ekitaldian egindako kanporatzeen kopurua adinakoa izan beharko du.

74. artikulua. Desjabetze-prozedura eta presako okupazioaren deklarazioa

1. Funtzio soziala betetzen ez delako etxebizitzak nahitaez desjabetzeko, hirigintzari eta nahitaezko desjabetzeari buruzko araudian ezarritako prozedura bete beharko da.
2. Ondasunen eta eskubideen presako okupazioa deklaratzeko izapidea, desjabetze-legerian exijitutakoa, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak aginduko du, edo aldundiek edo udalek, desjabetzean jardutea egokitzen zaion administrazioaren arabera.

75. artikulua. Nahitaezko salmenta edo ordezena

1. Lege honetan adierazten diren eraikitze edo birgaitzeko eginbeharrak betetzen ez badira, dagokion udalak edo, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak gaitasuna izango du nahitaezko salmentaren edo ordezenaren araubidea aplikatzeko, kasuan kasuko udalari entzun ondoren. Nolanahi ere, Administrazioak esku hartzeko gainontzeko tresnei dagokienez, lege-arau honetan ezarritakoa errespetatuko da.
2. Honako ahal publiko hau hartzen da nahitaezko ordezentzat: Administrazio publikoak higiezin baten titularra ordezea, zuzenean bereganatuz higiezina eraiki edo birgaitzeko ahalmena, aipatutako titularren kontura, eta obrak lizitazio publikoaren bidez esleitu. Kasu horretan, esleitzeko prozeduraren oinarrietan zehaztuko dira esleipenerako aplikatzekoak diren irizpideak eta nahitaezko ordezenaren

res dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

11. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco deberá consignar en los presupuestos generales de la Comunidad, en cada ejercicio, como mínimo los créditos suficientes para hacer frente a la expropiación temporal de uso de un número de viviendas que sea equivalente al número de lanzamientos realizados en la Comunidad en procesos de desahucio por ejecución hipotecaria en el ejercicio inmediatamente anterior.

Artículo 74. Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia

1. Las expropiaciones forzosas de viviendas por incumplimiento de la función social se registrarán por el procedimiento establecido en la normativa urbanística y de expropiación forzosa.
2. El trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria se dictará por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por las diputaciones o los ayuntamientos, en función de la administración que resulte actuante en la expropiación.

Artículo 75. Venta o sustitución forzosa

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta ley habilitará al ayuntamiento correspondiente y, en su defecto, al órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, todo ello sin perjuicio de lo previsto en relación con los demás instrumentos de intervención administrativa también recogidos en esta norma legal.
2. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública consistente en que la Administración pública sustituye al titular de un inmueble, asumiendo directamente la facultad de edificar o rehabilitarlo con cargo al mencionado titular y procediendo a la adjudicación de las obras a través de licitación pública. En este caso, las bases del procedimiento de adjudicación determinarán los criterios aplicables para su adjudicación.



xede den eraikinaren jabeari edo jabeei esleitu beharreko sabai eraikiaren gutxieneko ehunekoak.

3. Artikulu honen 1. paragrafoan jasotako nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren kasuetan, jabetza-eskubidearen edukia haren balioaren % 50 murriztuko da, eta diferentzia administrazio jardulari egokitzeko zaio. Kasu horien ondoriozko etxebizitzak eta lokalak, gainera, babestu gisa kalifikatu ahal izango dira, lege-arau honetan ezarritako motetariko batean, dela kalifikazio iraunkorrek, dela aldi baterako kalifikazioarekin.
4. Nahitaezko salmenta edo ordezpena jabetza-eskubidea murriztu gabe aplikatuko da 46. artikuluan xedatutakoa baliatuz egindako jarduketetan, entitate jarduleak bere gain hartzen duenean etxebizitzaren jabeen egotz dakizkiekeen kopuruen zenbatekoa, hain zuzen ere jabe horiek, beren muga sozioekonomikoengatik, zenbateko hori ordaindu ezin dutelako gizarte-bazterketaren arriskuan erortzeagatik. Kasu horretan, hitzarmen bat sinatuko da entitate jardulearen eta jabearen artean, eta bertan jasota geldituko da ordezte-prozesuan onartu diren kopuruak itzultzeko formula eta geroratu diren kopuruei aplikatzeko interes-tasa.

76. artikulua. Nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren prozedura eta haren ondorioak

1. Nahitaezko salmenta edo ordezpena Administrazioak hasiko du, ofizioz edo interesdunak eskatuta, eta publikitate eta lehiadun prozeduraren bidez esleituko da, hirigintza-araudian ezarritakoarekin bat etorriz.
2. Jabetza-araubideko eginbeharrak ez direla bete deklaratzeko duen ebazpena eman ondoren eta nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea aplikatzea erabaki eta gero, administrazio jarduleak dagokion egintzaren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du jabetza-erregistroari, azken jabetza-erregistroaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin. Nahitaezko salmentako edo ordezpeneko egoera finkari buruz ematen diren erregistro-ziurtagirietan jasoko da.
3. Prozedura ebatzi ondoren, administrazio jarduleak esleipenaren ziurtagiria emango du, eta ziurtagiri hori jabetza-erregistroan inskribatzen titulua izango da. Erregistro-inskripzioan

cación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmueble objeto de la sustitución forzosa.

3. En los supuestos de venta o sustitución forzosa previstos en el apartado 1 de este artículo, el contenido del derecho de propiedad se minorará en un porcentaje equivalente al 50 % de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante. Las viviendas y locales resultantes podrán ser calificados, además, como protegidos en alguno de los tipos previstos en esta norma legal, ya sea con calificación permanente o temporal.
4. Será de aplicación el sistema de venta o sustitución forzosa, sin reducción del derecho de propiedad, en las actuaciones llevadas a cabo al amparo de lo dispuesto en el artículo 46, cuando la entidad actuante asuma el importe de las cantidades imputables a aquellos propietarios de viviendas que, por sus limitaciones socioeconómicas, no puedan hacer frente a su pago por caer en riesgo de exclusión social. En este supuesto, se suscribirá un convenio entre la entidad actuante y el propietario, en el que quedará reflejada la fórmula de devolución de las cantidades asumidas en el proceso de sustitución y el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas.

Artículo 76. Procedimiento de venta o sustitución forzosa y sus efectos

1. La venta o sustitución forzosa se iniciará de oficio o a instancia del interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, conforme a lo previsto en la normativa urbanística.
2. Dictada la resolución declaratoria de incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, la administración actuante remitirá al registro de la propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosa se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.
3. Resuelto el procedimiento, la administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el registro de la propiedad. En la inscripción registral se ha-



jasota utziko da, eskuraketa desegiteko arrazoi gisa, zein erakitze- edo birgaitze-baldintza eta epetara beharturik geratzen den eskuratazaila.

rán constar las condiciones y los plazos de edificación o rehabilitación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

77. artikulua. Hertsapen-isunak

1. Zehapen moduan ezarritako isunak gorabehera, eskumena duten administrazioek emandako exekuzio-aginduak oztopatuz gero, desobedituz gero edo bete ezik, Administrazioak hertsapen-isunak jarri ahal izango ditu. Gehinez bost jarri ahal izango dira, segidan eta hilean behin, eta horien helburua izango da lege honetan jasotako betebeharrak benetan bete daitezen bultzatzea.
2. Halaber, izaera bereko hertsapen-isunak jarri ahal izango dira, hilean behin eta behar diren beste, administrazio-bidean ebazpen irmoaren bitartez jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzien benetako okupazioa sustatzeko.
3. Isunaren zenbatekoa honako kopuru hauetatik handiena beste izango da gehienez: obrak egin behar badira, haien kostuaren % 30, edo 300 euro hilean.
4. Hertsapen-isunetatik lortutako zenbatekoa administrazio jardulearen lurzoru-ondare publikoan sartuko da.

X. KAPITULUA

IKUSKAPENA, DIZIPLINA ETA ZEHAPEN ARAUBIDEA

1. ATALA

IKUSKAPENA ETA BEHIN-BEHINEKO NEURRIAK

78. artikulua. Ikuskapena

1. Lege honetan aurreikusitako gai guztietan ikuskapen-lanak egitea egokitzen zaien edo berriaz hartarako ardua ematen zaien administrazio eskudunetako enplegatu publikoek agintaritzaren agentearen izaera dute aipatutako ondorioetarako; hori dela eta, haien egintzek egiazkotasun-presuntzioa izango dute, eta lege-arau hau eta osatzen edo garatzen duten xedapenak betetzen direla egiaztatzerako bideratutako jarduketak guztiak egin ahal izango dituzte enplegatu horiek.

Artículo 77. Las multas coercitivas

1. En los supuestos de obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por las administraciones competentes, y con independencia de las multas impuestas como sanción, la Administración podrá imponer hasta cinco multas coercitivas, que se podrán imponer de forma sucesiva y con una periodicidad mensual, a fin de impeler el efectivo cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente ley.
2. Igualmente, podrán imponerse multas coercitivas de la misma naturaleza y con periodicidad mensual, y sin límite del número de ellas, para promover la ocupación efectiva de las viviendas deshabitadas así declaradas en resolución firme en vía administrativa.
3. El importe de la multa alcanzará como máximo la mayor de las siguientes cantidades: el 30 % del valor del coste de las obras requeridas, en su caso, o 300 euros por cada mensualidad.
4. Se ingresará en el patrimonio público de suelo de la administración actuante el importe obtenido de las multas coercitivas.

CAPÍTULO X

INSPECCIÓN, DISCIPLINA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN 1.ª

INSPECCIÓN Y MEDIDAS PROVISIONALES

Artículo 78. Inspección

1. Las empleadas o empleados públicos de las administraciones competentes a quienes corresponda o se encomiende expresamente el ejercicio de las labores de inspección en todo lo previsto en la presente ley tienen la condición de agente de la autoridad a los citados efectos, por lo que sus actos de inspección gozarán de las presunciones de veracidad, pudiendo realizar todas las actuaciones conducentes a la comprobación del cumplimiento de esta norma legal y disposiciones que la complementen o desarrollen.



2. Administrazio publikoek zaintzako eta kontrol-eko ahalmen jakin batzuk soilik eman ahal izango dizkiete behar bezala egiaztatutako entitate publikoei, eta erregelamenduz ezarriko dira bete beharreko eginkizunak eta ahalmen horiek erabiltzeko baldintzak.

79. artikulua. Eginbideak hastea

1. Ikuskapen-lanek dagozkien eginbideak hastea ekarriko dute berekin baldin eta susmatzen bada ikuskapena egiten dutenek hautemandako jokabideak araudi honen urratze edo ez-betetze izan daitezkeela edo jokabide horiek arau-hauste administratibo moduan tipifikatuak izan daitezkeela.
2. Aipatutako eginbideak izapidetuta eta interesdunei entzuteko nahitaezko izapidea bete ostean, dagozkion ebazpena onartu ahal izango da, dela jarduketak artxibatuz, aipatutako urratze edo arau-haustea egin denik uste ez bada, dela, kasua hori bada, bidezko iritzitako kaute-lazko neurriak hartuz eta zehapen-prozedurari hasiera emanez.
3. Baldin, lege hau edo garapeneko araudia urratzeagatik izapidetzen diren prozedurak direla-eta, delituaren edo falta penalaren zantzurik hautematen bada, zehapena jartzeko organo eskudunak Fiskaltzari jakinaraziko dio, eta zehapen-prozedura administratiboa eten egingo da harik eta jurisdikzio penalak epaia ematen duen arte. Zehapen penalak, horrelakorik izaten bada, zehapen administratiboa ezartzea eragoztiko du, baina ez arau-haustea egin aurreko egoera berrezartzeko neurriak hartzea eta Administrazio publikoari eragindako kalte-galeren ordaina exijitzea.

80. artikulua. Behin-behineko neurriak hartzea

1. Aurreko artikuluan aurreikusitakoaren arabera ikuskapen-prozeduran har daitezkeen kaute-lazko neurriak honako hauek dira:
 - a) Kautela-neurriak obra berriko sustapene-tan edo birgaitzeko jarduketetan, hala nola obrak edo lanak etenaraztea, materialak ateraraztea, pertsonak lekuan bizi-tzen jartzea debekatzea eta argindarra-ren, uraren edo gasaren hornidurak zigi-

2. Las administraciones públicas solo podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas debidamente acreditadas, estableciéndose reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio.

Artículo 79. Incoación de diligencias

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de esta normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa.
2. Una vez instruidas las mencionadas diligencias, y previo el preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se podrá adoptar la resolución pertinente, bien con el archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, se estimen oportunas y la incoación del procedimiento sancionador.
3. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta legislación o normativa de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador hasta tanto se pronuncie la jurisdicción penal. La sanción penal, en caso de que se produzca, excluirá la imposición de la sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición de la situación anterior a la comisión de la infracción, así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración pública.

Artículo 80. Adopción de medidas provisionales

1. Las medidas cautelares que pueden ser adoptadas en el procedimiento de inspección con arreglo a lo previsto en el artículo anterior son las siguientes:
 - a) Medidas de cautela en promociones de obra nueva o en actuaciones de rehabilitación, consistentes en la suspensión de las obras o trabajos, la retirada de materiales, la prohibición de alojamiento de personas y el precinto o la interrupción



- | | |
|---|---|
| latzea edo etetea. | de suministros de energía eléctrica, agua o gas. |
| b) Arrisku-egoeran dauden bizitegitarako eraikinak itxiaraztea. | b) Clausura de edificaciones residenciales en situación de riesgo. |
| 2. Era berean, sortu den egoera birbideratzeko neurriak hartu ahal izango dira. Besteak beste, honako hauek: | 2. Igualmente, podrán adoptarse medidas de reconducción de la situación creada, que pueden ser las que a continuación se establecen: |
| a) Bizigarritasunerako beharrezkoak diren obrak eginaraztea, baita, hala badagokio, eraikinen ikuskapen teknikoen ondoriozko obrak ere. | a) Exigencia de obras necesarias para la habitabilidad, así como de las derivadas, en su caso, de las inspecciones técnicas de los edificios. |
| b) Zehatzekoak ez diren hertsapen-isunak. | b) Multas coercitivas no sancionadoras. |
| c) Gainprezioaren zenbatekoa itzultzea. | c) Devolución del importe del sobreprecio. |
| d) Fidantza, kauziora, abala edo bermea jarzea. | d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía. |

2. ATALA ZEHAPEN ARAUBIDEA

81. artikulua. Arau-haustearen kontzeptua

Etxebizitzaren arloko arau-haustek dira lege honek halakotzat tipifikatutako egintza edo ez-egite guztiak.

82. artikulua. Arau-hauste oso larriak

Etxebizitzaren arloko arau-hauste oso larriak dira honako hauek:

- a) Etxebizitza edo bizitokietan irisgarritasunari buruzko lege-xedapenak urratzea, edo orobat urratzea eraikuntzari eta eraikingintzari buruzko arau teknikoak edo instalazioei, materialei, produktuei, isolamenduei, suteen kontrako babesari edo energia- eta ingurumen-jasangarritasunari buruzkoak, arrisku larriko edo osasunaren kalterako egoerak sortzen badira.
- b) Lursail, eraikuntza, instalazio, eraikin eta etxebizitzak kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea, horrek pertsonen segurtasunerako arriskua badakar.
- c) Etxebizitzak edo bizitokiak konpontzeko edo berreraikitzeko exekuzio-aginduak edo administrazio-aginduak, edo, kasua hori bada, hartu-

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 81. Concepto de infracción

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

Artículo 82. Infracciones muy graves

Son infracciones muy graves en materia de vivienda:

- a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o las normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.
- b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, construcciones, instalaciones, edificios y viviendas, cuando ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas.
- c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las





- tako behin-behineko neurriak, ez betetzea, baldin eta ez-betetze horregatik bizilagunentzat arrisku larria eragiten bada.
- d) Gainokupazioari edo infraetxeari buruzko debeku-arauak ez betetzea, edo etxebizitzaren, eranskinaren, lokalaren edo bizitokiaren erabilerara desegokiari buruzko arauak ez betetzea, bizilagunentzat arrisku larria dagoenean.
- e) Lege honetan ezarritakoaren arabera higiezin-jazarpena edo diskriminazioa dakarten egintza edo ez-egiteak burutzea.
- f) Aldi berean babes publikoko etxebizitza bat baino gehiago erabiltzea edo halako etxebizitza baten baino gehiagoren esleipendun izatea, salbu alokatze babesturako etxebizitza baten baino gehiagoren titularra den sustatzailearen kasua.
- g) Etxebizitza, lokal edo zuzkidura-bizitokiak eraikitzean, funtsezko eran apartatzea etxebizitzek eta lokalek behin-behineko kalifikazioa lortu zuten proiektutik eta zuzkidura-bizitokiei onartu zitzaizen proiektutik, aurretiaz organo eskudunak hartarako baimenik eman gabe.
- h) Higiezin babestuen eskualdaketetan gainprezioa debekatzen duen araudia urratzea.
- i) Babes publikoko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokiei dagozkien diru-kopuru aurreratutako jasotzea beharrezko administrazio-baimenik gabe.
- j) Hirigintza-plangintzak etxebizitza babestu edo zuzkidura-bizitokiaren sustapenerako kalifikatzen dituen lursailak xede horretara ez bideratzea.
- k) Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak lege aurreikusitakoez bestelako xede batzuetara bideratzea.
- k bis) (berria) Onura bat lortze aldera, etxebizitza edo higiezin bat bertan behera utzita edo mantentzen gabe edukitzea.
- l) Eraikinen ikuskapen teknikoko txostenen ondoriozko konpontze- edo birgaitze-neurri eta jarduketek ez ekitea, txosten horietan agindutako epeetan, berehala edo presa handiz ekin behar
- medidas provisionales adoptadas, en su caso, cuando por causa de tal incumplimiento se incide en grave riesgo para los moradores.
- d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, anejo, local o alojamiento, con grave riesgo para los moradores.
- e) Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso inmobiliario o discriminación de acuerdo con lo establecido en la presente ley.
- f) Hacer uso o ser adjudicatario o adjudicataria de más de una vivienda de protección pública simultáneamente, salvo que se trate de un promotor o promotora que sea titular de más de una con destino al alquiler protegido.
- g) Realizar la construcción de viviendas, locales o alojamientos dotacionales apartándose sustancialmente del proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y del proyecto aprobado, en el caso de los alojamientos dotacionales, sin la previa autorización del órgano competente.
- h) Vulnerar la normativa que prohíbe el sobreprecio en las transmisiones de inmuebles protegidos.
- i) Percibir cantidades anticipadas referidas a viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales sin la debida autorización administrativa.
- j) Incumplir el destino a promoción de viviendas protegidas o alojamientos dotacionales, en el caso de los terrenos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad.
- k) Destinar los bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco a una finalidad diferente a la legalmente prevista.
- k bis) (nuevo) El abandono o falta de mantenimiento de una vivienda o un inmueble con objeto de obtener un beneficio.
- l) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados





rreko neurri eta jarduketak direnean.

- m) Higiezin-zerbitzuetako bitartekari-lanetan ari denak hornigaiak ekarri behar dituzten edo jabe-erkidegoentzat lanak egin behar dituzten hornitzaileei eta profesionali komisioak eta ordainketak eskatzea, hertsatuki eskatzea edo haiengandik jasotzea, dirutan edo gauzatan.

83. artikulua. Arau-hauste larriak

Arau-hauste larriak dira honako hauek:

- a) Etxebizitza edo bizitokietan irisgarritasunari buruzko lege-xedapenak urratzea, edo orobat urratzea eraikuntzari eta eraikingintzari buruzko arau teknikoak edo instalazioei, materialei, produktuei, isolamenduei, suteen kontrako babesari edo energia- eta ingurumen-jasangarritasunari buruzkoak, arrisku larriko edo osasunaren kalterako egoerak sortzen ez badira.
- b) Lursail, urbanizazio, eraikuntza, instalazio, eraikin eta etxebizitzak kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea, horrek pertsonen segurtasunerako arriskurik ez badakar.
- c) Etxebizitzak edo bizitokiak konpontzeko edo berreraikitzeko exekuzio-aginduak edo administrazio-aginduak, edo, kasua hori bada, hartutako behin-behineko neurriak, ez betetzea, nahiz eta ez-betetze horregatik ez eragin bizigarritasunik ezik edo bizilagunentzako arriskurik.
- d) Gainokupazioari edo infraetxeari buruzko debeku-arauak ez betetzea, edo etxebizitzaren, eranskinaren, lokalaren edo bizitokiaren erabilerara desegokiari buruzko arauak ez betetzea, nahiz eta bizilagunentzat arriskurik ez haute-man.
- e) Administrazioaren ikuskapen-lanetan elkarlanean aritzeari uko egitea, eskatutako informazioa emateari uko eginez edo aipatutako ikuskatze-jarduerak oztopatuz.
- f) Etxebizitza, lokal eta zuzkidura-bizitokiak eraikitzeko obrak exekutatzean, ez errespetatzea etxebizitzek eta lokalek behin-behineko kalifikazioa lortu zuten proiektuan aurreikusitakoa eta zuzkidura-bizitokiei onartu zitzaizen proiektuan aurreikusitakoa, organo eskudunak aurretiaz baime-

informes, cuando estas tengan carácter de inmediato o muy urgente.

- m) Pedir, instar o percibir, por parte de quien actúe como agente de mediación de servicios inmobiliarios, comisiones y pagos en metálico o en especie de los suministradores y profesionales que deban aportar suministros o desarrollar trabajos para las comunidades de propietarios.

Artículo 83. Infracciones graves

Son infracciones graves las siguientes:

- a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando no se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.
- b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, urbanizaciones, construcciones, instalaciones, edificios y viviendas, cuando ello no suponga un riesgo para la seguridad de las personas.
- c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las medidas provisionales adoptadas, en su caso, aun cuando por causa de tal incumplimiento no se incida en riesgo para los moradores o en inhabilitabilidad.
- d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, anejo, local o alojamiento, aun cuando no se aprecie riesgo para los moradores.
- e) Negarse a colaborar en las labores de inspección de la Administración, negándose a suministrar la información requerida u obstruyendo las referidas actividades inspectoras.
- f) Ejecutar las obras de construcción de viviendas, locales y alojamientos dotacionales de modo diferente al previsto en el proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y en el proyecto aprobado, en el caso de alojamientos dotacionales, sin la previa





	nik eman gabe, baldin eta diferentzia funtsezkoa ez bada.		autorización del órgano competente, cuando tal diferencia no resulte sustancial.
g)	Eraikintzan nahitaezko kalitate-kontrolak ez egitea.	g)	Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de la edificación.
h)	Etxebizitza edo bizitoki babestua bere bizigarritasun-baldintzez gabetzea, edo azalera erabilgarria handitzea edo txikitzea dakarten obrak nahitaezko baimenik gabe egitea.	h)	Privar a la vivienda o alojamiento protegido de sus condiciones de habitabilidad, o realizar obras que supongan incremento o reducción de su superficie útil sin la preceptiva autorización.
i)	Babes publikoko etxebizitza ez erabiltzea jabeen edo etxebizitza hori okupatzeko betebeharraren titularren bizileku ohiko eta iraunkor gisa, baldin eta hori beharrezko administrazio-baimenik gabe egiten bada.	i)	No destinar la vivienda de protección pública a residencia habitual y permanente de los propietarios o de los titulares de la obligación de ocuparla, cuando ello se realice sin la debida autorización administrativa.
j)	Etxebizitza babestuaren zein zuzkidura-bizitokien xedea eta erabilera ez betetzea.	j)	Incumplir el destino y uso de la vivienda protegida, así como de los alojamientos dotacionales.
k)	Babes publikoko etxebizitza eskualdatzea edo lagatzea baimenik gabe eta babes publikoko etxebizitzaren gaineko xedapen-egintzei buruzko araudiaren aurka.	k)	Transmitir o ceder la vivienda de protección pública sin autorización y con contravención de la normativa correspondiente a los actos de disposición de las viviendas de protección pública.
l)	Babes publikoko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokien salmentari buruzko publizitatea egitea etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailak testua alde aurretik onartu gabe edo aplikatzekoak diren erregelamendu-arauetara egokitu gabe.	l)	Realizar publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales sin la previa aprobación del texto por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o sin ajustarse a las normas reglamentarias aplicables.
m)	Babes publikoko etxebizitza bat edo zuzkidura-bizitoki bat eskualdatzea, alokatzea edo haren erabilera lagatzea horretarako lege-baldintzak betetzen ez dituztenei.	m)	Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de protección pública o alojamiento dotacional a personas que no cumplan con los requisitos legales para ello.
n)	Kasuan kasuko administrazio publikoari datu faltsuak edo nabarmenki okerrak aurkeztea edo ematea etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien sustapenaren eta eraikuntzaren inguruan esku hartzen duten teknikariek egindako dokumentu eta ziurtagirietan.	n)	Aportar o suministrar a la administración pública correspondiente datos falsos o notoriamente erróneos en los documentos y certificaciones expedidos por los técnicos intervinientes en relación con la promoción y construcción de viviendas y alojamientos dotacionales.
o)	Etxebizitzaren edo birgaitzearen arloan jasotzen diren laguntzei dagokienez, haiek ematea eragin zuten xedeez bestelako batzuetara bideratzea laguntza horiek.	o)	Destinar las ayudas percibidas en materia de vivienda o rehabilitación a finalidades distintas de las que motivaron su concesión.
p)	Konpainiek urez, gasez, elektrizitatez, telekomunikazioez eta beste zerbitzu komunitario batzuek hornitzea, etxebizitza edo bizitoki babestuaren lehen erabilera lizentziarik egon gabe eta, hala badagokio, etxebizitzaren behin betiko	p)	Suministrar por parte de las compañías agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios sin la existencia de licencia de primera utilización de vivienda o alojamiento protegido y, en su caso, sin resolución





- kalifikazioaren ebazpenik gabe.
- de la calificación definitiva de vivienda.
- | | | | |
|----|--|----|---|
| q) | Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzea araudi aplikagarrian ezarritako esleipen-prozedura modu larrian edo erre-pikatuan urratuz. | q) | Adjudicar las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales incumpliendo de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido por la normativa aplicable. |
| r) | Eroslehentasun-eskubideari edo atzera eskuratzeko eskubideari atxikitako etxebizitza, eranskin edo lokalei dagokienez, ez betetzea horiek eskualdatzeko borondatea Administrazioari frogagarriro jakinarazteko betebeharra, edo ez betetzea etxebizitza babestuen gaineko edozein xedapen-egintza Administrazioari komunikatu edo jakinarazteko eginbeharra. | r) | Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmisión de viviendas, anejos o locales sujetos a los derechos de tanteo y retracto, o incumplir el deber de comunicar o notificar a la Administración cualquier acto de disposición de viviendas protegidas. |
| s) | Babes publikoko higiezinaren eskuratze-tituluak eskritura publikoan jasotzeko edo erregistroan inskribatzeko araudia ez betetzea titularrek edo esku hartzen duten bitartekariak. | s) | Incumplir por parte de los titulares o los agentes intermediarios intervinientes la normativa para la elevación a escritura pública y la inscripción registral de los títulos de adquisición de inmuebles de protección pública. |
| t) | Kontratuaren eta behin betiko kalifikazioaren kopia ez ematea etxebizitza babestuaren edo bizitoki babestuaren eskuratzailari, errentariari edo gozamedunari. | t) | No realizar la entrega de copia del contrato y de la calificación definitiva al adquirente, arrendatario o usufructuario de la vivienda protegida o del alojamiento protegido. |
| u) | Eraikinaren ikuskapen tekniko nahitaezkoa ez edukitzea, ikuskapen hori legez exiji badaiteke. | u) | Carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible. |
| v) | Administrazioari datu okerrak ematea etxebizitza babestu baten legezko okupazioa lortzeko edo sustapen, eraikuntza, urbanizazio edo birgaitzarako laguntza publikoak lortzeko. | v) | Suministrar datos inexactos a la Administración al objeto de acceder a la ocupación legal de una vivienda protegida o a las ayudas públicas para la promoción, construcción, urbanización o rehabilitación. |
| w) | Kooperatibek edo entitate ongileek estatutuetako helburuak aldatzea, aldaketa hori administrazio-baimenik gabe egiten denean. | w) | Modificar por parte de cooperativas o entidades benéficas los fines estatutarios, cuando se realice sin autorización administrativa. |
| x) | Etxebizitza babestu edo zuzkidura-bizitoki baten erabileraren lagapen partzialetik onura ekonomikoa lortzea, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoaren bera-riazko baimenik gabe, edo udalaren baimenik gabe udal-etxebizitza tasatuen edo udalaren titulartasuneko bizitokien kasuan. | x) | Obtener beneficio económico de la cesión parcial del uso de una vivienda protegida o alojamiento dotacional sin autorización expresa del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o del ayuntamiento en el caso de viviendas tasadas municipales o de alojamientos de su titularidad. |
| y) | Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kontserbatzeko eta mantentzeko eginbeharra ez betetzea errentariak edo erabiltzaileak. | y) | Incumplir por parte del arrendatario o usuario el deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional. |
| z) | Eraikinen ikuskapen teknikoko txostenen ondoriozko konpontze- edo birgaitze-neurri eta - | z) | No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los |





jarduketei ez ekitea, txosten horietan agindutako epeetan, presaz ekin beharreko neurri eta jarduketak direnean.

- aa) Higiezin-zerbitzuetako bitartekariaren edo eraikin-ikuskatzaile teknikoaren eginkizunetan jardutea, tartean interes-gatazka dagoelarik, edo beharrezko independentzia edo inpartzialtasuna errespetatu gabe.

84. artikulua. Arau-hauste arinak

Arin gisa kalifikatuko dira honako arau-hauste hauek:

- a) Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailaren oniritzi-izapidera ez aurkeztea etxebizitzaren lehenengo eta hurrengo eskualdaketatako edo erabilera-lagapenetako kontratuak.
- b) Babes publikoko etxebizitzaren eskualdaketatako eta erabilera-lagapeneko egintza eta kontratuetan, nahitaez txertatu beharreko klausulak ez txertatzea eta egin beharreko lege-ohartarazpenak ez egitea.
- c) Etxebizitza babestuen edo zuzkidura-bizitokiaren sustapenari eta eraikuntzari buruzko iragarpen-kartela ez erakustea obra exekutatzen ari den bitartean.
- d) Etxebizitza babestuei edo zuzkidura-bizitokiei dagokien plaka ez egitea edo eraikinaren atariko fatxadan ez jartzea.
- e) Etxebizitza babestuak edo zuzkidura-bizitokiak, hala badagokio, nahitaezko aseguru-polizak formalizatu baino lehenago okupatzea.
- f) Esleipendunek benetan eta ezarritako epean ez okupatzea esleitu zaizkien babes publikoko etxebizitzak, edo aurretiaz okupatzea.
- g) Higiezinak Babes Publikoko Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokiaren Erregistroan inskribatzeko betebeharra ez betetzea.
- h) Etxebizitza eta bizitokiaren eskatzaile eta esleipendunek honako eginbehar hauek ez betetzea: dagokion jakinaraztea; datuak eguneratzea; eskatutako dokumentazioa ematea; elkarbizitzako eta auzotasuneko arauak betetzea, behin

informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de urgente.

- aa) Ejercer las funciones de agente mediador de servicios inmobiliarios o inspección técnica de los edificios manteniendo una situación de conflicto de intereses o sin respetar la debida independencia o imparcialidad.

Artículo 84. Infracciones leves

Se calificarán como leves las siguientes infracciones:

- a) No someter al trámite de visado del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco los contratos de la primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso de viviendas.
- b) Omitir las cláusulas de inserción obligatoria y las advertencias legales oportunas en los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de las viviendas de protección pública.
- c) Omitir la exposición del cartel anunciador de la promoción y construcción de las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales durante la ejecución de la obra.
- d) Omitir o no fijar la placa correspondiente a las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales en la fachada del portal de la edificación.
- e) Ocupar las viviendas protegidas o los alojamientos dotacionales antes de haber formalizado, en su caso, las pólizas de seguro preceptivas.
- f) No ocupar de forma efectiva y en los plazos establecidos al efecto las viviendas de protección pública que les hayan sido adjudicadas, o anticiparse en su ocupación.
- g) Incumplir la obligación de inscripción de los inmuebles en el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.
- h) Incumplir por parte de los demandantes y adjudicatarios de las viviendas y alojamientos los deberes de comunicación, actualización de datos, entrega de documentación requerida, observancia de las normas de convivencia y





esleipendun bihurtzen direnean eta etxebizitza edo bizitokia badutenean; kasuan kasuko higiezin kontserbatzea, eta, hala badagokio, aipatutako higiezin babestu horien inguruan egin behar dituzten ordainketak egitea.

- i) Hiri-finkak errentan ematen dituzten pertsona edo entitateek errentamendu-kontratuak ez inskribatzea kontratu horientzat aurreikusitako erregistroan, hartarako betebeharra izanda.
- j) Hiri-finkak errentan hartzen dituzten pertsona edo entitateek dagokion fidantza jartzeko betebeharra ez betetzea, behin horretarako berariazko errekerimendua jaso ondoren eta epez kanpo jartzeagatik ezarritako errekarquak gorabehera.
- k) Salaketa ausartegiak edo oinarririk gabeak aurkeztea babes publikoko araudia ez betetzeagatik.
- l) Agindu- eta bisita-libururik ez edukitzea babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak eraikitzeo obretan.
- m) Etxebizitza babestua edo zuzkidura-bizitokia sei hilabetetik gora okupatu gabe edukitzea administrazio-baimenik gabe, hori okupazioa amaitzeko arrazoi ez denean.
- n) Babes publikoko etxebizitzaren publizitatea egitea behin-behineko kalifikazioa eduki gabe.
- o) Aurreko artikuluetan aurreikusitako arau-haustea, baldin eta irizten bazaio, tartean diren inguruabarrak kontuan hartuta, ez dutela eragin handirik etxebizitza edo bizitoki babestuaren funtzio sozialean.

85. artikulua. Arau-hausteen erantzuleak

1. Lege honetan tipifikatutako arau-hauste administratiboen ondorioz, arau-hauste diren pertsona fisiko eta juridikoei bakarrik ezarri ahal izango zaizkie zehapenak, baita arau-haustea arauak ez betetze hutsa bada ere. Higiezin erabilera okerrari dagozkion arau-haustean, higiezin jabe edo titularrei ere jarri ahal izango zaizkie zehapenak. Higiezin-zerbitzuetako bitartekariak tartean diren egintzak direla-eta gertatzen diren arau-haustean, bitartekari horiek ere zehatu ahal izango dira.

vecindad una vez que resulten adjudicatarios y dispongan de la vivienda o alojamiento, conservación del inmueble correspondiente y abonos económicos que, en su caso, debieren realizar en relación con los citados inmuebles protegidos.

- i) Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras la obligación de inscripción de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas en el registro previsto para tales contratos.
- j) Incumplir por parte de las personas o entidades arrendatarias de fincas urbanas la obligación de depositar la pertinente fianza una vez que hayan sido expresamente requeridos para ello y con independencia de los recargos establecidos por su extemporaneidad.
- k) Formular denuncias temerarias, o carentes de fundamento, por incumplimiento de la normativa de protección pública.
- l) No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.
- m) Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida o alojamiento dotacional durante un período superior a seis meses, cuando ello no sea causa de finalización de la ocupación.
- n) Hacer publicidad de viviendas de protección pública sin disponer de la calificación provisional.
- o) Las previstas en los artículos anteriores cuando, en atención a las circunstancias concurrentes en su comisión, se considere de escasa entidad la afcción a la función social de la vivienda o alojamiento protegido.

Artículo 85. Responsables de las infracciones

1. Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley las personas físicas o jurídicas infractoras, aun a título de simple inobservancia. En las infracciones atinentes al uso indebido de los inmuebles, podrá sancionarse también a las personas propietarias o titulares de estos. En las infracciones debidas a actos en los que intervienen mediadores de servicios inmobiliarios, podrá sancionarse también a ellos.



2. Arau-hauste administratiboa pertsona juridiko bati, jabe-erkidego bati edo kooperatiba bati egotz dakiokenean, arau-haustea den jardute edo ez-egite konkretu horretan pertsona juridiko, jabe-erkidego edo kooperatiba haren borondatea eratzen edo eratu duten pertsona fisikoei buruz egingo da erruduntasun-epaiketa. Jabe-erkidegoetan, erantzukizuna banaka bereiz badaiteke, zer edo zer egiteagatik edo ez egiteagatik araua hautsi izanaren erantzukizuna dutenek banaka erantzungo dute.
3. Zehapen-espediente baten instrukzioan jabe-erkidego bati ez bazaio posible banakako erantzukizunak zehaztea, jabetza horizontalari buruzko araudian zehaztutako erantzukizunen arabera jokatuko da.
4. Arau-haustea edo arau-hausteak egitea, erantzule gertatzen direnei zehapenak ezartzea, bai eta neurri osagarriak hartzea eta kalte-galerengatik itzulketa eskatzea ere, behin administrazio-bidean irimo direnean, eragindako finikaren jabetza-erregistroko orri-bazterrean idatzi ahal izango dira. Era berean, kasuan kasuko aldikari ofizialetan edo Autonomia Erkidegoko zabalkunde handieneko egunkarian edo egunkarietan argitaratu ahal izango dira, gastuak zehatua izan denaren kontura izango direlarik.
- 5 (berria). Aurreko zenbakian xedatutakoa aplikatzeko orduan, datuak babesteko araudian ezarritakoari jarraituko zaio.
- 6 (berria). Pertsona bera lege honetan tipifikatutako arau-hausteei dagozkien egitate baten baino gehiagoren erantzulea bada, egindako arau-hauste bakoitzarengatik dagokion zehapena bere aldetik ezarriko zaio. Era berean, pertsona bat baino gehiago badira arau-hauste beraren erantzuleak, pertsona horietako bakoitzari bere aldetik ezarriko zaio dagokion zehapena.
- 7 (berria). Zehapen-egitateak etxebizitza bati baino gehiagori eragiten badie, nahiz eta etxebizitza horiek eraikin berekoak izan, etxebizitza bakoitzean zenbat arau-hauste egin diren, hainbat zehapen ezarriko dira.

86. artikulua (berria). Zehapen-prozeduretan agindutako administrazio-egintzen jakinarazpena

2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica, a una comunidad de propietarios o a una cooperativa, el juicio de culpabilidad se hará respecto a las personas físicas que formen o hayan formado la voluntad de aquella en la concreta actuación u omisión que constituye la infracción. En el supuesto de comunidades de propietarios, en caso de que la responsabilidad sea susceptible de individualización, los responsables por acción u omisión de la infracción de que se trate responderán individualmente de ella.

3. Si en la instrucción de un expediente sancionador a una comunidad de propietarios no le fuere posible delimitar las responsabilidades individuales, se estará a las responsabilidades establecidas en la normativa sobre propiedad horizontal.

4. La comisión de la infracción o infracciones, la imposición de las sanciones a quienes resultaren responsables, así como la adopción de las medidas accesorias y la exigencia de restitución por los daños y perjuicios, una vez que sean firmes en vía administrativa, podrán ser objeto de anotación al margen de la finca afectada en el registro de la propiedad, así como de su publicación en los boletines oficiales correspondientes y en el diario o diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, corriendo los gastos a cuenta de quien hubiere resultado sancionado.

5 (nuevo). La aplicación de lo dispuesto en el número anterior se ajustará a lo establecido en la normativa de protección de datos.

6 (nuevo). Cuando una misma persona resultare responsable de varios hechos constitutivos de infracciones tipificadas en la presente ley, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a varias personas por la comisión de la misma infracción.

7 (nuevo). Cuando el hecho sancionador afecte a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, se impondrán tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Artículo 86 (nuevo). Notificación de los actos administrativos dictados en procedimientos sancio-





Lege honetako X. kapituluan ezarritakoa aplikatuz etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak izapidetutako zehapen-prozeduretan agintzen diren administrazio-egintzak Eusko Jaurlaritzaren Zuzenean-Herritarren Arretarako Zerbitzuko iragarki-tauletan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio publikoaren egoitza elektronikoko iragarki-taula elektronikoa argitaratuz ordeztuko da udaleko ediktu-taulan eta aldizkari ofizialean –Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erki-deari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeko 59.5 artikulua aipatuetan– jarritako iragarkien bidez egindako jakinarazpena.

87. artikulua (lehen 86.a). Preskripzioa eta iraungitzea

1. Lege honetan tipifikatutako arau-hauste administrazioei dagokienez, lau urtera preskribatuko dute oso larriek, hiru urtera larriek eta bi urtera arinek, betiere arau-haustea egin denetik zenbatzen hasita. Arau-hauste jarraituetan, arau-haustea burutzen duen azken egintza amaitzen denean hasiko da epearen zenbaketa.
2. Administrazio-zehapenei dagokienez, ezarri eta gero, lau urtera preskribatuko dute arau-hauste oso larrientzakoek, hiru urtera larrientzakoek eta bi urtera arinentzakoek, betiere zehapenek irimotasun administrazioa dutenetik zenbatzen hasita.
3. Lege honen arabera hasten diren zehapen-espeditu administrazioak espeditu-hasiera horretatik sei hilabetera iraungiko dira baldin eta aipatutako epean inolako ebazpenik jakinarazten ez bada, eta hori guztia administrazio-prozedurako legeriarekin bat etorrita. Nolanahi ere, espeditu berriz hasi ahal izango da, arau-haustek artean preskribatu ez badu.

88. artikulua (lehen 87.a). Preskripzio- eta iraungitze-epeak etetea

1. Arau-hausteen preskripzio-epeak eten egingo dira zehapen-prozedura hastea, izapidetzea edo ebaztea ekarriko duen edozein administrazio-jarduketa egiten bada, erruztatutak formalki horren berri duelarik jakinarazpen pertsonalaren

nadores

La publicación en los tablones de anuncios de Zuzenean-Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi sustituirá a la notificación efectuada por medio de anuncios en el tablón de edictos del ayuntamiento y en el boletín oficial a que se refiere el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de los actos administrativos dictados en procedimientos sancionadores tramitados por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en aplicación de lo dispuesto en el capítulo X de esta ley.

Artículo 87 (antes 86). Prescripción y caducidad

1. Las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley prescribirán a los cuatro años en el caso de las muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves, a contar, en todo caso, desde que se haya cometido la infracción. En las infracciones continuadas, el cómputo del plazo se iniciará desde que hubiere finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.
2. Las sanciones administrativas, una vez impuestas, prescribirán a los cuatro años en el caso de las infracciones muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves, a contar, en todo caso, desde que adquieran firmeza administrativa.
3. Los expedientes administrativos sancionadores que se incoen con arreglo a esta ley caducarán en el plazo de seis meses desde la mencionada incoación si durante el citado plazo no ha sido notificada resolución alguna, todo ello de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo, y sin perjuicio de su nueva incoación para el caso de que no se hubiera producido la prescripción de la infracción.

Artículo 88 (antes 87). Interrupción de los plazos de prescripción y de caducidad

1. Los plazos correspondientes a la prescripción de las infracciones se interrumpirán si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada





bidez edo ediktu bidez; epeak eten egingo dira, halaber, erruzatuek erreklamazioa edo errekurtsioa aurkeztuz gero. Alabaina, epeak aurrera egiten jarraituko du baldin eta zehapen-espeditentea hilabetetik gora geldirik badago ustezko erantzuleari ezin egotz dakiokkeen zergatiren batengatik.

2. Zehapenen preskripzio-epeak eten egingo dira administrazio-zehapena exekutatzea xede duen administrazio-jarduketa bat egiten bada, zehatuek formalki horren berri dutelarik jakinarazpen pertsonalaren bidez edo ediktu bidez; epeak eten egingo dira, halaber, zehapen-ebazpenaren aurkako erreklamazioa edo errekurtsioa aurkezten badute zehatuek. Alabaina, epeak aurrera egiten jarraituko du baldin eta zehapen-espeditentea hilabetetik gora geldirik badago ustezko erantzuleari ezin egotz dakiokkeen zergatiren batengatik.
3. Administrazio-espeditentea ez da iraungiko, baizik eta aurreikusitako iraungitze-epea eten egingo da, administrazio-prozedurari buruzko legerian aurreikusitako kasuetan eta, hala badagokio, jakinarazpenak ediktu bidez egiteko beharrezkoa den beste denboraz.

89. artikulua (lehen 88.a). Zehapenen zenbatekoak eta xedea

1. Arau-hauste oso larriak 20.001 (hogei mila eta bat) eurotik 300.000 (hirurehun mila) eurora bitarteko isunarekin zehatuko dira.
2. Arau-hauste larriak 3.001 (hiru mila eta bat) eurotik 20.000 (hogei mila) eurora bitarteko isunarekin zehatuko dira.
3. Arau-hauste arinak 300 (hirurehun) eurotik 3.000 (hiru mila) eurora bitarteko isunarekin zehatuko dira.
4. Hala ere, arau-haustea egitearen onura ekonomikoak aurreko paragrafoetan zehapen-mota bakoitzerako ezarri diren gehieneko mugak gaintzen baditu, arau-haustearekin lortutako onura ekonomikoaren balio bereraino handituko da isunaren zenbatekoa.
5. Arau-hausleak bere borondatez konpontzen baditu arau-haustearekin interes publikoari eragindako kalteak, zehapenaren zenbatekoa % 50 gutxitu edo barkatuko zaio, kalteak zehapen

con conocimiento formal del inculpado, ya sea por notificación personal o por edictos, así como cuando los inculpados interpongan cualquier reclamación o recurso. Continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador estuviese paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona presuntamente responsable.

2. Los plazos de prescripción de las sanciones se interrumpirán cuando se lleve a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de los sancionados, ya sea por notificación personal o por edictos, o cuando los sancionados interpongan cualquier reclamación o recurso contra la resolución sancionatoria. Continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la presunta persona responsable.
3. La caducidad del expediente administrativo no se producirá, interrumpiéndose el plazo previsto para ello, en los supuestos contemplados en la legislación de procedimiento administrativo y por todo el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si así procede.

Artículo 89 (antes 88). Importes de las sanciones y destino

1. Las infracciones muy graves se sancionarán con una multa de entre 20.001 (veinte mil un) euros y 300.000 (trescientos mil) euros.
2. Las infracciones graves se sancionarán con una multa de entre 3.001 (tres mil un) euros y 20.000 (veinte mil) euros.
3. Las infracciones leves se sancionarán con una multa de entre 300 (trescientos) euros y 3.000 (tres mil) euros.
4. No obstante, si el beneficio económico de la comisión de la infracción superare los límites máximos establecidos para la sanción en los apartados precedentes, el importe de la multa se incrementará hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la infracción.
5. La reparación, voluntaria y por parte del infractor, de los daños ocasionados al interés público con la infracción, cuando se produzca durante la tramitación del procedimiento sancionador y



-prozedura izapidetzen den bitartean konpon-tzen direnean eta errekurso judicialik jartzen ez denean, berrerortzea salbuetsita betiere.

6. (berria) Baldin eta etxebizitza-errentamenduen fidantza eta hari dagozkion eguneratzeak ez ordaintzean badatza arau-haustea, ordaindu beharreko kopuruaren bikoitza izango da gutxienez ere isuna. Arau-hausleak ordainketa-atzerapena bere borondatez eta Administrazioaren errekerimendurik gabe erregularizatzen badu, ez da zehapenik ezarriko; nolana ere, atzerapen horregatik lege dagozkion interesak ordaindu beharko ditu.

7. (berria) Zehapenaren zenbatekoaren mailaketan, bereziki kontuan hartuko da zer kalte eragin den, arau-hauslea edo hirugarren batzuk bidegabeki aberastu ote diren, arau-haustea nahita edo behin baino gehiagotan egin den eta urtebeteko epean izaera bereko arau-hauste bat baino gehiago egin ote den, ebazpen irmoz hala deklaratu bada.

Inguruabar aringarritzat joko da dagokion ikuskapena edo ohararazpena egin ostean arau-hausleak bere borondatez jokaera alde batera utzi izana, bai eta zehapen-prozedura ebatzi aurretik konponketa-obra egin izana ere. Aldiz, inguruabar astungarritzat joko da Administrazioak egindako errekerimenduak ez betetzea edota ikuskari-lana oztopatzea.

Paragrafo honetan aurreikusitako inguruabarrak ez dira kontuan hartuko zehapena mailakatzeko baldin eta jokaera tipikoetarako ezinbestekoa bada inguruabar horiek gertatzea.

8 (lehen 6). Artikulu hau baliatuz ezarritako isunen ondorioz sartzen diren zenbatekoak udal lurzoru-ondarea edo Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa finantzatzeko erabiliko dira, hurrenez hurren, dagokion udalak edo Eusko Jaurlearitzak ezarritako isunak diren kontuan hartuta.

90. artikulua (lehen 89.a). Diru-zehapenaren inguruko neurri osagarriak

1. Arau-hauste oso larrien kasuan eta zehapen osagarri gisa, urtebete eta hiru urte bitarteko gaitasungabetzea ezarri ahal izango zaie arau-

no se interpongan recursos judiciales en relación con él, conllevará una reducción o condonación del 50 % del importe de la sanción, exceptuando la reincidencia.

6. (nuevo) Cuando la infracción cometida sea que no se hubiese depositado la fianza con sus actualizaciones en los arrendamientos de vivienda, la multa no podrá ser inferior al doble del depósito debido. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de forma voluntaria y sin requerimiento por parte de la Administración, no se impondrá sanción alguna, sin perjuicio del pago de intereses legales por el tiempo en que se demorase el ingreso.

7. (nuevo) En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el perjuicio causado, el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Se considerará circunstancia atenuante el cese de la conducta de modo voluntario tras la oportuna inspección o advertencia, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador. Serán circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración o la obstrucción de la función inspectora.

Las circunstancias previstas en este apartado no se tendrán en cuenta a los efectos de graduación de la sanción cuando su concurrencia sea exigida para las conductas típicas.

8 (antes 6). Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas al amparo del presente artículo se destinarán a la financiación del patrimonio municipal de suelo o del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, según sean impuestas por el ayuntamiento correspondiente o por el Gobierno Vasco respectivamente.

Artículo 90 (antes 89). Medidas complementarias a la sanción pecuniaria

1. En los supuestos de infracción muy grave, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación de los infractores, durante un plazo de



hausleei babes publikoko etxebizitzaren sustapenetan edota finantziario publikodun birgaitze-sustapenetan parte hartzeko. Zehatzeko ebazpena administrazio-bidean irmoa denean hasiko da epea kontatzen.

Gaitasungabetua pertsona juridikoa bada, arau-haustea baimendu edo onartu zuten zuzendaritza-organoetako pertsona fisikoak ere gaitasungabetu egingo dira. Pertsona juridikoa gaitasungabetze-epea amaitu aurretik desagiten bada eta hango kide ziren pertsona fisikoek beste enpresa edo sozietate batean karguren bat badute edo haien kapital sozialean parte hartzen badute –zuzenean edo beste pertsona baten bidez–, beste enpresa edo sozietate horietara ere hedatuko da gaitasungabetzea.

2. Administrazio-bidean ebazpen irmoa duen arau-haustea larri gisa kalifikatua bada, urtebeteko gaitasungabetzea ezarri ahal izango da.
3. Aurreko paragrafoetan aurreikusitako gaitasungabetzea bertan behera utzi ahal izango da baldin eta arau-hausleek beren borondatez konpontzen badituzte arau-haustearen ondorioak, interes publikoari eragindako kaltea ordainduta eta administrazio- edo jurisdikzio-errekurtsioak bideratzea saihestuta.

91. artikulua (lehen 90.a). Itzulketa kalte-galerengatik

Arau-haustea egin duenari ezarritako diruzehapena eta –halakorik bada– neurri osagarriak gorabehera, arau-haustek kalte-galerak ekarri baditezke Administrazioari, horien ebaluazio ekonomikoa egingo da eta administrazio-ebazpenaren parte gisa txertatuko. Arau-hausleari administrazio-bidez eskatuko zaio kalte-galeren zenbatekoa, beraren ondarearen gaineko administrazio-premiamendua ere erabiliz baldin beharrezkoa bada.

92. artikulua (lehen 91.a). Administrazio publiko eskudunak

1. Lege honetan aurreikusitako zehapenak eta neurri osagarriak ezartzeko eskumena izango duten administrazio publikoak honako hauek izango dira: Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorra eta dagokien udal-administrazioak.
2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrean, Gobernu Kontseiluari egokituko

uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección pública o de rehabilitación con financiación pública, lo que se computará a partir de la firmeza en vía administrativa de la resolución sancionadora.

Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Si la persona jurídica se extingue antes de cumplir el plazo de inhabilitación, esta se extenderá a las empresas o sociedades en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos de toda índole o en cuyo capital social participen, por sí o por persona interpuesta.

2. Cuando la infracción con resolución firme en vía administrativa hubiere sido calificada como grave, el plazo de inhabilitación que se pueda imponer será de un año.
3. Podrá levantarse la inhabilitación prevista en los apartados que anteceden si los infractores voluntariamente proceden a reparar las consecuencias de la infracción, restaurando de ese modo el daño causado al interés público y evitando la sustanciación de recursos administrativos o jurisdiccionales.

Artículo 91 (antes 90). Restitución por daños y perjuicios

Con independencia de la sanción pecuniaria y, en su caso, de las accesorias que se le impusieren a quien haya cometido la infracción, cuando de ella se derivaren daños y perjuicios a la Administración, se realizará una evaluación económica de estos, que se incorporará como parte de la resolución administrativa, y se exigirá a la persona infractora su importe por vía administrativa, incluyendo el apremio administrativo sobre su patrimonio si ello resultara necesario.

Artículo 92 (antes 91). Administraciones públicas competentes

1. Serán administraciones públicas competentes para la imposición de las sanciones y medidas accesorias previstas en esta ley la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi y las administraciones municipales correspondientes.
2. En la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi, corresponderá al Conse-



zaio 300.000 (hirurehun mila) eurotik gorako zehapenak ezartzea, eta, zenbateko hori gaindizten ez duten kasu guztietan, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari, erregelamendu bidez ezarritako organoen bitartez.

3. Udal Administrazioari dagokionez, toki-araubideari buruzko legeriak ezarritako organoari egokituko zaio zehapenak ezartzea, edota, kasua hori bada, aipatutako entitatearen beraren erregelamentazio organikoan zehazten den organoari.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. Higiezin-zerbitzuak ematen parte hartzen duten agentek

1. Lege honen ondorioetarako, finka-administratzailea eta higiezin agentea dira higiezin-zerbitzuak ematen parte hartzen duten agentek. Lege honetan jasotako araubide juridikoari eta betebeharrei loturik daude biak, hargatik eragotzi gabe sektoreko arau bereziek xedatzen dutena.
2. Finka-administratzaile da ondasun higiezin titularrei eta jabe-erkidegoei administrazio- eta aholku-zerbitzuak ematea lanbide ohiko eta ordaindutzat duen pertsona fisikoa. Korporazioak eta beste pertsona juridiko batzuk ere hartu ahal izango dira finka-administratzailetzat, ordenamendu juridikoan jasota datozen baldintzetan eta moduan.
3. Higiezin agente edo agentzia da Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean higiezin-transakzioetan bitartekaritza-zerbitzuak ematea lanbide ohiko eta ordaindutzat duen pertsona fisikoa edo juridikoa, eta zerbitzu horiek izan daitezke ondasun higiezinak salerosi, alokatu, trukatu edo lagatzeko eragiketei buruzkoak eta, eraketa barne, eragiketa horien inguruko esku-bideei buruzkoak.
4. Etxebizitza- eta kontsumo-gaietan eskumena duten Eusko Jaurlaritzako sailek behar diren neurriak hartuko dituzte profesionalen eta zerbitzu-erabiltzaileen arteko harremanak gardenak direla bermatzeko.

5 (lehen 6.a). Etxebizitza-gaietan eskumena duen

jo de Gobierno la imposición de la multa que supere los 300.000 (trescientos mil) euros, y al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, a través de los órganos que se establezcan reglamentariamente, en todos los casos que no superen el citado importe.

3. La imposición de las sanciones en el ámbito de la Administración municipal corresponderá a aquel órgano a que se deba con arreglo a la legislación de régimen local o que se determine, en su caso, en la reglamentación orgánica propia de la citada entidad.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

1. A los efectos de esta ley, son agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios el administrador de fincas y el agente inmobiliario. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta ley, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.
2. Es administradora de fincas la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También podrán considerarse administradoras de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.
3. Es agente o agencia inmobiliaria la persona física o jurídica que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como a los derechos relativos a tales operaciones, incluida su constitución.
4. Los departamentos competentes en materia de vivienda y consumo del Gobierno Vasco tomarán las medidas pertinentes a fin de garantizar la transparencia en las relaciones entre los profesionales y los usuarios de los servicios.

5 (antes 6). El departamento competente en materia





Eusko Jaurlaritzako sailak berariazko formatu eta ezaugarriak bereizgarri bat eta plaka bat sortuko ditu higiezin agentia eta agentzientzat. Plaka jendeak ikusteko moduan jarri beharko da inskribaturiko agente edo entitatearen lokal guztietan, eta bereizgarriak agenteen paper komertzialean eta publizitatean agertu beharko du; kasu bietan, agentearen dagokion erregistro inskripzio-zenbakia ere ipiniko da.

Bigarrena. Etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria

Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailari dagokio gauzatzea Gizarteratzeko eta Diru Sarrerak Bermatzeko abenduaren 23ko 18/2008 Legean etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarri-aren arloan Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari aitortzen zaizkion eskumenak.

Hirugarrena. Irabazi-asmorik gabeko elkarteek bizitegi-multzoak sustatzea edo eskuratzea erabilera-lagapeneko araubidean

1. Etxebizitzak eta eranskinak partaideen artean esleitzeko asmoz kooperatiben edo bestelako elkarte batzuen bitartez autosustapena edo sustapena egiteko beste modalitate batzuk gorabehera, irabazi-asmorik gabeko elkarte pribatuek etxebizitza-multzo bat –higiezin bakar batean– sustatu edo eskuratu ahal izango dute, erabilera-lagapeneko araubidean, beren kideen bizitegi-premiak asetzeko, helburu horrekin eratutako elkarteak badira.
2. Kasu horretan, elkarteak izango da higiezin-multzoaren jabea, eta jabari osoa izango du haren gainean, edo eraikitze aukera ematen dion beste eskubideren bat. Elkartekideak pertsona fisikoak izango dira, eta elkarteak esleitzen dizkien etxebizitzak eta lokalak erabiltzeko eskubidea izango dute baldin eta esleipena haren estatutuetan eta barne-antolakuntzako arauetan aurreikusitako erregelaren arabera egiten bada.
3. Halako elkarteetan erabilera-lagapeneko araubidean bazkide modura sartu nahi duenak dirukopuru bat ordaindu beharko du, elkarteko gobernu-organismoek zehaztuko dutena higiezina sustatu eta mantentzeko kostuen arabera. Sartzeko kopuru hori atzera itzuli egingo da baldin eta ordaindu duenak bere erabilera-eskubidea

de vivienda del Gobierno Vasco creará un distintivo y una placa de formato y características específicas para los agentes y agencias inmobiliarias. La placa tendrá que ser colocada en lugar visible para el público en cada uno de los locales del agente o entidad inscrita y el distintivo deberá figurar en el papel comercial y en la publicidad de los agentes, en ambos casos con el número de inscripción del agente en el registro correspondiente.

Segunda. Prestación complementaria de vivienda

Corresponde al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco el ejercicio de las competencias que se reconocen a la Administración general de la Comunidad Autónoma en la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, en materia de prestación complementaria de vivienda.

Tercera. Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso

1. Sin perjuicio de otras modalidades de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación con la finalidad de la adjudicación de viviendas y anejos a sus partícipes, la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en régimen de cesión de uso, podrá realizarse por las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyan para tal finalidad.
2. En tal caso, el conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él, y sus asociados, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.
3. Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abona-



beste pertsona fisiko bati besterentzen badio, elkarteko gobernu-organismoek fiskalizatuta, zeinek bermatu beharko baitute espekulaziozko irabazi edo etekinik ez dagoela aipatutako besterentzean.

4. Elkartekide bakoitzaren erabilera-eskubidea denbora-mugarik gabea da eta halaber "mortis causa" eskualdatu ahal izango da, dituen baldintza eta eduki berberekin. Ordainetan, kanon edo errenta sozial bat pagatu beharko da, eta elkarreak berak erabakiko du zenbatekoa den, hainbat kontzepturen kostuen arabera: sustapena, eraikuntza, amortizazioa, mantenimendua, hobekuntzak eta bizitegitarako higiezinari dagozkion kontzeptu parekagarriak.
5. Erabilera-lagapeneko araubideko elkarreak, xedapen honetan eta xedapen hau garatzeko arauetan aurreikusitakoari heltzen badiote, horretarako ematen zaizkien laguntza publikoen hartzaile izan ahalko dira; elkarrearen jabetzako higiezin-multzoa haren titulatasunekoa izango da modu iraunkorrean eta denbora-mugarik gabe, eta ezin izango da jabetza horizontala edo beste edozein jabetza-araubide pribatu izatera igaro.

Laugarrena. Lurzoru Ondare Publikoaren aurrekontu-araubidea eta ekonomia- eta kontabilitate-kontrolekoa

1. Lurzoru Ondare Publikoaren aurrekontuak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak kudeatuko ditu, eta Euskal Autonomia Erkidegoko aurrekontu orokorretan sartuko dira bereizita.
2. Lurzoru Ondare Publikoa Euskal Autonomia Erkidegoko Ekonomia Kontrolari eta Kontabilitateari buruzko ekainaren 30eko 14/1994 Legean aurreikusten den ekonomia-, finantza- eta kudeaketa-kontrolaren pean egongo da, egin beharreko eragiketa bakoitzari dagokion ekonomia- eta zerga-kontrolaz bestalde.
3. Xedapen gehigarri honetan eta lege honetako IV. kapituluaren aurrekusi ez den orori dagokionez, Lurzoru Ondare Publikoaren araubidea zuzenbide pribatuko erakunde publikoei aplikatzekoa den hura izango da Euskal Autonomia Erkidegoko ogasun nagusiarekin zerikusia duten gai guztietan.

do enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación.

4. El derecho de uso del que gozará cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido y será también transmisible "mortis causa" en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.
5. Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición y normativa que la desarrolle podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto, y el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.

Cuarta. Régimen presupuestario y de control económico y contabilidad del Patrimonio Público de Suelo

1. Los presupuestos del Patrimonio Público de Suelo serán gestionados por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y se integrarán en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco de forma diferenciada.
2. El Patrimonio Público de Suelo se someterá al control económico-financiero y de gestión previsto en la Ley 14/1994, de 30 de junio, de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi, sin perjuicio del control económico-fiscal que corresponda para cada una de las operaciones que hayan de realizarse.
3. En lo no previsto en la presente disposición adicional y en el capítulo IV de la presente ley, el régimen del Patrimonio Público de Suelo será el aplicable a los entes públicos de derecho privado en todas las materias relacionadas con la hacienda general del País Vasco.





4. Ekonomiaren eta ogasunaren alorrean eskumena duen sailburuaren aginduz garatuko da xedapen gehigarri honetan aurreikusitakoa.
5. Kontrol Ekonomikoko Bulegoak ezarriko ditu Lurzoru Ondare Publikoarentzako kontabilitate-arauak, eta orobat haren eragiketak erregistratzeko modua. Horiek ahalbidetu behar dute ondarearen eta ekonomia-baliabideen egoera zein den jakitea eta ondarearen ondasunak eta baliabideak administratzeko eta xedatzeko eragiketa guztiak ezagutzea, betiere ondasun eta baliabide horien azken xedea adierazita.
6. Lurzoru Ondare Publikoa Herri Kontuen Euskal Epaitegiak fiskalizatuko du.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa. Lege hau indarrean sartu aurretik hasitako prozedurak

1. Lege hau aplikatuko zaie berau indarrean sartu ondoren hasten diren prozedura guztiei. Hala eta guztiz, aurretik hasitako prozeduretan sartutako interesdunek ere heldu ahal izango diete, beren borondatez, lege honetako eta lege hau garatzeko xedapenei.
2. Dagoeneko deklaraturik dauden eremu degradatuei, birgaitze integratuko eremuei eta figura parekagarriei, baita lege-arau hau indarrean sartu baino lehenago horretarako hasitako espedientei ere, aurreko araudia aplikatuko zaie. Horrek ez du esan nahi, ordea, lege honetako eta lege hau garatzeko xedapenei heldu ezin zaaienik borondatez.

Bigarrena. Babes publikoko etxebizitzak arautzen dituzten erregelamenduak

Lege hau garatuko duten eta berau onartzeko unean indarrean daudenak ordeztuko dituzten erregelamenduak onartu eta indarrean sartzen ez diren bitartean, aurretiko horiek jarraituko dute indarrean, lege honen aurka edo lege honekin kontraesanean ez dagoen guztian.

Hirugarrena (lehen laugarrena). Behin-behineko kalifikazioa duten espedienteak

Lege hau indarrean sartzeko behin-behineko

4. Por orden de la consejera o del consejero competente en materia de economía y hacienda se desarrollará lo previsto en la presente disposición adicional.
5. La Oficina de Control Económico determinará las normas contables y el modo de registro de las operaciones del Patrimonio Público de Suelo que permitan conocer el estado patrimonial y de los recursos económicos de este, así como el conocimiento de todas las operaciones de administración y de disposición de sus bienes y recursos, con indicación del destino final de estos.
6. El Patrimonio Público de Suelo estará sujeto a fiscalización del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley

1. La presente ley será de aplicación a todos los procedimientos que se incoen con posterioridad a su entrada en vigor. No obstante, los interesados incluidos en procedimientos iniciados con anterioridad podrán acogerse voluntariamente a las disposiciones contenidas en esta norma legal y disposiciones de desarrollo.
2. Las áreas degradadas y áreas de rehabilitación integrada y figuras asimilables ya declaradas, así como los expedientes incoados a tal efecto antes de la entrada en vigor de esta norma legal, se regirán por la normativa precedente. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acogimiento voluntario a las disposiciones contenidas en esta ley y disposiciones de desarrollo.

Segunda. Reglamentos reguladores de la vivienda de protección pública

Hasta tanto no se dicten y entren en vigor los reglamentos correspondientes al desarrollo de esta ley y que suplan a los vigentes en el momento de la aprobación de la presente, estos permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga o contradiga a esta disposición legal.

Tercera (antes cuarta). Expedientes con calificación provisional

Los expedientes de vivienda protegida que cuenten ya con la calificación provisional otorgada antes



kalifikazioa baduten etxebizitza babestuen espedientei aurreko araudia aplikatuko zaie ondorio guztietarako.

Laugarrena (lehen bosgarrena). Etxebizitza duin eta egokia izateko eskubide subjektiboa ezartzeko eta gradualki aplikatzeko behin-behineko araubide juridikoa

Harik eta argitaratzen diren arte lege honen 9. artikuluan –etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa betetzeko moduei eta exijitzeko baldintzei buruzkoan– aurreikusita dauden erregelamendu-xedapenak, lege-arau hau indarrean sartzen denetik aurrera egoera hauei egin beharko zaie aurre gradualki:

- a) Lege hau indarrean sartzen den egunaren biharramunetik kontatzen hasita lehenengo urte naturalean, hiru kide edo gehiagoko bizikidetzak unitateek izango dute eskubidea, baldin eta urtean 15.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.
- b) Lege hau indarrean sartu ondorengo bigarren urte naturalean, aurreko idatzi-zatian aurreikusitakoek ez ezik, bi kideko bizikidetzak unitateek ere izango dute eskubidea, baldin eta urtean 12.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.
- c) Lege hau indarrean sartu eta hirugarren urte naturaletik aurrera, xedapen honetako aurreko bi idatzi-zatietan aurreikusitakoek ez ezik, kide bakarreko bizikidetzak unitateek ere izango dute eskubidea, baldin eta urtean 9.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.

Bosgarrena (lehen seigarrena). Hiri-finken errentamenduetan fidantzak jartzeko araubidearen aplikazioa

1. Lege honetan arauturik dagoen fidantzak jartzeko betebeharra ez zaie aplikatuko lege hau indarrean sartu baino lehen sinatutako errentamendu-kontratuei; bai, ordea, lege hau indarrean sartu ondorengo kontratu horien berrikuspenei.

de la entrada en vigor de esta ley se regirán a todos los efectos por la normativa precedente.

Cuarta (antes quinta). Régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada

Hasta tanto no se publiquen las disposiciones reglamentarias previstas en el artículo 9 de la presente ley, referido a los modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada, y desde la entrada en vigor de esta norma legal, se atenderán gradualmente las siguientes situaciones:

- a) En el primer año natural a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la presente ley, tendrán derecho las unidades de convivencia de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15.000 euros anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de cuatro o más años y como demandantes de alquiler.
- b) En el segundo año natural desde la entrada en vigor de esta ley, tendrán derecho, además de las previstas en la letra anterior, las unidades de convivencia de dos miembros, perceptoras de ingresos anuales inferiores a 12.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.
- c) A partir del tercer año natural desde la entrada en vigor de esta ley, y además de las previstas en las dos letras anteriores de esta disposición, tendrán derecho las unidades de convivencia compuestas por un miembro, perceptoras de ingresos anuales en cuantía inferior a 9.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

Quinta (antes sexta). Aplicación del régimen de depósito de fianzas de arrendamiento de fincas urbanas

1. La obligación de depósito de fianzas regulada en esta ley no será de aplicación a los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, pero sí a sus revisiones posteriores a la mencionada entrada en vigor.





2 (lehen 3.a). Edonola ere, errentamendu-kontratuak egitean diru-fidantza bat exijitu eta jarri beharko da, hilabeteko errenta adinakoa etxebizitzaren errentamenduan eta bi hilabeteko errenta adinakoa beste erabileretarako errentamenduan, hiri-errentamenduei buruzko araudiaren arabera.

Seigarrena (berria). Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea

Lege honen 58. artikuluan xedatutakoari dagokionez erregelamendu bidez arautzeari ekiten ez zaion bitartean, etxebizitza-eskaria eta -premia frogaturik daudela ulertzen da baldin eta jenderik gabeko etxebizitza dagoen udalerriko hirigintza-plangintzako eremuetan ez badago eraiki daitekeen lurzorurik eraikitzeke, babes publikoko gisa kalifikatuta, eta azken bi urtean gutxienez hamar etxebizitza-eskatzaille badaude izena emanda Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Eskatzaileren Erregistroan.

Zazpigarrena (berria). Etxegabetze administratiboaren prozedura

Lege honetan ezarritako etxegabetze administratiboaren prozedura erregelamendu bidez garatuko da. Bien bitartean, administrazio jardulearen ondare-arabideari aplikatzekoa den legerian aurreikusitakoa aplikatuko da.

XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

Lehenengoa. Berariaz indarrrik gabe uzten da apirilaren 15eko 7/1988 Legea, babes ofizialeko etxebizitzak eskualdatzean Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenetsunez eskuratzeko duen eskubideari buruzkoa.

Bigarrena. Berariaz indarrrik gabe uzten dira Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 200. artikulua eta zortzigarren eta bederatzigarren xedapen gehigarriak, eraikinen ikuskapen teknikoari, babes publikoko etxebizitzetara eta zuzkidura-bizitokiei buruzkoak, hurrenez hurren. Indarrrik gabe uzten dira, halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko 2011ko Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 23ko 5/2010 Legeko hamargarren eta hamaikagarren xedapen gehigarriak, etxebizitzaren arloko Berme eta Konpentsazio Funtzari buruzkoak.

Hirugarrena. Indarrrik gabe uzten dira lege honetan xedatutakoaren kontrakoak diren eta bertan xedatutakoarekin bat ez datozen maila bereko edo apalagoko

2 (antes 3). En cualquier caso, a la celebración del contrato de arrendamiento, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y a dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, a tenor de la normativa de arrendamientos urbanos.

Sexta (nueva). Alquiler forzoso de la vivienda deshabitada

En tanto no se proceda a su desarrollo reglamentario en cuanto a lo dispuesto en el artículo 58 de esta ley, se entiende que existe acreditada demanda y necesidad de vivienda cuando en las áreas de planeamiento urbanístico municipal en que se halle la vivienda deshabitada no exista suelo vacante pendiente de edificación, calificado de protección pública, y en los últimos dos años al menos diez demandantes de vivienda se hallen inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

Séptima (nueva). Procedimiento de desahucio administrativo

El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley será objeto de desarrollo reglamentario, aplicándose, entretanto, el previsto en la legislación aplicable al régimen patrimonial de la administración actuante.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Queda expresamente 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.

Segunda. Quedan expresamente derogados el artículo 200, la disposición adicional octava y la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, relativos a la inspección técnica de edificios, a las viviendas de protección pública y a los alojamientos dotacionales respectivamente, así como las disposiciones adicionales décima y undécima de la Ley 5/2010, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el año 2011, referentes al Fondo de Garantía y Compensación en materia de vivienda.

Tercera. Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango en cuanto se opongan a la presente ley y no sean conformes a ella.



xedapen guztiak.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. Erregelamendu bidez garatzeko baimena

Eusko Jaurlaritzari baimena ematen zaio lege hau betetzeko beharrezko diren erregelamenduxedapen guztiak eman eta argitara ditzan, lege honetan berariaz aurreikusten direnez gain.

Bigarrena. Zenbatekoak eguneratzea

Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailburuaren agindu bidez, aldian-aldian eguneratu egingo dira lege honetan zehazten diren zenbateko ekonomikoak urteko diru-sarrereri, jenderik gabeko etxebizitzaren kanonari, diruzko isunei eta lege honetan tipifikaturiko arau-hausteengatiko zehapenei dagokienez.

Hirugarrena (berria). 5. artikuluan aurreikusitako erakunde autonomoa sortzeko epea

Lege hau indarrean sartzen denetik urtebeteko epean, sortuta egon beharko du etxebizitza-gaietan esku hartzen duten sozietate eta erakundeak bilduko dituen erakunde autonomoak, 5.1 artikuluan adierazitako moduan. Epe hori betetzen ez bada, lege bidez sortu ahal izango da, legebiltzar-taldeek ekimenez.

Laugarrena (berria). 7.4 artikuluan aurreikusitako etxebizitza-politikak aplikatzeko epea

Lege honetako 7.4 artikuluan aipatzen diren etxebizitza-politiketan, non etxebizitza arloko baliabide publikoen % 80 bideratuko baita alokatzera, portzentaje hori % 100eraino handituko da lege hau argitaratu eta hurrengo bost urtean.

Bosgarrena (lehen laugarrena). Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 27. artikulua aldaketan

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 27. artikulua honela idatzita geratzen da:

"1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Autorización para el desarrollo reglamentario

Se autoriza al Gobierno Vasco para dictar y publicar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en esta ley, cuantas otras resulten precisas para su cumplimiento.

Segunda. Actualización de importes

Las cuantías económicas previstas en esta ley para ingresos anuales, canon de vivienda deshabitada, multas pecuniarias y sanciones por las infracciones tipificadas en ella serán periódicamente actualizadas por orden de la consejera o consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Tercera (nueva). Plazo de creación del organismo autónomo previsto en el artículo 5

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley deberá estar creado el organismo autónomo que aglutine a todas las sociedades y organismos que intervienen en materia de vivienda, en los términos expresados en el artículo 5.1. En el caso de que este plazo no se cumpla, podrá crearse mediante ley, a iniciativa de los grupos parlamentarios.

Cuarta (nueva). Plazo para la aplicación de las políticas de vivienda previstas en el artículo 7.4

En las políticas de vivienda a las que se refiere el artículo 7.4 de esta ley, en las que el 80 % de los recursos públicos asignados en materia de vivienda se destinará al alquiler, dicho porcentaje se incrementará hasta llegar al 100 % en los cinco años siguientes a la fecha de publicación de esta ley.

Quinta (antes cuarta). Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco

Se da una nueva redacción al artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

"1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo



udalari egikaritze-eremuko eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gairiditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.
3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti.
4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzien bidez ordaindu ahal izango da".

Seigarrena (lehen bosgarrena). Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 35. artikulua aldaketa

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 35. artikulua 2. paragrafoa honela idatzita geratzen da:

- "2. Eraikigarritasun fisiko edo gordina bi erataradiarazi ahal izango da: sabai-metro koadroen guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde-eremuari dagokiola. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza-antolamenduak bi aukera izango ditu eraikigarritasun fisiko edo gordinari dagokio-

urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15 % de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.
3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo.
4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor".

Sexta (antes quinta). Modificación del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco

Se da una nueva redacción al apartado 2 del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

- "2. La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante



nez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarrita adieraziko du, edo lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea aipatuko du. Kasu horietan, obrak egitea beharrezkoa bada inguratzailea hobetzeko edo lehendik dagoen eraikin bateko irisgarritasun-baldintzak edo gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko, indarrean dagoen araudiaren arabera, obra horiek ez dira aintzat hartuko eraikigarritasuna handitzearen ondorioetarako, eta ez da pentsatuko ez direla bete dagokion hirigintza-antolamenduan jasota datozen eraikigarritasun-parametroak".

Zazpigarrena (lehen seigarrena). Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 80. artikulua aldaketa

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 80. artikulua honela idatzita geratzen da:

"80. artikulua. Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetara dagokienez

1. Udalaren hirigintza-plangintzak erabakiko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lursailen erre-serba. Erre-serba horrek, gutxienez, ondorengo paragrafoetan zehazturik datozen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.
2. Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatutako areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatu-takoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.
3. Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik

el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente. En estos supuestos, cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente".

Séptima (antes sexta). Modificación del artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco

Se da una nueva redacción al artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

"Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

1. El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.
2. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 % con destino a viviendas tasadas.
3. En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes



baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-erakigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

4. Artikulu honen aurreko bi paragrafoetan aipatzen den babes publikoko etxebizitzetarako ezarritako bizitegirako hirigintza-erakigarritasunaren banaketa espaziala area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzerako ezarritako bizitegirako hirigintza-erakigarritasun babestu osoan gauzatu beharko da, eta, horrela, kohesio soziala bultzatu, ondoriozko erakuntza-unitate kolektiboetan erabilera ezberdinak eta babes-araubide eta legezko edukitze-eta gozamen-moduak nahastuz.
5. Sektore, area edo egikaritze-unitate bakoitzak bere kabuz beteko du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxienezko hirigintza-erakigarritasuna. Salbuespena izango da plangintza orokorraren berrikuspenean zehaztapenak ezartzen direnean lege honetan finkatutako estandarrak beste modu batera betetzeko, dela hiri-lurzoru finkatugabeak eta urbanizagarriak batera osatutako multzoan, dela lurzorumota bi horien artean edo egikaritze-sektore, -area edo -unitate desberdinen artean egitea. Azkenengo kasu horretan, beharrezkoa izango da Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-eskumena duen sailak baimena ematea plangintzan hautatutako aukerarako, erreserbak modu orekatuan kalifikatzea bermatzeko eta, hala, bereizketa sozioespazialaren arriskua saihesteko.
6. Lege honen aginduz babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako lurzoria erreserbatu beharra duten udalei dagokienez, erregelamenduz ezarriko da egin daitezkeen etxebizitzaren kopuruagatik egikaritze-unitate batzuk erreserba-betebehar horretatik salbu uztea.
7. Gainera, babes publikoko etxebizitzaren gutxienezko estandarrak modu globalean bete ahal

de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta el 75 %, con destino a viviendas tasadas.

4. La distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública a que se refieren los dos párrafos anteriores de este artículo debe materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial protegida que resulte en cada área, sector o unidad de ejecución, de forma que se contribuya a la cohesión social con la mezcla de usos diferentes, así como de regímenes protectores y modos legales de tenencia y disfrute distintos en las unidades edificatorias colectivas resultantes.
5. El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.
6. Reglamentariamente se determinará, en municipios obligados por esta ley a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la exención de dicha obligación de reserva para determinadas unidades de ejecución por razón del número de viviendas posibilidades.
7. Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, el departamento de la Administración autó-





izango dira, etxebizitza-transferentziak eginez. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-eskumena duen sailak eman beharko du horretarako onespena, aldaketa-espeditteen bitartez, kasuan kasuko udalak eskatuta eta aurretiaz Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eginda. Nolanahi ere, transferentzia hori baimentzeko, lehenago edo aldi berean babes publikoko etxebizitza kopuru bera egikaritzea bermatu beharko da eskaera egiten den unean".

Zortzigarrena (lehen zazpigarrena). Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zortzigarren xedapen gehigarriaren aldaketa

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zortzigarren xedapen gehigarria honela idatzita geratzen da:

"Zortzigarrena. Babes publikoko etxebizitzak: babes sozialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak

1. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira babes publikoko etxebizitzatzat (BPE): babes sozialeko etxebizitzak (BSE) eta etxebizitza tasatuak (ET), eta horien araubide juridikoa Etxebizitzaren Legean eta lege hori garatzeko ematen diren arauetan ezartzen dena izango da.
2. Foru-aldundiak, toki-erakundeak orokorrean eta horien artean bereziki udalek mota guztietako babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak sustatu ahal izango dituzte. Sustapen horren ondoriozko etxebizitza eta bizitokiak Etxebizitzaren Legean aurreikusitakoaren arabera eta lege hori garatzeko ematen diren erregelamendu-xedapenetan ezarritakoaren arabera esleituko dira. Paragrafo honetan aipatutako instituzioek egiten dituzten deialdien oinarrietan zehaztu beharko dira, besteak beste, hartzaile-multzoak eta esleitzeko prozedura, zeinetan nahitaez errespetatu beharko baitira publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Aipatutako administrazioek, justifikatuta, erabaki ahal izango dute sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea, gizarte-beharrizanei erantzuteko edo, hirigintza- eta desjabetze-jarduketak direla-eta edo birgaitzeko edo hiri-berroneratzeko jarduketak direla-eta, ordezeko etxebizitzak emateko.

noma del País Vasco competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar en expedientes de modificación el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea del mismo número de viviendas de protección pública".

Octava (antes séptima). Modificación de la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco

Se da una nueva redacción a la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

"Octava. Viviendas de protección pública: viviendas de protección social y viviendas tasadas

1. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas de protección pública (VPP) las viviendas de protección social (VPS) y las viviendas tasadas (VT), cuyo régimen jurídico será el previsto en la Ley de Vivienda y en las normas que se dicten en su desarrollo.
2. Las diputaciones forales, las entidades locales en general y los ayuntamientos en particular podrán promover toda clase de viviendas de protección pública, así como de alojamientos dotacionales. Las viviendas y alojamientos resultantes se adjudicarán con arreglo a lo previsto en la Ley de Vivienda y disposiciones reglamentarias que se dicten en su desarrollo. Las bases de las convocatorias que realicen al efecto las instituciones señaladas en el presente apartado establecerán, entre otras determinaciones, la de los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación. Justificadamente, por parte de las citadas administraciones podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para la atención de necesidades sociales o para realojos debidos a actuaciones urbanísticas, expropiatorias o de rehabilitación o regeneración urbana.



3. Araubide tasatuko babes publikoko etxebizitzak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gaintitu babes sozialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregelamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerek ezin izango dute gaintitu babes sozialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerek bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuetarako.
4. Ondorio estatistikoetarako, udalek jakinarazpena bidaliko diote Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-eskumena duen sailari beren udalerrietan babes publikoko araubidearen menpe ematen diren lizentziei buruz".

Bederatzigarrena (lehen zortzigarrena). Indarrean sartzea

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hiru hilabetera sartuko da indarrean lege hau.

Eusko Legebiltzarra, 2015eko maiatzaren 4a

Gorka Maneiro Labayen
(Mistoa-UPyD)

Bixen Itxaso González
(SV-ES)

Norberto Aldaiturriaga Zorrozu
(EA-NV)

3. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública de régimen tasado que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección social. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general.
4. A efectos estadísticos, los ayuntamientos notificarán al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda las licencias que se otorguen bajo el régimen de protección pública en sus propios municipios".

Novena (antes octava). Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Parlamento Vasco, a 4 de mayo de 2015

Nerea Llanos Gómez
(PV-ETP)

Marian Beitelarrangoitia Lizarralde
(EH Bildu)

