

12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubidearen aldekoa.

2023/05/25eko «BOE», 124. zk.

**FELIPE VI.a
ESPAINIAKO ERREGEA**

Honako hau ikusten eta ulertzen duten guztiei.
Jakizue:

Gorte Nagusiek honako lege hau onetsi dutela
eta Nik berretsi egiten dudala.

HITZAURREA

I
Espainiako Konstituzioak (EK), 47. artikuluan,
etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea
aitortzen du, eta, jarraian, ezartzen du botere
publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak
bultzatu behar dituztela konstituzio-eskubideak
eta -eginbeharrak berdintasunez gauzatzeko
direla bermatzeko, eta bidezkoak diren arauak eman
behar dituztela eskubide hori egikaritu dadin.

Hori guztia 9.2 artikuluaaren proiektio gisa, eta
horrek azaltzen du zergatik dagoen sistematikoki
kokatuta oinarritzko arauaren I. tituluko III.

kapituluan, politika sozial eta ekonomikoaren
printzipio gidariei buruzkoa baita.
Horrela aitortutako konstituzio-eskubideak, bere
xede dela eta, eragina du oinarritzkotzat ere
jotzen diren beste konstituzio-eskubide batzuen
edukia baliatzeko orduan, hala nola hauena:
osotasun fisiko eta moralerako eskubidea (EKren
15. artikulua), norberaren eta familiaren
intimitaterako eskubidea (EKren 18. artikulua),
osasunaren babeserako eskubidea (EKren 43.
artikulua) eta ingurumen egoki baterako
eskubidea (EKren 45. artikulua). Eskubide horiek
guztiek lotura estua dute bizi-kalitatearen
balioekin —oinarritzko arauaren hitzaurrean
bertan hitz egiten da bizi-kalitateaz— eta
gizartean nortasuna libreki garatzearekin (EKren
10.1 artikulua).

Eragin eta inbrikazio hori Giza Eskubideen
Europako Auzitegiaren jurisprudentziatik ere
ondorioztatzen da, eta are gehiago nabarmentzen
da Konstituzio Auzitegiaren doktrinan, haren
hartzailera den heinean.

Horrek guztiak modulatu egiten ditu bai jabetza-
eskubidea bai enpresa-askatasuna,
etxebizitzaren sektoreari dagozkionean; alde
batetik, bete behar duen funtzio sozialarengatik,
eta, bestetik, interes orokorrarengatik, hurrenez
hurren (EKren 33.2, 38, 128.1 eta 131.1
artikuluak).

Eta hori guztia, oinarri hartuta espainiar guztiak
berdinak direla Estatuaren lurralde osoan (EKren
139.1 artikulua), EKren 14. artikulua dioen

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

«BOE» núm. 124, de 25/05/2023.

**FELIPE VI
REY DE ESPAÑA**

A todos los que la presente vieren y entendieren.
Sabed:

Que las Cortes Generales han aprobado y Yo
vengo en sancionar la siguiente ley:

PREÁMBULO

I
La Constitución española (CE) reconoce, en su
artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda
digna y adecuada e impone seguidamente a los
poderes públicos el deber de promover las
condiciones necesarias que garanticen la
igualdad en el ejercicio de los derechos y el
cumplimiento de los deberes constitucionales y
de establecer las normas pertinentes para hacer
efectivo el referido derecho.

Todo ello como proyección de su artículo 9.2, lo
que explica su ubicación sistemática en el
capítulo III del título I de la norma fundamental,
referido a los principios rectores de la política
social y económica.

Por su objeto, el derecho constitucional así
reconocido incide en el goce del contenido de
otros derechos constitucionales, declarados
incluso fundamentales, como los relativos a la
integridad física y moral (artículo 15 CE), a la
intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la
protección de la salud (artículo 43 CE) y a un
medio ambiente adecuado (artículo 45 CE);
derechos, todos ellos, que guardan una relación
estrecha con los valores de la calidad de vida —de
la que habla el propio preámbulo de la norma
fundamental— y del libre desarrollo de la
personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE).

Esta incidencia e imbricación también se deduce
de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de
Derechos Humanos y resalta en la doctrina del
Tribunal Constitucional, que es receptiva de
aquella.

Todo lo cual modula, tanto el derecho de
propiedad, como la libertad de empresa, cuando
operan en el sector de la vivienda, desde el doble
punto de vista de la función social que deben
cumplir y del interés general, respectivamente
(artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE).

Y ello sobre el trasfondo de la igualdad de todos
los españoles en cualquier parte del territorio del
Estado (artículo 139.1 CE) en los términos del



bezala, eta, bereziki, desabantaila-egoeran dauden pertsonak eta talde sozialak (EKren 48. artikulua), eta aintzat hartuta kontsumitzaile eta erabiltzaileen interes legitimoak, bat etorri Espainiako Konstituzioaren 51.1 artikuluekin.

Etxebizitza, beraz, konstituzio mailako funtsezko ondasun bat da, hainbat dimentsio dituena.

Ikuspuntu horretatik, Konstituzio Auzitegiak berak berretsi du ez dela eskumen-titulu autonomo bat, baizik eta Estatuaren edo autonomia-erkidegoen eskumen-titulu desberdinen mende egon daitekeela, legegileak kasuan-kasuan erabiltzen dituen tresna arautzaileak eta ikuspegia zein diren.

Eskumenekin loturiko konplexutasun hori, hain zuzen, etxebizitzak Konstituzioan hartzen dituen askotariko dimentsioen ondorio argia da.

Etxebizitza, oroz gain, gizarte-ongizatearen oinarri nagusietako bat da, aintzat hartuta bizitza pribatua eta familiakoa garatzeko lekua eta hiri-politika guztien erdigunea dela.

Baina, era berean, euskarri fisikoaren ikuspegitik, bada etxebizitzak ekoitzi, merkaturatu eta kudeatzeko lan egiten duen sektore ekonomiko bat egituratzen duen ondasun bat ere.

Izan ere, hiri-eraikintza osoaren barnean, etxebizitzak espazio eraikiaren % 80 hartzen du, eta, beraz, faktore erabakigarria da espazioaren egituraketan.

Etxebizitza-eskubidea, gizartearen duen garrantzia dela eta, jasota dago, logikoaenez, nazioarteko zenbait adierazpen garrantzitsutan, hala nola Giza Eskubideen Aldarrikapen Unibertsalean, zeina Nazio Batuen Erakundearen Batzar Nagusiak onartu eta aldarrikatu baitzuen 1948ko abenduaren 10ean, 183. bilkuran.

Adierazpen horren 25.1 artikuluan arabera, pertsona orok eskubidea du bizi maila egokia izateko, bai berari bai bere familiari etxebizitza ziurtatuko diena.

Eskubide Ekonomikoen, Sozialen eta Kulturalen Nazioarteko Itunak ere (New Yorken egin zen, 1966ko abenduaren 19an), 11.1 artikuluan, ezartzen du pertsona orok duela eskubidea bizi maila egokia izateko, barne harturik etxebizitza egoki bat, besteak beste.

Era berean, Desgaitasuna duten Pertsonen Eskubideei buruzko Nazioarteko Konbentzioak ildo hori jarraitzen dio, bere artikuluetan adierazten baitu irisgarritasuna bermatu behar dela etxebizitza egoki batez gozatzeko funtsezko baldintza gisa.

Europar Batasunak ere aurrera egin du pertsona ororen etxebizitza-eskubidearen onarpenean: 1961eko Europako Gutun Sozialean jaso zuen, eta 1996an berrikusitako Europako Gutun

artículo 14 CE y, en particular, de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja (artículo 48 CE) y los legítimos intereses de consumidores y usuarios, de acuerdo con el artículo 51.1 de la Constitución Española.

La vivienda resulta ser, así, un bien esencial de rango constitucional que presenta múltiples dimensiones.

Desde esta perspectiva, el propio Tribunal Constitucional ha reiterado que no constituye un título competencial autónomo, sino que puede recaer bajo distintos títulos competenciales estatales o autonómicos dependiendo de cuál sea el enfoque y cuáles los instrumentos regulatorios utilizados en cada caso por el legislador.

Dicha complejidad competencial es clara consecuencia de las distintas dimensiones constitucionales que presenta la vivienda.

La vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas.

Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, es un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión.

De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80% del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial.

Es lógico que, dada su relevancia social, el derecho a la vivienda se recoja en importantes declaraciones internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183.^a Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948.

Su artículo 25.1 prevé que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, tanto a él o ella, como a su familia, la vivienda.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, reconoce también en su artículo 11.1, el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluyendo, entre otros, una vivienda igualmente adecuada.

Asimismo, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad sigue esta misma línea, reconociendo a lo largo de su articulado la necesidad de garantizar la accesibilidad como presupuesto fundamental para el disfrute de una vivienda adecuada.

La Unión Europea también ha avanzado en el reconocimiento del derecho a la vivienda de toda persona, que se recogió en la Carta Social Europea de 1961 y se reforzó en la Carta Social



Sozialean indartu. Gutun horren arabera, alderdiek konpromisoa hartzen dute zenbait neurri abian jartzeko: «kalitate nahikoa duen etxebizitza bat eskuratzeko erraztasunak ematea; etxebizitzarik ez dutenen egoera prebenitzea eta arintzea, egoera hori pixkanaka ezabatzeko helburuarekin; eta etxebizitzak arrazoizko prezioan jartzea baliabide nahikorik ez dutenentzat».

Eskubide Sozialen Europako Zutabeak ere, 19. artikuluan, etxebizitza sartzen du Europako ongizate-sistemen funtzionamendurako printzipioen eta funtsezko eskubideen artean, eta, azkenik, Europar Batasuneko Oinarrizko Eskubideen Gutunak hauxe dio 34.3 artikuluan (2000ko abenduaren 7an onartu zuten Europako Parlamentuak, Kontseiluak eta Batzordeak): «Gizarteko bazterkeriaren eta pobrezia-aren aurka borrokatzeko, Batasunak aitortu eta errespetatu egiten du gizarte-laguntzak eta etxebizitza-laguntzak izateko eskubidea, baliabide nahikorik ez duten guztiei bizimodu duina bermatzeko, Batasuneko Zuzenbideak eta estatu bakoitzeko lege eta jokoarek ezarritako moduan».

Ildo beretik doa Europako Parlamentuaren 2021eko urtarrilaren 21eko Ebazpena, etxebizitza duin eta guztientzako eskuragarri bat izateari buruzkoa. Ebazpen horretan, hain zuzen, Batzordeari eta estatu kideei eskatzen zaie etxebizitza egokia izateko eskubidea oinarrizko giza eskubidetzat aitortu eta betearaz dezatela, aplikatzekoak diren Europako eta estatuko legegidedapenen bidez, eta etxebizitza duina eskuratzeko aukera berdinak bermatu ditzatela guztientzat.

Laburbilduz, nazioarteko arau eguneratuenak jakitun dira etxebizitza eskuratzeko orduan segregazioa dagoela de facto, eta herritar asko segregazio-prozesu horren biktima direla, batez ere gazteak eta familia eta kolektibo zaugarriak. Horrenbestez, arauok eskatzen dute alda dadila etxebizitzaren kontsiderazio juridikoa, interes orokorreko gizarte-zerbitzu gisa duen funtzioa indartze aldera.

Horrela baino ezin izango zaie bermatu etxebizitza duina eta eskuragarria izateko eskubidea gazte guztiei, eta, bereziki, bazterkeria-arriskuan dauden kolektiboek, oinarrizko giza eskubide gisa aitortuz eta betearaziz. Horretarako, eskubide horrek barne hartu behar du hirigintzari eta lurralde-antolamenduari buruzko legerian definitutako oinarrizko zerbitzuak jasotzeko aukera, horrek modua emango baitu ingurune egoki batean bizitza duina bermatzeko eta pobrezia mota guztiak desagerrarazteko.

Europea revisada en 1996, según la cual las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas «a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes».

También el artículo 19 del Pilar Europeo de derechos sociales, incorpora la vivienda entre los principios y los derechos esenciales para el funcionamiento de los sistemas de bienestar europeo y, por último, 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 establece en su artículo 34.3 que «con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales».

En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna.

En suma, la normativa internacional más actual es consciente del proceso de segregación de facto en el acceso a la vivienda de la que es víctima gran parte de la población, especialmente jóvenes y familias y colectivos vulnerables.

Como consecuencia, sus postulados demandan un cambio de paradigma en la consideración jurídica de la vivienda, para reforzar su función como servicio social de interés general.

Sólo de este modo será posible garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y asequible para todas las personas jóvenes, y especialmente a aquellos colectivos en riesgo de exclusión, reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental e incluyendo en el mismo el acceso a los servicios básicos definidos en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, contribuyendo así a garantizar la vida digna en un entorno adecuado y a erradicar la pobreza en todas sus formas.



Bestalde, nazioarteko hiri-agendek ere arreta berezia jartzen dute etxebizitzaren gaian. Zehazki, Espainiako Hiri Agendak, zeina bat baitator beste agendekin eta 2030 Agendak aldarrikatzen dituen garapen jasangarriko helburuekin, eskatzen du ezar daitezela etxebizitzaren arloko neurri eta politikak, helburu hauek lortzeko: pertsona guztiek etxebizitza duina eta egokia arrazoizko prezioan eskuratzeko eskubidea modu progresiboan gauzatzea; diskriminazio eta indarkeria mota guztien aurka borrokatzea, bereziki generoaren arloan; nahitaezko utzarazpen arbitrarioak eragozteak; erdigunean jartzea etxerik gabeko pertsonen premiak —etxegabetasunaren fenomenoak deuseztatze aldera—, zaurgarritasun-egoeretan daudenenak, diru-sarrera txikiak eta zailtasun bereziak dituzten talde sozialenak eta desgaitasuna duten pertsonenak; eta, era berean, komunitateen eta pertsona interesdun guztien parte-hartzea eta lankidetzak bultzatzea.

Agenda berri horiek, hala estatukoek nola nazioartekoek, estatuei eta Administrazio Publikoaren gainerako mailei erakusten diete beharrezkoa dela lurzoruaren eta etxebizitzaren funtzio soziala aintzatestea, eta konpromisoa hartu behar dela etxebizitzak sortzeko aukera sorta zabala egon dadin eta askotariko edukitza motak eta pertsonengan zentratutako ikuspegiak susta daitezela.

Hori guztia, giza kokaguneen ikuspegi inklusibo batean oinarrituta.

Era berean, lege hau onartuta, bete egiten da Espainiako Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planean ezarritako mugarrietako bat, Etxebizitza Legearen C02.R03 erreformari dagokiona (Kontseiluaren 2021eko ekainaren 16ko Beteazpen Erabakiaren Proposamenaren eranskineko 22. zenbakian jasotzen da), zeinaren helburua baita indarrean jartzea energia-kontsumo ia nuluko eraikinen eskakizunak betetzen dituzten etxebizitzaren eskaintza handitzeko ekintzen arau bat, eta horrek lotura estua du etxebizitza duin eta egokiaren definizioak berak ezartzen dituen helburuekin, zeinetara bideratuta baitaude hartutako neurri guztiak.

EKren 47. artikulua ezartzen duen eginbearra botere publiko guztiei dagokie, salbuespenik gabe, eta nork bere eskumenen esparruan bete behar dute.

Lege hau ulertzeko, beraz, kontuan izan behar da Estatuak bete egin behar duela, bere konstituzio-eskumenen barruan, etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko eta izateko eskubidea babesteko duen betebeharra.

Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la promoción de medidas y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, a precios asequibles; que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia, especialmente en materia de género; que impidan los desalojos forzados arbitrarios y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar erradicando el fenómeno del sinhogarismo, de quienes padecen situaciones de vulnerabilidad, de los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades y de las personas con discapacidad; a la vez que propician la participación y la colaboración de las comunidades y de todas las personas interesadas.

Estas nuevas Agendas, tanto nacional, como internacionales, muestran a los Estados y demás escalones de Administración Pública la necesidad de reconocer la función social del suelo y de la vivienda y su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados, en suma, en las personas.

Todo ello en el marco de una visión inclusiva de los asentamientos humanos.

Asimismo, la aprobación de la presente ley cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, relativo a la reforma C02.R03 «Ley de Vivienda» recogido en el número 22 del anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la entrada en vigor de una norma que incluye acciones de apoyo al aumento de la oferta de viviendas que cumplan los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo, estrechamente vinculado a los objetivos que marca la propia definición de vivienda digna y adecuada a los que se orienta el conjunto de medidas adoptadas.

El deber impuesto por el artículo 47 CE incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, que están obligados a cumplirlo en el marco de sus respectivas esferas de competencia.

Esta ley debe entenderse, por tanto, en el contexto del cumplimiento por parte del Estado de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute.



Gainera, lege hau garai bereziki garrantzitsu batean sortu da. Izan ere, joan den hamarkadako krisi ekonomiko eta finantzarioaren ostean, eta pandemiak pertsona eta familia askori eragin zien egoera zaila pixkanaka lehengoratzten ari den honetan, hainbat eta hainbat herritarrek oraindik ere ondorio larriak pairatzen dituzte: askok etxea galdu dute, edo ezinezkoa zaie etxebizitza bat arrazoizko baldintzetan eskuratzea. Horrez gain, arau autonomiko ugari onartu dira lege honen aurretik (batez ere unean uneko egoeren ondorioz, eta ez horrenbeste modu estrukturalen), etxebizitzarekin lotutako premia sozial larrienei aurre egiteko xedez.

Arau horietako gehienak bigarren belaunaldikoak dira; hau da, kasuan kasuko autonomia-erkidegoetako etxebizitza arloko lehen edo bigarren legeak indarrean zeudela onartu dira.

Hori dela eta, deigarria da nola Estatuaren legegintza-politikan ez dagoen etxebizitzaren arloko araurik, oinarriko eta berdintasunezko baldintzak ezarriko dituenik Konstituzioak aitortzen duen etxebizitza-eskubidea modu uniformearen tratamendua dela bermatzeko, edota eskumen-tituluengatik Estatuari dagozkion beste alderdi batzuk arautuko dituenik; aintzat hartuta, gainera, badaudela arau espezifikoak etxebizitza estuki lotuta dagoen beste arlo batzuetarako. Konstituzio Auzitegiak berak, Estatuako legegileari gaitzespen moduko bat eginez, agerian utzi du ez dagoela etxebizitzari buruzko Estatuako legeriarik, gai horri dagokionez eman diren arau autonomiko ugarien konstituzionaltasun-parametro gisa balio dezakeenik.

Otsailaren 22ko 16/2018 Epaiak, bat aipatzearen, justifikatzen du ezinezkoa dela kontsideratzea arau autonomiko batek Estatuaren eskumenak urratzen dituela, baldin eta Estatuako legegileak «ez badu eman jabetza pribaturako eskubide konstituzionala berdintasunez gauzatzen dela ziurtatzeko araurik, etxebizitzaren jabeari (edo oro har eraikinen jabeari) erreserbatuko dionik etxebizitza horiek modu iraunkorrean habitatauta edukitzeko erabakia» (8.a OJ).

Era berean, uztailaren 5eko 80/2018 Epaiak hau gogorarazten du: «Estatuko legegileak ez du egikaritu EKren 149.1.1 artikulua ematen dion gaikuntza, eta, beraz, adierazi behar da ezen, epai hau ematen dugun unean, etxebizitzaren arloko legegile autonomikoak ez duela mugarik ikuspegi konstituzionaletik».

Jurisprudentiako doktrina hori bera berresten da beste epai batzuetan, hala nola apirilaren 10eko 32/2018 Epaian eta apirilaren 26ko 43/2018 Epaian.

Su dictado se produce, además, en un momento especialmente relevante, cuando tras la crisis económica y financiera de la última década y en el contexto de una progresiva recuperación tras la difícil situación a la que abocó la pandemia a muchas personas y hogares, una parte importante de la población sigue sufriendo severos impactos de la misma, focalizados en muchos casos en la pérdida de la vivienda o en la imposibilidad de acceder a ella en condiciones asequibles, y tras la aprobación de un buen número de normas autonómicas que, de forma más coyuntural que estructural, han tratado de dar respuesta a las necesidades sociales de vivienda más perentorias.

De hecho, una gran mayoría de dichas leyes son de segunda generación, es decir, han sido aprobadas estando vigentes las primeras o segundas leyes de vivienda de las respectivas Comunidades Autónomas.

Contrasta, por ello, la ausencia en las políticas legislativas del Estado de una norma en materia de vivienda que, al igual que existe en otros ámbitos con los que está íntimamente relacionada, fije aquellas condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda que reconoce la Constitución, además de aquellos otros aspectos que, por virtud de sus títulos competenciales, le corresponden.

El propio Tribunal Constitucional, en una suerte de reproche al legislador estatal, ha puesto en evidencia la inexistencia de una legislación estatal sobre vivienda que sirva como parámetro de constitucionalidad a la elevada producción normativa autonómica en la materia.

La Sentencia 16/2018, de 22 de febrero, por citar alguna de ellas, justifica la imposibilidad de considerar que una norma autonómica contradice las competencias estatales cuando el legislador estatal no ha «dictado, para asegurar una cierta igualdad en el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad privada, una norma que reserve al propietario de viviendas (o de edificaciones en general) la decisión de tenerlas permanentemente habitadas» (F.J. 8.a).

También, recuerda la Sentencia 80/2018, de 5 de julio, que «No habiendo el legislador estatal ejercido la habilitación que el art. 149.1.1.ª CE le otorga, resulta necesario afirmar que el legislador autonómico en materia de vivienda, en el momento en el que realizamos este enjuiciamiento, no encuentra límites desde esta perspectiva constitucional».

Esta misma doctrina jurisprudencial se reitera en otras sentencias como la 32/2018, de 10 de abril, y la 43/2018, de 26 de abril.



Lege hauxe da, beraz, Konstituzioa onartu zenetik etxebizitza-eskubidea arautzen duen Estatuko lehenengo legea; hala eta guztiz ere, ezin esan daiteke Estatua etxebizitza-politiketarik at egon denik.

Jakinakoa da funts publiko handiak esleitu direla zerga arloko laguntzen bidez, eta demokrazia osoan modu sistematiko eta jarraituan onartu direla herritarrengan eragin handia eta nabarmena izan duten etxebizitza-plan ezagunak.

Alabaina, hala diseinuari nola edukiari dagokionez, plan horiek guztiak unitarioak eta konstanteak izan dira luzaroan, eta defendatu eta gauzatu duten etxebizitza-politikaren norabide nagusia zera izan da: gero eta etxebizitza gehiago ekoiztea eta lurzoru berriak okupatzea. Horren ondorioz, bada, hiriak hazi egin dira, eta jabetzaren alde egin izan da etxebizitza eskuratzeko funtsezko modu gisa.

Jabetza hedatzeko eta sustatzeko politika hori beste joera bat hartuz joan zen, eta birgaitze-jardunetara eta alokairura lerratzen hasi zen abenduaren 12ko 2066/2008 Errege Dekretuak arautzen duen 2009-2012ko Etxebizitza eta Birgaitzerako Estatu Planaren bitartez. Eredualdaketa hori berresten eta indartzen dute honako estatu-plan hauek ere: Etxebizitzen Alokairua bultzatzeko, Eraikinen Birgaitzea bultzatzeko eta Hiri-berroneratzea eta -berrikuntza bultzatzeko 2013-2016ko Estatu Plana, apirilaren 5eko 233/2013 Errege Dekretuak arautua; 2018-2021erako Estatu Etxebizitza Plana, martxoaren 9ko 106/2018 Errege Dekretuak arautua; eta Etxebizitza Eskuratzeko 2022-2025eko Estatu Plana, urtarrilaren 18ko 42/2022 Errege Dekretuak arautua.

Hala eta guztiz ere, oraindik desoreka handiak daude eraikuntza berriaren eta birgaitze-jardueraren artean eta etxebizitza bat jabetzan edukitzearen eta alokairuan edukitzearen artean. Horrez gain, alokairuko etxebizitza-parke publikoak ez dira inondik ere nahikoak baliabide ekonomiko urriengatik merkatura sartzeko zailtasun handienak dituzten pertsonen eta familien premiei erantzuteko.

Aintzat hartzekoa da datu hau: 1962. eta 2020. urteen artean eraikitako etxebizitza guztietatik, % 31,5 etxebizitza babestuak izan ziren (hau da, 5,7 milioi etxebizitza inguru babes publikoko araubideren baten babesean sustatu ziren), baina gehienek, nahiz eta ahalegin publiko handia egin zen haiek sustatzeko eta eraikitzeko, salmentatutako alokairu-mugan mende egoteari utzi diote denbora-tarte labur samarretan.

Esta ley es, por tanto, la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución, si bien, no puede decirse que el Estado haya estado ausente en las políticas de vivienda.

Es bien conocida la importante asignación de fondos públicos a través de ayudas correspondientes al ámbito fiscal y la aprobación sistemática y continuada durante toda la democracia de los conocidos Planes de Vivienda que han tenido una amplia e indudable repercusión sobre la población.

No obstante, todos ellos mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido, defendiendo y materializando una política de vivienda basada fundamentalmente en el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, la ocupación de nuevos suelos con el consiguiente crecimiento de las ciudades y la apuesta por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Esta política expansiva y de fomento de la propiedad, comenzó a reorientarse hacia la rehabilitación y el alquiler, con el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Los siguientes planes estatales: el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, sirven para confirmar y reforzar este cambio de modelo.

No obstante, aún existen importantes desequilibrios entre la nueva construcción y la actividad de rehabilitación y entre la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler, a lo que se suma el hecho de que los parques públicos de vivienda en alquiler sean del todo insuficientes para atender la necesidad de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos. Valga el dato de que, del total de las viviendas construidas entre el año 1962 y el año 2020, el 31,5% fueron viviendas protegidas, es decir, unos 5,7 millones de viviendas que se promovieron al amparo de algún régimen de protección pública, pero que en su mayoría y pese al importante esfuerzo público realizado en su promoción y construcción, han dejado de estar sujetas, en plazos relativamente cortos, a ningún tipo de límite de venta o alquiler.



Lurraldearen ikuspegitik, halaber, aitortu behar da etxebizitza eskuratzeko dauden desorekak ez direla soilik hiriguneetan eta hiri handietan gertatzen, landagune askotan ere urriegia baita egoera egokian dauden etxebizitzaren eskaintza, eta, beraz, neurriak hartu behar dira lehendik dagoen eraikuntza-parkea berreskuratzeko, birgaitzeko edo egokitzeko, botere publikoen laguntzarekin.

Horrenbestez, beharrezkoa da administrazio guztiek, etxebizitzaren arloan dituzten eskumenak baliatuz, landa-eremuetan etxebizitza eskuratzeko modua bermatzea, bereziki kolektibo zaugarriari, lurralde-koheretza bultzatuz eta despopulazioari aurre eginez.

Gaur, ezinbestekoa da etxebizitzaren arloko plangintza ekonomikoak lege-esparru egonkor bat izatea, eta horixe da, hain zuzen ere, lege honen misioetako bat.

Etxebizitza-parkearen kalitateari dagokionez, eraikuntzaren estatu-araudiak etxebizitzaren funtzionaltasunari, segurtasunari eta bizigarritasunari zuzenean eragiten dieten oinarriko betekizunak eta eskakizunak ezartzen ditu.

Alabaina, eskakizun horiek eraikuntza berriko etxebizitzetan bakarrik aplikatzen dira, edo lehendik dauden etxebizitzetan egiten diren interbentzio jakin batzuetan bakarrik, eta ez dago tresna eraginkorrik ziurtatzeko eskuratu ahal den errentaria jakitun dela kasuan kasuko higiezin-eragiketari dagokion etxebizitzaren kalitateaz eta prestazioez. Eta hori, bada, funtsezko alderdia da konstituzio-zuzenbidearekin bat egiteko.

Hori dela eta, printzipio orokor batzuk ezarri behar dira, bermatuko dutenak eragiketa horietan behar besteko informazioa emango dela datuen eta etxebizitzaren ezaugarrien bidez kontrastatu ahal izateko etxebizitza hori aski duina eta egokia dela pertsona edo bizikidetzaren unitate bat bertan bizi dadin, Konstituzioak eskatzen duen bezala.

II

Konstituzioaren 148.3 artikulua araberak, autonomia-erkidego guztiek dute bereganatua beren autonomia-estatutuetan, salbuespenik gabe, etxebizitzaren arloko eskumen osoa.

Hala, erkidegoetako legegileek etxebizitzaren arloko akzio publikoko programa arauemaile osoak egin ditzakete, Estatuak ez bezala, hark etxebizitza-politikan soilik izan baitezake eragina,

También desde el punto de vista territorial, es preciso reconocer que los desequilibrios en el acceso a la vivienda no se producen únicamente en los entornos urbanos y en las grandes ciudades, sino que también en el medio rural se identifica en muchas ocasiones una insuficiente oferta de vivienda disponible en adecuadas condiciones y son necesarias acciones encaminadas a la recuperación, rehabilitación o adaptación del parque edificatorio existente, que precisan el particular apoyo de los poderes públicos.

Así, se hace necesario que todas las administraciones, en el ejercicio de sus competencias sobre vivienda, garanticen el acceso a la vivienda en las áreas rurales, especialmente para los colectivos vulnerables, impulsando la cohesión territorial y facilitando la lucha contra la despoblación.

Hoy se considera imprescindible que la planificación económica en materia de vivienda cuente con un marco legislativo estable, una de cuyas misiones trata de cumplir esta ley.

En lo que se refiere a la calidad del parque de viviendas, la normativa estatal de edificación establece requisitos y exigencias básicas que afectan directamente a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de las viviendas.

Sin embargo, dichas exigencias sólo aplican en aquellas viviendas de nueva construcción o en determinadas intervenciones sobre las existentes y no se dota de instrumentos efectivos para asegurar el conocimiento efectivo por parte del adquirente o arrendatario de la calidad y prestaciones de la vivienda que es objeto de la operación inmobiliaria, un aspecto clave para asegurar su adecuación al derecho constitucional.

Por ello se hace necesario establecer unos principios generales de actuación para garantizar que en tales operaciones se disponga de la información suficiente para contrastar a través de los datos y características de la vivienda, que puede ser considerada como digna y adecuada para que una persona o unidad de convivencia pueda habitarla y disfrutar de ella, tal y como reclama la Constitución.

II

Conforme al artículo 148.3 de la Constitución, todas las Comunidades Autónomas tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda.

A diferencia del Estado, que sólo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda, los legisladores autonómicos pueden



batzuetan irismen gehiagorekin eta besteetan gutxiagorekin, eta eskumen-titulu batzuetan oinarrituta soilik.

Estatuak zein legegile autonomikoek, beraz, arau-esparru koherente, egonkor eta seguru batean oinarrituta jardungo dute, Konstituzioaren 47. artikuluan onartzen den eskubidea behar bezala gauzatu ahal izateko dagozkion neurriak, ekintzak, planak eta programak abian jarritz eta espainiar guztiek eskubide hori berdintasunez baliatuko dutela ziurtatuz.

Konstituzio-jurisprudentziak ere bermea eman dio eskumen-konkurrentziaren eskema horri.

Ondorio horietarako funtsezko epaia Konstituzio Auzitegiaren 152/1988 Epaia da, uztailaren 20koa, zeinak aztertu baitzuen etxebizitzaren babes publikoko estatu-planetakoa bat eta babes eman baitzion plan horien dinamikari.

Epai horrek, geroagoko beste batzuekin batera, eutsi egin dio Konstituzio Auzitegiaren hasierako oinarritzko eskemari, zeinak aldeztu baitzuen Estatuak etxebizitza-planak onartzeko duen eskumena, EKren 149.1.13 artikulua oinarri hartuta batez ere, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrari dagokion eskumena, eta, zehazki, plangintza horren oinarriak ezarri eta plangintza hori koordinatzeko.

Badira, ordea, Estatuari legegintza-lan horri heltzeko eskatzen dioten beste eskumen-titulu batzuk.

Lehenik eta behin, EKren 149.1.1 artikuluan adierazten dena, hau da, konstituzio-eskubideak egikaritzean eta konstituzio-eginbeharrak betetzean espainiar guztien berdintasuna bermatuko duten oinarritzko baldintzak arautzeko eskumena; kasu honetan, eskumen hori lotuta dago etxebizitzaren gaineko jabetza-eskubidearekin, baina baita etxebizitza duina eta egokia izateko konstituzio-eskubidearekin ere, eta are intimitaterako eta etxebizitzaren bortxaezintasunerako eskubideekin ere, aintzat hartuta ohiko etxebizitza dela pertsona gehien-gehien bizi tokia eta bizitza pertsonalaren eta familiarraren intimitaterako lekua.

Etxebizitzaren duintasuna eta egokitasuna ere, beraz, bertan bizi diren pertsonen eskubide horiek baliatzeko baldintzak dira.

Bigarrenik, aipatzekoak dira merkataritza-legegintzaren arloko estatu-eskumenak (EKren 149.1.6 artikulua) eta legegintza zibilar arlokoak (EKren 149.1.8 artikulua), lotura baitute etxebizitza eskuratzeari dagozkion kontratuekin, konstituzio-jurisprudentziak inolako zalantzarik gabe onartu duenez (ikus, denen erakusgarri, Konstituzio Auzitegiaren 15/1989 Epaia, urtarrilaren 26koa).

formular completos programas normativos de la acción pública en la materia.

Uno y otras están abocados, por tanto, a articular sus respectivas actuaciones de modo que puedan desplegarse en un marco normativo coherente, estable y seguro que haga posible la realidad del derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución en ejecución de las medidas, acciones, planes y programas correspondientes y la igualdad básica de todos los españoles en relación con dicho derecho.

La jurisprudencia constitucional también ha avalado este esquema de concurrencia competencial.

La Sentencia clave a estos efectos es la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, que tuvo como objeto de análisis uno de los planes de vivienda estatales de protección pública a la vivienda y que amparó la dinámica de dichos planes.

Dicha Sentencia, al lado de otras posteriores, han mantenido, en lo básico, el esquema inicial del Tribunal Constitucional, que amparó la competencia estatal para aprobar los planes de vivienda, fundamentalmente con base en el artículo 149.1.13.^a CE, que atribuye al Estado la competencia relativa a la planificación general de la actividad económica, en concreto el establecimiento de bases y coordinación de esta planificación.

Pero, existen otros títulos competenciales que exigen al Estado abordar esta tarea legislativa.

En primer lugar, el del artículo 149.1.1.^a CE para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, en este caso, en relación con el derecho de propiedad de la vivienda, pero también con el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e incluso con los derechos a la intimidad y la inviolabilidad del domicilio, puesto que la vivienda habitual es donde la inmensa mayoría de las personas tienen su domicilio y ejercen la intimidad de su vida personal y familiar.

La dignidad y adecuación de la vivienda son, pues, condiciones asimismo para el ejercicio de estos derechos de las personas que las habitan. En segundo lugar, están las competencias estatales en materia de legislación mercantil (artículo 149.1.6.^a CE) y civil (artículo 149.1.8.^a CE) en relación con los contratos vinculados al acceso a la vivienda, tal y como ha admitido sin vacilar la jurisprudencia constitucional (vid., por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional 15/1989, de 26 de enero).



Hirugarrenik, gogoan izan behar da ezarrita daudela kreditua, bankuak eta aseguruak antolatzeako oinarriak (EKren 149.1.11 artikulua), eta argi dagoela enpresa sustatzaileek etxebizitzak ekoizteko eta herritarrek etxebizitza horiek eskuratu ahal izateko beharrezkoa dela kreditu-entitateek maileguak ematea, eta gai horretan garrantzi handia dauka estatu-eskumenak.

Estatu-eskumen horrekin lotura estua dute ogasun nagusiarri eta Estatuaren zorrari dagozkien eskumenek (149.1.14 artikulua); eskumen-titulu horiek Estatuak egikaritu izan ditu, mailegu hitzartuak edo kualifikatuak arautzearen edota dirulaguntzak ematearen bidez.

Azkenik, ingurumena babesteko oinarritzko legeak egiteko estatu-eskumenak ere (EKren 149.1.23 artikulua) etxebizitzaren arloko arau bat ematera bultzatzen du Estatuak, kontuan harturik etxebizitzak ekoizteak eta erabiltzeak zer-nolako eragina duen ingurumenean. Horrez gain, aintzat hartu behar da meatzeen eta energiaren araubidearen oinarriekin lotutako eskumena (EKren 149.1.25 artikulua), etxebizitzaren azpisektorea funtsezko arloa baita efizientziaren eta energia-aurrezpenaren neurriei dagokienez. Ikusten denez, eskumen-titulu andana dago, eta, Estatuak horiek egikaritu ahal izateko, etxebizitzaren arloko estatu-arauak onartu beharra dago. Horrek ez du eragozten, jakina, autonomia-erkidegoek eta beste administrazio publiko batzuek —bereziki udal-administrazioak— arlo horretan bereganatuak dituzten eskumen eskusiboak legez dagokien moduan egikaritzea. Udal-administrazioaren eskumen propioa da, kasurako, babes publikoko etxebizitzak finantza-jasangarritasunaren irizpideetan oinarrituta sustatzea eta kudeatzea, bat etorri Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 artikuluekin.

III

Etxebizitzari buruzko lege honen xedea da, hain zuzen ere, etxebizitza-politiken alderdi funtsezkoenen araudi homogeenoa bat ezartzea, betiere aipatutako estatu-eskumen horietan oinarrituta, eta aintzat harturik etxebizitza-politikek eragin handia dutela, adierazi den bezala, ez bakarrik etxebizitza eskuratzeko eskubidean berean, baita beste konstituzio-eskubide batzuetan eta herrialdearen jardura ekonomikoan ere.

Eta hori guztia bi ikuspegitatik: batetik, juridiko-publikoa, zeina kontuan izan baita nagusiki atariko tituluaren eta I. titulutik III. titulura bitartean; eta, bestetik, juridiko-privatua, presentegoa IV. tituluaren.

En tercer lugar, cabe citar el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito, banca y seguros (artículo 149.1.11.^a CE), resultando obvio que la producción de viviendas por las empresas promotoras y su adquisición por parte de la ciudadanía requiere, de forma mayoritaria, de préstamos otorgados por las entidades de crédito, materia en la que la competencia estatal es relevante.

En íntima conexión con esta competencia estatal se encontraría también la relativa a hacienda general y deuda del Estado (artículo 149.1.14.^a), que constituyen títulos competenciales que se han venido ejerciendo por el Estado en la regulación de los préstamos convenidos o cualificados o en el otorgamiento de ayudas económicas.

En último lugar, la competencia estatal para dictar legislación básica sobre protección del medio ambiente (artículo 149.1.23.^a CE), también lleva al Estado a dictar una norma en materia de vivienda, habida cuenta de la repercusión ambiental de la producción y utilización de las viviendas, así como la competencia relativa a las bases del régimen minero y energético (artículo 149.1.25.^a CE), puesto que el subsector vivienda es un ámbito clave en relación con las medidas de eficiencia y ahorro de energía.

Esto es, toda una pléyade de títulos competenciales, cuyo ejercicio estatal exige la aprobación de normas estatales sobre la materia vivienda, sin perjuicio, naturalmente, del legítimo ejercicio de las competencias exclusivas en dicha materia asumidas por las Comunidades Autónomas y también por otras Administraciones públicas, particularmente la municipal, a la que se atribuye como competencia propia la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

III

La presente Ley de vivienda, sobre la base de las referidas competencias estatales, busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda que tanto afectan, como se ha señalado, no sólo a la satisfacción del propio derecho de acceso a la vivienda, sino también a la de otros derechos constitucionales y a la actividad económica del país.

Y ello desde una doble vertiente, una jurídico-pública, como es la contemplada, principalmente, en el título preliminar y en los títulos I a III, y otra vertiente jurídico-privada, más presente en el título IV.



Esparru horren barruan, legeak helburu hauek lortu nahi ditu:

- Herritarrek etxebizitzari dagokionez dituzten eskubide eta eginbeharren eta etxebizitzaren jabetzarekin lotutakoen oinarrizko araudia ezartzea, Estatuaren lurralde osoan aplikatzeko.
- Etxebizitza duin eta egokia eskuratzeko aukera ematea merkatuko baldintzetan etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsoneri, arreta berezia jarriz gazteengan eta kolektibo zaurgarriengan, eta ahalegina eginez arrazoizko prezioak izango dituen eta hirigune eta landaguneetako errealtateari egokituko zaion eskaintza egon dadin.
- Etxebizitzen funtzionaltasuna, segurtasuna, irisgarritasun unibertsala eta bizigarritasuna ziurtatzeko tresna eraginkorrak jartzea, bertan bizi diren pertsonen duintasuna eta osasuna bermatzeko.
- Estatuaren etxebizitza arloko plangintzaren eta programazioaren funtsezko alderdiak definitzea, konstituzio-eskubidea lurralde osoan gauzatzen laguntzeko.
- Etxebizitza-parke publikoen oinarrizko araubide juridikoa erregulatzea, eta haien garapena, babesa eta efizientzia bermatzea, etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten biztanleria-sektoreei laguntzeko.
- Bizikidetzaren eta biztanle-modu desberdinetara egokitutako etxebizitza-tipologiak garatzen laguntzea, familien dinamiketara eta egungo eskakizunetara moldatzeko bidea emanez.
- Etxebizitza erosteko eta alokatzeko eragiketen babesa hobetzea, prozesuari segurtasuna eta bermeak emateko behar den gutxieneko informazioa sartuz.

Helburu horiei begira, legea bost titulutan egituratzen da, eta 36 artikulua, sei xedapen gehigarri, lau xedapen iragankor, xedapen indargabetzaile bat eta bederatziz azken xedapen ditu.

Lehenik, atariko tituluan, legearen xedea eta helburuak zehazten dira, eta egoki diren lege-definizioak ezartzen.

Gainera, interes orokorreko zerbitzu gisa planteatzen dira etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko eskubidea gauzatzea helburu duten politikak, eta bi bide proposatzen dira horretarako: etxebizitza-parke publikoak sortzea eta kudeatzea, eta jarduketa publiko nahiz pribatuak egitea babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak hornitzeko. Etxebizitzaren arloko politika publikoak ikuspegi bikoitz batetik bideratu behar dira. Alde batetik,

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguientes:

- Establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.
- Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.
- Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.
- Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, con objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.
- Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.
- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.
- Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.

Para avanzar en el cumplimiento de estos objetivos, la ley se estructura en cinco títulos y contiene 36 artículos, seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

En primer lugar, en el título preliminar, se concretan el objeto y los fines de la ley y se establecen las correspondientes definiciones legales.

Además, se configuran las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Las políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse desde esta doble perspectiva, de



EKren 47. artikuluko agindua betetzeko, ezinbestekoa da lurralde-administrazio eskudunek etxebizitza-parke publikoak garatzea, eta horien bitartez asetzea, lehenik eta behin, zaurgarritasun-egoeran edo gizarte-bazterkeriako egoeran dauden kolektibo babesgabeen etxebizitza-premiak, eta, oro har, merkatuan etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak dituzten guztienak.

Bestetik, politika publikoek modua eman behar dute etxebizitza-eskaintza nahikoa eta egokia egon dadin, unean uneko eskariari erantzungo diona eta merkatuaren oreka ahalbidetuko duena, merkatuaren gardentasuna eta funtzionamendua ziurtatuz.

Atariko tituluak, azkenik, hirigintzaren eta ingurumenaren esparruetan egiten den bezala, etxebizitzaren arloan aplikatu beharreko araudia bete dadila eskatzeko akzio publikoa erregulatzen du, eta etxebizitzarekin lotutako berdintasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioa definitzen du.

I. tituluak, etxebizitza duin eta egoki bat izateko konstituzio-eskubidearen alderdi nagusiak arautzen dira, eta bertan jasotzen dira, orobat, etxebizitzari dagokion herritarren oinarriko estatutua eta etxebizitzaren jabetza-eskubidearen oinarriko araubide juridikoa, horrek berekin dakartzan ahalmen eta eginbeharren definizioarekin batera.

Beste alderdi batzuen artean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetako edukitzaile handiei legezko eginbehar bat ezartzen zaie, etxebizitza arloko administrazio eskudunak eskatuta informazioa eman dezaten, modu horretan bermatu ahal izateko betetzen direla etxebizitzaren jabetza-eskubidearekin lotutako eginbeharrak, bereziki eremu horietan, non eragotzi behar baita etxebizitzak bidegabeki atxikitzea eta okupatu gabe egotea, horrek ondorio oso kaltegarriak izan baititzake tokian tokiko bizitegi-merkatuan.

Testuinguru honetan, hau da «edukitzaile handia» kontzeptuaren definizio orokorra: garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, hamar hiri-higiezin baino gehiagoren titularra den pertsona fisiko edo juridikoa, edo 1.500 m²-tik gorako azalera eraiki baten titularra dena, kontuan izanik 11/2020 Errege Lege Dekretua, martxoaren 31koa, COVID-19ari aurre egiteko gizarte- eta ekonomia-arloan presako neurri osagarriak ezartzen dituen; legearen testua, baina, bizitegi-erabilera duten higiezin eta azaleretara mugatzen da.

Hala ere, zehazten da definizio orokor hori partikularizatu egin ahal izango dela bizitegi-

un lado, es imprescindible para cumplir el mandato del artículo 47 CE, que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado.

De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

Finalmente, el título preliminar regula también, a modo de como se hace ya en el ámbito del urbanismo, o el medioambiental, la acción pública para exigir el cumplimiento de la normativa aplicable en esta materia y define el principio de igualdad y no discriminación en el ámbito de la vivienda.

En el título I, se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogiendo el estatuto básico del ciudadano en relación con la vivienda, así como el régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta.

Entre otros aspectos, en zonas de mercado residencial tensionado se introduce un deber legal de información por parte de los grandes tenedores, a requerimiento de la Administración competente en materia de vivienda, con objeto de asegurar el cumplimiento de los deberes asociados al derecho de propiedad de la vivienda, especialmente en estos entornos en los que debe evitarse prácticas de retención y desocupación indebidas, que podrían tener efectos muy negativos en el mercado residencial a nivel local.

En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor», como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial.

Si bien, se especifica que tal definición general podrá ser particularizada en la declaración de



merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioan, eta definizio horretan sartu ahal izango direla eremu horietan kokatuta dauden bizitegi-erabilera bost hiri-higiezinen edo gehiagoren titularrak.

Dena dela, legean jasotako definizioak legean bertan xedatutakoaren ondorioetarako ezartzen dira, eta, nolahi ere, errespetatu egin behar dira lehendik dauden definizioak edo autonomia-erkidegoetako legeetan etxebizitzaren gaiari dagokionez eman daitezkeenak.

Horren guztiaren bidez, ohiko bizilekuen premiaren eta etxebizitza-eskaintzaren arteko oreka lortu nahi da bizitegi-merkatu tentsionatu gisa definitutako eremuetan, botere publikoek egoera lehengoratzeko behar dituzten tresnak, plangintza eta neurriak sustatuz.

Gogoan izan behar da arau-eduki hauetako asko lehendik jasota zeudela, modu batera edo bestera, lege autonomiko batzuetan, baina, hain zuzen ere, beste autonomia-erkidego batzuetan erregulaziorik ez izateak agerian uzten du beharrezkoa dela etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea babesteko politiketarako hain funtsezkoak eta oinarrizkoak diren alderdien lege-xedapen komunak ezartzea, preseski Estatuaren eskutik.

Horien artean, jabeak ezin direla beren ahalmenez baliatu etxebizitzaren erabilera antisoziala egiteko edo edozein arrazoiengatik diskriminatzeke, besteak beste.

Orobat jasotzen da etxebizitza-jabearen oinarrizko eskubide eta eginbeharren definizioa, hala nola etxebizitza benetan erabiltzeko eta gozatzeko eskubidearena.

Modu horretan, legeak etxebizitza-jabeen eskubide eta eginbeharren estatutua ezartzen du, kontuan hartuta zer ezaugarri dituen bai etxebizitzak berak, bai etxebizitza kokatuta dagoen eraikinak, hiriguneak edo landaguneak, eta zer berezitasun dituen higiezinaren titularrak, alderdi horiek guztiek baitute eragina etxebizitzari datzekion funtzio sozialaren babesean.

II. tituluari, etxebizitzaren arloko jarduketara publikoaren funtsezko alderdiak jasotzen dira; ildo horretatik, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari lotutako printzipio batzuk zehazten dira, eta etxebizitzaren arloko estatu-plangintzaren oinarrizko tresnak arautzen, gai horretan autonomia-erkidegoek duten eskumena erabat zainduz.

Horrela, legeak plangintza eta programazio publikoko politikak artikulatzen ditu, etxebizitza babestuaren bi kategoriari dagokienez: etxebizitza soziala eta prezio mugatuko etxebizitza.

Etxebizitza sozialen parkea titulartasun publikoko lurzorua gaineko etxebizitza multzoak osatzen

entornos de mercado residencial tensionado, pudiendo alcanzar a titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados en dichos entornos.

En todo caso, las definiciones recogidas en la ley se establecen a los efectos de lo dispuesto en la propia ley, respetando en todo caso las definiciones existentes o las que pudieran adoptarse en el marco de las legislaciones de las comunidades autónomas sobre esta materia.

A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos, tal situación.

No puede dejar de reconocerse que buena parte de estos contenidos normativos ya se encontraban presentes, de una u otra forma, en algunas leyes autonómicas, pero es precisamente la ausencia de regulación en otras Comunidades Autónomas, la que enfatiza la necesidad de establecer, precisamente por el Estado, unos mimbres legales comunes de aspectos tan esenciales y básicos para las políticas de protección del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

Entre ellos, que las facultades de las personas propietarias no amparan el uso antisocial de la vivienda o la discriminación por cualquier razón, entre otras.

También la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva.

De esta forma la ley establece un estatuto de derechos y deberes de los propietarios de vivienda que atiende a las características de la propia vivienda y el edificio en que se enclava, del entorno urbano o rural y a las particularidades del titular del inmueble, aspectos todos ellos que inciden en la salvaguarda de la función social que debe ser inherente a la vivienda.

En el título II, se recogen los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia, con plena salvaguarda de la competencia autonómica en esta materia.

Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.

El parque de vivienda social está integrado por el conjunto de viviendas sobre suelo de titularidad



du; alokairura, lagapenera edo aldi baterako beste edukitza-modu batzuetara bideratua dago, eta lehenasunezko helburua du etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten biztanleria-sektoreen premiei erantzutea. Etxebizitza sozialen parkearen barruan daude zuzkidura-etxebizitza publikoak, hau da, hirigintzaren ikuspegitik zuzkidura publikoko gisa kalifikatutako lursailak okupatzen dituzten etxebizitzak edota titulartasun publikoko ekipamenduetarako erabiltzen diren eta zerbitzu publikoari atxikita dauden eraikin edo lokalen parte direnak.

Administrazio publikoek, haien mendeko entitateek edo etxebizitzari lotutako helburu sozialak dituzten irabazi-asmorik gabeko entitateek kudeatu ahal izango dituzte zuzkidura-etxebizitza publikoak, eta etxebizitza horiek eskuratzeko aukera bermatuko diete zaurgarritasun-egoeran edo gizarte-bazterkeriako egoeran dauden pertsoneri, alokairu-araubidea, azalera-eskubidea edo legeria aplikagarriak onartzen dituen aldi baterako beste edukitza-modalitate batzuk aplikatuz.

Zuzkidura-etxebizitza publikoak, gainerako etxebizitza sozialekin batera, III. tituluan berariaz arautzen den etxebizitza-parke publikoaren parte izango dira, eta muga jakin batzuk izango dituzte beren iraupena ziurtatzeko eta etxebizitza-politiken zerbitzurako tresna gisa erabiliko direla bermatzeko.

Legeak zenbait mekanismo ezartzen ditu etxebizitza sozialaren eskaintza handiagotzeko: batetik, modua emango da zuzkidura-etxebizitza publikoen erabilera zuzkidura-lurzoruen erabilera bateragarri gisa kalifikatzeko; bestetik, hirigintza-eraldaketako jarduketan kargura lortu ahal izango da zuzkidura-etxebizitzarako edo etxebizitza sozialerako lurzoria; eta, azkenik, bermatuko da zuzkidura-etxebizitzak eraikiko direla Lurzoruen eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 18. artikuluan 1. apartatuaren b) letran ezartzen den betebeharretik eratoritzen diren lurzoruetan (urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartu zuen testu bategin hori).

Horretarako, ohiko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren artean desoreka dagoen udalerrietan, ezin izango da eginbeharra betetzeko beste modu batzuekin ordezkatu lurzoru horren entrega, ezta gizarte-intereseko beste erabilera batzuetara bideratu ere. Bigarrenik, etxebizitza babestuen barruan, prezio mugatuko etxebizitza gisa definitzen da salmenta- edo alokairu-prezioetan muga administratiboak dituen, epe jakin baterako.

Prezio mugatuko etxebizitza babestuak edukitza-araubide desberdinak izan ditzake, eta haren

pública, destinado al alquiler, cesión u otras formas de tenencia temporal, orientado, de manera prioritaria, a atender las necesidades de los sectores de población con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Dentro del parque de vivienda social se encuentran las viviendas dotacionales públicas, que son aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

Las viviendas dotacionales públicas podrán gestionarse por las administraciones públicas, sus entidades dependientes o entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, para garantizar el acceso a las mismas a personas en situaciones de vulnerabilidad o en exclusión social, en régimen de alquiler, derecho de superficie u otras modalidades de tenencia temporal admitidas por la legislación aplicable.

Las viviendas dotacionales públicas, junto con el resto de la vivienda social, formará parte del parque público de vivienda que se regula específicamente en el título III, y que estará sujeto a limitaciones para asegurar su pervivencia y su destino como instrumento al servicio de las políticas de vivienda.

La ley establece varios mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social: se permitirá que se califique como uso compatible de los suelos dotacionales, el uso de vivienda dotacional pública; se podrá obtener suelo para vivienda dotacional o social con cargo a actuaciones de transformación urbanística y, además, se garantiza que se construya vivienda dotacional en los suelos procedentes del cumplimiento del deber previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Para ello se impide que, en los municipios donde exista desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda habitual, pueda sustituirse la entrega de este suelo por otras formas de cumplimiento del deber o que se pueda destinar a otros usos de interés social distintos al anterior.

En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y



bolumena eta azalerari eta prezioei dagozkien ezaugarriak lurralde horretako etxebizitza-eskariaren eta -premien arabera izango dira beti.

Prezio mugatuko etxebizitza babestua, etxebizitza babestuaren beste modalitateak bezala, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 20. artikulua 1. apartatuaren b) letran adierazitako babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzetarako lurzoru-erreserben gainean exekutatu ahal izango da (urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartu zuen testu bategin hori). Kasu horretan, kondizio horri eutsi beharko dio lurzoruaren xedea mantentzen den artean.

Hala ere, etxebizitza librearen erabilerarekin kalifikatuta dauden lurzoruaren ere egin ahal izango dira prezio mugatuko etxebizitzak. Nolanahi ere, legeak bermatzen du etxebizitza babestua, dela soziala dela prezio mugatukoa, ezin dela deskalifikatu, honako kasu hauetan izan ezik: baldin eta hirigintza-kalifikazioak etxebizitza babestuen erabilera ezartzen ez dien eta sustapenerako laguntza publikorik ez duten lurzoruen gainean sustatzen badira, edo baldin eta araudi autonomikoaren arabera salbuespen justifikatu bat badago; salbuespenezko kasu horietan, kalifikazio-aldia ezingo da hogeita hamar urtetik beherakoa izan.

Lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak etxebizitza babestuaren erabilera ezartzen duen gainerako kasuetan, ezingo da kalifikazioa aldatu, ezta lurzoru horien gaineko etxebizitzak deskalifikatu ere.

Baina garrantzitsua da azpimarratzea, halaber, etxebizitza eskuragarri pizgarridunaren kontzeptua sartu dela epe laburrerako eskaintza handitzeko behar den figura gisa.

Kontzeptu berri bat da, arrazoizko prezioak dituzten etxebizitzaren eskaintza areagotzeko mekanismo eraginkor gisa gehitu zaiona etxebizitza babestuari. Etxebizitza eskuragarri pizgarridunak dira, hain zuzen ere, titulartasun pribatuko etxebizitzak, hirugarren sektoreko eta gizarte-ekonomiako entitateenak barne, zeinen titularrari onura urbanistikoak, fiskalak edo beste edozein motatakoak ematen baitizkio administrazio eskudunak, etxebizitza horiek ohiko bizileku gisa erabil ditzaten beren diru-sarreraren mailaren ondorioz etxebizitza bat merkatuko prezioan eskuratu ezin dutenek, prezio murriztuko alokairu-araubidean edota aldi baterako beste edozein edukitza-formula erabiliz.

Modu horretan, eragile publiko, eragile pribatu eta hirugarren sektore guztiak inplikatu nahi dira etxebizitza-eskaintzarekin lotutako arazoaren konponbideak bilatzeko eta lehendik dagoen etxebizitza-parkea helburu horretara bideratzeko

su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.

La vivienda protegida de precio limitado podrá ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo.

Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.

En todo caso, la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos de excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a treinta años.

En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, ésta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.

Pero también es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo.

Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

De esta forma, se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre



lanean, betiere administrazio eskudunak kasuan-kasuan ezartzen dituen erabilera-mugak, denbora-mugak eta gehieneko prezioen mugak aplikatuz etxebizitza horiei esleitzen zaizkien onura publikoei.

II. tituluari jasotzen da, halaber, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioa. Hain zuzen, etxebizitza arloan eskumena duten administrazioek bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratu ahal izango dituzte, jarduketa publikoak egin daitezkeen merkatuan eskuratzeko moduko etxebizitza gutxiegi eskaintzeko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan. Deklarazio hori egiteko prozedura-arau batzuk ezartzen dira, estatu-legeriaren ondorioetarako.

Eremu tentsionatu horiek deklaratzeko ondorio nagusi gisa dakar plan espezifiko bat idaztea, desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak proposatuko dituena.

Edonola ere, administrazio publikoen helburu komuna da herritarrei etxebizitza duina eta egokia ematea, eta, horretarako, dagokien eskumen-esparruari uko egin gabe, lankidetzarako eta kooperaziorako mekanismoak eta organoak ezarri behar dituzte, herritarrek berme konstituzionalaren lorpenean parte har dezaten eta parte-hartzea eraginkorra izan dadin.

Zehazki, Estatuak etxebizitzaren arloko estatu-planak eta hiri- eta landa-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berritzearen arloko programak ditu. Horien edukia ez dago soilik laguntza publikoetara mugatuta; aitzitik, hainbat helburu, ekintza-ildo, neurri eta programa ezartzen dituzte, aldi-aldi Estatuaren etxebizitza-politika markatu behar dutenak, urte anitzeko denbora-eremu batean.

Plan horietan lehentasunezkoak izango dira, Estatuaren beste jarduketa batzuen artean, honako hauek: bizitegi-ondarearen erabilera egokia eta okupazio arrazional eta efizientea sustatzea; ohiko etxebizitza diren eta legean jasotako bizigarritasun-baldintzak betetzea xede duten etxebizitzak kontserbatzea, mantentzea eta birgaitzea; eta eraikitako parkean energia-efizientzia, energia berriztagarrien erabilera eta irisgarritasun unibertsala indartzea, betiere helburu izanik prestazio handienak dituzten etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzea, eta kontuan hartuta prestazio horiek energia-konsumo ia nuluko eraikinen eskakizunak betetzeaz harago doazela; hori guztia, bat etorri Espainiako Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia

los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal.

Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados.

En todo caso, debe destacarse que el objetivo común de las distintas administraciones públicas para dotar a la ciudadanía de una vivienda digna y adecuada hace necesario establecer los mecanismos y órganos de colaboración y cooperación para garantizar su participación y eficiencia en la consecución de la garantía constitucional, sin renunciar al ámbito competencial correspondiente.

Particularmente, el Estado se dota de los planes estatales en materia de vivienda y de los diferentes programas en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, cuyo contenido no se encuentra únicamente circunscrito a las ayudas públicas, sino que establece un conjunto de objetivos, líneas de acción, medidas y programas que, sobre un ámbito temporal plurianual, deben marcar periódicamente la política del Estado en estas materias.

En estos planes serán prioritarias, entre otras actuaciones estatales, aquellas que fomenten la utilización adecuada y la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial; la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas que constituyan residencia habitual y que tengan por objeto el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad previstos en la ley así como las que contribuyan a mejorar la eficiencia energética, promuevan la utilización de energías renovables y la accesibilidad universal del parque edificado, favoreciendo en todo caso un incremento de la oferta de vivienda asequible de las máximas prestaciones, que van más allá del cumplimiento de los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo (EECN), en el



Planean jasotako 2. osagaiarekin, hau da, «Espainiako Hiri Agenda inplementatzea: hiria birgaitzeko eta berroneratzeko plana» delakoarekin. Hain zuzen ere, lehenetara izango dute etxebizitza-parke publikoak sortzearekin, handitzearekin eta kudeatzearekin lotutako jarduketek; babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraiki eta birgaitzeko jarduketek; eta pertsonen eta familien bizitzako etapei dagozkien beharrei, egungo gizarte-premiei eta bizikidetzaren unitateen osakerari erantzuten dieten eraikuntza-tipologiak aplikatzea sustatzen duten jarduketek.

Azkenik, Etxebizitzaren Aholku Kontseilua ezartzen da, etxebizitza arloko estatu-politiketarako organo aholku-emaile gisa. Kontseilu hori erregelamendu bidez sortu beharko da, eta gizarte-eragileek etxebizitza-politika egiten eta garatzen parte hartuko dutela bermatuko du.

III. tituluan, etxebizitza-parke publikoen oinarritzko araubide juridikoa erregulatzen da, eta horixe da lege honen apustu esanguratsuenetako bat.

Europar Batasuneko batezbestekoarekin alderatuz gero, Espainian apenas dagoen etxebizitza-parke publikorik, nahiz eta funtsezkoak diren gizarte-talde askori etxebizitza duina eta egokia bermatzeko eta merkatuaren desoreka larrien ondorioak arintzeko. Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren Etxebizitza eta Lurzoruaren Behatokiak egindako azken estimazioen arabera, esan daiteke Espainian etxebizitza sozialen parke bat dagoela, halakotzat hartuta, eskusiboki, titulartasun publikoko alokairuko etxebizitza, gutxi gorabehera 290.000 etxebizitzakoa.

Etxebizitza horietatik, 180.000 inguru autonomia-erkidegoen eta haien mendeko entitateen titulartasunekoak dira, eta beste 110.000, berriz, udalen eta haien mendeko entitateen titulartasunekoak.

290.000 etxebizitza sozialen parke horrek Espainian bizi diren 18,6 milioi familien % 1,6 baino ez du hartzen, eta datu hori ez dator bat inguruko herrialde nagusietako batzuekin (Frantzia, Erresuma Batua, Suedia, Herbehereak, Austria eta Danimarka, esate baterako), non % 15etik gorako ehunekoak erregistratu baitira, etxebizitza sozialen parke osoa kontuan hartuta.

Etxebizitza-parke publikoen eskasia horrek azaltzen du, neurri handi batean, biztanleriaren geruza askok eta askok zer-nolako zailtasunak dituzten beren premietara eta gaitasun

kontexto de lo previsto en el Componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana» del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, siendo prioritarias las actuaciones vinculadas con la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda; la construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como aquellas que promuevan la aplicación de tipologías edificatorias que respondan a las necesidades propias de las distintas etapas de la vida de las personas y los hogares, así como a las actuales necesidades sociales y composición de las unidades de convivencia.

Por último, se establece el Consejo Asesor de Vivienda, como un órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda, cuya creación deberá ser objeto de desarrollo reglamentario y que asegurará la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda.

En el título III se establece la regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, una de las apuestas más significativas de esta ley.

Dichos parques públicos, casi inexistentes en España si se comparan con la media de la Unión Europea, son fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a amplios grupos sociales y para poder paliar los efectos de los graves desajustes del mercado. Según las últimas estimaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se puede señalar que en España existe un parque de vivienda social, considerando como tal, exclusivamente, la vivienda en alquiler de titularidad pública, situado en el entorno de las 290.000 viviendas.

De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes.

Este parque de 290.000 viviendas sociales apenas ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España, lo que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15% registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca, considerando el total del parque de vivienda social.

Esta insuficiencia de los parques públicos de vivienda explica, en buena medida, las extraordinarias dificultades de amplias capas de la población para disponer de una vivienda que



ekonomikoetara egokitutako etxebizitza bat izateko.

Horixe gertatzen zaie, adibidez, gazteei, emantzipatzeko adina atzeratu behar baitute, zailtasunak dituztelako lan-merkatu sartzeko eta etxebizitza bat eskuratzeko.

Hain zuzen ere, emantzipatzeko batez besteko adinak Espainian atzerakada handia izan du krisi ekonomikoaren ondorioz: Eurostaten azken datuen arabera, 2020an 29,8 urte zen emantzipatzeko batez besteko adina, askoz handiagoa Europar Batasuneko batezbestekoa baino, hots, 26,4 urte.

Orobat aintzat hartu behar dira kolektibo hauek ere: krisi ekonomikoaren ondorioz edo pandemiak ekarritako osasun-krisiaren ondorioz etxebizitza galdu duten pertsonak; guraso bakarreko familiak, gero eta ugariagoak; adinekoak, bereziki emakumeak; diru-sarrera txikiak dituztenak; etxerik gabeko pertsonak, eta merkatuko baldintzetan etxebizitzarik eskuratu ezin duten kolektibo guztiak.

Horrez gain, iraganean, etxebizitza publiko horietako batzuk inbertsio-funtsei saldu zitzaizkien Espainiako toki jakin batzuetan, eta, horren eraginez, are gehiago murriztu zen lehendik ere urria zen etxebizitza sozialen parkea.

Egoera hori aintzat harturik, legeak apustu egiten du titulartasun publikoko lurzoruen hirigintza- eta eraikuntza-garapenez baliatuko diren parke publikoen alde, eta, horretarako, lankidetzaren publiko-privatuko formulak aplikatu daitezke. Baina parke publikoan sartuko dira, halaber, administrazio publikoek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatuz erosten dituzten etxebizitza sozialak, zaurgarritasun-egoeran edo gizarte-bazterkeriako egoeran dauden kolektiboek ohiko etxebizitza ordainean ematen dutenean eskuratzen dituztenak edo haien hipoteka betearazteko prozesuetan eskuratzen dituztenak, bai eta etxebizitzaren arloan eskumenak dituzten administrazio publikoek erosi edo haiei lagatako beste edozein etxebizitza sozial ere, baldin eta etxebizitza-parke publikoaren helburuetarako erabil badaiteke.

Modu horretan, legeak eragotzi egiten du etxebizitza-parke publikoa bidegabeki besterentzea, eta ondare bereizi bat ezartzen du, non lortutako diru-sarrerak etxebizitza-parke publikoak sortzeko, handitzeko, birgaitzeko edo hobetzeko erabili beharko diren beti.

Legeak xedatzen duenez, etxebizitzaren jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik jar

se adapte a sus necesidades y a sus capacidades económicas.

Tal es el caso, por ejemplo, de las personas jóvenes que tienen que retrasar la edad de emancipación por sus dificultades para la incorporación al mercado de trabajo y el acceso a la vivienda.

De hecho, la edad media de emancipación en nuestro país ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica, situándose en 2020, según los últimos datos de Eurostat, en 29,8 años, muy por encima de la media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años.

Merecen también especial consideración las personas que a consecuencia de la crisis económica o en el contexto de la crisis sanitaria derivada de la pandemia, han perdido la vivienda que habitaban; los hogares monoparentales, en notable aumento; los de personas mayores, especialmente mujeres; con bajos ingresos; las personas sin hogar y todos aquellos colectivos que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda en las condiciones del mercado.

A estas circunstancias se ha unido en el pasado la venta de parte de dichas viviendas públicas en determinados lugares de España a fondos de inversión, reduciendo el ya de por sí menguado parque de vivienda social existente en nuestro país.

En este contexto, la ley apuesta por unos parques públicos que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada.

Pero también integrarán el parque público las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social o cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas, que sea susceptible de destinarse a los fines del parque público de vivienda.

De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda.

La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el



daitezkeen zehapenetatik etorritako diru-sarrerek eta etxebizitza-parke publikoko ondare-ondasunak besterentzearen ondorioz sortzen direnek helburu bakartzat izango dute etxebizitza-politika publikoak ordaintzea, ezarritako termino eta baldintzetan.

IV. titulua etxebizitza erosteko edo alokatzeko eragiketetan babesa indartzeari buruzkoa da. Horretarako, zenbait berme eta informazio-betebehar ezartzen dira etxebizitza eskuratzen edo errentan hartzen duten pertsona edo entitateen alde, bai eta berme eta betebehar horiek ez betetzeak saltzaileari nahiz higiezin-eragiketaren bitartekariari dakartzkien erantzukizunak ere.

Zehazki, etxebizitzaren eskatzaile, erosle edo errentarien eskubide gisa ezartzen da informazio osoa, objektiboa, egiazkoa, argia, ulergarria eta irisgarria jasotzea formatu irisgarri batean, eragiketaren xede den etxebizitzaren kondizio guztien berri jakingo dela bermatzeko.

Era berean, higiezin-agenteen eta operadoreek bete beharreko informazioaren edo publizitatearen oinarrizko eskakizun batzuk ezartzen dira.

IV. titulu horretan bertan jasotzen da, aplikatzekoa den araudi autonomikoan xedatutako printzipioei eta eskakizunei kalterik egin gabe, etxebizitza bat erosteko edo alokatzeko interesa duen pertsonak gutxienez zer informazio eska dezakeen eragiketa formalizatu eta kontura edozein diru kopuru entregatu aurretik.

IV. tituluaren amaieran, etxebizitzaren arloan informazioa eta gardentasunarekiko konpromisoa hobetzeko zenbait neurri jasotzen dira, xede dutenak etxebizitzaren merkatuak ondo funtzionatuko duela eta informazioa eskura jarriko dela bermatzea, jarduera ekonomikoaren plangintza orokorraren oinarriak definitzeko eta koordinatzeko estrategikoak diren eremu jakin batzuetan.

Eremu horien artean, nabarmentzekoa da etxebizitza publikoa. Izan ere, hainbat erakundek, hala nola Arartekoak, berariaz adierazi dute aurrera egin behar dela arlo horretako informazioari eta gardentasunari dagokionez, alde horretatik defizit handia baitago Espainian. Hori horrela izanik, etxebizitza-parke publikoaren inbentario bat eta urteko memoria bat egiteko eta eguneratuta edukitzeko betebeharra ezartzen da. Memoria horretan, zehaztuko da zer neurri hartu diren parkea indartzeko eta dagoen eskarira egokitzeko, eta, bereziki, baliabide gutxien duten pertsonen eta familien eskariari erantzuteko.

incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de vivienda deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda, en los términos y condiciones establecidas.

El título IV se centra en el refuerzo de la protección en las operaciones de compra o alquiler de vivienda, estableciendo una serie de garantías y obligaciones de información a la que tienen derecho las personas o entidades adquirentes o arrendatarias de vivienda, y una serie de responsabilidades derivadas de su incumplimiento, ya se trate del vendedor o del intermediario en la operación inmobiliaria. En particular, se establece como derecho de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, el de recibir información en formato accesible, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, que asegure el pleno conocimiento de las condiciones de la vivienda objeto de la operación.

Asimismo, se establecen determinados requisitos básicos de los agentes inmobiliarios y de la información o publicidad a los que deben sujetarse los operadores.

En el mismo título IV se recoge, sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la información que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta puede requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta.

El título IV se cierra con una serie de medidas encaminadas a la mejora de la información y el compromiso con la transparencia en materia de vivienda, con objeto de asegurar el adecuado funcionamiento del mercado de la vivienda y el acceso a la información, en determinados ámbitos que son estratégicos para la definición de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Entre estos ámbitos destaca la vivienda pública. Una materia sobre la que instituciones como el Defensor del Pueblo han manifestado de forma expresa la necesidad de avanzar en información y transparencia y en la que existe en España un importante déficit.

En este contexto, se establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente y, en particular, por parte de las personas y hogares con menores recursos.



Beste eremu batzuk ere gehitu dira, eta horietan ere helburuak eta neurriak ezartzen dira informazioa eta gardentasuna hobetzeko, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 38. artikuluan adierazten den egoitza elektronikoaren bidez.

Helburu eta neurri horien artean daude honako hauek, besteak beste: etxebizitza-politikako programa nagusietako urteko inbertsioak kuantifikatzea; lurralde-eremuan dauden etxebizitza huts edo jenderik gabekoak aintzat hartzea; etxebizitza-eskaria karakterizatzea, politika ekonomiko eta fiskalaren arloko neurri nagusiak bideratzeko; eta etxebizitzatarako erabil daitezkeen lurzoru publikoak karakterizatzea, zehaztuta zeintzuk diren lurzoru-ondare publikoaren parte, bat etorri lurzoruari buruzko estatu-legerian ezarritako lagapen-betebeharrarekin.

Legeak, bukatzeko, sei xedapen gehigarri, lau xedapen iragankor, xedapen indargabetzaille bat eta bederatzi azken xedapen jasotzen ditu. Lehenengo xedapen gehigarriaren bidez, etxebizitza-errentamenduko kontratuen datu-base bat sortzea ezartzen da. Datu-base hori lotuta egongo da autonomia-erkidegoetako egungo fidantzen erregistroekin, jabetza-erregistroarekin eta estatuko, autonomia-erkidegoko edo tokiko beste informazio-iturri batzuekin, eta helburu izango du neurri jarraipena egin ahal izateko informazio gehiago jartzea eskura; horretarako, autonomia-erkidegoen arteko koordinazioa indartuko da alokairuko etxebizitzari buruzko informazio-trukeari dagokionez, eta prozesu espezifiko bat ezarriko da beren lurraldean alokairu-prezioen erreferentzia-sistemak osatu dituzten autonomia-erkidegoekin batera lan egiteko.

Bigarren xedapen gehigarriak, bestalde, Estatuaren ondare-kudeaketaren lehentasun gisa indartzen du etxebizitza-politika; bereziki, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu diren inguruneetan, non beharrezkoa baita bizitegitarako erabil daitezkeen lurzoru guztia mobilizatzea, ingurune horietan dagoen eskaintza eskuragarri urriari aurre egiteko.

Hirugarren xedapen gehigarrian, prozesu bat ezartzen da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak identifikatzeko irizpideak berrikusteko, irizpideok bizitegi-merkatuaren errealitatera eta bilakaerara egokitu daitezzen. Prozesu hori legea indarrean sartu eta hiru urtera gauzatuko da, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioekin lankidetzan.

Asimismo, se incluyen otros ámbitos en los que se establecen objetivos y acciones de mejora de la información y la transparencia, a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Entre ellos figura la cuantificación de las inversiones anuales en los principales programas de política de vivienda, la aproximación a la vivienda deshabitada o vacía en el ámbito territorial, la caracterización de la demanda de vivienda, necesaria para orientar las principales medidas en materia de política económica y fiscal, así como el suelo público disponible para vivienda, especificando aquel que forma parte del patrimonio público de suelo, en virtud del deber legal de cesión establecido en la legislación estatal de suelo.

Finaliza la ley con seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales. A través de la disposición adicional primera se establece la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculada a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, al Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas, reforzando la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler, y estableciendo un proceso específico de colaboración con las comunidades autónomas que hayan avanzado en la conformación de sistemas de referencia de precios del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales.

Por su parte, la disposición adicional segunda refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.

En la disposición adicional tercera se establece la previsión de un proceso de revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, que tendrá lugar a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.



Laugarren xedapen gehigarriak arautzen du etxebizitzaren arloko estatu-planen baliabideak nola aplikatu behar diren demanda aurkeztu aurreko bitartekaritza- eta adiskidetze-izapideetan, zeinak ezartzen baitira Prozedura Zibilararen urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen aldaketan (legearen azken xedapenetako bosgarrenean jasotzen da aldaketa hori). Bosgarren xedapen gehigarriak dio lantalde bat eratu behar dela etxebizitzaz bestelako erabileretarako errentamendu-kontratuen erregulazioa hobetzeko, eta, bereziki, sasoikako errentamendu-kontratuena.

Seigarren xedapen gehigarrian, etxebizitzaren arloan duen garrantzi bereziagatik, finka-administratzaileen jardueraren zenbait alderdi arautzen dira, kontuan hartuta kolektibo profesional oso garrantzitsua dela kontsumitzaileen eskubideak bermatzeko eta babesteko.

Legearen araubide iragankorrak lau xedapen iragankor biltzen ditu.

Lehen xedapen iragankorraren arabera, legea indarrean jartzean babes publikoko araubideren batekin behin betiko kalifikatuta dauden etxebizitzek araubide horri jarraituko diote, eta etxebizitza-parke publikoa osatzen duten etxebizitzek, berriz, lege honi eta etxebizitzaren, hirigintzaren eta lurralde-antolamenduaren arloko legeriaren xedapenei.

Bigarren xedapen iragankorrak zenbait helburu ezartzen ditu gizarte-politikerara bideratutako etxebizitza-parkeari dagokionez, eta xedapen hori bete beharko da lurralde-administrazio eskudunek denbora-esparrurik eta helburu espezifikorik definitu ezean.

Zehazki, helburu gisa jartzen da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratu dituzten udalerrietan etxebizitzen % 20 bideratzea gizarte-politikerara, eta, horrez gain, helburuen eta jomuguen betetze-maila urtero ebaluatzeko betebeharrak batzuk xedatzen dira.

Bestalde, hirugarren xedapen iragankorrean, zera ezartzen da: lege honen azken xedapenetako bosgarrenean jasotzen den Prozedura Zibilararen urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen aldaketan aurreikusitako adiskidetze- edo bitartekotza-prozeduraren mende egongo dira martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. eta 1 bis artikuluei jarraituz etenda gelditu diren prozedurak (errege lege-dekretu horren bidez, COVID-19ari aurre egiteko premiazko neurri osagarriak hartzen dira gizarte- eta ekonomia-arloan).

La disposición adicional cuarta regula la aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, introducidos en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En la disposición adicional quinta se establece la constitución de un grupo de trabajo para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.

En cuanto a la disposición adicional sexta, por su particular relevancia en el ámbito de la vivienda, se regulan determinados aspectos de la actividad de los administradores de fincas, teniendo en cuenta que es un colectivo profesional de gran importancia para asegurar la garantía y protección de los derechos de los consumidores. El régimen transitorio de la ley incluye cuatro disposiciones transitorias.

La disposición transitoria primera establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen y, en cuanto a las viviendas que formen parte del parque público de vivienda, establece que se regirán por lo dispuesto en la ley y en las disposiciones de la legislación en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio que los regulen.

La disposición transitoria segunda introduce una serie de objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales, que operará en defecto de marcos temporales y metas específicas definidas por parte de las administraciones territoriales competentes. En particular, se marca el objetivo de alcanzar el 20 por ciento de vivienda destinada a políticas sociales en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado, así como unas obligaciones de evaluación anual del grado de consecución de los objetivos y metas establecidas.

Por su parte, en la disposición transitoria tercera, se establece la sujeción de los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 al procedimiento de conciliación o intermediación previsto en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recoge en la disposición final quinta de la ley.



Laugarren xedapen iragankorrak, berriz, legea indarrean jarri aurretik egindako errentamendu-kontratuen araubidea jasotzen du, eta zehazten du indarrean jarraituko dutela etxebizitzaren errentamendu-kontratuari indarrean diren heinean eta ezohiko moduan aplikatzen zaizkien neurriek, eta, bereziki, 6/2022 Errege Lege Dekretuaren 46. artikuluan jasotakoak (6/2022 Errege Lege Dekretua, martxoaren 29koa, Ukrainako gerraren ondorio ekonomiko eta sozialei erantzuteko Plan Nazionalaren esparruan presako neurriak hartzen dituen).

Xedapen indargabetzaile bakarrean, adierazten da legea indarrean jartzearekin batera baliorik gabe geldituko direla lege honetan xedatutakoaren aurkakoak diren maila bereko edo beheragoko xedapenak.

Azken xedapenei dagokienez, azken xedapenetako lehenengoan salbuespenezko eta denboran mugatutako mekanismo bat ezartzen da, merkatuan esku har dezakeena tentsio-egoerak arintzeko eta, hala, administrazio eskudunei behar duten denbora eman ahal izateko eskaintzaren defizita konpentsa dezaten, hala badagokio, edo beste etxebizitza-politika batzuekin zuzendu ahal izan ditzaten bizitegi-merkatu tentsionatu deklaraturako eremuen gabeziak.

Horretarako, aldatu egiten da Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legea, eta, errentapeko etxebizitzari dagokienez, ezartzen da errentariak aukera izango duela kontratua amaitzean ezohiko luzapen bat eskatzeko, urtean urtekoa eta gehienez ere hiru urterako, indarrean dagoen kontratuaren baldintza berberetan. Bestalde, errentan emanda egon diren etxebizitzaren errentamendu-kontratu berriei dagokienez, planteatzen da eremu horietan errentari berriei alokairua mugatzea, oro har, aurreko kontratuaren errentara, aurreko kontratuaren errenta urtero eguneratzeko klausula aplikatuz; edonola ere, legean zehaztutako kasu jakin batzuetan, gehieneko iguera gehigarri batzuk ezarri ahal izango dira.

Era berean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu horietan, jabea edukitzaile handia denean, edo azken bost urteetan ohiko etxebizitza gisa alokatuta egon ez diren etxebizitzaren kasuan (baldin eta eremuaren deklarazioan hori justifikatzen bada), ezin izango da gairitu erreferentzia-errentaren indizearen sistemaren arabera aplikatu behar den errentaren gehieneko muga. Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legean sartu den xedapen iragankor berri baten bidez zehazten da nola aplikatu behar den hori.

En cuanto a la disposición transitoria cuarta, recoge el régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, y especifica la continuidad de la vigencia de las medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

En cuanto a la disposición derogatoria única recoge la derogación a la entrada en vigor de la ley de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en ella.

En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

Asimismo, en estas zonas de mercado residencial tensionado, cuando el propietario sea un gran tenedor, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años cuando ello se justifique en la declaración de la zona, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



Azken xedapenetako lehenengoan bertan, zenbait hobekuntza egiten zaizkio etxebizitzaren errentamendu-kontratuen erregulazioari, Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen aldaketa batzuen bidez.

Hobekuntza horien artean, nabarmentzekoa da, alde batetik, kontratua amaitzen denerako urtebeteko ezohiko luzapena sartu dela, zeina eskatu ahal izango baita zaurgarritasun sozial eta ekonomikoko egoeran egonez gero eta egoera hori egiaztatuz gero, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada; eta, bestetik, higiezin-kudeaketaren gastuak eta kontratua formalizatzeko gastuak errentatzailearen kontura izateko betebeharra ezarri dela.

Azkenik, azken xedapenetako lehenengoak, etxebizitzaren alokairu-kontratuen urteko eguneratzeetan neurritz kanpoko areagotzerik egon ez dadin, Estatistikako Institutu Nazionalari eskatzen dio etxebizitzaren errentamendu-kontratuak urtero eguneratzeko beste erreferentzia-indize bat defini dezala 2024. urtea amaitu baino lehen. Horretarako, beste xedapen gehigarri bat sartzen du Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legean.

Azken xedapenetako bigarrenak zerga-pizgarri batzuk jasotzen ditu, pertsona fisikoen errentaren gaineko zergan (PFEZ) etxebizitzarako higiezinaren errentamenduei aplikatu beharrekoak.

Zehazki, PFEZaren erregulazioa hobetzen da, ohiko etxebizitza arrazoizko prezioetan aloka dadin sustatzeko. Horretarako, etxebizitza-alokairuaren errendimendu garbiaren oraingo % 60ko murrizketa modulatu da, eta, hala, errentamendu-kontratu berrietan, murrizketa % 50ekoa izango da, baina % 90era igo ahal izango da, baldin eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetan etxebizitza alokatzeko kontratu berriak sinatzen badira aurreko kontratuarekiko % 5eko murrizketarekin gutxienez.

Murrizketa hori % 70era iritsi ahal izango da, baldin eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetan alokairura bideratutako etxebizitzak badira eta 18 eta 35 urte bitarteko gazteei alokatzen bazaizkie, edo, bestela, baldin eta administrazio publikoari edo irabazi-asmorik gabeko entitate diren hirugarren sektoreko edo gizarte-ekonomiako entitatei errentan emandako etxebizitza eskuragarri pizgarridunak edo babestuak badira, edo alokairu-errenta mugatzen duen etxebizitza-programa publikoren bati atxikitakoak.

En la misma disposición final primera se introducen también determinadas mejoras en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda a través de diferentes modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Entre ellas, se puede destacar la introducción de una prórroga extraordinaria de un año al término del contrato, que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, así como el establecimiento de la obligación de que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato sean a cargo del arrendador.

Finalmente, la disposición final primera, con objeto de evitar incrementos desproporcionados en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, a través de la introducción de una nueva disposición adicional en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encomienda al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50%, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.



Eta % 60ko murrizketa lortu ahal izango da errendimendu garbiaren gainean, aurreko bi urteetan birgaitze-obrak egin badira.

Azken xedapenetako hirugarrenaren bidez, modu iraunkorrean okupatu gabe dauden bizitegi-erabilerako higieziinei ondasun higiezinaren gaineko zergan (OHZ) egiten zaien errekarua modulatzeko da. Hain zuzen, errekarua hori bi urtez baino gehiagoz hutsik egon diren etxebizitzetara aplikatu ahal izango zaie, betiere lau higiezin edo gehiago dituzten jabeen titulartasunekoak badira, salbu eta aldi baterako desokupazioaren kausa justifikatuak badaude, legeak tasatuak.

Era berean, xedatzen da OHZaren kuota likidoaren gaineko errekarua handituko dela, gehienez % 150era (gaur egun % 50ekoa da), desokupazioaren iraupenaren eta titular bera duten udalerriko etxebizitzetara okupatu gabeen kopuruaren arabera, hartara are gehiago optimizatuko delakoan bizitegitarako eraikuntza-parkearen erabilera eta are gehiago indartuko direlakoan udalek etxebizitzetara okupatu gabeen arazoari fiskalitatearen bidez aurre egiteko dituzten baliabideak.

Azken xedapenetako laugarrenak, bestalde, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina aldatzen du, zeina urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu baitzen. Hala, aurrerantzean % 30etik 40ra handituko da etxebizitzetara babestuetarako erreserbatuta dauden lurzoruen bizitegi-eraikigarritasuna, hirigintza-antolamenduan aurreikusia, baldin eta urbanizazio berriko jarduketetan sartuko diren landa-lurzoruak badira, eta % 10etik 20ra baldin eta urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketak egingo diren lurzoru urbanizatuak badira.

Azken xedapenetako bosgarrenaren bidez, hobekuntza garrantzitsuak sartzen dira zaugarritasun-egoerarako utzarazpen-prozeduraren erregulazioan, Prozedura Zibilaren urtarilaren 7ko 1/2000 Legearen aldaketa baten bidez.

Besteak beste, nabarmentzekoak dira hobekuntza hauek: utzarazpen-prozeduratan, ez da interesdunaren baimenik behar zaugarritasun-egoera egiaztatzeko eskumena duten administrazio publikoetara jakinarazpena egiteko; babes-eremua zabaltzen da zaugarritasun-egoerak identifikatzen diren kasuetarako; hobekuntza teknikoak sartzen dira testuaren idazketan; eta, bat eginez jurisprudentziako estandarrekin eta nazioarteko estandarrekin, ez da ezartzen Justizia Administrazioaren letratuak prozesua

Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley.

Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

Por su parte, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y del 10 al 20 por ciento en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

A través de la disposición final quinta se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio, se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la



automatikoki eteteko sistemarik zaurgarritasuna egiaztatzen den kasuetarako, baizik eta beste sistema bat, zeinetan auzitegiak hartuko baitu erabakia, delako kasuaren balorazio haztatua eta proportzionala egin ondoren. Sistema horren arabera, luzatu egingo dira oraingo etete-epaek: bi hilabetekoa izango da pertsona fisikoentzat, eta lau hilabetekoa pertsona juridikoentzat (gaur egun, hilabete batekoa eta hiru hilabetekoa da, hurrenez hurren).

Azken xedapenetako bosgarrenak, halaber, adiskidetze- edo bitartekaritza-prozedura bat ezartzen du kasu hauetarako: auzi-jartzailea etxebizitza-edukitzaile handia izanik, demanda jarri zaion higiezina okupatzailearen ohiko etxebizitza bada, eta okupatzailea zaurgarritasun ekonomikoko egoeran badago.

Prozedura hori aplikatuta, administrazio eskudunek hobeto erantzun ahal izango diete ukitutako pertsona eta familiei, gizarte-babeseko hainbat tresnaren eta etxebizitza-politikako programen bitartez.

Azken xedapenetako seigarrenean, zabaldu egiten da etxebizitzaren errentamendu-kontratuen errentaren urteko eguneratzearen ezohiko muga, martxoaren 29ko 6/2022 Errege Lege Dekretuaren 46. artikuluan jasotakoa (errege lege-dekretu horren bidez, presako neurriak hartzen dira gerrak Ukrainan dituen ondorio ekonomiko eta sozialei erantzuteko Plan Nazionalaren esparruan).

Zehazki, 2024ko urtarrilaren 1etik abenduaren 31ra bitarteko aldirako, % 3ko muga ezartzen da etxebizitzaren errentamendu-kontratuen errentaren urteko eguneratzean.

Era berean, zaurgarritasun ekonomikoaren parametro batzuk ezartzen dira, irizpide objektiboetan oinarrituak, eta, bide penaletik bideratu behar diren etxebizitza-okupazioei dagokienez, xedapen gehigarri berri baten bidez ezartzen da epaitegiek egoeraren berri emango dietela administrazio publiko eskudunei, mendeko pertsonak, desgaitasuna duten pertsonak, emakumeen aurkako indarkeriaren biktimak eta adingabeak babesteko.

Azkenik, azken xedapenetako zazpigarrenak zehazten du zer eskumen-tituluk gaitzen duten Estatuko legeria hura osatzen duten askotariko edukiak bere gain hartzeko. Azken xedapenetako zortzigarrenak, berriz, erregelamendu-garapena gaitzen du, eta, azken xedapenetako bederatzigarrenaren bidez, araua indarrean jartzen da.

Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.

La disposición final quinta también introduce un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

La aplicación de este procedimiento facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda.

En la disposición final sexta se extiende la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda contenida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

Por último, la disposición final séptima detalla los títulos competenciales que habilitan a la legislación estatal para asumir los contenidos diversos que conforman aquella, habilitando la disposición final octava el desarrollo reglamentario y estableciendo la disposición final novena la entrada en vigor de la norma.



IV

Lege hau bat dator Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 129. artikuluan jasotako erregulazio onaren printzipioekin.

Hala, bete egiten da premiaren eta efikaziaren printzipioa, zeina erabat justifikatuta baitago etxebizitzaren arloko erronkek gizartean eta ekonomian duten garrantzia kontuan hartuta, eta legean jasotako neurri eta xedapenak baliatuko dira erronka horiei heltzeko, administrazioen arteko lankidetzaren beharrezkoaren bitartez. Halaber, bete egiten dira segurtasun juridikoaren, proportzionaltasunaren eta efizientziaren printzipioak ere, eta nabarmentzen da neurriak ordenamendu juridikoarekin bat datoze eta aukerarik onena direla aurrez zehaztutako helburuak lortzeko, eta arauaren edukiek ez dakartela inolako administrazio-kargarik.

Segurtasun juridikoaren eta gardentasunaren printzipioari dagokionez, legea izapidetzeko orduan aurretiazko kontsulta publikoa egin da, bai eta entzunaldia eta informazio publikoaren izapidea ere, Gobernuari buruzko azaroaren 27ko 50/1997 Legeak 26. artikuluan xedatzen duen moduan. Hala ere, printzipio hori indartu egiten da arauaren arrazoiak eta helburuak argi eta erraz azalduta, zeinak jasotzen baitira azalpenzati honetan eta arau-eraginaren azterketari buruzko nahitaezko memorian.

ATARIKO TITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. Legearen xedea.

1. Lege honen xedea da arau bidez zehaztea, Estatuaren eskumenen esparruan, zer oinarritzko baldintza behar diren berdintasunez gauzatu ahal izan daitezen etxebizitzarekin lotutako eskubide eta eginbehar konstituzionalak, eta, bereziki, etxebizitza duin eta egokia izateko eta arazoizko baldintzetan gozatzeko eskubidea, bat etorritik Espainiak berretsitako nazioarteko tresnek xedatzen dutenarekin, eta betiere kasu emanez autonomia-erkidegoen eskumenei, zehazki etxebizitzaren arloan esleituak dituztenei.

2. Etxebizitza-eskubidea gauzatzeko dela bermatzeko, halaber, lege honen bidez arautu nahi da etxebizitzaren jabetza-eskubidearen oinarritzko edukia, haren funtzio sozialari dagokionez. Horren barruan sartzen da, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnen artean, etxebizitzak ordenamendu juridikoan aurreikusitako bizitegi-erabilerara bideratzeko eginbeharra, bai eta etxebizitza mantendu,

IV

La ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad y eficacia, plenamente justificado por la relevancia social y económica de los retos en materia de vivienda y la adecuación de las medidas y disposiciones contenidas en la ley dirigidas a abordarlos sobre la base de la necesaria cooperación interadministrativa. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficiencia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible para la consecución de los objetivos anteriormente detallados, sin implicar los contenidos de la norma ningún tipo de carga administrativa.

En cuanto al principio de seguridad jurídica y de transparencia, la ley ha seguido en su tramitación los trámites de consulta pública previa, así como de audiencia e información pública, previstos en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, si bien, tal principio se refuerza a través de la exposición clara y accesible de los motivos y de los objetivos de la norma, que se recogen en esta parte expositiva y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.

2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y



kontserbatu eta birgaitzekoa ere. Botere publikoek ziurtatuko dute eginbehar hori zuzen betetzen dela, nork bere eskumenen esparruan, legearen arabera bidezkoak diren neurriak aplikatuz.

3. Legearen xedea da, orobat, babes handiagoa ematea etxebizitzak erosteko eta errentan hartzeko eragiketetan informazio osoa, objektiboa, egiazkoa, argia, ulergarria eta irisgarria eskuratzeko eskubideari.

2. artikulua. Etxebizitza-politika publikoen helburuak.

Botere publikoek helburu komun hauek dituzte etxebizitzaren arloko jardunean, nork bere eskumenen esparruan:

a) Etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko baldintzetan eskuratzeko eskubideak gauzatzea, bat etorri Espainiako Konstituzioarekin eta Espainiak berretsitako nazioarteko tresnen gomendioekin.

b) Sustatzea etxebizitzak benetan erabiltzen eta gozaten direla, edukitzaren legezko araubidearen arabera, bai eta etxebizitzak mantentzen, kontserbatzen eta, hala badagokio, birgaitzen eta hobetzen direla ere.

c) Etxebizitzaren bizigarritasuna bermatzea, hau da, ziurtatzea etxebizitzek betetzen dituztela pertsonen duintasuna eta osasuna bermatzeko eta bizitzako etapa guztietan dituzten biztante-premiak asetzeko beharrezkoak diren gutxieneko kalitate-, funtzionaltasun- eta irisgarritasun-eskakizunak, aplikatzeko den legerian ezartzen direnak, arreta berezia jarriz adingabeen beharrei, zeinentzat etxebizitza funtsezko espazioa baita garatzeko, seguru egoteko eta babes hartzeko, eta aintzat hartuz eskakizun horiek oinarritzekoak direla eskubideak eta askatasunak benetan gauza daitezten.

d) Administrazioen arteko lankidetzaren sustatzea, etxebizitza-politikako jardura publikoetan koherentzia eta gardentasuna bultzatuz eta gainerako politika sektorialeko koordinazioari bide emanez, eta herritarrek eta gizarte zibila ordezkatzeko duten entitateek etxebizitzaren arloan parte hartuko dutela bermatzea.

e) Egonkortasuna eta segurtasun juridikoa bermatzea etxebizitzaren jabetzan, erabileran eta gozamenean, arreta berezia jarriz zaurgarritasun-egoeran edo -arrikan dauden pertsonen eta familien, eta, bereziki, ardurapean adingabeak dituzten familia eta bizikidetzaren unitateei. Horretarako, etxebizitzarekin lotutako neurri eraginkorrak hartuko dira, eta neurriak behar bezala koordinatuko dira gizarte-arretaren, prestakuntzaren eta enpleguaren arloko neurri osagarriekin eta beste laguntza-ekintza batzuekin.

rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, a través de la aplicación de las medidas que legalmente procedan.

3. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

Constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España.

b) Promover el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora.

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que, atendiendo a la normativa aplicable, deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a las necesidades de los menores, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, favoreciendo la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.

e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.





f) Etxebizitza-parke publikoak garatzea, kudeatzea eta mantentzea, merkatuan etxebizitza bat eskuratzeko zailtasun handienak dituzten gizarte-sektoreei egokitutako etxebizitza duin eta egokien eskaintza handi eta egonkorra bermatzeko. Horretarako, behar den inbertsioa egingo da aurrekontu-ekitaldi bakoitzean, eta kontuan hartuko dira hazkunde-dinamiken edo biztanleria-galeraren eraginpean dauden lurralde-eremu guztien ezaugarri eta premiak.

g) Parke pribatuetan zein publikoetan dauden etxebizitzaren birgaitzea eta hobekuntza sustatzea, horretarako programak eta neurriak ezarri egokiro jorratzeko jasangarritasuna, energia-efizientzia, energia berriztagarrien erabilera, bizigarritasuna, irisgarritasun unibertsala, kontserbazioa, erabilera-segurtasunaren hobekuntza eta digitalizazioa, ikuspegi integralak bultzatuta eta landaguneetako etxebizitzaren ezaugarriak berariaz kontuan hartuta.

h) Arrazoizko prezioan alokatzeko moduko etxebizitzaren eskaintza nahikoa eta egokia bideratzea, arreta berezia jarrita gazteei eta zaugarritasun-egoeran edo -arriskuan dauden familiei. Horretarako, lurzorua erregulatzeko eta erabiltzeko mekanismo eraginkorrak jarriko dira martxan, eta eskatzaileen benetako premiei erantzungo dieten eta gizarte- eta lurralde-kohesioa ahalbidetuko duten programazio- eta plangintza-neurriak eta -tresnak landuko dira.

i) Modua ematea hirugarren sektoreko entitateen etxebizitza-parke sozialak egon daitezen, zeinak etxebizitza-parke publikoen osagarri izango baitira eta kolektibo eta familia zaugarrientzako bizitoki- eta etxebizitza-eskaintza handituko baitute, arreta berezia jarri ardurapean adingabeak dituzten familia eta bizikidetzak unitateei.

j) Etxebizitza duin eta egokia eskuratzen laguntzeko baliabideak ahalik eta modu eraginkorrean kudeatzea, eta, hala badagokio, lankidetzak publiko-pribaturako formulak bultzatzea.

k) Etxebizitza erosteko eta alokatzeko eragiketetan oinarriko eskubideak eta interes legitimoak babestea, erantzukizunak zehaztuz eta informazio nahikoa eta egokia eskuratzen dela ziurtatuz.

l) Etxebizitza eskuratzeko eta gozatzeko orduan edozein arrazoirengatik gerta daitekeen diskriminazio oro ezabatzea, etxebizitza-politikako jarduketak eta neurrietan integrazioa, inklusioa eta gizarte- eta lurralde-kohesioa ziurtatuz.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población.

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural.

h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.

i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables, con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.



m) Etxebizitza-parkean irisgarritasun unibertsala sustatzea, etxebizitza berrietan benetan aplikatuko dela ziurtatuz eta lehendik dagoen etxebizitza-parkean sortzen diren beharrei erantzuteko neurriak hartuz.

n) Neurrien bidez identifikatzea eta prebenitzea espekulazio-atxikipena, bizitegi-segregazioa, gainokupazio-prozesuak, bizitegi-bazterkeria larria (hala nola txabolismoa eta etxegabetasuna) eta egungo etxebizitza-parkearen eta haren inguruaren degradazioa, etxebizitzaren bizitegi-funtzioa garatu eta bizi-kalitatea hobetu ahal izateko.

ñ) Generoaren, adinaren, gaitasunaren eta lurraldearen ikuspegian oinarrituta, berdintasuna bermatzea etxebizitzaren arloko politika eta ekintza guztietan, maila guztietan, eta horien plangintza-, exekuzio- eta ebaluazio-fase guztietan.

o) Kontrolatzea eta bermatzea administrazio eskudunek arduraz erabiltzen dituztela etxebizitza-politikaren helburuak betetzeko behar dituzten baliabide publiko guztiak, eta parke publikoaren kudeaketari dagokionez erantzunkidetasun-irizpideak aplikatzea okupatzaileen artean.

p) Lehenatasunez arreta eta informazioa ematea pobrezian, gizarte-bazterkerian edo bestelako zaurgarritasun-egoeraren batean egoteagatik babes berezia behar duten eta adingabeak ardurapean dituzten familia eta bizikidetzak unitateei.

q) Etxebizitza-politikak aplikatzea lurralde-desorekak zuzentzeko, despopulazio-fenomenoen ondorioz kaltetuen dauden hiri- eta metropoli-guneetan nahiz landaguneetan.

r) Bermatzea etxebizitza-politika publikoen garapenean parte hartzen dutela higiezin merkatuan esku hartzen duten eragileek; bereziki, etxebizitzaren sustatzaile sozialek, etxebizitza-eskubidea defendatzen duten herritarren elkarteek, errentarien eta jabeen elkarteek, finka-administratzaileek eta higiezin-tako agenteek. Orobat, gardentasuna bultzatzea parte-hartze prozesu horretan.

s) Gizarte-ekonomia indartzea, gizarte- eta laguntza-entitateek etxebizitzaren arloan parte har dezaten bultzatuz.

3. artikulua. Definizioak.

Lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, honako definizio hauek ezartzen dira, betiere kontraesanen ez badaude etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek araututako definizioekin (kasu horretan, eta erregulazioaren ondorioetarako, haiek lehenetsiko dira):

m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad y perspectiva territorial, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda por parte de las Administraciones competentes y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.

p) Priorizar la atención e información a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.

q) Contribuir en la aplicación de las políticas de vivienda a la corrección de los desequilibrios territoriales, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos como en entornos rurales, que pueden estar más afectados por fenómenos de despoblación.

r) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios.

s) Potenciar la economía social, impulsando la participación de las entidades de carácter social y asistencial en el ámbito de la vivienda.

Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, prevalecerán aquéllas, se establecen las siguientes definiciones:



a) Etxebizitza: pertsonen bizileku gisa erabiltzen den izaera pribatiboko eraikina edo eraikin zatia, legez eskatzen diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen dituena, eta kokatuta dagoen eraikineko espazio eta zerbitzu komunetarako sarbidea izan dezakeena, hori guztia aplikatu beharreko legeriarekin eta hirigintza- eta lurralde-antolamenduetarekin bat etorrita.

b) Infraetxebizitza: etxebizitza gisa erabiltzen den eraikina edo eraikin zatia, aplikatu beharreko legeriaren arabera bete behar diren gutxieneko baldintzak betetzen ez dituena.

Etxebizitza batek baldintzak betetzen ez dituela joko da honako kasu hauetan: bizigelen azaleraren, kopuruaren, dimentsioaren eta ezaugarrien eskakizunak betetzen ez baditu; gabezia larriak baditu oinarrizko instalazioetan eta zuzkiduretan; eta eraikinak bete behar dituen segurtasuneko, irisgarritasun unibertsaleko eta bizigarritasuneko gutxieneko eskakizunak betetzen ez baditu.

c) Etxebizitza duina eta egokia: tamaina, kokapena, bizigarritasun-baldintzak, irisgarritasun unibertsala, energia-efizientzia, energia berriztagarrien erabilera eta gainerako ezaugarriak direla-eta pertsonaren edo bizikidetzaren unitatearen bizileku-premiei erantzuten dien etxebizitza edo egoitza, oinarrizko hornidura-sareetarako sarbidea duena eta finantza-ahaleginaren arabera arrazoizko baldintzetan eskura daitekeena, eta pertsona edo bizikidetzaren unitateari modua ematen diona intimitatea zaindu eta duintasunez bizi ahal izateko eta familia- eta gizarte-harremenez gozatzeko, pertsonen erabateko garapena eta gizarte-inklusioa bultzatuz.

d) Finantza-ahaleginaren araberako arrazoizko baldintzak: diru-sarrera garbiak eta ezaugarri partikularrak kontuan hartuta familiei gehiegizko finantza-ahalegina egitea ez dakarkien salmenta- edo alokairu-prezioaren baldintzak. Zehazki, aintzat hartzen dira bai hipoteka-kuota edo errentamendu-errenta, bai jabe hipotekatuari edo errentariari ordaindu beharreko oinarrizko gastu eta hornidurak, eta, oro har, ezin da bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren ehuneko 30 gainditu.

e) Oinarrizko gastuak eta hornidurak: energia-hornidurek (hala nola elektrizitateak, gasak eta gasolioak), ur korronteak eta telekomunikazio-zerbitzu finkoek eragiten dituzten kostuak eta errentariak ohiko etxebizitzagatik jabeen erkidegoari egin beharreko ekarpenak, denak ere ohiko etxebizitzari dagozkionak.

f) Etxebizitza babestua: etxebizitza-merkatura sartzeko zailtasunak dituzten pertsonen ohiko bizileku izateko araubide berezia duen

a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.

b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable.

En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

c) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas.

d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.

e) Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.

f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso



etxebizitza, hiri- eta metropoli-gunean zein landagunean egon daitekeena.

Lege honen ondorioetarako, honako modalitate hauek ezartzen dira: etxebizitza soziala, edo prezio mugatuko etxebizitza.

1. Etxebizitza soziala: alokairura, lagapenera edo errentaren edo salmentaren mugak dituen aldi baterako beste edozein edukitza-formulara bideratutako titulartasun publikoko etxebizitza, merkatuan etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsoneri edo familiei zuzendua.

Etxebizitza sozialtzat hartuko da, halaber, azalera-eskubidea, administrazio-emakida edo negozio juridiko baliokidea eratu zaion titulartasun publikoko lurzorua.

Etxebizitza soziala hirigintza-mailan zuzkidura publikokotzat kalifikatutako lursailetan gauzatu ahal izango da, edo titulartasun publikoko ekipamenduetarako erabiltzen diren eta zerbitzu publikoari atxikita dauden eraikin edo lokaletan egon ahal izango da.

Etxebizitza soziala zuzenean kudeatu ahal izango dute administrazio publikoek edo haien mendeko entitateek, etxebizitzari lotutako helburu sozialak dituzten irabazi-asmorik gabeko entitateek, edo haren izaerarekin bateragarriak diren lankidetzara publiko-privatuko formulen bitartez.

Larrialdiko etxebizitza sozialtzat hartu ahal izango da larrialdi-egoerei erantzuteko erabiltzen den etxebizitza soziala, bizitoki-irtenbide unibertsala ematen diena epe laburrerako eta aldi baterako, harik eta beste etxebizitza iraunkor bat eskuratu arte, etxebizitza galdu duten edo etxebizitza egoki bat eskuratu ezin duten pertsona eta familiei, egoera horretan dauden pertsonen inguruabar dokumentalak eta administratiboak edozein direla ere.

2. Prezio mugatuko etxebizitza babestua: etxebizitza soziala edo zuzkidura publikokoa ez den titulartasun publikoko edo pribatuko etxebizitza, errenta-prezioen mugak eta legez edo erregelamenduz ezartzen diren gainerako eskakizunak bete behar dituen, eta helburu duena merkatuan etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsonen edo familiek etxebizitza iraunkorra izateko duten premiari erantzutea.

Administrazio publiko eskudunak ezarritako prozedurari jarraikiz emango zaio prezio mugatuko etxebizitzari kalifikazio hori.

g) Etxebizitza eskuragarri pizgarriduna: lege honen ondorioetarako, etxebizitza eskuragarri pizgarridunak izango dira titulartasun pribatuko etxebizitzak, hirugarren sektoreko eta gizarte-ekonomiako entitateenak barne, zeinen titularrari

al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural.

A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.

También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.

La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

Podrá tener la consideración de vivienda social de emergencia aquella vivienda social que esté destinada a atender situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.

2.º Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado.

La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.

g) Vivienda asequible incentivada: a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración



onura urbanistikoak, fiskalak edo beste edozein motatakoak ematen baitizkio administrazio eskudunak, etxebizitza horiek ohiko bizileku gisa erabil ditzaten beren diru-sarreraren mailaren ondorioz etxebizitza bat merkatuko prezioan eskuratu ezin dutenek, alokairu-araubidean edo aldi baterako beste edozein edukitza-formula erabiliz.

Etxebizitza horiei esleitzen zaizkien onura publikoak bat etorriko dira administrazio eskudunak kasu bakoitzean ezartzen dituen erabilera-mugekin, denbora-mugekin eta gehieneko prezioekin.

h) Hirugarren sektoreko etxebizitza- eta bizitoki-parkea: titularra edo kudeatzailea irabazi-asmorik gabeko entitate bat duten eraikinen multzoa, etxebizitzari lotutako helburu sozialak dituen, eta bideratuta dagoena zaurgarritasun-egoeran edo gizarte-bazterkeriako arriskuan dauden pertsona edo familien etxebizitza- edo bizitoki-premiak asetzera eta gizarteko maila zabalei etxebizitza eskuragarria hornitzera.

i) Ohiko bizilekua: bertan bizi den pertsonaren bizileku iraunkorra den etxebizitza, udal-eroldan dauden datuen bidez edo zuzenbidean baliozkoak diren beste bitarteko batzuen bidez egiazta daitekeena.

j) Bigarren bizilekua: jabeak aldi baterako edo aldizkako egonaldietarako erabiltzen duen etxebizitza oro, haren ohiko bizilekua ez dena.

k) Edukitzaile handia: lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako, bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren titularra edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikiaren titularra den pertsona fisiko edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita.

Definizio hau partikularizatu ahal izango da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioan, eta edukitzaile handitzat joko dira eremu horietan kokatutako bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak, autonomia-erkidegoak dagokion justifikazio-memorian hala arrazoitzen badu.

l) Etxegabetasuna: ingurune komunitario batean etxebizitza duin eta egoki bat modu iraunkorrean eskuratu ezin duen pertsona, familia edo bizikidetzaren bati eragiten dion bizi-zirkunstantzia, zeinaren ondorioz pertsona, familia edo bizikidetzaren bati behartuta baitago bide publikoan edo beste gune publiko desegoki batzuetan bizitzera, edo administrazio publiko edo irabazi-asmorik gabeko entitateen bizitoki kolektibo instituzionalizatuak erabiltzera, edota etxebizitza desegokietan, masifikatuetan edo ez-seguruetan bizitzera, aldi baterako edo ez, legezko titulurik gabe, edo etxebizitza uzteko jakinarazpenarekin, edo indarkeriaren mehatxuarekin.

competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

h) Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.

i) Residencia habitual: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

j) Residencia secundaria: toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.

k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.



Etzegabetasun-egoera hori etzegabetasun kronifikatuzat jo ahal izango da baldin eta urtebete edo gehiago irauten badu.

4. artikulua. Interes orokorreko zerbitzuak.

1. Finantzaketa publikoa zertara bideratu erabakitzeko orduan, interes orokorreko zerbitzutzat hartuko dira, ekonomia-, gizarte- eta lurralde-koehesioaren funtsezko elementu gisa, gaian eskumena duten administrazioek ezartzen dituztenak, eta, estatu-eskumenari edo Estatuaren eta gainerako administrazioen arteko lankidetzari dagokionez, honako hauek:

- a) Administrazio publiko eskudunek eta haien erakunde instrumental edo mendekoek etxebizitza-parke publikoa sortzeko, handitzeko, kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak egitea, bai eta parke hori kudeatzea ere arrazoizko baldintzetan erabiltzen dela bermatzeko, bat etorritik aurreko artikuluan edo dagokion araudi autonomikoan jasotzen den arrazoizko baldintzen definizioarekin.
- b) Gehieneko salmenta- eta alokairu-prezioa finkatzen duen babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak eraikitzeko edo birgaitzeko jarduerak publiko nahiz pribatuak egitea, betiere norberaren egoera ekonomiko eta soziala zehazten duten irizpide objektiboetan oinarritutako baldintzak betetzen dituzten pertsonak edo familiak badira etxebizitza horien hartzailak.
- c) Administrazio publiko eskudunek eta haien ente instrumental edo mendekoek beharrezkoak diren jarduketak egitea titulartasun publikoko eta pribatuko etxebizitza-erakinen bizigarritasuna, irisgarritasuna edo energia-efizientzia hobetzeko.

2. Aurreko apartatuan adierazitako interes orokorreko zerbitzuak zuzenean eman ahal izango dituzte administrazio publikoek edo haien ente instrumentalek edo mendekoek, edo, bestela, jabeekin egindako akordio bidez, hirugarren sektorean eta gizarte-ekonomian legez eraturako entitateekin egindako akordio bidez edota lankidetzaren publiko-pribaturako formulen bidez eman ahal izango dira, indarrean dagoen lege-esparruari jarraituz eta lankidetzaren izaera kontuan hartuta.

5. artikulua. Akzio publikoa.

1. Lege honen II. titulua, III. titulua eta IV. tituluko II. kapitulua aplikatuz ematen diren egintzak eta xedapenak aurkaratu ahal izango dituzte horretarako legitimatuta daudenek, bat etorritik Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearekin eta Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa

Podrá calificarse como sinhogarismo cronificado, cuando la situación de sinhogarismo continúe o se produzca a lo largo de un periodo de tiempo igual o superior a un año.

Artículo 4. Servicios de interés general.

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica, social y territorial, los determinados por las administraciones competentes en la materia, y en el ámbito de competencia estatal o de colaboración del Estado con las demás administraciones:

- a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como su gestión para asegurar su utilización efectiva en condiciones asequibles, tal y como se definen en el artículo anterior o en la normativa autonómica correspondiente.
- b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

c) El desarrollo de las actuaciones necesarias por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, encaminadas a promover la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas, de titularidad pública y privada.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente atendiendo a la naturaleza de la colaboración.

Artículo 5. Acción pública.

1. Los actos y disposiciones dictados en aplicación del título II, del título III y del capítulo II del título IV de esta ley podrán impugnarse, además de por quienes estén legitimados para ello, en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la



arautzen duen uztailaren 13ko 29/1998 Legearekin; horiek ez ezik, irabazi-asmorik gabeko pertsona juridikoek ere aurkaratu ahal izango dituzte, etxebizitzaren babesarekin lotutako interes orokorrak defendatzeko, akzio publikoa egikaritzuz.

Egikaritze hori ezingo da izan fede onaren aurkakoa, ezta eskubide-abusua ere.

2. Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 31. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, akzio publikoa egikaritzeak ezin izango du inola ere berekin ekarri egoera juridiko individualizatu bat aitortzeko eta berroneratzeko uzia, salbu eta akzioa egikaritzen duena bada eragindako eskubide edo interes legitimo bat izateagatik legitimatuta dagoena.

Uko egiteak edo atzera egiteak, dela administrazio-bidean, dela administrazioarekiko auzibidean, ez du diru-ordainik ekarriko.

6. artikulua. Etxebizitzarekin lotutako berdintasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioa.

1. Etxebizitzarekin lotutako berdintasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioaren arabera, pertsona guztiek eskubidea dute etxebizitza duin eta egoki bat erabiltzeko eta gozatzeko, indarreko legerian eta araudian ezarritako lege- eta kontratu-eskakizunak betez, eta inolako diskriminaziorik, bazterkeriarik, jazarpenik eta indarkeriarik jasan gabe.

2. Administrazio eskudunek bermatu behar dute betetzen dela 1. apartatuak dioena, eta beharrezkoak diren babes-neurriak hartuko dituzte etxebizitzaren erabilerari eta gozamenari eragiten dioten honako egoera hauek berariaz prebenitzeko eta borrokatzeko:

a) Zuzeneko diskriminazioa, zeina gertatzen baita baldin eta pertsona batek edo pertsona-talde batek, etxebizitzarekin lotutako alderdiren batean, antzeko egoeran dagoen beste pertsona batek jasotakoaz bestelako tratua jasotzen badu, salbu eta bidezko arrazoiren bat badago tratu-desberdintasun hori modu objektibo eta arrazoizkoan justifikatzeko, eta erabilitako bitartekoak proportzionatuak, egokiak eta beharrezkoak badira.

b) Zeharkako diskriminazioa, zeina gertatzen baita baldin eta itxuraz neutroa den xedapen arauemaile batek, plan batek, klausula konbentzional edo kontratuzko batek, itun individual batek, alde bakarreko erabaki batek, irizpide batek edo praktika batek desabantaila partikular bat eragiten badio pertsona bati edo pertsona talde bati etxebizitza-eskubidea baliatzeko orduan.

Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, por las personas jurídicas sin ánimo de lucro que, mediante el ejercicio de esta acción, defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda.

Dicho ejercicio no podrá ser contrario a la buena fe, ni constituir un abuso de derecho.

2. A efectos de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, el ejercicio de esta acción no podrá en ningún caso comprender una pretensión de reconocimiento y restablecimiento de una situación jurídica individualizada, salvo que quien ejercite la acción sea quien esté legitimado por ostentar un derecho o interés legítimo afectado.

La renuncia o el desistimiento de la misma, ya sea en vía administrativa, ya en vía contencioso-administrativa, no podrá implicar contrapartidas económicas.

Artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.

1. En virtud del principio de igualdad y no discriminación en la vivienda, todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, exclusión, acoso o violencia de ningún tipo.

2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona o grupo de personas recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona o grupo de personas respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda.



Ez dago zeharkako diskriminaziorik, baldin eta jarduketak helburu legitimo bat badu, diskriminazioa objektiboki eta arrazoiz justifikatzen duena, eta helburu hori lortzeko erabilitako bitartekoak proportzionatuak, egokiak eta beharrezkoak badira.

c) Higiezin-jazarpena, hau da, edozein pertsonari bere etxebizitzaren erabilera baketsua galaraztea eta alderdi materialari, pertsonalari edo sozialari dagokionez giro oldarkorra sorraraztea helburu duen ekintza edo omisio oro, eskubideez abusatuz egiten dena, azken xedea izanik pertsona hori etxebizitza erabiltzeko eta gozatzeko eskubidearen gainean nahi ez duen erabaki bat hartzera behartzea.

d) Infraetxebizitza batean, etxebizitza gainokupatu batean edo legez kanpoko edozein bizitokitan bizitzeko egiten diren edozein tituluren bidezko salmenta-eragiketak, errentamendu-eragiketak edo lagapen oso nahiz partzialaren eragiketak, bai eta etxebizitza saltzeko, alokatzeko edo lagatzeko eskubide legitimorik ez duten edo horretarako ordezkartzarik ez duten pertsonen ondasunen gainean egiten diren eragiketak ere.

I. TITULUA

Etxebizitzaren funtzio soziala eta araubide juridikoa

7. artikulua. Etxebizitzaren funtzio soziala bermatzen duten printzipio gidariak.

1. Aintzat hartuta Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua nola mugatzen duen etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea, eta kontuan izanda etxebizitzak funtzio sozial bat betetzen duela — pertsonen, familien eta bizikidetzaren unitateen oinarritzko bizitoki-premiei erantzuteko xedea duen ondasuna den heinean—, administrazio publiko eskudunek modua eman behar dute eskubide hori arrazoizko baldintzetan gauzatzeko delata bermatzeko, arreta berezia jarriz adingabeak ardurapean dituzten familiei eta bizikidetzaren unitateei. Horretarako, etxebizitzari lotutako eskubide eta eginbeharren estatutuaz baliatuko dira, lege honetan xedatutakoari jarraituz.

2. Aurreko apartatuan aurreikusitakoa betetzeko, botere publikoek, beren eskumenen esparruan, mekanismo eraginkorrak antolatu behar dituzte etxebizitza behar bezala babesten, kontserbatzen, birgaitzen eta hobetzen dela ziurtatzeko, bat etorritik lege honetan xedatutakoarekin eta etxebizitzaren arloan indarrean dagoen legeria eta araudiarekin.

I. KAPITULUA

Herritarren oinarritzko estatutua

8. artikulua. Herritarrek etxebizitzari dagokionez dituzten eskubideak.

Herritar guztiek dituzte eskubide hauek:

No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda.

d) Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, completa o parcial, para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.

TÍTULO I

Función social y régimen jurídico de la vivienda

Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

1. Atendiendo a la delimitación que del derecho a una vivienda digna y adecuada efectúa el artículo 47 de la Constitución Española, y considerando que la vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unidades de convivencia, corresponde a las administraciones públicas competentes velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dicho derecho en condiciones asequibles y con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación y mejora, en los términos dispuestos por esta ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda.

CAPÍTULO I

Estatuto básico del ciudadano

Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:





a) Etxebizitza duin eta egokia izatea jabetza-araubidean, errentamendu-araubidean, erabilera-lagapeneko araubidean nahiz legezko beste edozein edukitza-araubidetan, lege honetan ezarritakoari jarraituz.

b) Administrazio publikoek etxebizitza-programa publikoei buruz eta programa horietan parte hartzeko baldintzei buruz duten informazioa jasotzea desgaitasunen bat duten pertsonentzako formatu irisgarrietan, bai eta zaurgarritasun-egoeran dauden pertsona eta familiek etxebizitza bat eskuratzeko dituzten prestazio, laguntza eta baliabide publikoei buruzko informazioa ere.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazio publikoek eraturako etxebizitza babestuen eskatzaileen erregistroetan izena emateko eskatzea, bai eta etxebizitza eskuratzeko programa, prestazio, laguntza eta baliabide publikoetan ere, beren egoera sozial eta ekonomikoaren eta inguruabar pertsonal eta familiarren arabera.

d) Etxebizitza-programa publikoetan parte hartzea, eta etxebizitzaren arloko prestazio, laguntza eta baliabide publikoak eskuratzeko, araudi erregulatzailean ezarritako moduan eta baldintzetan.

9. artikulua. Herritarrek etxebizitzari dagokionez dituzten eginbeharrak.

Herritar guztiek dituzte eginbehar hauek:

a) Etxebizitza-parkea errespetatzea eta zaintzen laguntzea, erabilera- eta gozamen-eskubidea baliatzea eragozten duen edozein jarduera gogaikarri edo osasungaitz saihestuz.

b) Norbera bizi den etxebizitza kontserbatzeko, konpontzeko edo hobetzeko lanak egitea, bat etorri legez dagokion edukitza-araubidearekin.

c) Beste pertsona, familia edo entitate publiko eta pribatu batzuen eskura dauden etxebizitzaren edukitza baketsua errespetatzea, eta edukitza hori eragozten edo zailtzen duen jarduerarik ez egitea.

d) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko eragiketetan, eskualdatzaileari edo bitartekariari legez ezarritako eginbeharrak betetzea, IV. tituluan eta eragiketa horiei aplikatu beharreko gainerako araudian zehazten den bezala.

e) Gogoan izatea etxebizitza-parke publikoa zeinen garrantzitsua den etxebizitza-eskubidearen alde egiteko tresna gisa, eta parkea behar bezala mantentzea eta kontserbatzea, zailtasun handienak dituzten familiei zerbitzua eman diezaion.

a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley, ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia.

b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos en formatos accesibles para personas con discapacidad, así como sobre las prestaciones, ayudas y recursos públicos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda por parte de las personas y familias en situación de vulnerabilidad.

c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y en los diferentes programas, prestaciones, ayudas y recursos públicos para el acceso a la vivienda, en función de su situación social y económica, así como de sus circunstancias personales y familiares.

d) Participar en los programas públicos de vivienda, y acceder a las prestaciones, ayudas y recursos públicos en materia de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora.

Artículo 9. Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando la realización de cualquier actividad molesta o insalubre, que sea perturbadora del ejercicio del derecho de uso y disfrute señalado en el artículo anterior.

b) En relación con la vivienda que se habita, realizar las actuaciones de conservación, reparación o mejora que correspondan de acuerdo con el régimen legal de tenencia en virtud del cual se dispone de la misma.

c) En relación con la vivienda ajena, a disposición de otras personas, hogares, o entidades públicas y privadas, respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de la realización de cualquier tipo de actividad que la impida o dificulte.

d) En relación con las operaciones de compra o alquiler de vivienda, cumplir los deberes legalmente establecidos para el transmitente o intermediario definidos en el título IV y demás normativa aplicable en dichas operaciones.

e) En relación con el parque público de vivienda, atender a su especial importancia como instrumento de acción en favor del derecho a la vivienda y velar por su adecuado mantenimiento y conservación, para que pueda servir a los hogares con mayores dificultades.



II. KAPITULUA

Etxebizitzaren jabetza-eskubidearen oinarritzko araubide juridikoa

10. artikulua. Etxebizitzaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak.

1. Etxebizitza kokatuta dagoen lurren oinarritzko egoeraren arabera lurzorua-ren estatu-legeriak aitortzen dituen eskubideez gain, etxebizitzaren jabetza-eskubideak honako hauek hartzen ditu barnean, bat etorritz lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arloan aplikatzeko den legeriarekin:

- a) Etxebizitza erabiltzea, gozatzea eta izatea, haren kalifikazioaren, egoeraren eta ezaugarri objektiboen arabera, etxebizitzaren arloko legeriarekin eta aplikatu beharreko legeriarekin bat etorritz.
- b) Administrazio eskudunei etxebizitzaren hirigintza-egoerari eta etxebizitza kokatuta dagoen eraikinari buruz kontsulta egiteko eskubidea.
- c) Etxebizitza kontserbatzeko, birgaitzeko, irisgarritasun unibertsala ezartzeko, handitzeko edo hobetzeko obrak egitea, administrazio eskudunak ezarritako baldintzei jarraituz; eta, hala bada gorkio, jarduketa horietarako gaitzen duen titulua eskuratzea, legez eska badaiteke.

2. Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioei dagokie etxebizitzaren jabetza-eskubideak erabat gauzatzen direla zaintzea, eta, horretarako, modu itunduan eta koordinatuan jardungo dute legetan eta etxebizitza eskuratzen laguntzeko plan eta programetan jasotzen diren ekintzak sustatzen.

Ondorio horietarako, gaiari buruzko legeriak biltzen dituen neurri guztiak hartu eta betearazi ahal izango dituzte, eta, bereziki, honako hauek:

- a) Laguntza eta dirulaguntza publikoak.
- b) Zerga-pizgarriak.
- c) Administrazio publikoek edo haien ente instrumentalek etxebizitza-parke publikoak zuzenean edo hirugarrenekin lankidetzan kudeatzea.
- d) Etxebizitzarekin lotutako helburu sozialak dituzten hirugarren sektoreko entitateekin lankidetzan aritzea, parke publikoetako etxebizitzaren kudeaketa errazteko, bai eta etxebizitza sozialeko parke propioaren kudeaketa errazteko ere.
- e) Etxebizitzaren titularrekin hitzarmenak eginez ekimen pribatua sustatzea, etxebizitza horiek administrazio publiko eskudunei lagatzeko, edota alokairu sozialeko eskaintza nahiz arrazoizko prezioa duen alokairuko eskaintza areagotzeko beste formula batzuk aplikatzea.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda

Artículo 10. Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: facultades.

1. Además de los derechos reconocidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

- a) Las facultades de uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación.
- b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre la situación urbanística de la vivienda y del edificio en que se ubica.

c) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando éste sea legalmente exigible.

2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda velar por el pleno ejercicio de los derechos de la propiedad de vivienda, actuando de manera concertada y coordinada en la promoción de las acciones previstas en la legislación y en los planes y programas aplicables para favorecer el acceso a la vivienda.

A tales efectos, podrán adoptarse y ejecutarse cuantas medidas prevea la legislación en la materia y, en particular, las siguientes:

- a) Ayudas y subvenciones públicas.
- b) Incentivos fiscales.
- c) Gestión directa por parte de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales, o en colaboración con terceros, de los parques públicos de vivienda.
- d) Colaboración con entidades del tercer sector cuyos fines de carácter social estén vinculados con la vivienda, para facilitar la gestión de viviendas pertenecientes a los parques públicos, así como la gestión de su propio parque de vivienda social.
- e) Fomento de la iniciativa privada mediante convenios con los titulares de viviendas para su cesión a las Administraciones públicas competentes u otras fórmulas para favorecer el incremento de la oferta de alquiler social o a precio asequible.



f) Etxebizitzen errentamenduaren merkatuan bitartekaritza sustatzea, etxebizitzak benetan okupa daitezen bultzatzeko.

11. artikulua. Etxebizitzaren jabetza- eskubidearen edukia: eginbeharrak eta kargak.

1. Etxebizitza kokatuta dagoen lurren oinarriko egoeraren arabera lurzoruaren estatu-legeriak ezartzen dituen eginbeharrez gain, etxebizitzaren jabetza-eskubideak honako hauek hartzen ditu barnean, lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arloan aplikatzekoa den legeriarekin bat etorriz, eta etxebizitzaren funtzio soziala dela-eta dituen mugekin:

- a) Etxebizitza norberak eta benetan erabili eta gozatzea, haren kalifikazioaren, egoeraren eta ezaugarri objektiboen arabera, etxebizitzaren arloko legeriarekin eta aplikatu beharreko gainerakoarekin bat etorriz eta jabetzaren funtzio soziala bermatuz betiere.
- b) Etxebizitza mantentzea, kontserbatzea eta, hala badagokio, birgaitzea, bat etorriz lege honekin, lurralde-, hirigintza- eta etxebizitza-antolamenduari buruzko legeekin eta haien babesean onartutako tresnekin.
- c) Etxebizitza ez gainokupatzea eta ez alokatzea legez eskatzen diren bizigarritasun-betekizunak eta -baldintzak urratzen dituzten erabilera eta jardueretarako.
- d) Etxebizitza saltzeko edo alokatzeko eragiketetan, aplikatzekoa den araudiak eta lege honen IV. tituluak ezartzen dituzten informazio-betebeharrak betetzea.
- e) Etxebizitza bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean baldin badago, administrazio eskudunarekin lankidetzan aritzeko eta informazioa emateko betebeharrak betetzea, lege honen II. tituluaren ezarritako moduan.

2. Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioei dagokie etxebizitzaren jabetzari lotutako eginbeharrak betetzen ez direla adieraztea, eta ahalmena izango dute lurralde- eta hirigintza-antolamenduari eta etxebizitzari buruzko legeek aurreikusten dituzten neurri guztiak hartzeko, ofizios edo alderdi batek eskatuta eta, betiere, betebeharrekoari entzun ondoren.

II. TITULUA

Botere publikoen jarduna etxebizitzaren arloan

I. KAPITULUA

Etxebizitzaren arloko jarduketa publikoaren printzipio orokorrak

12. artikulua. Estatuaren jarduna etxebizitzaren eta hiri-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berritzearen arloan.

f) Acciones de fomento de la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.

Artículo 11. Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: deberes y cargas.

1. Además de los deberes establecidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación, el derecho de propiedad de la vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes:

- a) Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad.
- b) Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo.
- c) Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos.
- d) En las operaciones de venta o arrendamiento de la vivienda, cumplir las obligaciones de información establecidas en la normativa aplicable y en el título IV de esta ley.
- e) En caso de que la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, cumplir las obligaciones de colaboración con la Administración competente y suministro de información en los términos establecidos en el título II de esta ley.

2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda.

TÍTULO II

Acción de los poderes públicos en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda

Artículo 12. Acción del Estado en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.



1. Estatuak beharrezkoa den plangintza egingo du bere eskumenen esparruan, herritar guztiek etxebizitza duin eta egoki batez gozatzeko duten eskubidea benetan gauza dadin sustatzeko, dagokion finantzaketarekin, xede izanik etxebizitza-eskubidea benetan gauzatzea, bai eta bizitegi-parkearen eta haren ingurune eraikiaren kontserbazioa eta hobekuntza bultzatzea ere, arreta berezia jarriz etxebizitza lortzeko zailtasun handienak dituzten edo bizitegi-bazterkeria jasateko arriskuan egon daitezkeen kolektibo, pertsona eta familiei, eta bereziki erreparatuz adingabeak ardurapean dituzten familia eta bizikidetzak-unitateei.

2. Estatuak, lankidetzaren printzipioa aplikatuz, lagundu ahal izango du, bere plangintzarekin bat etorritik, autonomia-erkidegoek eta Ceuta eta Melilla hiriek etxebizitzaren eta hiri-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berrikuntzaren arloan onartzen dituzten planen finantzaketan, eta, Sektoreko Konferentziaren barruan, bere ildo estrategikoak, planak eta neurriak proposatuko ditu, berdintasuna sustatzeko eta lurralde-oreka indartzeko, jarraipen- eta ebaluazio-adierazle egokiak ezarriz.

3. Estatuak, etxebizitzaren arloko jardunaren bidez eta bere eskumenen esparruan, lehenetsua eman behar die gizarte-zerbitzuek identifikatutako zaurgarritasun sozial eta ekonomiko handieneko egoeretan dauden pertsonen, familien eta bizikidetzak-unitateei, bai eta ohiko etxebizitza utzarazteko edo handik botatzeko prozeduren eraginpean egoteagatik bizitoki-larrialdian daudenei ere, haiei guztiei laguntzeko programak aplikatuz. Hori helburu izanik, modua eman behar du haiei beste bizileku batean kokatzen eta etxebizitza duin eta egokia eskuratzen laguntzeko, zaurgarritasun sozial eta ekonomikoko egoerari eta inguruabar pertsonal eta familiarrei erreparatuta, eta, horretarako, indartu egin behar ditu lurralde-administrazio eskudunekin lankidetzan aritzeko mekanismoak.

4. Estatuak, eskumen horiei dagokien lankidetzan, aintzat hartu behar du etxebizitzaren, birgaitzearen, berroneratzearen eta berritzearen arloko politiken lurralde-ikuspegia, eta neurriak hartu behar ditu etxebizitza-premiei erantzuteko hala hiri- eta metropoli-guneetan nola landagunean, despoblazioaren eraginpean egon daitezkeen udalerrietan; horretarako, alokairu sozialeko etxebizitzak sustatuko ditu programa espezifiko bidez, eskuragarriak eta kasuan kasuko gizartearen, ekonomiaren eta lurraldearen egoerara egokituak.

1. Con el objetivo de promover el ejercicio efectivo del derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda digna y adecuada, y en el ámbito de sus competencias, el Estado llevará a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos, personas y familias con mayores dificultades de acceso o que puedan encontrarse en riesgo de exclusión residencial y con especial atención a aquellas familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

2. El Estado, en aplicación del principio de cooperación, podrá colaborar, de acuerdo con su propia planificación, en la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad y fortalezcan el equilibrio territorial, estableciendo los oportunos indicadores de seguimiento y evaluación.

3. La acción del Estado en esta materia, en el ámbito de sus competencias, deberá priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas, familias y unidades de convivencia que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, debiéndose promover su adecuado realojo y el acceso a una vivienda digna y adecuada, atendiendo a sus condiciones de vulnerabilidad social y económica, así como a sus circunstancias personales y familiares, reforzando para ello los mecanismos de cooperación con las administraciones territoriales competentes.

4. La colaboración del Estado en estas competencias deberá considerar el necesario enfoque territorial de las políticas en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación, adoptando medidas para atender las necesidades de vivienda tanto en los entornos urbanos y metropolitanos como en el medio rural, en municipios que puedan estar afectados por la despoblación, promoviendo programas específicos con viviendas de alquiler social, asequibles y adecuadas a cada contexto social, económico y territorial.



13. artikulua. Etxebizitza-parkean irisgarritasun unibertsala bermatzeko konpromisoa.

1. Estatuak, bere eskumenen esparruan edo gainerako administrazioekin lankidetzan, etxebizitza-parkean irisgarritasun unibertsala bermatzeko neurriak artikulatuko ditu, parkeak egoiliarren edo hartzaileen behar funtzionaletara egokitzeko modua emanez, eta arreta berezia jarriko dio adinagatik, istripuagatik, hartutako gaixotasunagatik edo beste arrazoi batzuegatik sortu den desgaitasunari, bai eta ardurapean adingabeak dituzten familia eta bizikidetzak unitateei ere, landaguneetako etxebizitza-premia espezifikoei erantzunez.

2. Desgaitasunen bat duten pertsonen eskubidea eta adin aurreratuan daudelako etxebizitza irisgarri bat behar duten pertsonena egikartzeko xedez, bai eta familia-nukleo edo bizikidetzak unitate bateko kide diren adingabeen eskubideari behar bezala heltzeko ere, eraikuntza berriko etxebizitza guztietan eta Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 2.2 artikulua arabera proiektua behar duten obrak egingo zaizkien etxebizitza guztietan bermatzeko da betetzen direla irisgarritasun-baldintzak eta irisgarritasunaren arloko araudia; eta, araudi hori indarrean jarri aurretik zeuden etxebizitzaren kasuan, egokitzapen-neurri eraginkorrak hartuko dira, horretarako laguntza-programak aplikatuz, bai eta jabeen erkidegoen erreserba-funtsak aplikatuz ere.

14. artikulua. Zaurgarritasun bereziko egoerak.

1. Etxebizitzaren arloko politikek bereziki aintzat hartuko dituzte oso zaurgarriak diren eta segregazio handia duten kokaleku eta auzoetan bizi diren pertsonak, familiak eta bizikidetzak unitateak —hala hiriguneetakoak nola landaguneetakoak—, etxerik gabeko pertsonak, desgaitasuna duten pertsonak, pobrezia- edo bazterkeria-arriskuan dauden adingabeak, tutoretzapeko adingabe izateari uzten dioten adingabeak, eta jarduketaren unean definitzen den beste edozein pertsona zaurgarri.

2. Horretarako, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek hiri-berroneratzeko eta -berrikuntzako jarduketak behar dituzten inguruneak identifikatu ahal izango dituzte beren lurralde-eremuan, infraetxebizitza-egoerak desagerrarazteko bidean aurrera egiteko, biztanle egoiliarren gizarte- eta bizitegi-bazterkeria prebenitu eta konponduko duten ekintza integratuen bidez.

Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.

1. El Estado, en el ámbito de sus competencias o en colaboración con las demás administraciones, articulará medidas para garantizar la accesibilidad universal de los parques de vivienda, favoreciendo la adaptación de los mismos a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad, por accidente, enfermedad adquirida u otras causas, y a las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, atendiendo a las necesidades específicas de la vivienda en zonas rurales.

2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, así como para atender adecuadamente el derecho de los menores que formen parte de un núcleo familiar o de unidad de convivencia, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de intervención que requiera proyecto según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin, que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva de las comunidades de propietarios.

Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad, a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social, a los menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación.

2. Para ello, las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán identificar dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que prevengan y reparen la exclusión social y residencial de la población residente.



3. Gainera, etxegabetasunaren fenomenoaren aurka borrokatzeko, administrazio eskudunek neurri espezifikoko programatu behar dituzte, beren arau-esparruan xedatutakoaren arabera. Horretarako, beren lurralde-eremuan, ahalegina egingo dute etxegabetasun-egoeran dauden pertsonak bizitoki-irtenbide egokiak izan ditzaten eta etxerik gabeko pertsonak erabat gizarteratu daitezten ikuspegi integratu eta sektorearteko batean oinarrituta, eta bide emango dute politika, baliabide eta zerbitzu guztiak elkarren osagarri izan daitezten, bereziki osasunaren, gizartearen, hezkuntzaren eta enpleguaren arloan.

15. artikulua. Etxebizitza eskuratzeko eskubidea eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua.

1. Lege honetan ezarritako eskubideak berdintasunez baliatzeko oinarritzko baldintzak benetan betetzen direla ziurtatzeko, eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartzen duen Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginean xedatutakoaren arabera, oinarritzko irizpide hauek ezartzen dira lurralde- eta hirigintza-antolamenduari dagokionez:

a) Etxebizitza sozialen edo zuzkidurazkoen eskaintza zabaltzeko, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek honako neurri hauek hartu ahal izango dituzte:

1. Zuzkidura-lurzoruaren erabilera bateragarritzat ezarri ahal izango dute zuzkidura-etxebizitza publikoak eraikitzea.

2. Aukera eman ahal izango dute etxebizitza sozialera edo zuzkidura-etxebizitzara bideratutako lurzoruaren lortzeko, kasuan kasuko tresnek aurreikusten dituzten hirigintza-eraldaketako jarduketaren kargura, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak hala ezartzen duenean eta legeria horrek xedaturiko baldintzetan.

b) Etxebizitza eskariaren arabera egokitzeko eta etxebizitza duin eta egoki bat izateko aukera errazteko helburuz, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak modua emango du bizikidetzara eta bizitza-modu desberdinetara eta familien bizi-zikloaren eskakizunetara egokitutako eraikuntza-tipologiak eta etxebizitza eta bizitokiaren modalitateak aplikatu daitezten, landagunearen kasuistika kontuan hartuta, hala badagokio.

Jarduketa horiek hirigintza-eraldaketakoak zein eraikingintzakoak izan daitezke, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 7. artikulua arabera.

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, corresponde a las Administraciones competentes, de acuerdo con lo previsto en su marco normativo, la programación de medidas específicas para afrontarlo, promoviendo en su ámbito territorial el acceso a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas por parte de las personas en situación de sinhogarismo y la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, y posibilitando una adecuada complementariedad entre las distintas políticas, recursos y servicios, especialmente en el ámbito sanitario, social, educativo y de empleo.

Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.

b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares, atendiendo, en su caso, a la casuística del medio rural.

Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.



c) Ezin izango da aldatu lurzoru bati babes publikoko araubide baten mendeko etxebizitzetarako erreserba gisa eman zaion kalifikazioa, zeina aipatzen baita urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 20. artikuluaen 1. apartatuaren b) letran, salbu eta hirigintza-antolamenduko tresnak justifikatzen badu mota horretako etxebizitzak ez direla beharrezkoak edo ezin direla xede horretarako erabili. Nolanahi ere, etxebizitza babestuen baldintzak edo ezaugarriak aldatu ahal izango dira, hala badagokio, lurralde-eremuko eskariari eta premiei erantzuteko.

d) Lurralde- edo hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarriko du, babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzetarako erreserbatutako lurzoruari dagokionez —urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 20. artikuluaen 1. apartatuaren b) letran jasotzen da—, zer ehuneko bideratuko den babes publikoko alokairu-araubideren baten mendeko etxebizitzetara. Ehuneko hori ezin izango da % 50etik beherakoa izan, salbu eta hirigintza-antolamenduko tresnak hala justifikatzen badu, etxebizitza-eskatzaileen ezaugarriak edo errealitate ekonomiko eta sozialaren beste inguruabar batzuk kontuan hartuta.

e) Ingurune bat edo gehiago bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu dituzten udalerrietan etxebizitza eskuratzeko eskubidea bermatzeko, eta lege honen 18.2 artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorriz, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 18. artikuluko 1. apartatuaren b) letran arautzen den eginbearra betez lortutako lurzoru etxebizitza sozialak edo zuzkidurazkoak eraikitze eta kudeatzeko erabili beharko da nahitaez, eta erabilera hori ezingo da ordeztu beste erabilera publiko edo interes sozialeko batekin, ez eta eginbearra betetzeko beste modu batzuekin ere, salbu eta egiaztatzen bada interes sozialeko beste erabilera batzuetara bideratu beharra dagoela.

2. Lurzoru urbanizatuko urbanizazioa erreformatzeko edo berritzeko jarduketan —urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 7. artikuluan zehazten dira—, baldin eta bizitegi-inguruneei eragiten badiete, lurralde-kohesioa ziurtatuko duten eta egoiliarren errealitate sozial eta ekonomikoari erantzungo dioten formulak

c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesariedad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler.

Este porcentaje no podrá ser inferior al 50 %, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.

e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan declarado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18.2 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.

2. En las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado establecidas en el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que afecten a entornos residenciales, se buscarán fórmulas que aseguren la cohesión territorial y atiendan a la realidad social y económica de los hogares residentes, en los



aplikatuko dira, bat etorri administrazio eskudunen lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriarekin.

3. Hiriguneko bizitegi-eremuen erabilerak arautzeko orduan, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak tresna eraginkorrek ezarriko dituzte oreka ziurtatzeko, bizikaltatea eta etxebizitza izateko aukera bermatzeko, eta lurralde- eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioa betetzen dela ziurtatzeko. Printzipio hori jasota dago urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 3. artikuluan.

4. Bigarren apartatuan adierazten diren jarduketak behar bezala egin daitezten, autonomia-erkidegoek eta udalek erabaki ahal izango dute, ofizioz edo interesdunak eskatuta, presako izapidetzearen prozedura aplikatzea dagokion lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legeriak berariaz aurreikusten dituen hirigintza-plangintzako tresnetan.

16. artikulua. Etxebizitza babestua.

(Baliogabetua)

17. artikulua. Etxebizitza eskuragarri pizgarriduna.

1. Botere publikoek, lurralde bakoitzeko bizikidetzaren unitateen egoera ekonomikoarekin bat datozen prezioak dituzten etxebizitzaren eskaintza areagotze aldera, eta nork bere eskumenen esparruan, etxebizitza eskuragarri pizgarridunak bultzatu ahal izango dituzte, zeinak, orientazio gisara eta administrazio eskudunek ezartzen dutenaren kalterik gabe, arau hauen mende egongo baitira:

- a) Etxebizitzari xedearekin lotutako muga espezifikoak jarriko zaizkio epe jakin baterako, bai eta alokairu-prezioen gehieneko mugak ere. Prezioak proportzionalak izango dira, lortzen diren onura publikoen arabera (izan hirigintzakoak, fiskalak edo beste edozein motatakoak), eta onura horiek ematen dituen administrazioak zehaztuko ditu.
- b) Etxebizitza errentariaren ohiko bizileku gisa baino ezingo da erabili, betiere errentariak zailtasunak baditu etxebizitza bat merkatuko prezioetan eskuratzeko, administrazio eskudunak finkatzen dituen irizpideen arabera.
- c) Etxebizitzak ez du egon beharrik etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko prozedura formalaren mende.

Bat egin beharko du, ordea, artikulua honetan zehaztutako baldintzak betetzen direla bermatzeko administrazio eskudunak ezartzen dituen prozedura-arauekin.

términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística de las administraciones competentes.

3. En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

4. Para el desarrollo efectivo de las actuaciones referidas en el apartado 2, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos podrán acordar justificadamente, de oficio o a petición de interesado, la aplicación del procedimiento de tramitación de urgencia en los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevea expresamente la legislación de ordenación territorial y urbanística que corresponda.

Artículo 16. Vivienda protegida.

(Anulado)

Artículo 17. Vivienda asequible incentivada.

1. Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes, a las siguientes reglas:

- a) Sometimiento de la vivienda a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios de alquiler, que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue.
- b) Destino de la vivienda exclusivamente a residencia habitual de la persona arrendataria, que tenga dificultades para acceder a una vivienda a precios de mercado, de acuerdo con los criterios que fije la Administración competente.
- c) Innecesariedad de sujeción de la vivienda al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida.

Sin embargo, si estará sujeta a las reglas procedimentales que determine la Administración competente para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en este artículo.





2. Etxebizitza eskuragarri pizgarridunak sustapen berrikoak edo lehendik daudenak izan daitezke, baina, nolana ere, legez ezarritako baldintzak bete behar dituzte, etxebizitzaren egokitasuna eta kalitatea bermatzeko eta gizarte-kohesioaren alde egiteko.

3. Biztanleria galtzen ari diren landaguneetan, etxebizitza eskuragarri pizgarridunak dinamizazio sozial eta ekonomikorako estrategiak garatzen lagundu ahal izango dute, bai eta gune horietan enplegua eta jarduera sortzen ere.

4. Hirigintza-antolamenduko tresnek sustatu ahal izango dute alokairu-araubideko etxebizitzak merkaturatzea denboraldi jakin batzuetan eta arazoizko prezioetan, eta eraikigarritasuna edo dentsitatea handitzeko aukera emango dute, edo etxebizitza bati edo etxebizitza-erakin bati beste erabilera batzuk emateko aukera, horretarako mugatutako eremuetan.

18. artikulua. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioa.

1. Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratu ahal izango dituzte, beren araudi erregulatuarekin ezarritako irizpide eta prozeduren arabera eta nork bere eskumenen esparruan, helburu izanik herritarrentzat nahikoa etxebizitza ez eskaintzeko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan etxebizitzaren arloko jarduketara publikoak bideratzea, etxebizitzak merkatuan eskuratzeko modukoak izan daitezkeen, bat etorritik lurralde bakoitzak dituen premiekin.

2. Aurrekoari kalterik egin gabe, eta lege honetan jasotako berariazko neurriak aplikatzeko xedearekin, etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioak honako arau hauei jarraituz deklaratu dituen bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak:

a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko.

2. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o bien tratarse de viviendas ya existentes, siempre que en cualquier caso cumplan los requisitos legalmente establecidos, que aseguren la adecuación y calidad de las mismas, contribuyendo a favorecer la cohesión social.

3. En zonas rurales sujetas a fenómenos de pérdida de población, la vivienda asequible incentivada podrá acompañar el desarrollo de estrategias de dinamización social y económica, así como la creación de empleo y actividad en tales zonas.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto.

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.



Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezinaren merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritz martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeenak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten araberrako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohezioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere.

Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan badiraute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren.

Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikuluko honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.

A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial.

La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.



3. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, memoria bat egin beharko da, non justifikatuko baita, datu objektiboen bitartez eta familia berriak eratzeko dinamiketan oinarrituta, arrisku berezia dagoela bertako biztanleentzat nahikoa etxebizitza eskuragarri ez hornitzeko, inguruabar hauetako bat gertatzen delako:

- a) Hipotekak edo alokairuak —gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.
- b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

4. Baldin eta lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko bada prozedura horren arabera, administrazio eskudunak plan espezifiko bat idatzi beharko du, deklarazioan agertutako desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituena.

5. Etxebizitzaren arloan eskumena duen ministerio-sailak, Estatuaren eskumenak egikaritzean, berariazko programa bat garatu ahal izango du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu horietarako, lurralde-administrazio eskudunarekin adostuta, eta lurralde-aniztasuna aintzat hartuta, hala hiri- edo metropoli-guneetakoa nola landaguneetakoa. Programa horrek indarrean dagoen etxebizitza arloko estatu-plana aldatuko du edo hari erantsiko zaio, eta Estatu honako hauek egiteko gaituko du:

- a) Administrazio eskudunekin eta sektore pribatuarekin lankidetzan aritzeko formulak bultzatzea, eremu horretan eta haren ingurunean etxebizitza eskuragarriaren eskaintza sustatzeko.
- b) Lurralde-eremu horretarako finantzaketa-neurri espezifikoak diseinatzea eta hartzea, alokairu- eta salmenta-prezioak geldiarazten edo murrizten lagun dezaketanak.
- c) Neurri edo laguntza publiko espezifiko gehigarriak ezartzea indarrean dagoen etxebizitza arloko estatu-planaren barruan, plan horretan jasotzen diren aurreikuspenen arabera.

6. Aurreko apartatuan ezarritako programa aplikatzeak berekin ekar dezake Higiezinaren eta

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar, de acuerdo con la administración territorial competente, un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

- a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
- b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.
- c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior podrá implicar la adopción de



Ondareen Jardueren Finantza Koordinaziorako Batzordeak neurriak hartzea etxebizitza eskuragarri pizgarriaren eta sozialen eskaintza handitzeko, lege honen bigarren xedapen gehigarriaren arabera.

19. artikulua. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetan edukitzaile handiek informazioa ematea eta haiekin lankidetzan aritzea.

1. Lege honetan jasotzen den interes orokorreko zerbitzua gara dadin, etxebizitza-edukitzaile handiak behartuta egongo dira etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazio publikoekin lankidetzan aritzera.

Horretarako, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazio publikoek aurreko artikulua 2. apartatuan xedatutakoaren arabera deklaraturako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetan dauden etxebizitza-edukitzaile handiei eskatu ahal izango diete bete dezatela bai lankidetzan aritzeko betebeharra, bai eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu horietan dituzten etxebizitzaren erabilerari eta xedeari buruzko informazioa emateko betebeharra ere.

2. Helburu horrekin, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko proposamenarekin batera aurkeztuko den memorian (aurreko artikuluko 3. apartatuan jasotzen da), bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzeko irizpideak definituko dira, aintzat hartuta zer eragin izan dezakeen eremu horretako alokairu-merkatuan titular gisa dituen bizitegi-erabilerako higiezinaren bolumenak. Lege honen 3. artikuluan jasotako edukitzaile handiaren definizioa oinarri hartuta, beste irizpide batzuk ere jaso ahal izango dira, eremuaren errealitatearekin eta ezaugarriekin bat datozenak, edo etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren araudi espezifikoaren arabera direnak.

3. Aurkeztu beharreko informazioa aurreko urte naturalari buruzkoa izango da, eta etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazio publikoek eskaera egiten dutenetik gehienez hiru hilabeteko epean jakinarazi beharko da. Informazio horretan, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuko edukitzaile handiaren titulartasuneko etxebizitzei dagokienez, datu hauek jasoko dira gutxienez:

a) Etxebizitzaren eta hura kokatuta dagoen eraikinaren identifikazio-datuak, hauek barne: posta-helbidea, eraikitze-urtea eta, hala badagokio, eraberritze-urtea eta -mota, erabileren arabera erabilera pribatiboko azalera eraikia, katastro-erreferentzia eta energia-kalifikazioa.

medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.

Artículo 19. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.

1. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda.

A tal efecto, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado.

2. A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado que se recoge en el apartado 3 del artículo anterior, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.

3. La información a aportar se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, debiendo comunicarse en un plazo máximo de tres meses desde el referido requerimiento, que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos:

a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.



b) Etxebizitzaren benetako erabileraren araubidea, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnetan aurreikusitako erabileren testuinguruan.

c) Lege honen 11. artikuluan ezartzen diren etxebizitzaren jabetzari lotutako eginbeharrak bete izanaren justifikazioa.

Kontuan izan 3. apartatuko testu-zati nabarmendua Konstituzioaren kontrako eta deusez deklaratu dela Auzitegi Konstituzionalaren maiatzaren 21eko 79/2024 Epaiaren bidez.

4. Aurreko apartatuan xedatutakoaren arabera emandako informazioa kontuan hartuta, administrazio publikoek jabeekin lankidetzan aritzeko formulak ezarri ahal izango dituzte, eremu horretan alokairu eskuragarriaren eskaintza handitzen laguntzeko.

II. KAPITULUA

Administrazio publikoen arteko lankidetzaren eta kooperazioaren arloan

20. artikulua. Administrazio publikoen arteko lankidetzaren arloan.

1. Etxebizitza-politikaren xedeetan lankidetzan aritzeko, eta, bereziki, lege honen 4. artikuluan edo administrazio eskudunen araudietan jasotako interes orokorreko zerbitzuetan, administrazio publikoek, haien organismo publikoek eta haien lotutako edo haien mendeko entitateek lankidetzaren eta kooperazio-printzipioak garatuko dituzte etxebizitzaren eta hiri-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berrikuntzaren arloan, besteak beste, honako hauen bidez:

a) Administrazio edo entitate bakoitzak gai horiei buruz eskura duen edo prestatzen duen informazioa partekatuz.

b) Jarduteko protokolo orokorren bidez edo alderdiek jarduketaren eremu eta -konpromiso espezifikoak adosteko sinatzen dituzten hitzarmenen bidez, dela estatu-planak garatzeko, dela bizitegi-merkatu tentsionatu deklaraturako eremuei buruzko planak garatzeko, dela administrazio inplikaturaren artean adosten diren beste batzuk garatzeko.

c) Etxebizitzaren arloan lankidetzan aritzeko organoek onartzen dituzten akordioaren bidez.

2. Etxebizitzaren eta hiri-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berrikuntzaren arloan formalizatzen diren lankidetzarako administrazio-tresnek 80 urtera arteko iraupena izan dezakete, bertan jasotako jarduketak exekutatzeko beharrezkoa baldin bada, dela kudeaketaren konplexutasunagatik, dela alderdiek hitzartutakoarengatik.

b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 3 por Sentencia del TC 79/2024, de 21 de mayo.

4. Considerando la información aportada de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, las Administraciones Públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.

CAPÍTULO II

Colaboración y cooperación entre administraciones públicas en materia de vivienda

Artículo 20. Colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda.

1. Con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, y especialmente en los servicios de interés general recogidos en el artículo 4 de esta ley o los recogidos en las normativas de las administraciones competentes, las administraciones públicas, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración y cooperación en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, entre otros, en los siguientes ámbitos:

a) Compartiendo la información que cada administración o entidad disponga o elabore relativa a estas materias.

b) Mediante los Protocolos Generales de Actuación o convenios que se suscriban entre las partes para acordar ámbitos y compromisos específicos de actuación, ya sea en desarrollo de los planes estatales, los que se refieran a zonas declaradas como de mercado residencial tensionado, u otros que se acuerden entre las administraciones implicadas.

c) Mediante los acuerdos aprobados en el seno de los órganos de cooperación en este ámbito.

2. Los instrumentos administrativos de colaboración que se formalicen en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán tener una duración de hasta 80 años, cuando así lo requiera la ejecución de las actuaciones contenidas en el mismo, ya sea por su complejidad de gestión o por la naturaleza de lo conveniado entre las partes.



21. artikulua. Etxebizitzaren eta lurzorua- ren arloko lankidetzarako organoak.

Hauek izango dira etxebizitzaren eta lurzorua-
ren arloko lankidetzarako organoak:

a) Etxebizitzaren eta Lurzorua-
ren Konferentzia
Sektoriala: Estatuaren, autonomia-erkidegoen eta
Ceuta eta Melilla hirien arteko lankidetz-
a-organogorena da.

Gutxienez urtean behin bilduko da, eta
Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri
Agendako sailburua izango da konferentziako
buru.

b) Etxebizitzaren eta Lurzorua-
ren Batzorde
Aldeaniztuna:

Hiri Agenda eta Etxebizitzako idazkari nagusia
izango da batzordeburua, eta arlo horietan
eskumena duten zuzendari nagusiak bilduko ditu.

Gutxienez urtean behin elkartuko da; bertan,
Konferentzia Sektorialetik eratorritako akordioak
eta jarraibideak betetzen diren ebaluatuko da, eta
organogorri helarazteko gaiak proposatuko.

c) Etxebizitzaren eta Lurzorua-
ren Aldebiko
Batzordeak: Estatu-
ko zuzendari nagusi
eskudunak eta autonomia-erkidego bakoitzekoak
edo Ceuta edo Melilla hirikoak bilduko dituzte,
jarraipena egiteko, erabakiak hartzeko edota bi
administrazioen arteko koordinazio-
irizpideak ezartzeko.

22. artikulua. Ministerioen arteko koordinazioa.

Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri
Agendako Ministerioak edo etxebizitzaren arloan
eskumena duen ministerio-sailak koordinatuko
eta sustatuko ditu etxebizitzari eta hiri- eta landa-
birgaitzeari, -berroneratze-
ari eta -berritze-
ari eragiten dioten egitasmoak, gai horiekin lotutako
alderdi espezifikoak landu ditzaketan beste
ministerio batzuekin lankidetzan.

Ministerio-sail gorri dagokio, halaber, gai horiekin
zerikusia duten estrategiak edo neurriak
proposatzea Ministroen Kontseiluari edo
Ekonomia Gaietarako Gobernuaren Ordezko
Batzordeari.

III. KAPITULUA

Estatuaren jarduketaren arloan 23. artikulua. Estatuaren etxebizitzaren arloko plangintza eta programazioa.

1. Estatu-
ko Administrazio Orokor-
rak lagunduko
du etxebizitzaren duintasun eta egokiaz gozatzeko
eskubide konstituzionala bermatzen, bere
eskumeneko zerga-, ekonomia- eta gizarte-
politikako tresnen eta plangintza- edo
programazio-tresnen bidez, errealitate
ekonomiko, finantzario eta soziala kontuan
hartuta, lurralde-ko-
hesioaren eta
despopulazioaren aurkako borrokaren alde.

Artículo 21. Órganos de Cooperación en materia de vivienda y suelo.

Se establecen los siguientes órganos de
cooperación en materia de vivienda y suelo:

a) Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo: es
el máximo órgano de cooperación de estas
materias entre el Estado, las comunidades
autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

Se reunirá al menos una vez al año y será
presidida por el titular del Ministerio de
Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

b) Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo:

Será presidida por el titular de la Secretaría
General de Agenda Urbana y Vivienda, y reunirá
a los titulares de las Direcciones Generales
competentes en estas materias.

Se reunirá al menos una vez al año, y en ella se
evaluará el cumplimiento de los acuerdos y
directrices emanados de la Conferencia Sectorial,
y se propondrán los asuntos que se acuerden
elevar a ese Órgano.

c) Comisiones Bilaterales de Vivienda y Suelo:
reunirán a las Direcciones Generales
competentes del Estado y cada comunidad
autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, con el
objeto de hacer seguimiento, adoptar acuerdos, o
establecer criterios de coordinación entre ambas
administraciones.

Artículo 22. Coordinación interministerial.

Corresponde al Ministerio de Transportes,
Movilidad y Agenda Urbana, o Departamento
Ministerial competente en materia de vivienda, la
coordinación e impulso de las iniciativas que
afecten a la vivienda, la rehabilitación,
regeneración y renovación urbana y rural, en
cooperación con otros Ministerios que pudieran
abordar aspectos específicos relacionados con
esas materias.

Corresponde igualmente a ese Departamento
Ministerial la propuesta de estrategias o medidas
relacionadas con estas materias al Consejo de
Ministros, o a la Comisión Delegada del Gobierno
para Asuntos Económicos.

CAPÍTULO III

Actuación del estado en materia de vivienda Artículo 23. Planificación y programación estatal en materia de vivienda.

1. La Administración General del Estado
contribuirá, en colaboración con las demás
Administraciones públicas en cualquiera de las
formas admitidas por la legislación reguladora del
régimen del sector público, a garantizar el
derecho constitucional a disfrutar de una vivienda
digna y adecuada mediante los instrumentos de
política fiscal, económica, social y de
planificación o de programación de su



Horretarako, lankidetzan arituko da gainerako administrazio publikoekin, sektore publikoaren araubidea erregulatzen duen legeriak onartutako edozein modutan.

2. Legearen xedea betetzeko, Estatuko Administrazio Orokorraren plangintza- eta programazio-tresnek lurralde-administrazio eskudunei lagunduko diete etxebizitza-politikak gauzatzeko, zeinen bitartez ziurtatuko baita, premiak aztertu eta zehaztu ondoren, etxebizitza eskuragarrien eskaintza nahikoa eta egokia egongo dela, eta sustatuko baitira lurzorua erabilera arrazionala eta bizitegi-parkearen okupazio eraginkorra. Gainera, berrituko da tresna horiek aurrekontu-zuzkidura egokia izango dutela.

Ildo horretan, Estatuko Administrazio Orokorraren plangintzak eta programazioak, lege honetan ezarritako helburuak lortzeko, honako hauek bultzatuko ditu lehentasunez:

a) Dauden etxebizitzak birgaitzea eta hobetzea, bai eta etxebizitza-parke publikoak eratzeraz bideratutako etxebizitzak sustatzea ere.

b) Gizarte-premiei erantzuneko dieten etxebizitza-modalitateak egotea.

c) Etxebizitza bat eskuratzeko zailtasun handienak dituzten pertsona eta familientzako laguntza-programa egokiak abian jartzea, arreta berezia jarrita gazteei eta zaurgarritasun handiena duten familiei, bai eta ardurapean adingabeak dituzten familia eta bizikidetzak unitatei ere.

24. artikulua. Etxebizitzaren eta hiri- eta landa-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berritzearen arloko estatu-planak.

1. Etxebizitzaren eta hiri- eta landa-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berritzearen arloko estatu-planak izango dira Estatuak etxebizitza-politikak gauzatzeko erabiliko dituen tresna nagusiak.

Plan horiek, Estatuko gainerako estrategiekin eta beste politika publiko sektorial batzuekin koordinatuta, urte anitzeko plangintza jasoko dute, eta plangintza horrek lotura izan dezake lankidetzako publiko-privatuko formulen bitartez etxebizitzak arrazoizko prezioan eskuragarri jartzeko finantzaketari, fiskalitateari, erregulazioari eta laguntzari buruzko neurriekin, zeinek aukera emango baitute etxebizitza eskuragarrien funtsa edo beste edozein motatakoa sortzeko, etxebizitza eskuratzeko laguntzeko, etxebizitza-parkearen eta haren ingurune eraikiaren kalitatea hobetzeko eta planen helburuak lortzen laguntzeko.

competencia, atendiendo a la realidad económica, financiera y social, en favor de la cohesión territorial y la lucha contra la despoblación.

2. Para cumplir con el objeto de la ley, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que, previo análisis y determinación de las necesidades, aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

Para ello, la planificación y programación de la Administración General del Estado, en el marco de la consecución de los fines establecidos en esta ley, favorecerá e impulsará de forma prioritaria:

a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.

b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.

c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, con especial atención a las personas jóvenes y hogares sujetos a mayor vulnerabilidad, así como las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural.

1. Los instrumentos principales de actuación del Estado en política de vivienda serán los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural.

Estos planes, en coordinación con las demás estrategias estatales y con otras políticas públicas sectoriales, incluirán una planificación plurianual, que podrá estar vinculada a medidas relativas a la financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible o de cualquier otro tipo, que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido y coadyuvar a la consecución de los objetivos de los planes.



2. Etxebizitzaren eta hiri- eta landa-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berritzearen arloko estatu-planetan, honako jarduketak hauek lehentasunez sustatuko eta babestuko dituzten programak jasoko dira:

- a) Bizitegi-ondarearen okupazio arrazoizko eta eraginkorra bultzatzea.
- b) Ohiko bizileku gisa erabiliko diren etxebizitzak kontserbatzea, mantentzea, birgaitzea eta hobetzea, bai eta etxebizitzaren ingurune eraikia berroneratzea eta berritzea ere, irisgarritasun unibertsala bermatzen duten ikuspegi integralak bultzatuz.
- c) Etxebizitza-parke publikoak sortzeko, handitzeko eta kudeatzeko beharrezkoak diren jarduketak egitea, bai eraikuntza berritik eratorriak, bai birgaitzetik eratorriak, xede dutenak zaurgarritasun sozial eta ekonomiko handiena duten pertsonen, familien eta bizikidetzak unitateen etxebizitza-premiei erantzutea lehentasunez.
- d) Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikitzea eta birgaitzea.
- e) Gizarte-premiekin bat datozen etxebizitza arloko eta hiri- eta landa-garapeneko modalitate berriak bultzatzea, bai eta babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak herritarren eskura jartzeko jarduketak ere, mekanismo publiko-privatuak sustatzen dituzten finantza-tresnak barne.

f) Abian jartzea gazteei etxebizitza eskuratzen laguntzeko jarduketak, bai eta gizarte-egoera ahulagoan, txaboletan, infraetxebizitzetan edo bizitegi-larrialdian bizi diren pertsonen etxebizitza duina eta egokia bermatzeko jarduketak ere.

Jarduketa horiek guztiak identifikatzeko orduan, aintzat hartuko da lurralde-ikuspegi bat, modua emango duena neurri espezifikoaren bitartez lurralde-ingurune guztien beharrei erantzuteko; bereziki, zahartze- edo despopulazio-prozesuen eraginpean dauden udalerririk txikien beharrei.

c) eta f) letretan adierazitako jarduketak garatzea baliagarria izan daiteke eskaera aurkeztu aurreko bitartekaritza- eta adiskidetze-izapideei erantzuteko, bai eta Prozedura Zibilararen urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen 439., 655 bis eta 685. artikuluetan jasotako prozeduretan zaurgarritasun-egoeran dauden pertsona eta familiei arreta emateko ere.

3. Estatu-planek, espekulazioa eragozteko asmoz, eta lege honetan etxebizitza babesturako ezarritako mugez gain, neurriak ezarri ahal izango dituzte beren programak aplikatzeko orduan, hiria edo landa birgaitu, berroneratu eta berritzeko obretarako laguntza publikoak jaso

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

- a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial.
- b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido, favoreciendo enfoques integrales que garanticen la accesibilidad universal.
- c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de las personas, familias y unidades de convivencia en situación de mayor vulnerabilidad social y económica.
- d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de desarrollo urbano y rural que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, incluyendo instrumentos financieros que promuevan mecanismos público-privados.
- f) Actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda por parte de jóvenes, así como a garantizar una vivienda digna y adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional.

En la identificación de las actuaciones anteriores deberá incorporarse una perspectiva territorial que permita establecer medidas específicas para atender las necesidades de los distintos entornos territoriales y, específicamente, las de los pequeños municipios afectados por procesos de envejecimiento o despoblación.

El desarrollo de las actuaciones previstas en las letras c) y f) podrán servir para atender a los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como a la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

3. Con la finalidad de evitar la especulación, además de las limitaciones establecidas en esta ley para la vivienda protegida, los planes estatales podrán establecer en la aplicación de sus programas medidas para redistribuir socialmente el beneficio obtenido, en su caso,



dituzten etxebizitzak besterentzearen ondorioz lortutako etekina sozialki birbana dadin, plan horiek ezartzen duten denbora-mugarekin bat etorriz, dela laguntzak itzuliz, dela ezartzen diren beste neurri batzuen bidez.

4. Etxebizitza eta Lurzoruaren Konferentzia Sektorialean autonomia-erkidegoei entzun ondoren, Gobernuak onartu behar ditu etxebizitzaren arloko estatu-politika ekonomikoa zehazten eta garatzen duten eta kasuan-kasuan ezarritako neurriak biltzen dituzten planak, aurreko apartatuetan xedatutakoaren arabera.

Estatu-plan horiek lagundu ahal izango dute autonomia-erkidegoek eta Ceuta eta Melilla hiriek onartzen dituzten planak finantzatzen, horretarako ezartzen diren modu eta baldintzetan, haiek xede bererako ezartzen duten finantzaketari kalterik egin gabe eta haren osagarri gisa.

5. Etxebizitzaren eta hiri- eta landa-birgaitzearen, -berroneratzearen eta -berrikuntzaren arloko estatu-planek programak ezarriko dituzte pertsona, familia eta bizikidetzaren unitate zaurgarriek etxebizitza duin eta egokia eskuratzeko eskubidea izan dezaten, betiere helburu izanik irtenbide bat ematea etxebizitza galtzearen, galtzeko mehatxuaren, etxebizitza desegokia izatearen edo etxebizitzarik ez izatearen ondorioz bizitegi-larrialdian daudenei. Plan horietan, era berean, etxebizitza-eskaintza nahikoa eta egokia sustatzeko programa espezifikoak jaso beharko dira, xede izango dutenak etxebizitza eskuratzeko zailtasunak kentzea, bereziki lege honetan ezarritakoaren arabera bizitegi-merkatu tentsionatu deklaratu diren eremuetan.

25. artikulua. Lankidetzaren publiko-privatua eta etxebizitza eskuragarrien funtsa.

1. Administrazio publikoek eta etxebizitza kudeatzen duten entitate pribatuen eta hirugarren sektoreko entitateen elkarte nagusiek elkarrekin jardun ahal izango dute etxebizitzak arrazoizko prezioetan eskuragarri jartzeko lanean, aurreko artikuluan aipatutako etxebizitza eskuragarrien funtsa sortzea ahalbidetzen duten lankidetzaren publiko-privatuko formulen bitartez, etxebizitzaren funtzio soziala bete dadin.

2. Lankidetzarako mekanismo horien bidez, titulartasun pribatuko etxebizitza eskuragarrien funtsa eratu eta handitu ahal izango da, eta, era berean, lurralde-administrazioekiko lankidetzaren esparruan, etxebizitza-parke publikoak are gehiago indartuko dira.

como consecuencia de la enajenación, dentro del límite temporal que dichos planes establezcan, de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas para la realización de obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbana o rural, ya sea mediante la devolución de las ayudas, u otras medidas que se establezcan.

4. Corresponde al Gobierno, oídas las comunidades autónomas en el seno de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, la aprobación de los Planes que concreten y desarrollen la política económica estatal en materia de vivienda y que contengan las medidas que, en cada caso, se establezcan, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores.

Estos Planes Estatales podrán contribuir a la financiación de los planes que se aprueben por parte de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, en los términos y condiciones que a tal efecto se establezcan, sin perjuicio y de manera complementaria a la financiación aplicada a tal efecto por las mismas.

5. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural establecerán programas para promover el acceso al derecho a una vivienda digna y adecuada por parte de las personas, familias y unidades de convivencia más vulnerables, con objeto de promover en todo caso una solución de emergencia habitacional debida a la pérdida, amenaza de pérdida, vivienda inadecuada o ausencia de vivienda.

Asimismo, deberán incorporar programas específicos para promover la oferta de vivienda suficiente y adecuada con objeto de revertir la dificultad en el acceso a la vivienda, especialmente, en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado de acuerdo con lo establecido en esta ley.

Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo de vivienda asequible.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda y entidades del tercer sector, que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.

2. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo de vivienda asequible de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los parques públicos de vivienda.



3. Etxebizitza eskuragarrien funtsaren helburua izango da etxebizitzaren arloko politika publikoen zerbitzura diharduten lurralde-administrazioei beste tresna batzuk ematea, horien bitartez etxebizitza eskuragarri pizgarriaren edo etxebizitza sozialen parke bat sor dezaten, batez ere alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren arteko oreka berrezarri beharra duten eremuetan, eta, hala, neurrizko prezioak finkatzeko bide ematea.

Horretarako, kontuan hartu beharko da lurralde-eremuek zer-nolako premia espezifikoak dituzten hiri- nahiz metropoli-guneetan eta ia inor bizi ez den eskualdeetako udalerrri txikietan, bai eta zeintzuk diren merkatu bakoitzaren berezko ezaugarriak ere.

4. Alokairuko etxebizitzak kudeatzen dituzten entitate pribatuen elkarteekin, hirugarren sektoreko entitateekin edo operadore nagusiekin egindako akordio espezifikoek bidez arautuko da etxebizitza eskuragarrien funtsa, eta akordio horiek helburu espezifiko hauek izango dituzte:

- a) Baliabide gutxien duten pertsonen eta familiei erantzutea eta laguntzea, gizarte-zerbitzuekin eta hirugarren sektoreko entitateekin koordinatuta, zaugarritasun-egoeretan etxebizitza utzaraztea eragotziz, eta administrazio publikoen eta etxebizitzak kudeatzen dituzten entitate pribatuen arteko lankidetzarako protokoloak ezarriz.

- b) Etxebizitza sozial eta eskuragarrien parkea handitzea, bereziki bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetan.

- c) Parkearen gutxieneko ehuneko bat etxebizitza sozial edo eskuragarrietara bideratzeko konpromisoa bultzatzea.

Helburu horiek definitzeko orduan, aintzat hartuko da lurralde-ikuspegia, lurralde-ingurune guztien beharrei erantzuteko, eta, bereziki, zahartze- edo despopulazte-prozesuen eraginpean dauden udalerrri txikien beharrei.

5. Baldin eta etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek etxebizitza eskuragarrien funts bat ezarri badute beren legerian, artikulua honetan aurreikusitakoari heldu ahal izango diote, beren araudi propioari jarraituz betiere.

26. artikulua. Etxebizitzaren Aholku Batzordea.

1. Gizarte-eragileek etxebizitza-politika egiten eta garatzen parte hartuko dutela bermatzeko, Etxebizitzaren Aholku Batzordea izango da Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren kide anitzeko organo tekniko eta aholku-emailea, etxebizitza-politikaren estatu-programazioan lagunduko duena.

3. El objetivo del fondo de vivienda asequible será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

A tal efecto, deberán considerarse las necesidades específicas de los distintos ámbitos territoriales, tanto en los ámbitos urbanos y metropolitanos como en los pequeños municipios de las áreas despobladas, y las características propias de cada mercado.

4. El fondo de vivienda asequible estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, entidades del tercer sector, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

- a) Dar respuesta y acompañamiento, en coordinación con los servicios sociales y entidades del tercer sector, a las personas y familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

- b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

- c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

En la definición de estos objetivos deberá incorporarse una perspectiva territorial, para atender las necesidades de los distintos entornos territoriales y, específicamente, las de los pequeños municipios afectados por procesos de envejecimiento o despoblación.

5. En el caso de que las administraciones competentes en materia de vivienda hayan establecido en su legislación un fondo de vivienda asequible, podrán acogerse a lo previsto en este artículo conjuntamente con lo previsto en su normativa propia.

Artículo 26. Consejo Asesor de Vivienda.

1. Con la finalidad de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda, el Consejo Asesor de Vivienda será el órgano colegiado, de carácter técnico, asesor y consultivo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de programación estatal de la política de vivienda.



Hauek izan daitezke batzordekide: etxebizitzarekin lotutako eskumenak dituzten ministerio-sailen ordezkariak, enpresa-elkarteenak, elkarte eta elkargo profesionalenak, finantza-entitateenak, hirugarren sektoreko elkarteak, ekonomia sozialarenak eta legeak eragindako interesak ordezkatzeko dituzten elkarteak.

Batzordean parte hartu ahal izango dute, halaber, etxebizitzaren arloko aditu profesionalak eta unibertsitate eta ikerketaren esparrukoak.

2. Etxebizitzaren Aholku Batzordearen sorrera erregelamendu bidez ezarriko da, haren osatura, eskumenak eta funtzionamendua zehaztuta.

III. TITULUA

Etxebizitza-parke publikoak

27. artikulua. Kontzeptua, helburua eta finantzaketa.

1. Etxebizitza-parke publikoen helburua da etxebizitza-merkatuaren funtzionamendu egokiari laguntzea eta etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazio publikoei modua ematea merkatuan sartzeko zailtasun handienak dituzten biztanleria-sektoreek etxebizitza duin eta egokia izateko duten eskubidea gauzatzeko, arreta berezia jarrita gazteengan eta zaurgarritasun handiena duten kolektiboengan.

Estatuko etxebizitza-planen eta politika publiko sektorialen esparruan hartutako beste neurri osagarri batzuen bidez, etxebizitza-parke publikoak kontserbatzea, hobetzea eta handitzea sustatuko da, eta, horretarako, helburu espezifikoak ezarriko dira lurralde-eremu bakoitzeko familia kopuruari dagokionez, bai eta beste aldagai sozial, ekonomiko eta lurralde-arloko batzuei dagokionez ere. Etxebizitzaren, hirigintzaren eta lurralde-antolamenduaren arloko legeria autonomikoak berariaz arautzen dituen etxebizitza-parke publikoetan, gutxienez honako hauek egongo dira:

- Zuzkidura-etxebizitza publikoak.
- Titulartasun publikoko lurzoruan eraikitako etxebizitza sozialak eta babestuak, bai eta azalera-eskubidea, gozamen-eskubidea edo erabilera-lagapena baliatuz eraikitakoak eta erosteko aukera ematen duen alokairurako eraikitakoak ere, dagokion aukera aktibatzen ez den bitartean.
- Administrazio publikoek lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatuz bereganatutako etxebizitza sozialak, aplikatu beharreko legeriak xedatzen duenaren arabera, eta eskubide horien bitartez eskuratutakoak, zaurgarritasun-egoeran edo gizarte-bazterkeriako

Este Consejo podrá estar integrado por representantes de los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda, de asociaciones empresariales, de asociaciones y colegios profesionales, de entidades financieras, de asociaciones del tercer sector, de la economía social y de asociaciones representativas de intereses afectados por la ley. También podrán formar parte del Consejo distintos profesionales expertos en materia de vivienda, así como del ámbito universitario y de la investigación.

2. Reglamentariamente, se establecerá la creación del Consejo Asesor de Vivienda, definiendo su composición, atribuciones y funcionamiento.

TÍTULO III

Parques públicos de vivienda

Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

A través de los planes estatales de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales, se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda, estableciéndose para ello objetivos específicos en relación con el número de hogares de cada ámbito territorial, y otras variables territoriales, sociales y económicas.

Los parques públicos de vivienda, regulados específicamente por la legislación autonómica en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, podrán estar integrados al menos por:

- Las viviendas dotacionales públicas.
- Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.
- Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago



egoeran dauden kolektiboek hipoteka exekutatzen dutenean edo ohiko etxebizitza ordainean ematen dutenean, autonomia-erkidegoko legeriak aurreikusten duen bezala.

d) Administrazio publikoek hiri-berroneratzeko edo -berrikuntzako jarduketetan eskuratutako etxebizitza sozialak, higiezinaren konplexuetan integratutakoak barne, bai doan eskuratutakoak, dagozkion hirigintza-eginbeharrak eta -kargak betez, bai kostu bidez eskuratutakoak.

e) Etxebizitzaren arloan eskumenak dituzten administrazio publikoek eskuratutako edo haiei lagatako beste edozein etxebizitza sozial. Kontuan izan 1. apartatuko hirugarren paragrafo nabarmendua Konstituzioaren kontrako eta deusez deklaratu dela Auzitegi Konstituzionalaren maiatzaren 21eko 79/2024 Epaiaren bidez.

2. Etxebizitza-parke publikoak sortu, handitu, birgaitu edo hobetzeko behar den finantzaketa ziurtatzeko, Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera kasuan kasuko erregistro autonomikoetan gordailututako errentamendu-kontratuen fidantzei dagozkien diru kopuruak erabili ahal izango dira, itzulketa bermatzeko nahitaezko erreserba izan ezik, eta fidantza-gordailuak kudeatzeko eskumena esleitu duten administrazioen eskutik.

3. (Baliogabetua)

28. artikulua. Etxebizitza-parke publikoak kudeatzeko irizpide orientatzaileak.

1. Etxebizitza-parke publikoak kudeatzeko eta haien helburuak betetzeko, etxebizitza-gaietan eskumena duten administrazio publikoek eta haiei atxikitako edo haien mendeko enteei honako hauek egin ahal izango dituzte, beren legeria eta araudi aplikagarrian xedatutakoaren arabera, eta araudi horrek ezartzen dituen irizpide espezifikoek kalterik egin gabe:

a) Etxebizitza-parke publikoak sortu, handitu eta kudeatu, zuzenean edo zeharka, beren titulartasuneko lurzoruetan, baita zuzkidura publikoetarako lortutakoetan ere; horretarako, hala behar denean, lursailak urbanizatuko dituzte, lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera.

b) Hirugarrenei azalera-eskubideak edo administrazio-emakidak eman, parke publikoko etxebizitzak eraiki, birgaitu edo kudeatu ditzaten, betiere lurzorua titulartasun publikoa bermatzen bada, eskubide horiek ematean gardentasuna eta lehia publikoa bermatzen duten prozeduren bidez.

c) Irabazi-asmorik gabeko entitateei baliabide publikoak esleitu, parke publikoetako etxebizitzen

de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.

d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.

e) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el párrafo tercero destacado del apartado 1 por Sentencia del TC 79/2024, de 21 de mayo.

2. Con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrán utilizarse las cantidades económicas correspondientes a las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, y por parte de las Administraciones que tengan atribuida tal competencia de gestión de depósitos de fianza.

3. (Anulado)

Artículo 28. Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda.

1. Para la gestión de los parques públicos de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes, de conformidad con lo dispuesto en su legislación y normativa de aplicación, y sin perjuicio de los criterios específicos que esta establezca, podrán:

a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más



kudeaketa eraginkorragoa eta hurbilagoa izan dadin, baldin eta kudeaketa hori entitate horientzat edo dagokion lurralde-administrazioarentzat edo ente instrumentalarentzat erreserbatuta badago, eta esleipena egiten bada etxebizitza-eskubidea babesteko helburuekin bat etorri eta araudi erregulatzailaren arabera.

d) Etxebizitza-parke publikoak osatzen dituzten ondare-ondasunak besterendu, aplikatzekoa den legerian onartutako prozeduren bidez, beste administrazio publiko batzuei, haien ente instrumentalei edo irabazi-asmorik gabeko pertsona juridikoei soilik, baldin eta etxebizitzak xede sozialekin kudeatzera dedikatzen badira, eta titular berriak ezartzen diren gehieneko baldintza, epe eta errentei men egitera behartuz, haien eskubide eta betebeharretan subrogatuz.

2. Aurreko apartatuan aurreikusitako jarduketak egitean, arreta berezia eman beharko zaie lurralde-ingurune bakoitzaren berezitasunei, bai kudeaketa bai jarduketak bat etor daitezten eskariaren ezaugarri sozial, ekonomiko eta lurraldekoekin.

29. artikulua. Etxebizitza-parke publikoen erabilera.

1. Etxebizitza-parke publikoak osatzen dituzten etxebizitzaren xedea da, legeria espezifikoak eta aplikatzekoa den gainerako araudiak xedatzen dutenaren arabera, etxebizitza eskuratzeko eskubidea bermatzea beren egoera sozial eta ekonomikoa dela eta merkatuan etxebizitza bat eskuratzeko zailtasun handienak dituzten pertsonen eta familien, aintzat hartuta zaurgarritasun-faktore espezifikoak, hala nola adingabeak egotea etxean edo bizikidetzaren unitatean, bai eta lurralde-eremuaren ezaugarriak eta berezitasunak ere.

2. Parke publikoak osatzen dituzten etxebizitzak alokairuan, erabilera-lagapenean edo aldi baterako edukitzaren legezko beste edozein modutan okupatu eta gozatu ahal izango dira, dagokion legeria eta araudi aplikagarriekin bat etorri, betiere administrazio publikoek ezarritako irizpideen arabera, hau da, dagoen eskariari, pertsona, familia eta bizikidetzaren unitate hartzaileen egoera sozioekonomikoari eta etxebizitza-merkatuaren ezaugarriei erreparatuta, eta gizarte-inklusiorako, gizarte-kohesiorako eta eskuragarritasunerako irizpideak txertatuta.

3. Etxebizitza-gaietan eskumena duten administrazio publikoek garatu behar dituzte etxebizitza-parke publikoetan baldintza horiek

eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora.

d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones Públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

2. En el desarrollo de las actuaciones previstas en el apartado anterior deberá prestarse especial atención a las particularidades de cada entorno territorial, con objeto de llevar a cabo el tipo de gestión y actuaciones más acordes a las características sociales, económicas y territoriales de la demanda.

Artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda.

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino, de conformidad con lo dispuesto en la legislación específica y demás normativa de aplicación, la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas, atendiendo a factores específicos de vulnerabilidad como la presencia de menores de edad en el hogar o unidad de convivencia, así como a las características y particularidades del ámbito territorial.

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse, de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación, en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones socioeconómicas de las personas, familias y unidades de convivencia destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de inclusión, cohesión social y asequibilidad.

3. Corresponde a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda el desarrollo de sistemas de evaluación del cumplimiento de



betetzen diren ebaluatzeko sistemak, aplikatzekoa den lege eta arauetan xedatutakoarekin bat etorriz, baliabide publikoen erabilera efizientea eta etxebizitzaren okupatzaileen erantzukidetasuna bermatzeko.

IV. TITULUA

Babes- eta gardentasun-neurriak etxebizitza erosteko eta alokatzeko eragiketetan

I. KAPITULUA

Eskubideen araubide orokorra eta oinarrizko informazioa

30. artikulua. Eskubideen, ahalmenen eta erantzukizunen oinarrizko printzipioak.

1. Hauek dira etxebizitza eskatzen, eskuratzen edo errentan hartzen duten pertsonen eskubideak, edo etxebizitza edukitzeko eta gozatzeko beste edozein araubide juridikoren mende daudenak:

- a) Azaroaren 16ko 1/2007 Legegintzako Errege Dekretuak onartzen duen Kontsumitzaile eta Erabiltzaileen Defentsarako Lege Orokorraren testu bateginean eta beste lege osagarri batzuetan aitortzen direnak eta aplikatzekoa den legeria autonomikoa jasotakoak.
 - b) Etxebizitzaren eta haien zerbitzu eta instalazioen ezaugarriei eta etxebizitzak eskuratzeko, alokatzeko, lagatzeko edo erabiltzeko baldintza juridiko eta ekonomikoei buruzko informazio osoa, objektiboa, egiazkoa, argia, ulergarria eta irisgarria jasotzea, publizitate-bitartekoen bidez emandakoa barne, desgaitasunen bat edo ulertzeko zailtasunak dituzten pertsonentzako formatu irisgarrian.
2. Etxebizitzaren eraikuntzaren eta birgaitzearen sektorean diharduten eta higiezin-zerbitzuak ematen dituzten agente guztiek, baldin eta beren izenean edo besteren kontura etxebizitzak eskualdatzeko, alokatzeko eta lagatzeko ahalmena badute (hala nola sustatzaileek, jabeek eta eskubide errealeen beste titular batzuek, higiezinetakoa agenteek eta finka-administratzaileek), betebeharra dute beren jardunean informazio osoa, objektiboa, egiazkoa, argia, ulergarria eta irisgarria emateko, bat etorriz lege honetan xedatutakoarekin, bai eta kontsumitzaile eta erabiltzaileen defentsarako legerian aurreikusitakoarekin ere, harremanak kontsumitzaile edo erabiltzaileen eta enpresarien artekoak direnean; halaber, egiten duten publizitateak hura arautzen duen legeria orokorrari jarraituko dio, eta debekatuta egongo da, bereziki, informazio urriegia, eskasa edo engainagarria duen publizitate-egintza oro.
3. Aurreko apartatuen ondorioetarako, informaziotzat edo publizitatetzat jotzen da etxebizitzaren eskatzaileei, erabiltzaileei edo oro har herritarrei zuzendutako komunikazio oro,

dichos requisitos de los parques públicos de vivienda de acuerdo con lo previsto en la legislación y normativa de aplicación, con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda.

TÍTULO IV

Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda

CAPÍTULO I

Régimen general de derechos e información básica

Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.

1. Son derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute:

- a) Los reconocidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y en la legislación autonómica aplicable.
 - b) El de recibir información, incluida la suministrada por medios publicitarios, en formato accesible para personas con discapacidad o dificultades de comprensión, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su adquisición, arrendamiento, cesión o uso.
2. Todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben cumplir en su actividad el deber de información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme lo previsto en esta ley, así como en la legislación de defensa de consumidores y usuarios cuando se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios, quedando sujeta la publicidad que realicen a la legislación general que la regula, con prohibición, en particular, de cualesquiera actos publicitarios con información insuficiente, deficiente o engañosa.

3. A los efectos de los apartados anteriores, se entiende por información o publicidad toda forma de comunicación dirigida a demandantes de vivienda, usuarios o al público en general con el



etxebizitzen eskualdaketa, alokairua eta beste edozein lagapen-modu zuzenean edo zeharka sustatzeko helburua duena.

Informazio osatugabetzat, urriegizat edo eskatzat jotzen da funtsezko datuak ezkututzen dituen, datuak hartzaileak nahasarazteko moduan jasotzen dituen, edota onargarriak ez diren ondorio ekonomiko edo juridikoak eragin ditzakeena, etxebizitzaren ohiko gozamen baketsua asaldatzen duelako.

31. artikulua. Etxebizitza erosteko eta alokatzeko eragiketetako gutxieneko informazioa.

1. Aplikatzekoa den araudi autonomikoan jasota dauden eta gutxienez bete behar diren printzipioak eta eskakizunak alde batera utzi gabe, eskaintzan dagoen etxebizitza bat erosteko edo alokatzeko interesa dutenek, eragiketa formalizatu eta kontura edozein diru kopuru eman aurretik, honako informazio hau eskatu ahal izango dute, formatu irisgarrian eta euskarri iraunkorrean, eragiketaren baldintzei eta etxebizitzaren eta etxebizitza dagoen eraikinaren ezaugarriei buruz:

- a) Saltzailearen edo errentatzailearen identifikazioa, eta, hala badagokio, lanbide- edo enpresa-jarduera baten esparruan bitartekari-lanak egiteko esku hartzen duen pertsona fisiko edo juridikoarena.
- b) Eragiketaren baldintza ekonomikoak: guztizko prezioa eta bertan jasotako kontzeptuak, bai eta ezar daitezkeen finantzaketa- edo ordainketa-baldintzak ere.
- c) Etxebizitzaren eta eraikinaren funtsezko ezaugarriak, besteak beste:
 1. Bizigarritasun-ziurtagiria edo -zedula.
 2. Etxebizitzaren azalera erabilgarriaren eta eraikiaren egiaztapena, banaketa horizontalaren kasuan azalera pribatiboa eta azalera komunak berezita. Ondorio horietarako, ezin izango dira inola ere zenbatu araudian eskatutako altuera baino txikiagoa duten etxebizitzaren azalera.
3. Eraikinaren antzintasuna eta, hala badagokio, eraikinean egindako berrikuntza edo jarduketa nagusiak.
4. Etxebizitzak dituen zerbitzuak eta instalazioak, banakakoak zein komunak.
5. Etxebizitzaren energia-efizientziaren ziurtagiria.
6. Etxebizitzaren eta eraikinaren irisgarritasun-baldintzak.
7. Etxebizitzaren okupazioaren edo erabilgarritasunaren egoera.
- d) Higiezinaren informazio juridikoa: finkaren erregistro-identifikazioa, edozein motatako

fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas.

Se entiende incompleta, insuficiente o deficiente la información que omite datos esenciales o los contenga en términos capaces de inducir a error a los destinatarios o producir repercusiones económicas o jurídicas que no resulten admisibles, por perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las habituales condiciones de uso.

Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

1. Sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

- a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.
- b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:
 - 1.º Certificado o cédula de habitabilidad.
 - 2.º Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.
 - 3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.
 - 4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.
 - 5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.
 - 6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.
 - 7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.
- d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y



zamen, kargen eta loturen erreferentziarekin, eta jabetza-tituluan finkatutako partaidetza-kuota.

e) Etxebizitza babestua bada, inguruabar horren berariazko adierazpena eta dagokion legezko babes-araubidea bete beharraren adierazpena.

f) Ingurune deklaratu baten parte direla-eta edo balio arkitektoniko edo historiko berezia dutela-eta babes arkitektoniko ofiziala duten eraikinen kasuan, informazioa emango da babes-mailari buruz eta eraikina eraberritu edo birgaitzeko lanetarako baldintza eta mugei buruz.

g) Etxebizitza erosteko edo errentan emateko interesa duen pertsonarentzat garrantzitsua izan daitekeen beste edozein informazio, barnean hartuta lurraldearekin zerikusia duten alderdiak, hirigintzakoak, fisiko-teknikoak, ondare-babesari dagozkionak edo administratiboak.

2. Aurreko apartatuan ezarritako modu berean, etxebizitza bat erosi edo errentan hartu nahi duen pertsonak informazioa eskatu ahal izango du amiantoaren edo osasunerako arriskutsuak edo kaltegarriak diren beste substantzia batzuen detekzioari buruz.

3. Baldin eta ohiko etxebizitza gisa alokatu behar den etxebizitza bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago, jabeak —eta, hala badagokio, eragiketaren bitartekariak— inguruabar horren berri eman beharko du; halaber, errentamendua formalizatu aurretik eta, nolana ere, kontratuaren dokumentuan, jakinarazi beharko du zenbatekoa den azken bost urteetan etxebizitza berean indarrean egon den ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errenta, bai eta etxebizitzaren alokairuaren erreferentzia-prezioen indize aplikagarriaren arabera legokiokeen balioa ere.

II. KAPITULUA

Etxebizitzaren eta lurzoruaeren arloko informazioa eta gardentasuna

32. artikulua. Etxebizitza-parke publikoa.

1. Estatuak, lankidetzaren eta kooperazio-printzipioa betez eta administrazio eskudunekin adostuta antolatzen den moduan gardentasun-printzipioa bermatzeko, bere titulartasuneko eta atxikitako edo mendeko entearen etxebizitza-parke publikoaren inbentarioa egin beharko du, eta eguneratuta eduki. Inbentario horretan, gutxienez, informazio hau jasoko du:

a) Parkea osatzen duten etxebizitzaren identifikazioa.

b) Etxebizitzaren ezaugarri nagusiak.

c) Etxebizitzaren erabilera-egoera.

afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

g) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

2. En los mismos términos de lo establecido en el apartado anterior, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

3. Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

CAPÍTULO II

Información y transparencia en materia de vivienda y suelo

Artículo 32. Parque público de vivienda.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, en el que se incluirá, al menos, la siguiente información:

a) Identificación de las viviendas que lo componen.

b) Características fundamentales de las viviendas.

c) Situación de uso de las mismas.





d) Pertsona edo familia erabiltzaileen ezaugarriak.

2. Urtero, etxebizitza-parke publikoaren ezaugarri eta haren erabilerari buruzko memoria bat egin eta argitaratuko da Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 38. artikuluan adierazten den egoitza elektronikoa. Memoria hori behar bezala eguneratuta egongo da, eta aukera emango du etxebizitza sozialaren mapa bat osatzeko, herritarrek errazago eskura dezaten.

Halaber, hurrengo lau urteetan etxebizitza sozialen parkea indartzeko aurreikusten diren jarduketei buruzko informazioa jasoko da bertan.

33. artikulua. Etxebizitza-politikarekin lotutako programetako inbertsioa.

1. Estatuak, lankidetzaz- eta kooperazio-printzipioa betetzeko eta gardentasun-printzipioa bermatzeko, zehatz adierazi beharko du zenbateko aurrekontua inbertitzen den urtero etxebizitza-politikako programetan, administrazio eskudunekin lankidetzan aritzeko tresnen bidez, eta, gutxienez, gastu-xede hauek bereizi beharko ditu:

- a) Errentariei etxebizitzak alokatzeko ematen zaizkien laguntzak.
- b) Alokairu sozialeko edo eskuragarriko etxebizitzaren sustapena.
- c) Babes publikoren bat duten etxebizitzaren sustapena.
- d) Alokairuko bitartekaritzarako programak.
- e) Eraikinak birgaitzeko laguntzak, zehatz-mehatz berezita energia-efizientzia hobetzen dutenak eta energia berriztagarrien erabilera eta irisgarritasuna sustatzen dutenak.
- f) Hiria berronertzeko edo berritzeko programak, zehazki azalduta zaugarritasun handiko kokagune eta auzoetako jarduketetan egindako inbertsioa, ordezko bizitokia emateko programak barne.

2. Aurreko apartatuan adierazitako datuak urtero argitaratu beharko dira Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 38. artikuluan adierazitako egoitza elektronikoa bidez, eta zehatz-mehatz jasoko da programa horietan zenbat diru jarri den gazteei lehen etxebizitza eskuratzen laguntzeko.

34. artikulua. Etxebizitza-parkearen karakterizazioa. Etxebizitza hutsa edo jenderik gabekoa.

1. Estatuak, lankidetzaz- eta kooperazio-printzipioa betetzeko, bai eta administrazio eskudunekin adostuta antolatzen den moduan gardentasun-printzipioa bermatzeko ere, eta bere informazio- eta kudeaketa-sistemak oinarri hartuta, informazioa emango du bere lurralde-eremuko

d) Características de las personas u hogares usuarios.

2. Anualmente se elaborará y publicará en la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, una memoria sobre las características del parque público de vivienda y su utilización, debidamente actualizada, que permita la conformación de un mapa de la vivienda social para facilitar su acceso por parte de la ciudadanía.

Asimismo, se recogerá la información sobre las actuaciones previstas para reforzar el parque de vivienda social en los próximos cuatro años.

Artículo 33. Inversión en programas de política de vivienda.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:

- a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.
- b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.
- c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- d) Programas de intermediación en el alquiler.
- e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria, diferenciando específicamente las que mejoren la eficiencia energética y promuevan la utilización de las energías renovables y la accesibilidad.
- f) Programas de regeneración o renovación urbana, especificando la inversión en actuaciones en asentamientos y barrios de alta vulnerabilidad incluyendo programas de realojo.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, indicando específicamente las cuantías que, en estos programas, hayan contribuido a favorecer el acceso a la primera vivienda por parte de jóvenes.

Artículo 34. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada o vacía.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, y sobre la base de sus sistemas de información y gestión, ofrecerán información



etxebizitza-parkearen erabilerari eta xedeari buruz, adierazita zenbat etxebizitzatan edo bizitegi-erabilerako higiezinetan bizi den norbait egoitza nagusi gisa, eta zenbat identifikatu diren beren lurralde-eremuaren barruan etxebizitza huts edo jenderik gabekotzat; informazio horretan zehaztuko du, era berean, zenbat higieзинi aplikatu zaien martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Toki Ogasunak arautzen dituen Legearen testu bateginaren 72. artikuluan ezarritako zerga-errekargua.

2. Aurreko apartatuan adierazitako datuak urtero argitaratu beharko dira Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 38. artikuluan adierazitako egoitza elektronikoen bidez, eta zehatz-mehatz azalduko da zer neurri eta ekintza jarri diren abian lurralde-eremu horretako etxebizitza-parkearen erabilera optimizatzeke.

35. artikulua. Etxebizitza-eskariaren karakterizazioa.

1. Estatuak, lankidetzaz eta kooperazio-printzipioa betez, eta administrazio eskudunekin adostuta antolatzen den moduan gardentasun-printzipioa bermatzeko, zehaztu beharko du zenbat pertsona eta familia dauden inskribatuta etxebizitza eskuratzeko programetan parte hartzeko eskatzaileen erregistroetan, eta bereizi egin beharko ditu, alde batetik, gaur egun bere lurralde-eremuan bizi diren pertsonak edo familiak eta, bestetik, beste lurralde-eremu batzuetan bizi diren eskatzaileak.

Era berean, etxebizitza eskatzen duten pertsonen eta familien ezaugarri sozioekonomiko nagusiak jasoko ditu, erregistroetan dagoen informazioan oinarrituta.

2. Aurreko apartatuan adierazitako datuak urtero argitaratu beharko dira Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 38. artikuluan ezartzen den egoitza elektronikoen bidez, eta zehatz-mehatz azalduko da etxebizitza-eskariari erantzuteko zein jarduketa egin diren, zeintzuk dauden martxan eta zeintzuk egitea aurreikusten den.

36. artikulua. Etxebizitzatarako erabil daitekeen lurzoru publikoa.

1. Estatuak, lankidetzaz eta kooperazio-printzipioa betez, eta administrazio eskudunekin adostuta antolatzen den moduan gardentasun-printzipioa bermatzeko, zehatz-mehatz adierazi behar du bere titulartasuneko eta atxikitako edo mendeko enteena den zein lurzoru erabil daitekeen bizitegiak eraikitzeke, hirigintza-antolamenduko

sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial, con indicación, en términos agregados, del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal establecido en el artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda del ámbito territorial.

Artículo 35. Caracterización de la demanda de vivienda.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá detallar el número de personas y hogares inscritos en los registros de demandantes de vivienda habilitados para el acceso a los diferentes programas de acceso a la vivienda, diferenciando aquellas personas u hogares que actualmente residen en su ámbito territorial, de aquellos solicitantes que residen en otros ámbitos territoriales.

Asimismo, se establecerán las principales características socioeconómicas de las personas y hogares demandantes de vivienda a partir de la información obrante en los referidos registros.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las actuaciones realizadas, en curso y previstas para dar respuesta a la demanda existente.

Artículo 36. Suelo público disponible para vivienda.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá detallar el suelo disponible de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial en virtud de



tresnen arabera. Gutxienez, informazio hau jasoko du:

- a) Etxebizitza- kopurua, azalera eraikia eta eraikuntza-tipologia.
- b) Lurzoruaren egoera, hirigintzari dagokionez.

c) Lurzoruaren egoera, hirigintzako sailkapenaren eta kategorizazioaren arabera, honako hauek berezita: hiri-lurzoru finkatua, hiri-lurzoru finkatugabea, antolamendu xehatuko lurzoru urbanizagarri mugatua edo sektorizatua, eta antolamendu xehaturik gabeko lurzoru urbanizagarri mugatua edo sektorizatua, edo kategoria baliokideak.

2. Aurreko apartatuan adierazitako datuak urtero argitaratu beharko dira Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 38. artikuluan ezartzen den egoitza elektronikoen bidez, eta zehaztuko da zein lurzoru izango den lurzoru-ondare publikoaren parte, bat eginez urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 18.1 artikuluan b) letran ezartzen den lagapen-betebeharrarekin.

Lehenengo xedapen gehigarria. Etxebizitzen errentamendu-kontratuen datu-basea, eta errentamendu-kontratuei buruzko informazioaren koordinazio sendoagoa.

1. Lege honetan aurreikusitakoa garatzeko, etxebizitzen errentamendu-kontratuen datu-base bat eratuko da, oinarri hartuta zer informazio jasotzen den autonomia-erkidegoetako gaur egungo fidantzen erregistro autonomikoetan, jabetza-erregistroan eta estatuko, autonomia-erkidegoko edo tokiko beste informazio-iturri batzuetan. Hartara, oraindik eta informazio gehiago egongo da eskura, etxebizitza-alokairuaren prezioaren erreferentzia-indizeen sistema garatu ahal izateko, zeina ezartzen baita Etxebizitzaren eta alokairuaren arloko presako neurriei buruzko martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretuaren bigarren xedapen gehigarrian.
2. Autonomia-erkidegoekin eta beste organismo eta erakunde batzuekin lankidetzan aritzeko mekanismoak sustatuko dira, indarrean dauden etxebizitzen errentamendu-kontratuei buruzko egiazko informazioa izateko. Horretarako, autonomia-erkidegoetako eta estatuko erregistroetako datuak bilduko dira, lege honetan jasotako neurri guztien jarraipen egokia egin ahal izateko, bai eta arrazoizko prezioak dituzten alokairu-etxebizitzen eskaintza handitzeko helburuak zenbateraino bete diren zehazteko ere.

3. Legea indarrean jartzen denean, berariazko lankidetzaren prozesu bat hasiko da etxebizitzaren arloan eskumena duen ministerio-sailaren eta

los instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo, al menos, la siguiente información:

- a) Número de viviendas, superficie construida y tipología edificatoria.
- b) Situación del suelo en términos de urbanización.

c) Situación en términos de clasificación y categorización urbanística, diferenciando entre suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado o sectorizado con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable delimitado o sectorizado sin ordenación pormenorizada, o categorías equivalentes.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando el suelo integrante del patrimonio público de suelo, obtenido en cumplimiento el deber legal de cesión establecido en la letra b) del artículo 18.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Disposición adicional primera. Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento.

1. Para el desarrollo de lo previsto en esta ley, se conformará una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, a partir de la información contenida en los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
2. Se promoverán los mecanismos de colaboración con las comunidades autónomas y otros organismos e instituciones, para disponer de la información veraz sobre los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes, a través de los datos recogidos en los distintos registros autonómicos y estatales, con el objeto de realizar un adecuado seguimiento del conjunto de medidas incluidas en esta ley y determinar el progreso en el cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.
3. A la entrada en vigor de la ley se iniciará un proceso específico de colaboración entre el Departamento Ministerial competente en materia



beren lurralde-eremuetan alokairu-prezioaren erreferentzia-sistemak garatu dituzten autonomia-erkidegoen artean; modu horretan, sistemen arteko lankidetzaz ziurtatuko da, lurralde-berezitasunei arreta emango zaie, eta epeak ezarriko dira sistemen albat arinen aplikatu ahal izateko.

Bigarren xedapen gehigarria. Etxebizitza-politika lehentasun, Estatuaren ondare-kudeaketan.

1. Ondare-ondasunen kudeaketak bide eman behar du indarrean dauden politika publikoak garatzeko eta betearazteko —bereziki, etxebizitza-politika—, administrazio eskudunekin lankidetzan.

Horretarako, Higiezin eta Ondare Jardueren Finantza Koordinaziorako Batzordeak etxebizitza-politikaren helburu orokorrak betetzera bideratuko ditu higiezin-jarduera publikoak, eta, zehazki, lege honen arabera bizitegi-merkatu tentsionatu deklaratu diren eremuei dagokienez:

- a) Beharrezko diren erabakiak hartuko ditu Estatuko Administrazio Orokorraren eta haren organismo publikoen ondare-negozioen xedeari, tipologiari, hartzaileri edo bestelako espezifikotasunei lotutako baldintza espezifikoak ezartzeko.
- b) Estatuko Administrazio Orokorraren eta hari atxikitako organismo publikoen ondarea aztertuko du, bizitegitarako erabil daitezkeen lurzoruak edo bestelako higiezinak identifikatzeko.
- c) Akordioak sustatuko ditu ministerio-sailen artean, eta, bereziki, etxebizitza-politikaren eskumena duen Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren eta Defentsa eta Barne Ministerioetako ondasun higiezinaren ondare-kudeaketan eskumena duten organismo publikoen artean, etxebizitza eskuragarriaren eskaintza sustatzeko jarduketak abiaraziko dituzten lankidetzaz-formulak aurkitu ahal izateko.

2. Estatuaren edo haren organismo publikoen titulartasuneko higiezinak besterentzeko edozein espediente hasi aurretik, baldin eta lurzoru bizitegitarako lurzoru gisa kalifikatuta badago plangintzaren arabera, edo zuzkidura-lurzoru gisa —araudiak alokairurako bizitegi-erabilera onartzen badu—, Estatu Ondarearen Zuzendaritza Nagusiak edo higiezinaren titular den organismoak txosten bat eskatuko dio Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioko Hiri Agendako eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari, hark

de vivienda y las comunidades autónomas que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales para asegurar la colaboración entre sistemas, la atención a las especificidades territoriales que deban tenerse en cuenta, así como el establecimiento de plazos para agilizar su aplicación efectiva.

Disposición adicional segunda. Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial del Estado.

1. La gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes.

Para ello, la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales orientará las actuaciones inmobiliarias públicas al cumplimiento de los objetivos generales de esta política, y específicamente, respecto a aquellas zonas declaradas con arreglo a esta ley de mercado residencial tensionado:

- a) Adoptará los acuerdos necesarios que establezcan condiciones específicas en cuanto al destino, tipología, destinatarios u otras especificidades en los diferentes negocios patrimoniales de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.
 - b) Analizará el patrimonio de la Administración General del Estado, y de los Organismos Públicos adscritos a ella, con el objeto de identificar posibles oportunidades de suelo u otros inmuebles susceptibles de reutilización para uso residencial.
 - c) Promover los acuerdos necesarios entre los distintos Departamentos Ministeriales, y específicamente entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, competente en materia de política de vivienda, y los Organismos Públicos competentes en la gestión patrimonial de los bienes inmuebles de los Ministerios de Defensa e Interior, al objeto de que puedan encontrarse fórmulas de colaboración que permitan impulsar actuaciones de fomento de la oferta de vivienda asequible.
2. Previamente a la incoación de cualquier expediente de enajenación de inmuebles titularidad del Estado o de sus Organismos Públicos, cuyo suelo esté calificado por el planeamiento como residencial, o como dotacional cuando la normativa admita el uso residencial para alquiler, la Dirección General del Patrimonio del Estado u organismo titular del inmueble solicitará un informe a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a fin de que califique el mercado



dagokion kalifikazioa eman diezaion ukitutako bizitegi-merkatuari, adieraz dezan delako finka hori Higiezin eta Ondare Jardueren Finantza Koordinaziorako Batzordeak aurreko apartatuaren arabera onartutako kudeaketa-irizpideetako bati lotuta dagoen, edo, hala badagokio, proposa dezan higiezina lehiaketa bidez besterentzea, Administrazio Publikoen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legearen Erregelamendu Orokorren 92.3 artikuluan ezarritako moduan —erregelamendu hori abuztuaren 28ko 1373/2009 Errege Dekretuaren bidez onartu zen—.

Txosten hori ez da beharrezkoa izango baldin eta etxebizitzak besterendu behar badira eta okupatzaileei zuzenean esleituko bazaizkie legeak baimendutako kasuetan, edo baldin eta bizitegi-erabilerako orubeetako edo etxebizitza eraikietako kuota indibisoak besterendu behar badira.

Hirugarren xedapen gehigarria. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak identifikatzeko irizpideak berrikustea.

Legea indarrean jarri eta hiru urtera, berrikusi egingo dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak identifikatzeko 18.3 artikuluan ezarritako inguruabarrak, bat etor daitezzen bizitegi-merkatuaren errealitatearekin eta bilakaerarekin, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioekin lankidetzan.

Laugarren xedapen gehigarria. Estatuko planek etxebizitzaren arloan dituzten baliabideak bitartekotza- eta adiskidetze-izapideetan aplikatzea.

Demanda aurkeztu aurreko bitartekaritza- eta adiskidetze-izapideak gauzatu bitartean, bai eta Prozedura Zibilaren urtarilaren 7ko 1/2000 Legearen 439, 655 bis eta 685. artikuluetan jasotako prozeduretan pertsona eta familia zaugarriei arreta emateko orduan ere, autonomia-erkidegoek, Ceutak eta Melillak etxebizitzaren arloko estatu-planen baliabideak aplikatu ahal izango dituzte prozesuaren kostuak estaltzeko, bai eta eragindako higiezin jabeek eskatuta edo etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioak erabakita adostu daitezkeen konpentsazioak estaltzeko ere, bat etorri aplikatzekoa den legeria eta araudi autonomikoarekin, etxebizitza duin eta egokia bermatze aldera.

Bosgarren xedapen gehigarria. Etxebizitzaz bestelako erabileraren errentamenduen kontratuak arautzeko lantaldea.

Legea indarrean jarri eta sei hilabeteko epean, lantalde bat eratuko da proposamen bat garatu

residencial afectado, indique si la finca está sujeta a algunos de los criterios de gestión adoptados por la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales conforme a lo dispuesto en el apartado anterior o, en su caso, proponga, en la forma prevista en el artículo 92.3 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que la enajenación se efectúe mediante concurso.

Este informe no será necesario cuando la enajenación tenga por objeto viviendas y vaya a realizarse por adjudicación directa a sus ocupantes en los casos permitidos por la ley, o cuando se trate de la enajenación de cuotas proindivisas en solares de uso residencial o viviendas ya construidas.

Disposición adicional tercera. Revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado.

Las circunstancias establecidas en el artículo 18.3 para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado serán objeto de revisión a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

Disposición adicional cuarta. Aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación.

En el desarrollo de los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como en la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, podrán aplicarse por parte de las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla los recursos de los planes estatales en materia de vivienda para cubrir los costes del proceso así como las compensaciones que puedan acordarse a solicitud de los propietarios de los inmuebles afectados, o por decisión de la administración competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa autonómica de aplicación, con la finalidad de garantizar una vivienda digna y adecuada.

Disposición adicional quinta. Grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley se constituirá un grupo de trabajo



dezan Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 3. artikuluan aipatzen diren etxebizitzaz bestelako erabilerako errentamenduen kontratuak erregulatzeko, eta, bereziki, etxebizitza-erabilerako hiri-finken gainean egindako sasoikako errentamendu-kontratuak erregulatzeko.

Seigarren xedapen gehigarria. Finka-administratzaileak.

1. Lege honen eta bertan arautzen diren jardueren ondorioetarako, hona zer diren finka-administratzaileak: ondasun higiezinaren titularrei eta etxejabeen erkidegoei administrazio- eta aholku-zerbitzuak ematea lanbide ohiko eta ordaindutzat duten pertsona fisikoak.

2. Finka-administratzaileek, beren lanbidean jarduteko, dagokion lanbide-gaikuntza izan behar dute, eta eska dakizkiekeen legezko eta arauzko baldintzak bete behar dituzte.

3. Finka-administratzaileek, beren lanbidean ari direla, efikaziaz, arduraz, erantzukizunez eta independentzia profesionalaz jardun behar dute, indarrean dagoen legeriari eta sektorean ezarritako kode etikoei jarraituz, eta arreta berezia jarrita autonomia-erkidegoek eta lege honek xedatzen dituzten kontsumitzaileen eskubideak babesteari dagokionez.

4. Kontsumitzaileen eskubideak bermatzeko, finka-administratzaileek erantzukizun zibileko aseguru bat izenpetu behar dute, zuzenean edo taldean.

Lehenengo xedapen iragankorra. Legea indarrean jarri aurretik babes publikoko araubideren batekin kalifikatutako etxebizitzak.

(Baliogabetua)

Bigarren xedapen iragankorra. Gizarte-politiketara bideratuta dagoen etxebizitza-parkearekin lotutako helburuak.

1. 27. artikuluan aipatzen diren helburuak ezartzeari dagokionez, baldin eta lege hau indarrean jarri eta urtebetera lurralde-administrazio eskudunek denbora-esparrurik eta helburu espezifikorik ezarri ez badute, honako konpromiso hau hartuko da erreferentzia orokor gisa: 20 urteko epean, gizarte-politiketara bideratutako etxebizitzaren parkea gutxienez % 20koa izango da, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratu dituzten udalerrietan bizi diren familien guztizkoari dagokionez.

2. Aurreko apartatuan aipatzen diren gizarte-politiketara bideratutako etxebizitza-parkea handitzeko helburuak betetzen direla bermatzeko, eta 27.2 artikulua c) letran adierazitako jarduketak behar bezala finantzatzen diren

para avanzar en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda.

Disposición adicional sexta. Los administradores de fincas.

1. A los efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

2. Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta ley.

4. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.

Disposición transitoria primera. Viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.

(Anulada)

Disposición transitoria segunda. Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales.

1. En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

2. Con objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos de incremento del parque de viviendas destinadas a políticas sociales a los que se refiere el apartado anterior y evaluar la adecuada financiación de las actuaciones señaladas en la



ebalutzeko, lurralde-administrazio eskudunek urtero zehaztuko dute zenbat diru inbertitu den eta helburuak zenbateraino lortu diren, bat eginez beren araudi erregulatzailerekin.

Hirugarren xedapen iragankorra. Martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. eta 1 bis artikuluei jarraituz bertan behera gelditu diren prozedurak (errege lege-dekretu horren bidez, gizarte eta ekonomia arloan presako neurri osagarriak hartzen dira COVID-19ari aurre egiteko).

Lege hau indarrean jarri ondoren, eta 2024ko abenduaren 31tik aurrera, auzi-jartzaileak berriaz eskatzen badu soilik berrabiaraziko dira COVID-19ari aurre egiteko gizarte- eta ekonomia-arloan presako neurri osagarriak ezartzen dituen martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. eta 1 bis artikuluei jarraituz etenda dauden utzarazpen- eta botatze-prozedurak, betiere auzi-jartzailea etxebizitza-edukitzailea bada lege honen 3.k) artikulua arabera, eta egiaztatzen badu bete duela administrazio publikoek ezartzen duten adiskidetze- edo bitartekotza-prozedura, bi alderdien inguruabarrak eta etxebizitzaren arloko legeria eta araudi autonomikoaren arabera egon litezkeen laguntzak eta dirulaguntzak aztertuta.

Eskakizun hori modu hauetako batean egiaztatu ahal izango da:

1. Auzi-jartzailearen erantzukizunpeko adierazpena, zeinetan adieraziko baitu lehen aipatutako zerbitzuetara jo duela izapidea berrabiarazteko edo etendura kentzeko eskaera aurkeztu baino bost hilabete lehenago gehienez ere, eta eskaerari ez zaiola erantzun edo ez direla dagozkion izapideak abiatu eskaera aurkeztu zuenetik bi hilabeteko epean. Horrekin batera, eskaera aurkeztu izanaren egiaztatzea aurkeztuko du.
2. Zerbitzu eskudunen egiaztatzea, adiskidetze- edo bitartekaritza-prozeduraren emaitza adierazten duena, eta hor jasoko dira zein diren alderdiak, zein den eztabaidaren funtsa eta ea alderdietako batek uko egin dion prozeduran parte hartzeari, hala badagokio.

Dokumentu horrek ezin izango du hiru hilabetetik gorako indarraldia izan.

Alderdi betearazlea etxebizitza-entitate publikoa bada, aurreko eskakizun horren ordez, hala badagokio, entitatearen beraren bitartekaritza-zerbitzu espezifikoek ekintza gauzatu ahal izango

letra c) del artículo 27.2, las Administraciones territoriales competentes, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora, deberán determinar con carácter anual las cantidades invertidas y el grado de avance en la consecución de los referidos objetivos.

Disposición transitoria tercera.

Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Tras la entrada en vigor de esta ley, y a partir del 31 de diciembre de 2024, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos indicados en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que se encuentren suspendidos por aplicación de dichos preceptos, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda en los términos previstos por el artículo 3.k) de esta ley, sólo se reanudarán a petición expresa de la misma si la parte actora acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

- 1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de reanudación del trámite o alzamiento de la suspensión, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.
- 2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso.

Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la parte ejecutante sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios



da aldez aurretik, eta hori aurreko apartatuan adierazitako moduan egiaztatuko da.

Laugarren xedapen iragankorra. Lege hau indarrean jarri baino lehenago egindako errentamendu-kontratuen araubidea.

1. Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen mende dauden errentamendu-kontratuek, lege hau indarrean sartu baino lehenagokoak badira, orain arte aplikatzeko zitzaien araubide juridikoaren mende jarraituko dute.
2. Aurreko apartatuan xedatutakoa eragotzi gabe, lehenagotik zeuden kontratuak lege honetan ezarritako araubide juridikora egokitu ahal izango dira, alderdiek hala adostuz gero, eta hori egitea legeetan jasotakoaren kontrakoa ez bada.
3. Aurreko apartatuetan adierazten dena gorabehera, lege honetan ezartzen den erregulazioak ez die eragingo indarrean dauden etxebizitzaren errentamendu-kontratuei ohiz kanpo aplikatu behar zaizkien neurriei, eta, bereziki, 6/2022 Errege Lege Dekretuaren 46. artikuluan jasotakoari (6/2022 Errege Lege Dekretua, martxoaren 29koa, Ukrainako gerraren ondorio ekonomiko eta sozialei erantzuteko plan nazionalaren esparruan presako neurriak hartzen dituen), araututa dauden moduan aplikatuko baitira neurri horiek.

Xedapen indargabetzaile bakarra. Lege hau indarrean jartzen denean, indargabeturik geratuko dira bertan xedatutakoaren aurka dauden maila bereko edo beheagoko xedapen guztiak.

Azken xedapenetako lehenengoa. Etxebizitzaren errentamendu-kontratuen erregulazioan prezioei eusteko neurriak.

Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legea honela idatzita geratzen da:

Bat.

Honela idatzita geratzen da 10. artikulua:

«10. artikulua. Kontratuaren luzapena.

1. Baldin eta, kontratuaren muga-eguna edo kontratuaren edozein luzapenena iritsi ondoren, eta gutxienez bost urte igarotakoan kontratua hasi zenetik —edo zazpi urte, errentatzailea pertsona juridikoa denean—, alderdietako inork besteari ez badio kontratua ez berritzeko asmorik jakinarazi data hori baino gutxienez lau hilabete lehenago errentatzailearen kasuan, eta gutxienez bi hilabete lehenago errentariaren kasuan, kontratua nahitaez luzatuko da, urtekako epeetan eta gehienez hiru urterako, salbu eta urtebeteko luzapen horietako edozein amaitu baino hilabete lehenago errentariak errentatzaileari adierazten badio ez duela kontratua berritu nahi.

específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.

Disposición transitoria cuarta. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

1. Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley.
3. Con independencia de lo previsto en los apartados anteriores, la regulación introducida en esta ley no afectará a las diferentes medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que resultarán de aplicación en los términos en los que se encuentren reguladas.

Disposición derogatoria única. Quedan derogadas a la entrada en vigor de esta ley cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno.

El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.



2. Lege honen mende dauden ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, baldin eta amaitu bada 9.1 artikuluan ezartzen den nahitaezko luzapena edo 10.1 artikuluan ezartzen den isilbidezko luzapena, aparteko luzapena aplikatu ahal izango zaio errentamendu-kontratuaren iraunaldiari, errentariak eskatu ondoren, urtebetekoa gehienez, eta, aldi horretan, indarrean dagoen kontraturako ezarritako xedapenak aplikatuko dira, ordura arte bezala.

Ezohiko luzapena eskatzeko, errentariak zaurgarritasun sozial eta ekonomikoko egoera egiaztatu beharko du, udalerriko edo autonomia-erkidegoko gizarte-zerbitzuek azken urtean emandako txosten edo ziurtagiri batean oinarrituta, eta errentatzaileak nahitaez onartu beharko du baldin eta etxebizitza-edukitzaile handia bada Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako definizioaren arabera, salbu eta alderdiek errentamendu-kontratu berri bat sinatu badute.

3. Lege honen mende dauden ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuen kasuan, baldin eta eraikina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago, eta etxebizitzaren arloko estatu-legeriari jarraituz eremu horri egin zaion deklarazioa indarrean dagoen bitartean, eta baldin eta amaitu bada lege honen 9.1 artikuluan xedatutako nahitaezko luzapen-aldia edo aurreko apartatuan adierazitako isilbidezko luzapen-aldia, salbuespenez luzatu ahal izango da errentamendu-kontratu, errentariak eskatu ondoren, urtekako epeetan eta gehienez hiru urterako, eta, aldi horretan, indarrean dagoen kontraturako ezarritako xedapenak aplikatuko dira, ordura arte bezala.

Errentatzaileak nahitaez onartu beharko du ezohiko luzapenaren eskaera, salbu eta alderdien arteko akordioaren bidez beste zehaztapen edo baldintza batzuk ezarri badira, edo lege honen 17. artikulua 6. eta 7. apartatuetan xedatutakoa aplikatzeagatik dagozkion errentamugekin errentamendu-kontratu berri bat sinatu bada, edo errentatzaileak lege honen 9.3 artikuluan ezarritako epe eta baldintzetan jakinarazi badu errentapeko etxebizitza okupatu beharra duela, berak edo lehen mailako odolkidetasuneko edo adopzioko senitartekoren batek etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko, edota bere ezkontidearentzat, banantze, dibortzio edo ezkontza-deuseztasuneko epai irmoaren kasuetan.

4. Luzatutako kontratuari aurretiaz aplikatzen zitzaion legezko eta hitzarmenezko araubidea aplikatuko zaio aurrerantzean ere.»

2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

3. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

4. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»



Bi.

Aldatu egiten da 17. artikulua 3. zenbakia, eta honela geratzen da idatzita:

«3. Ordainketa bitarteko elektronikoen bidez egingo da.

Salbuespenez, alderdietako batek ez badu banku-konturik edo ordaintzeko bitarteko elektronikoa sarbiderik, ordainketa eskudirutan eta etxebizitza alokatuan egin ahal izango da, alderdiak berak eskatuta.»

Hiru.

6. eta 7. apartatuak gehitzen zaizkio 17. artikuluari, hona:

«6. Lege honen mendeko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren, baldin eta higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtean behin eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, eta ezingo da ezarri beste baldintzarik, errentariari aurreko kontratua jasotzen ez ziren kuota edo gastuak egotziko dizkionik.

Aurreko kontratua urtero eguneratzeko klausula aplikatuta egokitzen denetik harago, errenta gehenez ere % 10 areagotu ahal izango da etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errentari dagokionez, kasu hauetako bat egiaztatzen denean:

a) Etxebizitzan birgaitze-lanen bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren Erregelamenduaren 41.1 artikuluan jasotzen diren baldintzetan.

b) Etxebizitzan birgaitze- edo hobekuntza-lanen bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, baldin eta energia primario ez-berriztagarria % 30 aurreztu dela egiaztatzen bada etxebizitzaren energia-efizientziaren bi ziurtagiriren bidez: bata jarduketaren ondorengoa izango da, eta bestea, gehenez ere, jarduketa egin baino bi urte lehenago erregistratutakoa.

Dos.

Se modifica el apartado 3 del artículo 17, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos.

Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.»

Tres.

Se añaden dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.



c) Etxebizitzan irisgarritasuna hobetzeko jarduketak amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, behar bezala egiaztatuta.

d) Errentamendu-kontratu hamar urterako edo gehiagorako sinatzen denean edo, bestela, errentariak nahi izanez gero erabil dezakeen luzapen-eskubidea ezartzen denean, baldin eta kontratua hamar urtez edo gehiagoz baldintza beretan luzatzeko aukera ematen badio.

7. Lege honen mendeko etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako definizioaren arabera, eta higieztina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentzia- prezioen indizeen sistemaren arabera aplikagarria den prezioaren gehieneko muga, betiere aintzat hartuz etxebizitza alokatuaren eta etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egoera eta ezaugarriak. Halaber, arauz garatu ahalko dira sistema horren oinarri metodologikoak, bai eta aplikatzeak diren Estatuko eta autonomia-erkidegoetako informazio-sistemekin lankidetzan aritzeko eta datuak trukatzeko protokoloak ere. Hori guztia, aurreko apartatuan xedaturikoa eragotzi gabe.

Mugaketa bera aplikatuko da etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, betiere higieztina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako deklarazioa indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontraturik indarrean eduki ez badu, baldin eta Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenak hala jasotzen badu, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklarazioan hori aplikatu beharra justifikatu eta gero.»

Lau.

Aldatu egiten da 20. artikulua 1. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«1. Alderdiak itundu dezakete errentariaren kontura izatea ondasun higieztina behar den moduan mantentzeko gastu orokorrak, haren zerbitzuak eta errentapeko etxebizitzari edo horren eranskinei dagozkien zergak, zamak eta erantzukizunak, baldin eta indibidualizatu ezin badira.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.»

Cuatro.

Se modifica el apartado 1 del artículo 20, que queda redactado como sigue:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.



Jabetza horizontalaren araubidepeko eraikinetan, gastu horiek errentapeko finkari bere partaidetza-kuotaren arabera dagozkionak izango dira.

Eraikinak jabetza horizontalaren araubidetik kanpo badaude, gastu horiek errentapeko finkari bere azaleraren arabera esleitu zaizkionak izango dira.

Ituna, baliozkoa izan dadin, idatziz jaso beharko da, gastu horiek kontratuaren egunean duten urteko zenbatekoa zehaztuta.

Zergei buruzko itunak ez du Administrazioan eraginik izango.

Higiezin kudeaketako gastuak eta kontratua formalizatzeako errentatzailearen kontura izango dira.»

Bost.

Hamaikagarren xedapen gehigarria eransten da, eta honela idatzita geratzen da:

«Hamaikagarren xedapen gehigarria.

Etxebizitzaren errentamendu-kontratuak urtero eguneratzeko erreferentzia-indizea.

Estatistikako Institutu Nazionalak, 2024ko abenduaren 31 baino lehen, erreferentzia-indize bat finkatuko du etxebizitzaren errentamendu-kontratuak urtero eguneratzeko. Indize hori erreferentzia-muga gisa ezarriko da lege honen 18. artikulua ondo etarako, errentamendu-kontratuaren errentan neurrigabeko gehikuntzarik gerta ez dadin.»

Sei.

Zazpigarren xedapen iragankorra eransten da, eta honela idatzita geratzen da:

«Zazpigarren xedapen iragankorra. Neurriak eremu tentsionatuetan aplikatzea.

1. 17. artikulua 7. apartatua ezarritako erregulazioa aplikatuko zaie Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea indarrean jartzen denetik aurrera formalizatzen diren kontratuei, erreferentziatzko prezioen indizeen sistema hori behin onartutakoan, bat etorri Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen lehenengo xedapen gehigarriarekin eta Etxebizitzaren eta alokairuaren arloko presako neurriei buruzko martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretuaren bigarren xedapen gehigarriarekin.

2. Etxebizitzaren arloan eskumena duen ministerio-sailak lurralde-eremuen arabera emango du erreferentziatzko prezioen indizeen sistema hori onartzen duen ebazpena, kontuan hartuta autonomia-erkidegoek garatutako datu-baseak, sistemak eta metodologiak, eta koordinazio teknikoak ziurtatuz betiere.»

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.»

Cinco.

Se añade una disposición adicional undécima, redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional undécima. Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.»

Seis.

Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

1. La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

2. La resolución del Departamento ministerial competente en materia de vivienda que apruebe el referido sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica.»



Azken xedapenetako bigarrena. Etxebizitzara bideratutako higiezin errentamenduei pertsona fisikoen errentaren gaineko zergan aplikatutako zerga arautzen duena eta partez aldatzen dituen sozietateen gaineko zergari, ez-egoiliarren errentaren gaineko zergari eta ondarearen gaineko zergari buruzko legeak), ondorioak izan ditzaten lege hau indarrean jartzen denetik aurrera egiten diren etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan:

Honako aldaketa hauek sartzen dira azaroaren 28ko 35/2006 Legean (pertsona fisikoen errentaren gaineko zerga arautzen duena eta partez aldatzen dituen sozietateen gaineko zergari, ez-egoiliarren errentaren gaineko zergari eta ondarearen gaineko zergari buruzko legeak), ondorioak izan ditzaten lege hau indarrean jartzen denetik aurrera egiten diren etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan:

Bat.

Aldatu egiten da 23. artikularen 2. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«2. Etxebizitzara bideratutako ondasun higiezin errentamenduetan, honela murriztuko da aurreko apartatuan xedatutakoaren arabera kalkulatuak diren etekin garbi positiboa:

a) Ehuneko 90, baldin eta errentatzaile berak beste errentamendu-kontratu bat formalizatu badu bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean kokatutako etxebizitza baten gainean, eta hasierako errenta ehuneko 5 baino gehiago jaitsi bada etxebizitza beraren aurreko errentamendu-kontratuaren azken errentari dagokionez, aurreko kontratua urtero eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, hala badagokio.

b) Ehuneko 70, aurreko a) letran adierazitako baldintzak betetzen ez badira baina egoera hauetako bat gertatzen bada:

1. Zergadunak lehenengo aldiz alokatu izana etxebizitza, baldin eta etxebizitza bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean bada eta errentariak 18 eta 35 urte artean baditu.

Etxebizitza berean errentari bat baino gehiago baldin badaude, letra honetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten errentariei proportzionalki dagokien etekin garbiaren zatiri aplikatuko zaio murrizketa hori.

2. Errentaria administrazio publiko bat edo irabazi-asmorik gabeko entitate bat izatea, zeinari abenduaren 23ko 49/2002 Legearen II. tituluaren arabera araubide berezia aplikatu behar baitzaio (Irabazi-asmorik gabeko erakundeak eta mezenasgorako zerga-pizgarrien araubide fiskalari buruzko Legea), eta etxebizitza alokairu sozialera bideratzea etxebizitza arloko estatu-plannaren alokairurako laguntzen programan ezarritako hileko errenta baino errenta txikiagoarekin, edo Bizitzeko Gutxieneko Diru Sarrera ezartzen duen abenduaren 20ko 19/2021 Legean aipatzen den zaurgarritasun ekonomikoko egoeran dauden pertsonen ostatu

Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno.

Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a



emateko bideratzea; edota etxebizitza atxikita egotea etxebizitza-programa publikoren bati edo administrazio eskudunak alokairu-errentan muga bat ezartzen dion kalifikazioaren bati.

c) Ehuneko 60, baldin eta aurreko letretako eskakizunak betetzen ez badira baina etxebizitzan birgaitze-jarduketaren bat amaitu bada errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren Erregelamenduaren 41.1 artikuluan jasotzen diren baldintzetan.

d) Ehuneko 50, beste kasu guztietan. Adierazitako baldintzak errentamendu-kontratua egiteko unean bete beharko dira, eta baldintza horiek betetzen diren bitartean aplikatuko da murrizketa.

Murrizketa horiek zergapekoak kalkulaturiko etekin garbi positiboek aplikatu ahal izateko, nolana ere, zergadunak autoliquidazioa aurkeztu beharko du aipatutako etekin horiek egiaztatzea xede duen datu-egiaztapeneko, egiaztapen mugatuko edo ikuskapeneko prozedura bat hasi aurretik.

Murrizketak inola ere ez zaizkio aplikatuko zergadunaren autoliquidazioan sartu gabeko diru-sarreretatik edo bidegabeki kendutako gastuetatik eratorri diren eta aurreko paragrafoan aipatutako prozeduretako batean erregularizatu diren etekin garbi positiboek zatiari, ezta zergadunak inguruabar horiek prozedura izapidetu bitartean aitortu edo onartu baditu ere.

Orobat, murrizketarik ez da aplikatuko Hiri Errentamenduen Legearen 17. artikuluko 6. paragrafoan xedatutakoa betetzen ez duten errentamendu-kontratuak dagokienez ere.

Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak etxebizitzaren arloko estatuko-legeriaren arabera onartzen duen ebazpenean jasotzen diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuei aplikatu ahal izango zaie paragrafo honetan xedaturikoa.»

Bi. Hogeita hemezortzigarren xedapen iragankorra eranstean da, eta honela idatzita geratzen da:

«Hogeita hemezortzigarren xedapen iragankorra. Etxebizitzaren errentamendu jakin batzuei aplikatu dakiekeen murrizketa. Lege honen 23. artikuluko 2. apartatuan aurreikusitako murrizketa aplikatuko zaie, 2021eko abenduaren 31n indarrean zegoen testuaren arabera, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea indarrean

algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso. Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos. Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.»

Dos. Se introduce una disposición transitoria trigésima octava, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria trigésima octava. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho



jarri aurretik egindako etxebizitzaren errentamendu-kontratuetatik eratorzen diren kapital higiezinaren etekin garbi positiboak.»

Azken xedapenetako hirugarrena. Modu iraunkorren okupatu gabe dauden bizitegi-erabilerako higieziari ondatsun higiezinaren gaineko zergaren egitearen errekargua modulatuzea.

Honela idatzita geratzen da martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testu batetik:

Honela idatzita geratzen da 72. artikuluan 4. apartatua:

«4. Aurreko apartatuetan xedatutakoaren ondoriozko mugen barruan, udalek karga-tasa desberdinak ezarri ahalko dituzte hiri-ondatsun higiezinarentako, bizitegi-erabilerakoak bazter utzita, eraikinen baloraziorako katastro-araudian ezarritako erabilerak aintzat hartuta.

Erabilerari bat baino gehiago esleituak dituzten higiezinaren kasuan, eraikin edo lokal nagusiaren erabilerari dagokion karga-tasa aplikatuko da. Dena delako udal-mugarrean erabilerari bakoitzarentako katastro-balio handiena duten hiri-ondatsun higiezinaren ehuneko 10i soilik aplikatu ahalko zaizkio karga-tasa horiek, gehienez; horretarako, zergaren ordenantza fiskalak erabilerari guztietarako edo horietako bakoitzarentako balio-atalasea adieraziko du, eta hori izango da abiapuntu karga-tasa handituak aplikatzeko orduan.

Bizitegi-erabilerako higiezinak modu iraunkorren okupatu gabe daudenean, udalek zergaren kuota likidoaren ehuneko 50era arteko errekargua eskatu ahalko dute.

Ondorio horietarako, modu iraunkorren okupatu gabe dagoen higiezinaren hartuko da era jarraituan bi urtez baino gehiagoz hutsik dagoena, ordenantza fiskalak ezartzen dituen baldintzen, frogabideen eta prozeduraren arabera horretarako kausa justifikaturik ez dagoela, baldin eta haren titularra bizitegi-erabilerako lau higiezin edo gehiagoren jabe bada.

Errekargua zergaren kuota likidoaren ehuneko 100erainokoa izan daiteke hiru urtetik gora egon bada okupatu gabe, eta modulatu egin ahalko da desokupazio-aldiaren arabera.

Gainera, udalek ehuneko 50eraino areagotu ahal izango dute arestian adierazitakoaren arabera dagokion errekargua, baldin eta udalerrri berean hutsik dauden bizitegi-erabilerako bi higiezin edo gehiagoren titularren higiezinak bada.

a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.»

Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda modificado como sigue:

El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones.

Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o



Nolanahi ere, kausa justifikatutzat joko dira honako hauek: lan- edo prestakuntza-arrazoiengatik aldi baterako lekualdatzea; mendekotasun-egoeragatik, osasun-arrazoiengatik edo gizarte-larrialdiagatik etxebizitzaz aldatzea; higiezin bigarren bizileku gisa erabiltzea, gehienez ere lau urtez jarraian egonik okupatu gabe; higiezin obra- edo birgaitze-lanetan egotea, edo etxebizitza behar bezala okupatzea eragozten duten beste inguruabar batzuk gertatzea; etxebizitza erabiltzea eragozten duen auziren baten eraginpean edo bide judicial edo administratibotik ebazteko dagoen kausaren baten eraginpean egotea; edo titularrak higiezin salmentan eskaintzea, merkatu-baldintzetan, gehienez ere urtebetez, edo alokairuan, gehienez ere sei hilabetez.

Administrazio publiko baten titulartasuneko higiezin kasuan, kausa justifikatutzat hartuko da higiezin salmenta-prozedura batean edo errentamendu bidez ustiatzen hasteko prozedura batean egotea.

Zergaren subjektu pasiboari eskatuko zaien errekargua abenduaren 31n sortuko da eta urtero likidatuko dute udalak, behin egun horretan higiezin okupatu gabe dagoela ziurtatu ondoren, eta hori aitortzen duen administrazio-egintzarekin batera.

Udalak, higiezin modu iraunkorrean okupatu gabe dagoela deklaratu ahal izateko, subjektu pasiboari entzun beharko dio aurretik, eta desokupazioaren zantzuak egiaztatu beharko ditu; ordenantzan arautuko da hori, eta, egiaztapena egiteko, udal-eroldaren datuak eta hornidura-zerbitzuen kontsumoa baliatu ahaliko ditu.»

Azken xedapenetako laugarrena. Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina aldatzea.

Honela idatzita geratzen da Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartua:

Aldatu egiten da 20. artikuluko 1. zenbakiko b) letra, eta honela idatzita geratzen da:

«b) Lurzoru egokia eta nahikoa xedatzea ekoizpen-erabileretarako eta bizitegi-erabilerarako, betiere parte proportzionatu bat babes publikoko araubide baten mendeko etxebizitzetarako erreserbatuz; araubide horrek, gutxienez, gehieneko prezioa ezartzea ahalbidetu beharko du salmentan, alokairuan edo etxebizitza eskuratzeko beste edozein modutan, hala nola azalera-eskubidean eta administrazio-emakidan.

más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación.

En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro.»

Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.



Erreserba hori lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak zehaztuko du, edo, harekin bat etorritik, antolamendu-tresnek, eta bermatuko da erreserbaren kokapena gizarte-kohesioaren printzipioa gordez banatuko dela; erreserba barne hartuko ditu, gutxienez, urbanizazio berriko jarduketarako erabiliko den landa-lurzoruan hirigintza-antolamenduak aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunaren ehuneko 40 egiteko behar diren lurrak, bai eta urbanizazioa eraberritu edo berritzeko jarduketak egingo diren lurzoru urbanizatuaren ehuneko 20 egiteko behar direnak ere.

Hala ere, legeria horrek erreserba txikiagoa finkatu edo ahalbidetu ahal izango du, salbuespenez, udalerrri edo jarduketa jakin batzuetarako, edo horretatik salbuetsi ere egin ditzake, baldin eta, urbanizazio berriko jarduketak direnean, antolamendu-tresnan bermatzen bada erreserba osoa haren aplikazio-eremuko lurraldean beteko dela eta erreserbaren kokapena gizarte-kohesioaren printzipioa gordez banatuko dela.

Azken xedapenetako bosgarrena. Prozedura Zibilaren urtarilaren 7ko 1/2000 Legea aldatzea.

Honela idatzita geratzen da Prozedura Zibilaren urtarilaren 7ko 1/2000 Legea:

Bat.

Aldatu egiten da 150. artikulua 4. zenbakia, eta honela idatzita geratzen da:
«4. Ebazpenaren jakinarazpenak etxebizitza bat okupatzen dutenak botatzeko data finkatzen duenean, horren berri emango zaie administrazio publikoei, eskumena duten heinean etxebizitzaren arloan, gizarte-laguntzaren arloan, gizarte-premiako egoeren ebaluazioaren eta informazioaren arloan eta gizarte-bazterketako egoeran edo arriskuan daudenezako berehalako arretaren arloan, esku hartu behar badute ere.»

Bi.

6. eta 7. apartatuak gehitzen zaizkio 439. artikuluari, hona:

«6. 250. artikulua 1. apartatuaren 1., 2., 4. eta 7. zenbakien kasuetan, ez dira onartuko finka baten edukitza berreskuratzeko demandak, bertan zehazten ez bada:

- a) Demandaren objektu den higiezia okupatzailearen ohiko etxebizitza den.
- b) Alderdi demandatzailea etxebizitza-edukitzailea handia den, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak 3.k) artikuluan ezarritakoaren arabera.

Edukitzaile handia ez dela adieraziz gero, egoera hori berresteko, demandari erantsi beharko zaio

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno.

Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:
«4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.»

Dos.

Se añaden nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 439, que quedan redactados como sigue:
«6. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:

- a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de



jabetza-erregistroaren ziurtagiri bat, alderdi auzi-jartzailearen izenean dauden jabetzen zerrenda jasotzen duena.

c) Alderdi demandatzailea edukitzaile handia bada, alderdi demandatua zaurgarritasun ekonomikoko egoeran dagoen ala ez.

Zaurgarritasun ekonomikoa dagoen ala ez egiaztatzeko, ziurtagiri bat aurkeztu beharko da, indarraldia hiru hilabetetik gorakoa izango ez duena, eta etxebizitza okupatzen duen personaren alde aurreko baimenarekin emango dutena autonomia- eta toki-administrazioetako zerbitzuek, eskumena duten heinean etxebizitzaren arloan, gizarte-laguntzaren arloan, gizarte-premiako egoeren ebaluazioaren eta informazioaren arloan eta gizarte-bazterketako egoeran edo arriskuan daudenezako berehalako arretaren arloan, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoaren arabera berariaz hala izendatuta.

c) letra honetan eskatutako baldintza honako hauen bidez ere bete ahal izango da:

1. Auzi-jartzailearen erantzukizunpeko adierazpena, zeinetan adieraziko baitu lehen aipatutako zerbitzuetara jo duela demanda aurkeztu baino bost hilabete lehenago gehienez ere, eta demandari ez zaiola erantzun edo ez direla dagozkion izapideak abiatu eskaera aurkeztu zuenetik bi hilabeteko epean. Horrekin batera, eskaera aurkeztu izanaren egiaztatzea aurkeztuko du.

2. Zerbitzu eskudunen egiaztatzea, adierazten duena okupatzaileak ez duela berariaz onartzen bere egoera ekonomikoa aztertzea, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoan aurreikusitakoaren arabera.

Dokumentu horrek ezin izango du hiru hilabetetik gorako indarraldia izan.

7. 250. artikulua 1. apartatuaren 1., 2., 4. eta 7. zenbakien kasuetan, auzi-jartzailea edukitzaile handia bada aurreko apartatuaren arabera, demandaren objektu den higiezia okupatzailearen ohiko etxebizitza bada eta okupatzailea zaurgarritasun ekonomikoko egoeran badago aurreko apartatuaren arabera, ez dira onartuko demandak, baldin eta ez bada egiaztatzen auzi-jartzailea administrazio publiko eskudunek horretarako ezartzen duten adiskidetze- edo bitartekotza-prozeduraren mende jarri dela, oinarritzat hartuta bi alderdien inguruabarren eta etxebizitzaren arloan egon daitezkeen laguntza eta dirulaguntzen azterketa, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoan xedatutakoaren arabera.

corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

7. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora en los términos previstos por el apartado anterior, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto igualmente en el apartado anterior, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.



Eskakizun hori modu hauetako batean egiaztatu ahal izango da:

1. Auzi-jartzailearen erantzukizunpeko adierazpena, zeinetan adieraziko baitu lehen aipatutako zerbitzuetara jo duela demanda aurkeztu baino bost hilabete lehenago gehienez ere, eta demandari ez zaiola erantzun edo ez direla dagozkion izapideak abiatu eskaera aurkeztu zuenetik bi hilabeteko epean. Horrekin batera, eskaera aurkeztu izanaren egiaztatzea aurkeztuko du.

2. Zerbitzu eskudunen egiaztatzea, adiskidetze- edo bitartekaritza-prozeduraren emaitza adierazten duena, eta hor jasoko dira zein diren alderdiak, zein den eztabaidaren funtsa eta ea alderdietako batek uko egin dion prozeduran parte hartzeari, hala badagokio.

Dokumentu horrek ezin izango du hiru hilabetetik gorako indarraldia izan.

Enpresa errentatzailea etxebizitza-entitate publikoa bada, aurreko baldintza horren ordez, hala badagokio, entitatearen beraren bitartekaritza-zerbitzu espezifikoek ekintza gauzatu ahal izango da aldez aurretik, eta hori aurreko apartatuan adierazitako moduan egiaztatuko da.»

Hiru.

5. apartatua gehitzen zaio 440. artikuluari, eta honela idatzita geratzen da:
«5. Utzarazpen-kasu guztietan eta botatze-eguna ezartzea xede duten dekretu edo ebazpen judicial guztietan, okupatzaileak botatzeko saioa lehenago egin bada ere, zehatz adierazi behar da zein egun eta ordutan gauzatu den utzarazpena.»

Lau.

Aldatu egiten dira 441. artikuluko 1 bis eta 5. apartatuak, eta 6. eta 7. apartatuak eransten dira, hona:

«1 bis. Etxebizitza baten edo haren zati baten edukitza berreskuratzeko bada demanda, eta 250.1.4.) artikuluan adierazitakoaren arabera izapidetu bada, etxebizitza horretan bizi denari egingo zaio jakinarazpena.

Etxebizitzaren okupatzaile ezezagunei ere egin ahal izango zaie.

Hartzailea eta gainerako okupatzaileak identifikatu ahal izateko, jakinarazpena egiten duena agintaritza-agenteekin joan ahal izango da.

Demandatzaileak eskatu badu etxebizitzaren edukitza berehala entregatzeko, demanda izapidetzea onartzen duen dekretuan errekerimendua egingo zaie okupatzaileei, hura jakinarazi eta bost eguneko epean aurkez dezaten beren edukitza-egoera justifikatzen duen titulua.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso.

Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los mismos términos del apartado anterior.»

Tres.

Se añade un nuevo apartado 5 en el artículo 440, redactado del siguiente modo:

«5. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.»

Cuatro.

Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

«1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4.º, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla.

Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda.

A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.



Behar bezalako justifikaziorik aurkezten ez bada, auzitegiak auto bidez aginduko du okupatzaileek etxebizitza utz dezatela eta berehala entrega dakiola etxebizitzaren edukitza demandatzaileari, betiere demandarekin batera aurkeztutako titulua nahikoa bada edukitze-eskubidea egiaztatzeko, eta hargatik eragotzi gabe artikulua beraren 5., 6. eta 7. zenbakietan ezarritakoa, jakinarazpenaren hartzailea edo etxebizitzaren gainerako okupatzaileak identifikatu ahal izan badira.

Ezin izango da errekurtsorik jarri intzidenteari buruz erabakitzen duen autoaren aurka, eta une horretan etxebizitzan aurkitzen den edozein okupatzailearen aurka gauzatuko da.»
«5. 250. artikulua 1. apartatuaren 1., 2., 4. eta 7. zenbakien kasuetan, auziaren objektu den higiezin alderdi demandatuaren ohiko etxebizitza bada, alderdi demandatuari jakinaraziko zaio, demanda izapidetzea onartzen duen dekretuan, jo dezakeela etxebizitzaren arloan, gizarte-laguntzaren arloan, gizarte-premiako egoeren ebaluazioaren eta informazioaren arloan eta gizarte-bazterketako egoeran edo arriskuan daudenentzako berehalako arretaren arloan eskumena duten autonomia- eta toki-administrazio publikoetara. Informazio horretan, adieraziko da zein diren administrazio horien identifikazio-datu zehatzak eta nola jarri haiekin harremanetan, alderdi demandatua zaurgarritasun-egoeran egon daitekeen ala ez azter dezaten.

Ezertan eragotzi gabe aurreko paragrafoan xedatutakoa, epaitegiak berehala eta ofizioz emango die prozeduraren berri etxebizitzaren arloan, gizarte-laguntzaren arloan, gizarte-premiako egoeren ebaluazioaren eta informazioaren arloan eta gizarte-bazterketako egoeran edo arriskuan daudenentzako berehalako arretaren arloan eskumena duten autonomia- eta toki-administrazioei, zaurgarritasun-egoera egiaztatu ahal izan dezaten, eta, halako egoerarik egonez gero, epaitegiari aurkez diezaioten administrazio eskudunak eman beharreko alokairu sozialeko ordeko etxebizitza duinaren proposamena eta administrazio eskudunak era berean hartu beharreko berehalako arretarako neurrien proposamena, bai eta alderdi demandatuak jaso ditzakeen laguntza ekonomikoaren eta dirulaguntzen gainekoa ere.
Administrazio publiko horiek baieztatzen badute ukitutako familia zaurgarritasun ekonomikoko egoeran eta, hala badagokio, zaurgarritasun sozialeko egoeran dagoela, ahalik eta lasterren jakinaraziko zaio organo judizialari, gehienez ere hamar eguneko epean.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda.

Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.»

«5. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada.

En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.



439. artikulua 6. eta 7. apartatuetan aurreikusitako kasuetan, auzi-jartzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada eta demandarekin batera alderdi demandatuaren zaurgarritasunaren egiaztagiria aurkeztu badu, inguruabar hori jasoko da administrazio publiko eskudunei egindako ofizioan, epe berean zuzenean eman dezaten berehalako arretarako neurrien proposamena, bai eta alderdi demandatuak jaso ditzakeen laguntza ekonomiko eta dirulaguntzen proposamena eta, hala badagokio, haiek aurretik aplikatzea eragotzi duten arrazoiak ere.

Komunikazio hori jasotakoan edo epea igarotakoan, Justizia Administrazioaren letraduak alderdiei helaraziko die, bost eguneko epean eskubidez egoki deritzoten eskaera egin dezaten, eta ikustaldia egiteko edo okupatzaileak botatzeko aurreikusitako data eten egingo da, baldin eta etete hori beharrezkoa bada, datak hurbil daudelako.»

«6. Alderdien idazkiak aurkeztutakoan edo horretarako emandako epea igarotakoan, auzitegiak auto bidez ebatziko du, administrazio publiko eskudunek emandako informazioa eta alderdien alegazioak kontuan hartuta, ea prozesua eteten duen administrazio publikoek proposatutako neurriak har daitezen, gehienez ere bi hilabetez demandatzailea pertsona fisikoa bada, edo lau hilabetez pertsona juridikoa bada.

Administrazio publiko eskudunek neurriak hartu ondoren edo aurreko paragrafoan adierazitako gehieneko etete-epea igaro ondoren, etendura automatikoki kenduko da, eta prozedurak aurrera jarraituko du bere izapide guztien bidetik.»

«7. Auzitegiak kasu zehatzaren balorazio haztatua eta proportzionala egin ondoren hartuko du erabakia, alderdi auzi-jartzaileak ere izan ditzakeen zaurgarritasun-egoerak eta autoetan egiaztatutako beste edozein inguruabar aintzat hartuta.

Ondore horietarako, bereziki, auzitegiak, zaurgarritasun ekonomikoko egoera egon daitekeen ala ez erabakitzeke, aintzat hartu ahal izango du inguruabar hau: familia-unitatearen diru-sarreraren ehuneko 30 baino gehiago izatea errentaren zenbatekoa (baldin eta ordaindu ez izanagatik utzarazpen-judizioa bada) gehi elektrizitate-, gas-, ur- eta telekomunikazio-hornidurena, eta diru-sarrera horiek, guztira, ez heltzea kopuru honetara:

a) Oro har, hileko ondorio askotarako errenta-adierazle publikoa (aurrerantzean, IPREM) halako hiru.

En los casos previstos por los apartados 6 y 7 del artículo 439, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad.

Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas.»

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior, se alzarán éstas automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.»

«7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).



b) Muga hori IPREM halako 0,3 handituko da familia-unitatearen ardurapeko seme-alaba bakoitzeko.

Ardurapeko seme-alabarengatik gehikuntza aplikagarria IPREM halako 0,35 izango da seme-alaba bakoitzeko, baldin eta familia-unitatea guraso bakarrekoa bada edo semeak edo alabak ehuneko 33ko desgaitasuna edo desgaitasun handiagoa badu.

c) Muga hori IPREM halako 0,2 handituko da familia-unitatean dagoen 65 urtetik gorako pertsona bakoitzeko edo mendekotasun-egoeran dagoen ardurapeko pertsona bakoitzeko.

d) Familia-unitateko kideren batek gutxienez ehuneko 33ko desgaitasuna onartuta badauka edo mendekotasun-egoeran edo gaixo badago, eta horren ondorioz lan egiteko ezintasun iraunkorra egiaztatuta badauka, a) letran jasotako muga IPREM halako 5 izango da, hargatik eragotzi gabe ardurapeko seme-alaba bakoitzarengatik pilatutako gehikuntzak. Ondore horietarako, auzitegiak, gizarte-zaurgarritasuna balioesteko, kontuan hartu ahal izango du etxebizitza okupatzen dutenen artean egotea honako hauek: Autonomia pertsonala sustatzeari eta mendetasun-egoeran dauden pertsonak zaintzeari buruzko abenduaren 14ko 39/2006 Legearen 2. artikulua 2. apartatuaren arabera mendekotasuna duten pertsonak; emakumeen aurkako indarkeriaren biktimak, eta adingabeak.»

Bost.

Aldatu egiten dira 549. artikulua 3. eta 4. apartatuak, eta honela idatzita geratzen dira: «3. Utzarazpen mota guztien kondena-epaian, edota errekerimendua aurkaratu ezean utzarazpenari amaiera ematen dioten dekretuetan, utzarazpen-demandan utzarazpena betearazteko egindako eskaera nahikoa izango da ebazpen horiek zuzenean betearazteko, eta ez da beharrezkoa izango beste izapiderik egitea epaian bertan adierazitako egun eta orduan edo demandatuari errekerimendua egiteko aginduan finkatutako egun eta orduan botatzeko okupatzaileak etxebizitzatik. Hori guztia, 440. artikulua 5. apartatuari jarraituz.

4. Aurreko artikuluan aipatutako legezko itxaronaldia ez da aplikatuko zor diren errentak edo zenbatekoak ez ordaintzeagatik edo legezko edo kontratuzko epea amaitzeagatik ematen diren utzarazte-kondenen ebazpenak betearaztean; kasu horietan, itxaronaldia kasu horietarako xedaturikoaren arabera izango da. Hala ere, ohiko etxebizitza denean, botatzea gauzatu aurretik, lege honen 441. artikulua 5., 6. eta 7. apartatuetan xedatutakoarekin bat jardun beharko da.»

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar.

El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo. A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.»

Cinco.

Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 549, que quedan redactados como sigue:

«3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el apartado 5 del artículo 440.

4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta ley.»



Sei.

655 bis artikulua gehitzen da, hona:

«655 bis artikulua. Ondasun higiezinaren enkantea. 1. Enkantearen objektu den ondasuna betearazpenpeko alderdiaren ohiko etxebizitza den ondasun higiezina bada, eta hartzekoduna etxebizitza-enpresa bat edo etxebizitza-erakunde handi bat bada 439. artikulua 6. apartatuaren b) letraren arabera, eta alde aurretik egiaztatu ez bada inguruabar hori, auzi-jartzaileak premiamendu-bidea hasi aurretik egiaztatu beharko du zorduna zaurgarritasun ekonomikoko egoeran dagoen ala ez. Betearazpenpeko alderdia zaurgarritasun ekonomikoan dagoen ala ez egiaztatzeko, ziurtagiri bat aurkeztu beharko da, indarraldia hiru hilabetetik gorakoa izango ez duena, eta betearazpenpekoaren alde aurreko baimenarekin emango dutena autonomia- eta toki-administrazioetako zerbitzuek, eskumena duten heinean etxebizitzaren arloan, gizarte-laguntzaren arloan, gizarte-premiako egoeren ebaluazioaren eta informazioaren arloan eta gizarte-bazterketako egoeran edo arriskuan daudenentzako berehalako arretaren arloan, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoaren arabera berariaz hala izendatuta. Baldintza hori honako hauen bidez ere bete ahal izango da:

1. Auzi-jartzailearen erantzukizunpeko adierazpena, zeinetan adieraziko baitu lehen aipaturako zerbitzuetara jo duela premiamendu-bidea hasteko eskaera aurkeztu baino bost hilabete lehenago gehienez ere, eta demandari ez zaiola erantzun edo ez direla dagozkion izapideak abiatu eskaera aurkeztu zuenetik bi hilabeteko epean. Horrekin batera, eskaera aurkeztu izanaren egiaztatzea aurkeztuko du. Kasu horretan, epaitegiak administrazio eskudunetara joko du, gehienez ere hamar eguneko epean berrets dezaten ukitutako familia zaurgarritasun ekonomikoko egoeran eta, hala badagokio, zaurgarritasun sozialeko egoeran dagoela, eta adieraz dezaten zer neurri hartuko diren berehala familia horrek etxebizitza bat izan dezan.

2. Zerbitzu eskudunen egiaztatzea, adierazten duena betearazpenpeko alderdiak ez duela berariaz onartzen bere egoera ekonomikoa aztertzea, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoan aurreikusitakoaren arabera.

Dokumentu horrek ezin izango du hiru hilabetetik gorako indarraldia izan.

2. Jasota badago hipoteka-zorduna zaurgarritasun ekonomikoko egoeran dagoela aurreko apartatuetan aurreikusitakoaren arabera,

Seis.

Se introduce un nuevo artículo 655 bis, con el siguiente literal:

«Artículo 655 bis. Subasta de bienes inmuebles. 1. Cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor de vivienda en los términos previstos por la letra b del apartado 6 del artículo 439 y no haya sido acreditado con anterioridad, deberá acreditarse por la parte actora, antes del inicio de la vía de apremio, si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica de la parte ejecutada se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de éste, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

En tal caso el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la parte ejecutada no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

2. En el caso de que se tenga constancia de que el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto



ez da premiamendu-bidea hasiko baldin eta ez bada egiaztatzen auzi-jartzailea administrazio publiko eskudunek horretarako ezartzen duten adiskidetze- edo bitartekotza-prozeduraren mende jarri dela, oinarritzat hartuta bi alderdien inguruabarren eta etxebizitzaren arloan egon daitezkeen laguntza eta dirulaguntzen azterketa, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoan xedatutakoaren arabera.

Eskakizun hori modu hauetako batean egiaztatu ahal izango da:

1. Auzi-jartzailearen erantzukizunpeko adierazpena, zeinetan adieraziko baitu lehen aipatutako zerbitzuetara jo duela premiamendu-bidea hasteko eskaera aurkeztu baino bost hilabete lehenago gehenez ere, eta demandari ez zaiola erantzun edo ez direla dagozkion izapideak abiatu eskaera aurkeztu zuenetik bi hilabeteko epean. Horrekin batera, eskaera aurkeztu izanaren egiaztatzea aurkeztuko du. Kasu horretan, eskaera aurkeztu eta berehala, epaitegiak administrazio eskudunetara joko du, gehenez ere hamar eguneko epean berrets dezaten ukitutako familia zaurgarritasun ekonomikoko egoeran eta, hala badagokio, zaurgarritasun sozialeko egoeran dagoela, eta adieraz dezaten zer neurri hartuko diren berehala familia horrek etxebizitza bat izan dezan.

2. Zerbitzu eskudunen egiaztatzea, adiskidetze- edo bitartekaritza-prozeduraren emaitza adierazten duena, eta hor jasoko dira zein diren alderdiak, zein den eztabaidaren funtsa eta ea alderdietako batek uko egin dion prozeduran parte hartzeari, hala badagokio.

Dokumentu horrek ezin izango du hiru hilabetetik gorako indarraldia izan.

Alderdi betearazlea etxebizitza-entitate publikoa bada, aurreko eskakizun horren ordez, hala badagokio, entitatearen beraren bitartekaritza-zerbitzu espezifikoek ekintza gauzatu ahal izango da alde zuzenetik, eta hori aurreko apartatuan adierazitako moduan egiaztatuko da.»

Zazpi.

Aldatu egiten da 675. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«675. artikulua. Edukitza judiziala eta higiezinaren okupatzaileak.

1. Eskuratzailak eskatuz gero, okupatu gabe dagoen higiezinaren edukitza emango zaio.

2. Higiezina okupatuta badago, Justizia Administrazioaren letraduak berehala erabakiko du okupatzaileak botatzea, auzitegiak ebazten duenean, egun eta ordu zehatza finkatuta eta 661. artikulua 2. apartatuan aurreikusitakoaren

en los apartados anteriores, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

En tal caso, inmediatamente a la presentación de la solicitud, el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso.

Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la parte ejecutante sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.»

Siete.

Se modifica el artículo 675, que queda redactado como sigue:

«Artículo 675. Posesión judicial y ocupantes del inmueble.

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con fijación de día y hora exacta y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo





arabera, okupatzailea edo okupatzaileak ez dutela han egoteko eskubiderik. Okupatzaile utzaraziek beren ustez dagozkien eskubideak egikaritu ahal izango dituzte kasuan kasuko judizioan.

Baldin eta, higiezia okupatuta egonda, aurretiaz ez bada jardun 661. artikularen 2. apartatuan xedatutakoaren arabera, eskuratzaileak betearazpenaren auzitegiari eskatu ahal izango dio bota daitezela 661. artikuluan xedatutakoa kontuan hartuta egite hutsezko edo titulu nahikorik gabeko okupatzailetzat har daitezkeenak.

Eskabidea urtebeteko epean egin beharko da, errematatzaileak edo adjudikaziodunak higiezia eskuratzen duenetik; epe hori igarota, kasuan kasuko judizioan soilik baliatu ahal izango da higiezia uzteko uzia.

3. Eskuratzaileak zehaztutako okupatzaileei jakinaraziko zaie aurreko apartatuan aipatutako botatze-eskabidea, eta zitazioa egingo zaie Justizia Administrazioaren letraduak hamar eguneko epearen barruan finkatuko duen ikustaldi baterako, zeinean alegatu eta frogatu ahal izango baitute beren egoerari lotuta egokitzat jotzen dutena.

Auzitegiak, auto bidez, botatzeari buruz erabakiko du, eta ezingo da errekurtsorik jarri erabakiaren kontra; nolanan ere, botatzearen aldeko ebazpena emango du, zitatutako okupatzailea edo okupatzaileak arrazoi zuzenik eman gabe agertzen ez diren guztietan.

4. Higiezin baten okupatzaileak botatzeari buruz ebazten duen autoa okupatzaileei jakinarazi beharko zaie; bertan adieraziko da zein egun eta orduan izango den, eta, edukia edozein dela ere, ez die kalterik egingo interesdunen eskubideei, kasuan kasuko judizioan egikaritu ahal izango baitituzte.»

Zortzi.

Aldatu egiten da 685. artikularen 2. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«2. Demandarekin batera aurkeztuko dira, bai kreditu-titulua edo -tituluak, lege honek betearazpena abiarazteko eskatzen dituen betekizunen arabera, bai lege honen 550. artikuluan adierazten diren gainerako dokumentuak eta, kasuan-kasuan, 573. eta 574. artikuluetan adierazten direnak.

Betearazpena ondasun hipotekatuen gainekoa edo lekualdakatarik gabeko bahiaren araubidepean dauden ondasunen gainekoa denean, ezin bada aurkeztu titulu inskribatua, aurkeztzen zaionari erantsi beharko zaio erregistro-ziurtagiria, egiaztatzen duena hipotekaren inskripzioa egin dela eta hipotekak indarrean dirauela.

661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente.

La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación.

El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieron sin justa causa.

4. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que éste tendrá lugar y dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.»

Ocho.

Se modifica el apartado 2 del artículo 685 con el siguiente literal:

«2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.



Ondasun hipotekatuen gaineko betearazpen-demandaren kasuetan, adierazi beharko da demanda horren objektu den higieztina zordunaren ohiko etxebizitza den, bai eta alderdi betearazlea etxebizitza-edukitzaile handia den ere, 439. artikulua 6. apartatuaren b) letraren arabera.

Edukitzaile handia ez dela adieraziz gero, egoera hori berresteko, demandari erantsi beharko zaio jabetza-erregistroaren ziurtagiri bat, alderdi auzi-jartzailearen izenean dauden jabetzen zerrenda jasotzen duena.

Era berean, adierazi beharko da zorduna zaurgarritasun ekonomikoko egoeran dagoen ala ez.

Zaurgarritasun ekonomikoa dagoen ala ez egiaztatzeko, ziurtagiri bat aurkeztu beharko da, indarraldia hiru hilabetetik gorakoa izango ez duena, eta hipoteka-zordunaren alde aurreko baimenarekin emango dutena autonomia- eta toki-administrazioetako zerbitzuek, eskumena duten heinean etxebizitzaren arloan, gizarte-laguntzaren arloan, gizarte-premiako egoeren ebaluazioaren eta informazioaren arloan eta gizarte-bazterketako egoeran edo arriskuan daudenentzako berehalako arretaren arloan, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoaren arabera berariaz hala izendatuta. Baldintza hori honako hauen bidez ere bete ahal izango da:

1. Auzi-jartzailearen erantzukizunpeko adierazpena, zeinetan adieraziko baitu lehen aipaturako zerbitzuetara jo duela demanda aurkeztu baino bost hilabete lehenago gehienez ere, eta demandari ez zaiola erantzun edo ez direla dagozkion izapideak abiatu eskaera aurkeztu zuenetik bi hilabete epean. Horrekin batera, eskaera aurkeztu izanaren egiaztatzea aurkeztuko du.

2. Zerbitzu eskudunen egiaztatzea, adierazten duena hipoteka-zordunak ez duela berariaz onartzen bere egoera ekonomikoa aztertzea, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoan aurreikusitakoaren arabera.

Dokumentu horrek ezin izango du hiru hilabetetik gorako indarraldia izan.

Hipoteka-hartzekoduna etxebizitza-edukitzaile handia bada, demandaren objektu den higieztina hipoteka-zordunaren ohiko etxebizitza bada eta, aurreko apartatuen arabera, zordun hori zaurgarritasun ekonomikoko egoeran dagoela jakiten bada, ez dira onartuko hipoteka betearazteko demandak, baldin eta ez bada egiaztatzen auzi-jartzailea administrazio publiko eskudunek horretarako ezartzen duten adiskidetze- edo bitartekotza-prozeduraren mende jarri dela, oinarritzat hartuta bi alderdien

En supuestos de demanda de ejecución sobre bienes hipotecados deberá indicarse si el inmueble objeto de la misma constituye la vivienda habitual del deudor, así como si concurre en la parte ejecutante la condición de gran tenedora de vivienda conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

Asimismo, deberá indicarse si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento del deudor hipotecario de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que el deudor hipotecario no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea un gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda sea la vivienda habitual del deudor hipotecario y se tenga constancia, conforme a los apartados anteriores, que éste se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas de ejecución hipotecaria en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base



inguruabarren eta egon daitezkeen laguntza eta dirulaguntzen azterketa, etxebizitzaren arloko legedi eta araudi autonomikoan xedatutakoaren arabera.

Eskakizun hori modu hauetako batean egiaztatu ahal izango da:

1. Auzi-jartzailearen erantzukizunpeko adierazpena, zeinetan adieraziko baitu lehen aipatutako zerbitzuetara jo duela demanda aurkeztu baino bost hilabete lehenago gehienez ere, eta demandari ez zaiola erantzun edo ez direla dagozkion izapideak abiatu eskaera aurkeztu zuenetik bi hilabete epean. Horrekin batera, eskaera aurkeztu izanaren egiaztagiria aurkeztuko du.
2. Zerbitzu eskudunen egiaztagiria, adiskidetze- edo bitartekaritza-prozeduraren emaitza adierazten duena, eta hor jasoko dira zein diren alderdiak, zein den eztabaidaren funtsa eta ea alderdietako batek uko egin dion prozeduran parte hartzeari, hala badagokio.

Dokumentu horrek ezin izango du hiru hilabetetik gorako indarraldia izan.

Hipoteka-hartzekoduna etxebizitza-entitate publikoa bada, aurreko baldintza horren ordez, hala badagokio, erakundearen beraren bitartekaritza-zerbitzu espezifikoek ekintza gauzatu ahal izango da alde aurretik, eta hori aurreko apartatuan adierazitako moduan egiaztatuko da.»

Bederatzi.

Aldatu egiten da 704. artikulua 1. apartaua, eta honela idatzita geratzen da:

«1. Entregatu beharreko higiezinaren betearazpenpekoaren edo haren mende dauden ohiko etxebizitza denean, Justizia Administrazioaren letraduak hilabete epea emango die hura uzteko.

Zio oinarri duna badago, epe hori beste hilabetez luzatu ahal izango da.

Aipatutako epeak igarota, berehala ekingo zaio okupatzaileak botatzeari, eta horretarako egun eta ordu zehatza finkatuko da hala hasierako ebazpenean nola luzapena erabakitzen duenean edo geroko edozein ebazpenetan, baita okupatzaileak botatzeko ahalegina lehenago egin izan arren ere.»

Hamar.

Zazpigarren xedapen gehigarria eransten da, hona:

al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso.

Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.»

Nueve.

Se modifica el apartado 1 del artículo 704, que queda redactado como sigue:

«1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un plazo de un mes para desalojarlo.

De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más.

Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, fijándose día y hora exacta de éste tanto en la resolución inicial como en la que acuerde la prórroga o en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque este se haya intentado practicar con anterioridad.»

Diez.

Se incorpora una nueva disposición adicional séptima, que queda redactada como sigue:



«Zazpigarren xedapen gehigarria. Zigor Kodearen 245. artikulua 2. apartatua jasotako usurpazio-delituagatik abiatzen diren prozedura penaletan, baldin eta delituaren objektu den higiezia uzteko eta edukizaille legitimoari itzultzeko neurria kautelazko izaerarekin bideratzen bada, eta etxebizitza okupatzen dutenen artean mendeko pertsonak badaude —bat etorri Autonomia pertsonala sustatzeari eta mendetasun-egoeran dauden pertsonak zaintzeari buruzko abenduaren 14ko 39/2006 Legearen 2. artikulua 2. apartatuarekin—, edo emakumeen aurkako indarkeriaren biktimak edo adingabeak badaude, horren berri emango zaie etxebizitzaren arloan, gizarte-laguntzaren arloan, gizarte-premiako egoeren ebaluazioaren eta informazioaren arloan eta gizarte-bazterketako egoeran edo arriskuan daudenentzako berehalako arretaren arloan eskumena duten autonomia- eta toki-administrazioei, egoki diren babes-neurriak har ditzaten.

Neurri berberak hartuko dira etxebizitza utzaraztea epaian erabakitzen denean.»

Azken xedapenetako seigarrena. Etxebizitzaren errentamendu-kontratuen errenta urtero eguneratzeko aparteko muga.

Aldatu egiten da 6/2022 Errege Lege Dekretua, martxoaren 29koa, Ukrainako gerraren ondorio ekonomiko eta sozialei erantzuteko Plan Nazionalaren esparruan presako neurriak hartzen dituen, eta honela idatzita geratzen da: Honela idatzita geratzen da 46. artikulua:

«46. artikulua. Etxebizitzaren errentamendu-kontratuen errenta urtero eguneratzeko aparteko muga.

1. Baldin eta Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen mende dagoen etxebizitzaren alokairu-kontratu baten errenta eguneratu egin behar bada dagokion urteko indarraldia bete delako errege lege-dekretu hau indarrean jarri denetik 2023ko abenduaren 31ra bitartean, kontratuaren errentariak errentatzailearekin negoziatu ahal izango du errentaren urteko eguneratze horri aplikatuko zaion igoera, baldintza hauekin:

a) Errentatzailea edukizaille handia bada Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua arabera, errentaren igoera alderdien arteko itun berriaren ondorioz eratortzen dena izango da, eta ezin izango du gainditu eguneratze horren datan lehiakortasuna bermatzeko indizearen urteko aldakuntza aplikatzearen emaitza. Eguneratzeko hilabete gisa hartuko da kontratua eguneratu zen

«Disposición adicional séptima. En los procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación del apartado 2 del artículo 245 del Código Penal, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a las Administraciones Autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

Las mismas previsiones se adoptarán cuando el desalojo de la vivienda se acuerde en sentencia.»

Disposición final sexta. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

El Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, queda modificado como sigue: El artículo 46 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 46. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

1. La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de este real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2023, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice



egunean argitaratuta zegoen azken indizeari dagokiona.

Alderdien arteko itun berririk ezean, errentaren igoera muga horren mende geratuko da.

b) Errentatzailea edukitzaile handia ez bada, errentaren igoera alderdien arteko itun berriaren ondorioz erortzen dena izango da. Alderdien arteko itun berririk ezean, errentaren igoera ezingo da izan eguneratze horren datan lehiakortasuna bermatzeko indizearen urteko aldakuntza aplikatzearen emaitza baino handiagoa. Eguneratzeko hilabete gisa hartuko da kontratua eguneratu zen egunean argitaratuta zegoen azken indizeari dagokiona.

2. Baldin eta Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen mende dagoen etxebizitzaren alokairu-kontratu baten errenta eguneratu egin behar bada dagokion urteko indarraldia bete delako 2024ko urtarrilaren 1etik 2024ko abenduaren 31ra bitartean, kontratuaren errentariak errentatzailearekin negoziatu ahal izango du errentaren urteko eguneratze horri aplikatuko zaion igoera, baldintza hauekin:

a) Errentatzailea edukitzaile handia bada Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua arabera, errentaren igoera alderdien arteko itun berriaren ondorioz erortzen dena izango da, eta errentaren urteko aldakuntzak ezin izango du ehuneko hiru gainditu. Alderdien arteko itun berririk ezean, errentaren igoera muga horren mende geratuko da.

b) Errentatzailea edukitzaile handia ez bada, errentaren igoera alderdien arteko itun berriaren ondorioz erortzen dena izango da. Alderdien arteko itun berririk ezean, aplikatu behar den errenta-igoera ezingo da izan ehuneko hiru baino handiagoa.»

Azken xedapenetako zaspigarrena. Eskumetituluak.

1. Lege hau Espainiako Konstituzioaren 149.1 artikulua 1. eta 13. puntuen babesean ematen da. Puntu horiek, hurrenez hurren, Estatuari esleitzen diote konstituzio-eskubideak egikaritzean eta konstituzio-eginbeharrak betetzean espainiar guztiak berdinak izango direla bermatzeko oinarritzako baldintzak arautzeko eskumena, batetik, eta ekonomia-jarduera oro har planifikatzeko oinarriak eta koordinazioa gidatzeko eskumena, bestetik.

2. Aurreko apartatu adierazitakotik salbuetsita daude honako artikulua hauek:

que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del tres por ciento.

En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al tres por ciento.»

Disposición final séptima. Títulos competenciales.

1. Esta ley se dicta al amparo del artículo 149.1.1.^a y 13.^a de la Constitución que atribuye al Estado las competencias para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

2. De lo expuesto en el apartado anterior se exceptúan los siguientes artículos:



a) 10. artikulua, 11. artikulua, 32. artikulua, 33. artikulua, 34. artikulua, 35. artikulua eta 36. artikulua eta azken xedapenetako lehena, zeinak babestuta baitaude Espainiako Konstituzioaren 149.1.8 artikulua legeria zibilarren arloan Estatuari esleitzen dion eskumenean.

b) 5. artikulua eta azken xedapenetako bosgarrena, zeinak babestuta baitaude Espainiako Konstituzioaren 149.1.6 artikulua legeria prozesalaren arloan Estatuari esleitzen dion eskumenean.

c) Azken xedapenetako bigarrena eta hirugarrena, zeinak babestuta baitaude Espainiako Konstituzioaren 149.1.14 artikulua ogasun orokorraren arloan Estatuari esleitzen dion eskumen eskusiboan.

3. Estatuko Administrazio Orokorrari soilik aplikatuko zaizkio 22. artikulua, 23. artikulua, 24. artikulua, 26. artikulua eta bigarren xedapen gehigarria.

4. Lege honetan xedatutakoa aplikatuko da, honako hauek eragotzi gabe:

a) Konstituzioaren 149.1.8 artikulua erreserbatuak dituen araubide zibil, foral edo berezien aurreikuspenak —halakorik dagoen kasuetan—, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde historikoetan eta Nafarroako Foru Komunitatean indarrean dauden itun eta hitzarmen ekonomikoko zergen foru-araubideen aurreikuspenak ere.

b) Konstituzioaren 148.1.3 artikulua arabera autonomia-erkidegoek lurralde-antolamenduari, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloan bereganatu duten eskumen eskusiboa egikaritzea.

Azken xedapenetako zortzigarrena. Erregelamendu bidezko garapena.

Gobernuari baimena ematen zaio bere eskudantzien barruan lege hau gara dezan.

Azken xedapenetako bederatzigarrena. Indarrean jartzea.

Lege hau Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean, azken xedapenetako bigarrena izan ezik, zeina legea Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo urteko urtarrilaren 1ean jarriko baita indarrean.

Horrenbestez,

Lege hau bete eta betearaz dezatela agintzen diet espainiar guztiei, partikularrei zein agintariei.

Madriren, 2023ko maiatzaren 24an.

FELIPE e.

Gobernuko presidentea,

PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN

a) Los artículos 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36 y disposición final primera que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española atribuye al Estado en materia de legislación civil.

b) El artículo 5 y la disposición final quinta que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.6.^a de la Constitución española atribuye al Estado en materia de legislación procesal.

c) Las disposiciones finales segunda y tercera que se incardinan en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

3. El contenido de los artículos 22, 23, 24, 26 y la disposición adicional segunda será únicamente de aplicación a la Administración General del Estado.

4. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de:

a) Las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, allí donde existan, así como de los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

b) El ejercicio de la competencia exclusiva que hayan asumido las comunidades autónomas en virtud del artículo 148.1.3.^a de la Constitución en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Disposición final octava. Desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

Disposición final novena. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto la disposición final segunda, que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Madrid, 24 de mayo de 2023.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,

PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN