

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

3486

DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, regula en su Capítulo IX, una serie de garantías jurídicas del uso adecuado de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas, estableciendo en el marco de sus competencias medidas dirigidas a garantizar la función social de las viviendas, entre las que se encuentra la de evitar su desocupación. El establecimiento de las medidas para impulsar la ocupación de las viviendas deshabitadas exige la tramitación de un procedimiento administrativo previo en el que se acredite la concurrencia de los supuestos legales que justifican la declaración de las viviendas deshabitadas a efectos legales. Este procedimiento deberá tramitarse con plenas garantías para los titulares del derecho de uso de la vivienda.

Se parte de la consideración legal prevista en el artículo 4 de la citada Ley de entender la situación o estado de desocupación de la vivienda como un incumplimiento de la función social que define y caracteriza a la vivienda, que resulta obligatorio tanto para las personas titulares de viviendas como las que ostentan un título jurídico que permite la tenencia o disfrute de una vivienda. Para promover el cumplimiento de la función social de la vivienda mediante su efectiva ocupación para uso residencial, la Ley de Vivienda regula diversos mecanismos, entre los que figura la declaración de vivienda deshabitada, que podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previo procedimiento administrativo que incluya audiencia a cuantos resulten interesados por ostentar derechos o intereses legítimos en relación al uso de la vivienda.

Mediante el presente Decreto se regula el procedimiento administrativo para la declaración de vivienda deshabitada, así como su posterior inscripción en el Registro autonómico de Viviendas deshabitadas que se configura como un instrumento que mediante medios electrónicos permite conocer el número de viviendas deshabitadas y llevar a cabo un control y seguimiento de su situación que posibilite impulsar las actuaciones previstas en la Ley para conseguir que las viviendas cumplan su finalidad social y se destinen al uso habitacional que les corresponde.

Una de las consecuencias de la declaración de las viviendas deshabitadas es la imposición del canon de vivienda deshabitada, de naturaleza extra fiscal cuya exacción corresponde a los ayuntamientos, regulándose en el presente Decreto tanto la liquidación como la recaudación y el mantenimiento de su imposición en tanto permanezca vigente la declaración de la vivienda deshabitada.

Tras la declaración de vivienda deshabitada y con el fin de movilizar su ocupación para uso habitacional, especialmente en régimen de alquiler, se establecen las medidas de fomento al alquiler de las viviendas deshabitadas, tanto en materia de rehabilitación dirigidas al acondicionamiento que permita el cumplimiento de su función social como mediante su inclusión en programas públicos que faciliten el alquiler de las viviendas.

Finalmente, se regula el régimen de la declaración de ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, la figura de la imposición del alquiler forzoso y la expropiación forzosa de

viviendas deshabitadas y anejos no protegidos en caso de incumplimiento de la función social y del deber de conservación y rehabilitación.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 8 de junio de 2021,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto, ámbito de aplicación y vivienda deshabitada.

1.– El presente Decreto tiene por objeto la regulación de la vivienda deshabitada y la adopción de medidas dirigidas a su efectiva ocupación para uso habitacional, garantizando con ello el cumplimiento de la función social de la vivienda.

2.– Se regula el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada y su inscripción en el Registro de Viviendas deshabitadas creado por la Ley 3/2015, de Vivienda, así como el canon a imponer a la vivienda deshabitada. Se establecen asimismo medidas de fomento para movilizar las viviendas deshabitadas promoviendo su ocupación para uso habitacional.

3.– Podrán ser declaradas viviendas deshabitadas las viviendas existentes en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco que permanezcan desocupadas de forma continuada durante un tiempo superior a dos años desde la fecha en que la vivienda pudiera ser ocupada, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en la Ley de Vivienda y el presente Decreto.

Artículo 2.– Situación de desocupación de vivienda que justifica la incoación del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada.

1.– Podrá dar lugar a la incoación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada la acreditación de una situación de desocupación de la vivienda de forma continuada durante un tiempo superior a dos años contados a partir del día siguiente a la posible utilización de la vivienda para uso residencial, en condiciones mínimas de habitabilidad.

2.– En el caso de viviendas de nueva construcción o de viviendas sometidas a procesos de rehabilitación o acondicionamiento necesarios para el cumplimiento de las condiciones adecuadas para su uso efectivo, cuando su estado de ejecución posibilite la obtención de las autorizaciones legales correspondientes para su efectiva ocupación.

3.– En caso de viviendas que cuenten con la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización se considerará que están disponibles para ser habitadas desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia. Si la licencia se encuentra en trámite de concesión se descontará del cómputo el plazo de tramitación y otorgamiento de la licencia hasta su notificación.

4.– Se considerará que, en principio, toda edificación con destino a uso residencial, de conformidad con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico de aplicación, cumple las condiciones mínimas para su destino al uso residencial. Esta presunción de cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad admite prueba en contrario.

Artículo 3.– Causas justificativas para la desocupación.

Se considerará que concurre causa justificada para la desocupación en los siguientes supuestos:

a) Viviendas de segunda residencia, consideradas como las viviendas de la misma titularidad que no se destinan a vivienda principal sino de manera intermitente o en estancias temporales. Esta causa justificativa de la desocupación se aplicará únicamente a un máximo de una vivienda de la misma titularidad.

b) Desocupaciones temporales motivadas por traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social, y situaciones equivalentes de carácter personal.

c) Viviendas ofertadas en venta o alquiler a precios de mercado durante un plazo mínimo de tres meses.

d) Viviendas de titularidad o cuyo derecho de uso corresponda a entidades sin ánimo de lucro destinadas a un uso concreto, dirigido a satisfacer las necesidades de uso habitacional de determinados colectivos necesitados de vivienda, mayoritariamente de carácter temporal, como inmigrantes, mujeres maltratadas o personas discapacitadas.

e) Viviendas desocupadas cuyos titulares hayan cedido la gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto. Se considerará asimismo causa justificada de la desocupación, la adscripción de las viviendas a programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre dirigidos a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

f) La ejecución de obras de rehabilitación o acondicionamiento que impidan el uso la vivienda.

g) Estado de la vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, imposibilitando su destino a un uso residencial.

Artículo 4.– Medios para acreditar la desocupación continuada de las viviendas.

1.– Los ayuntamientos, o en su defecto el órgano correspondiente del departamento competente en materia de vivienda del País Vasco, podrán acreditar la situación de desocupación permanente y continuada de las viviendas durante un tiempo superior a dos años por cuantos medios sean admitidos en derecho, pudiendo acceder y requerir acreditación de los siguientes extremos:

a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.

b) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad.

2.– Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios previamente indicados, están obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar la falta de ocupación de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos.

3.– La carencia de suministros o la falta de consumos de agua, gas o electricidad o el consumo inferior al mínimo que para uso residencial corresponde anualmente a una persona, se considerará indicio suficiente para la incoación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

4.– Se considera consumo mínimo para el uso residencial por persona y año, la tercera parte del consumo medio anual de agua, electricidad o gas por persona de acuerdo con los datos facilitados respecto a la localidad en que se sitúan las viviendas, por las empresas suministradoras.

5.– En caso de no contar con los datos indicados en el apartado precedente, y como indicio de que la vivienda pueda estar deshabitada, se tomará como referencia la tercera parte del consumo medio anual de agua, electricidad o gas por persona en el Territorio Histórico de que se trate o, en su defecto, en la Comunidad Autónoma de Euskadi, según la última publicación del Instituto Vasco de Estadística que se encuentre disponible.

Artículo 5.– Naturaleza no sancionadora del procedimiento.

El procedimiento de declaración de vivienda deshabitada no tiene naturaleza sancionadora y su resolución no impedirá la incoación del procedimiento sancionador que corresponda derivado de la situación de desocupación incumpliendo la función social de las viviendas.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA DECLARACIÓN DE VIVIENDA DESHABITADA

Artículo 6.– Actuaciones de inspección e investigación previas:

1.– El ayuntamiento en el que se ubique la vivienda en posible situación de deshabitación, podrá abrir diligencias previas de inspección de las viviendas en las que concurren indicios de deshabitación, que deberá llevarse a cabo de conformidad con lo dispuesto en la Sección 1.ª del Capítulo X de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

2.– La negativa a colaborar en las labores de inspección de la Administración, negándose a suministrar la información requerida u obstruyendo las referidas actividades inspectoras, se considerará infracción grave sancionada en los términos previstos en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

3.– Con carácter previo a la incoación del procedimiento se solicitará la emisión de informe sobre los datos de empadronamiento de la vivienda y demás circunstancias indiciarias de una situación de desocupación del inmueble, y se requerirá a las compañías suministradoras los datos de los consumos de agua, gas y electricidad, a fin de determinar la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

Artículo 7.– Incoación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

1.– El procedimiento de declaración de vivienda deshabitada podrá incoarse de oficio por el órgano competente del ayuntamiento en el que se sitúa el inmueble respecto al que existen indicios de desocupación.

2.– La resolución de incoación del procedimiento deberá determinar los indicios en los que se basa, adjuntando las actas o informes de inspección que correspondan y se deberá notificar a cuantos figuren como titulares del inmueble en los registros oficiales, así como a los titulares del derecho del uso del inmueble y a cuantos ostenten derechos o intereses legítimos relacionados con el inmueble de los que tenga constancia el ayuntamiento, con apertura de trámite de audiencia a los interesados. Podrán asimismo personarse o ser citadas como interesadas, durante la tramitación del procedimiento, cuantas personas ostenten intereses legítimos que se puedan ver afectados por la declaración de la vivienda deshabitada. Se considerarán interesados legítimos

los que ostenten un interés legítimo de carácter patrimonial que se pueda ver perjudicado o beneficiado por la declaración.

3.– Se concederá a los interesados un plazo de audiencia de 15 días hábiles, para la formulación de las alegaciones, o la presentación de la documentación que considere oportuna.

Artículo 8.– Alegaciones y medios de prueba.

1.– Las personas interesadas podrán presentar cuantas alegaciones consideren pertinentes en defensa de sus intereses, pudiendo aportar, por cualquier medio probatorio admisible en Derecho, los hechos que consideren relevantes para la resolución del procedimiento.

2.– El empadronamiento en la vivienda supone una presunción de ocupación para uso habitacional, constituyendo los datos del Padrón prueba iuris tantum de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo, suponiendo por tanto una presunción que admite prueba en contrario.

Artículo 9.– Transmisión de vivienda incura en procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

1.– En caso de transmisión efectiva de la titularidad o del derecho de uso de una vivienda incura en procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, el transmitente deberá comunicar al adquirente la existencia del procedimiento.

2.– La acreditación de forma fehaciente de la transmisión efectiva de la titularidad o el derecho de uso de una vivienda incura en procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, conllevará la concesión de audiencia a la adquirente para que pueda presentar alegaciones y la documentación que estime procedente en defensa de sus derechos, con suspensión del cómputo del plazo establecido para la resolución del procedimiento.

3.– Los adquirentes de la titularidad o del derecho de uso de la vivienda cuya transmisión con plenos efectos se haya comunicado de forma fehaciente, se subrogarán en los derechos y obligaciones del anterior titular, adquiriendo con ello la condición de interesados en el procedimiento.

Artículo 10.– Resolución del procedimiento.

1.– El órgano competente para resolver el procedimiento podrá solicitar con carácter previo a la emisión de la resolución, cuantas actuaciones complementarias considere precisas para resolver el procedimiento, que deberán practicarse en el plazo máximo de quince días hábiles, concediendo nueva audiencia a los interesados por un plazo de siete días. Las actuaciones complementarias suspenden el plazo establecido para la resolución final del procedimiento.

2.– La cesión efectiva por los titulares del derecho de uso de las viviendas deshabitadas de su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en la materia, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto conllevará la finalización y archivo del procedimiento sin más trámites mediante la resolución correspondiente.

3.– La resolución se pronunciará sobre la consideración o no de la vivienda como deshabitada.

4.– La declaración de la vivienda deshabitada conllevará los siguientes efectos que deberán reseñarse en la resolución del procedimiento:

a) Supondrá la imposición y liquidación anual del canon de vivienda deshabitada a partir de que la declaración sea un acto firme en vía administrativa.

b) Se dará traslado de la resolución al Registro de Viviendas deshabitadas para la inscripción de la vivienda en el mismo.

c) Se podrá imponer sobre la vivienda declarada deshabitada el alquiler forzoso previsto en el artículo 59 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

d) Se podrán imponer multas coercitivas para impeler el cumplimiento de la función social de la vivienda que se incumple ante la situación acreditada de desocupación de la vivienda, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que quepa aplicar, derivadas de la tramitación del procedimiento sancionador correspondiente.

e) Se podrá considerar como causa suficiente para la expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos, en ámbitos de acreditada demanda de vivienda de protección pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

5.– La resolución que declare o no declare la vivienda como deshabitada se notificará a cuantos figuren como interesados en el procedimiento.

6.– El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá tramitar el procedimiento y emitir un pronunciamiento sobre la declaración o no de la vivienda deshabitada con carácter subsidiario, en defecto del ayuntamiento correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido en el presente Decreto. En este caso la incoación deberá ir precedida de un requerimiento previo al ayuntamiento correspondiente, pudiendo incoarse el procedimiento en caso de que no se atiende el requerimiento en el plazo de dos meses desde su notificación. En todo caso, la incoación conllevará la exigencia de audiencia al ayuntamiento en el que se ubica la vivienda objeto del procedimiento, al que se deberá notificar tanto la incoación como la resolución del procedimiento.

Artículo 11.– Plazo para resolver el procedimiento y caducidad.

1.– El plazo máximo para resolver el procedimiento se fija en seis meses contados desde la fecha del acuerdo de inicio de incoación que tiene lugar tras la práctica de las actuaciones de inspección e investigación previas.

2.– La notificación de la resolución del procedimiento deberá efectuarse dentro del plazo citado, transcurrido el cual se producirá la caducidad del mismo que deberá ser declarada de oficio, sin perjuicio de la incoación de nuevo procedimiento siguiendo los trámites establecidos.

Artículo 12.– Vigencia de la declaración de vivienda deshabitada.

1.– La declaración de vivienda deshabitada mantendrá su vigencia y efectos mientras se mantenga la situación de desocupación injustificada que motivó la declaración, pudiendo quedar sin efecto por resolución revocatoria emitida por el órgano que emitió la declaración.

2.– La revocación de la declaración de la vivienda deshabitada por cumplimiento del deber de ocupación para uso habitacional de la misma se llevará a efecto a instancia de los titulares del derecho de uso de la vivienda o demás personas legitimadas, debiendo emitirse resolución en el plazo de tres meses por el órgano administrativo que emitió la declaración, previa audiencia, en su caso a terceros interesados. Transcurrido el plazo establecido sin que se haya notificado la resolución solicitada, se podrá entender estimada la petición de revocación.

Artículo 13.– Liquidación y recaudación del canon anual de vivienda deshabitada.

1.– El canon de vivienda deshabitada constituye un gravamen extra fiscal sobre las viviendas declaradas deshabitadas, compatible con otras imposiciones como las de carácter fiscal, a cargo de los ayuntamientos que gestionarán su imposición, liquidación y recaudación para dotación y con cargo al patrimonio municipal de suelo. Los costes directos e indirectos de gestión del canon, se podrán sufragar con cargo al patrimonio municipal de suelo.

2.– La imposición del canon se acordará por el órgano competente del ayuntamiento en que se ubique la vivienda declarada deshabitada, previa comprobación de la firmeza en vía administrativa de la declaración de vivienda deshabitada.

3.– El abono del canon se requerirá a las personas físicas y jurídicas, así como a las herencias yacentes, comunidades de bienes o entidades que constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición y que sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada y estén en posesión del derecho de uso de la vivienda.

4.– En caso de que la propietaria de la vivienda deshabitada acredite que no ostenta el derecho de goce o disfrute de la vivienda deshabitada, se impondrá el canon a quienes ostenten el citado derecho.

5.– En todo caso, si el derecho de uso de la vivienda deshabitada recae sobre varios titulares, responderán del abono del canon solidariamente, conforme a la normativa tributaria de aplicación.

6.– Durante el primer año de imposición del canon se liquidará un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil de la vivienda que se incrementará un 10 % por cada año que permanezca vigente la declaración de la vivienda sin que pueda superar tres veces el importe inicial, manteniéndose la exigencia de este importe hasta la efectiva revocación de la declaración de la vivienda deshabitada.

7.– La revocación de la declaración de la vivienda deshabitada conllevará la finalización de la imposición del canon, prorrateándose por meses el importe del último periodo anual liquidado en función de la fecha de adopción de la revocación.

CAPÍTULO III

EL REGISTRO DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 14.– Naturaleza y objeto.

1.– El Registro de Viviendas deshabitadas de titularidad pública y naturaleza administrativa se crea como instrumento destinado al conocimiento, control y seguimiento de las viviendas declaradas deshabitadas.

2.– El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco será el responsable de la gestión y mantenimiento actualizado de los datos contenidos en el Registro cuyo ámbito se extiende a todo el territorio del País Vasco.

3.– El Registro funcionará a través de medios electrónicos y tendrá como soporte para la tramitación automatizada y electrónica del procedimiento de inscripción y actualización de datos la correspondiente aplicación informática. La tramitación se hará exclusivamente por medios telemáticos.

4.– Cada declaración de vivienda deshabitada dará lugar a la correspondiente apertura de hoja registral.

Artículo 15.– Actuaciones inscribibles en el Registro de Viviendas deshabitadas del País Vasco.

1.– En el Registro de Viviendas deshabitadas se deberán inscribir las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y cuantas resoluciones reflejen actuaciones o incidan en la situación de desocupación de las viviendas.

2.– El departamento competente en materia de vivienda en el que se reside el Registro de Viviendas deshabitadas inscribirá de oficio las resoluciones de los procedimientos de declaración de viviendas deshabitadas, tanto las tramitadas por el propio departamento como las efectuadas por los ayuntamientos.

3.– Los ayuntamientos deberán notificar por medios telemáticos al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco las resoluciones que dicte de declaración de vivienda deshabitada y de revocación de las mismas a efectos de su inscripción en el Registro.

Artículo 16.– Secciones en que se estructura el Registro de Viviendas deshabitadas.

1.– El Registro de Viviendas deshabitadas se organizará, como mínimo, en las siguientes secciones:

- Viviendas deshabitadas declaradas en Álava.
- Viviendas deshabitadas declaradas en Bizkaia.
- Viviendas deshabitadas declaradas en Gipuzkoa.

2.– En todo caso se registrarán los datos con referencias y desglose de las viviendas deshabitadas de los distintos municipios.

Artículo 17.– Contenido de la inscripción.

1.– Recibida la declaración de vivienda deshabitada se abrirá hoja registral en la que se inscribirá la resolución de vivienda deshabitada firme en vía administrativa y que deberá incluir como mínimo, los siguientes extremos:

a) Identificación de la vivienda con indicación de dirección y referencias de inscripción registral y catastral y Código de Identificación que permita su inmediata localización.

b) Señalamiento de la resolución por la que se declara la vivienda deshabitada, con indicación de fecha de la misma y de su notificación en legal forma.

Artículo 18.– Anotaciones posteriores.

Serán objeto de anotación en la hoja registral correspondiente cuantas resoluciones firmes en vía administrativa recaigan sobre las viviendas deshabitadas inscritas, con incidencia en su situación de no habitación.

Artículo 19.– Cancelación.

Se cancelarán y dejarán sin efecto las inscripciones de las viviendas deshabitadas, así como las anotaciones posteriores, cuando se emitan resoluciones firmes en vía administrativa que conlleven que se revoca o deja sin efecto la declaración de vivienda desocupada.

Artículo 20.– El acceso al Registro.

1.– Los titulares y las personas que ostenten derechos o intereses legítimos en relación con la vivienda deshabitada podrán acceder en todo momento a los datos del Registro y solicitar rectificaciones o actualizaciones de la información registrada en relación con el inmueble.

2.– Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras Administraciones, entidades o personas interesadas tanto para la elaboración de actividades estadísticas oficiales como para el ejercicio de sus competencias o actividades, debiendo cumplir la normativa de estadística y de protección de datos de carácter personal.

3.– Se facilitará a los ayuntamientos el acceso telemático de los datos del Registro que afecten a las viviendas deshabitadas situadas en su término municipal.

CAPÍTULO IV

MEDIDAS DE FOMENTO PARA IMPULSAR LA MOVILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS Y PROMOVER SU OCUPACIÓN

Artículo 21.– Ayudas a la rehabilitación de la vivienda deshabitada.

1.– Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse a los programas de rehabilitación aprobados por el Gobierno Vasco que incluyen la concesión de ayudas a los proyectos de intervención encaminados a la mejora de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética de las viviendas existentes, cumpliendo las prescripciones que se establezcan a tal efecto.

2.– Los proyectos de intervención sobre viviendas deshabitadas que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o norma que la sustituya, deberán contener las obras necesarias para el cumplimiento de las mínimas condiciones previamente reseñadas.

3.– Las ayudas a las obras de acondicionamiento de las viviendas deshabitadas para dotarlas de las mínimas condiciones de habitabilidad se concederán condicionadas a la obligación de destinar la vivienda al cumplimiento de la función social que le corresponde promoviendo su ocupación para uso habitacional que permita revocar la declaración de vivienda deshabitada.

4.– El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco dará prioridad, en sus programas de ayudas a la rehabilitación de las viviendas a las obras de acondicionamiento de viviendas deshabitadas en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, que permita su ocupación efectiva para uso habitacional en régimen de alquiler protegido.

Artículo 22.– Programa Bizigune para promover el alquiler de viviendas deshabitadas.

1.– Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse al programa de vivienda vacía Bizigune dirigido a impulsar su puesta en el mercado de alquiler protegido, de conformidad con lo previsto en el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, que regula el Programa de Vivienda Vacía Bizigune o norma que lo sustituya.

2.– La gestión del Programa de Vivienda Vacía Bizigune asumida por la sociedad pública Alokabide, S.A, bajo la dirección y control del departamento competente en materia de vivienda,

prevé la cesión de la vivienda por sus titulares a Alokabide, S.A. para su arrendamiento en régimen de alquiler protegido, a cambio de la obtención de un canon periódico.

3.– Los ayuntamientos y el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco colaborarán en el impulso de la movilización de las viviendas deshabitadas para su incorporación al Programa de Vivienda Vacía Bizigune, tanto mediante el impulso de actuaciones de intervención para el acondicionamiento de las viviendas como en materia de coordinación para la detección de la existencia de viviendas deshabitadas, así como para la difusión del Programa.

4.– Las Administraciones competentes y las entidades públicas con competencia o facultades en materia de vivienda podrán suscribir convenios con personas y entidades titulares de viviendas deshabitadas para su puesta en el mercado de alquiler protegido a través del programa Bizigune.

Artículo 23.– Incorporación de la vivienda deshabitada al programa de intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP, (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

1.– Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse al programa de intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP, (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), dirigido a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

2.– Mediante este programa, el departamento competente en materia de vivienda impulsa el alquiler de las viviendas fijando un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre a las personas propietarias de los impagos de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, a cambio de que las rentas no sobrepasen las cuantías máximas que se establecen. Se garantiza asimismo a las personas inscritas en el Registro de solicitantes de Vivienda que las rentas iniciales de las viviendas no excederán de los límites fijados en el programa.

3.– Las Administraciones competentes y las entidades públicas con competencia o facultades en materia de vivienda, podrán suscribir convenios con personas y entidades titulares de viviendas deshabitadas para su incorporación al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Artículo 24.– Incorporación de la vivienda deshabitada a programas de mediación e impulso de políticas de fomento del alquiler protegido impulsados por los ayuntamientos.

Las personas titulares de viviendas deshabitadas o del derecho de uso sobre las mismas podrán acogerse a cuantos programas de intermediación en el mercado de alquiler y de movilización de las viviendas deshabitadas hacia el alquiler protegido se impulsen por los ayuntamientos con el fin de garantizar el cumplimiento de su función social.

CAPÍTULO V

ALQUILER FORZOSO Y EXPROPIACIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 25.– Ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

1.– Podrá declararse un ámbito en situación de acreditada demanda y necesidad de vivienda a los efectos del presente Decreto, cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

a) Deberá acreditarse la existencia de al menos 100 demandantes de vivienda en alquiler inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales cuyas

demandas no hayan podido ser atendidas en los dos años anteriores con el parque de vivienda pública disponible en el propio ámbito.

b) Los precios medios de alquiler en el ámbito, obtenidos de los datos obrantes en el Registro de contratos de arrendamientos de fincas urbanas, deberán ser superiores, al menos en un 10 % a la renta media de la localidad o a la renta media del área funcional del municipio en que se ubican.

2.– El ámbito de acreditada demanda y necesidad de vivienda podrá referirse tanto a municipios como a sectores urbanos de suelo residencial, a áreas de regeneración, cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos o ámbitos consolidados por la urbanización.

3.– El expediente de declaración de acreditada demanda y necesidad de vivienda de un ámbito, se incoará por orden de la Consejera o Consejero del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa elaboración de una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones exigidas para la consideración del ámbito afectado por la situación de necesidad de vivienda junto con una delimitación del ámbito.

4.– La incoación se podrá llevar a cabo de oficio por el propio departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda o a instancia de los ayuntamientos afectados que deberán presentar junto a la instancia la memoria justificativa y la delimitación del ámbito afectado por la situación de necesidad de vivienda.

5.– La orden de incoación del procedimiento para la declaración del ámbito de acreditada demanda y necesidad de vivienda, se someterá a información pública por plazo de veinte días, mediante su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico afectado. En caso de que el procedimiento se haya iniciado de oficio por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco deberá concederse audiencia al ayuntamiento en el que se ubique el ámbito delimitado para su declaración en situación de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

6.– La resolución del procedimiento se efectuará mediante orden de la Consejera o Consejero del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en el plazo máximo de seis meses desde su incoación. Transcurrido el citado plazo sin resolución se producirá la caducidad del expediente que deberá ser declarada de oficio.

7.– En los expedientes tramitados a instancia de los ayuntamientos, la falta de resolución expresa en el plazo de seis meses desde la presentación de la solicitud junto con la memoria y plano de delimitación del ámbito, conllevará la estimación por silencio administrativo.

8.– En todo caso, el planeamiento urbanístico y los planes territoriales sectoriales de vivienda, podrán delimitar áreas de acreditada demanda y necesidad de vivienda a los efectos del ejercicio del derecho de tanteo y retracto y también a los efectos del presente Decreto.

Artículo 26.– Alquiler forzoso en vivienda deshabitada.

1.– Se podrá imponer el alquiler forzoso de viviendas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde que ha adquirido firmeza en vía administrativa, la declaración como viviendas deshabitadas en ámbitos, a su vez, declarados de acreditada demanda y necesidad de vivienda, de conformidad con lo establecido en la normativa de expropiación forzosa.

2.– La necesidad de imposición del alquiler forzoso podrá acordarse por el órgano competente del ayuntamiento en el que se ubiquen las viviendas deshabitadas y subsidiariamente por

el órgano que corresponda del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En este último caso será preceptiva la audiencia al ayuntamiento en que se ubiquen las viviendas deshabitadas.

3.– Deberá concederse audiencia a cuantas personas resulten afectadas por la imposición del alquiler forzoso con carácter previo a la adopción del acuerdo que declare la necesidad de imponer esta medida para garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda declarada deshabitada.

4.– El acuerdo que declare la necesidad de imposición de alquiler forzoso sobre viviendas deshabitadas para garantizar el cumplimiento de su función social, deberá contener como mínimo las siguientes determinaciones para ser considerado título suficiente para la expropiación:

a) Deberá acreditarse que las viviendas declaradas deshabitadas sobre las que se impone el alquiler forzoso, mantienen la desocupación como mínimo un año después de la firmeza en vía administrativa de la declaración y que se sitúan en ámbitos declarados asimismo por resolución firme en vía administrativa como ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

b) Se deberá describir la vivienda y determinar las condiciones de mantenimiento de la vivienda en alquiler, así como el plazo del arrendamiento que no podrá ser superior a cinco años, pudiendo imponerse una prórroga forzosa de hasta cinco años más.

c) Se deberán señalar los gastos asumidos por la Administración en la gestión y el coste de las obras de acondicionamiento o mejora que resultan precisas para garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda que deberá costear la persona titular de la vivienda deshabitada.

d) Se concederá un plazo de quince días a las personas titulares afectadas por la imposición del alquiler forzoso, instando la fijación de unas condiciones consensuadas y proponiendo una indemnización por mutuo acuerdo, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre el valor del alquiler que se impone e informe de intervención fiscalizando el gasto.

5.– Transcurrido el plazo concedido para alcanzar un consenso en el alquiler forzoso que se impone, se seguirá el procedimiento que establece la legislación de expropiación forzosa. No obstante, en cualquier momento del expediente, anterior al acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación que corresponda, se podrá alcanzar un mutuo acuerdo sobre las condiciones de imposición del alquiler forzoso en la vivienda deshabitada.

6.– A efectos expropiatorios se considera procedente la expropiación temporal del derecho al uso de las viviendas deshabitadas mediante la imposición del alquiler forzoso, amparada en el incumplimiento de las personas titulares de la vivienda de su finalidad social, tal y como se establece en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

7.– El trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria se dictará por el ayuntamiento expropiante o el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en caso de que actúe como Administración expropiante.

8.– La Administración expropiante será considerada beneficiaria de la expropiación del derecho de la vivienda deshabitada.

9.– Las actuaciones expropiatorias se llevarán a cabo, en primer término, con quienes figuren como titulares de la propiedad o titulares del derecho de uso de la vivienda deshabitada, en los registros públicos. Salvo prueba en contrario, se considerarán titulares del derecho de uso quienes ostenten la condición de titulares de la propiedad en los registros públicos.

10.– En caso de que no se haya podido alcanzar un acuerdo con la persona titular respecto a las condiciones y renta a percibir en concepto del alquiler impuesto a la vivienda deshabitada, se fijará la indemnización mediante el procedimiento para la determinación de las hojas de depósito previo previsto en la normativa que regula la expropiación forzosa.

11.– La ocupación forzosa mediante la imposición del alquiler de la vivienda deshabitada se podrá llevar a cabo una vez que las personas titulares del derecho al uso de la vivienda, hayan percibido el justiprecio o bien se haya percibido o consignado el depósito previo y la indemnización por urgente ocupación en la Caja General de Depósitos, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de la expropiación forzosa. En la determinación del justiprecio se tendrá en cuenta el coste de acondicionamiento o mejora necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda deshabitada.

12.– La Administración expropiante seleccionará a la arrendataria de entre las personas demandantes de alquiler del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, y percibirá los importes de las rentas correspondientes, debiendo depositarse una mensualidad de renta en concepto de fianza en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, que será requerida a la persona inquilina.

13.– En todo caso, la persona propietaria de la vivienda deshabitada, deberá sufragar íntegramente los gastos asumidos por la Administración en la gestión y el coste de las obras de acondicionamiento o mejora que hayan debido ejecutarse para garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda deshabitada.

Artículo 27.– Expropiación forzosa de viviendas deshabitadas y sus anejos.

1.– Los ayuntamientos, y, en su defecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, podrá expropiar la propiedad de las viviendas que no tengan la calificación de protección pública y hayan sido declaradas deshabitadas, junto con sus anejos, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado, de conformidad con el procedimiento establecido en la normativa de expropiación forzosa.

2.– El ayuntamiento correspondiente, con carácter previo al inicio de la expropiación y previa audiencia a las personas interesadas, deberá dictar orden de ejecución para la efectiva ocupación de la vivienda y sus anejos en el plazo máximo de seis meses, salvo que proceda uno superior para poder adoptar las medidas de seguridad y habitabilidad a que se refiere el apartado siguiente.

3.– En caso de que sea necesaria la adopción de medidas de seguridad y habitabilidad de la vivienda y sus anejos para garantizar su uso residencial en las debidas condiciones, el ayuntamiento correspondiente, con carácter previo al inicio de la expropiación y previa audiencia a las personas interesadas, deberá dictar orden de ejecución de adopción de dichas medidas.

4.– El incumplimiento de las órdenes de ejecución previstas en los dos apartados anteriores podrá conllevar la expropiación de la vivienda siempre que se justifique que es una intervención necesaria para garantizar su uso adecuado.

5.– En caso de que la orden de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de las viviendas y sus anejos conlleve la obligación de ejecutar obras que superen el límite del deber legal de conservación, las personas propietarias podrán instar a la Administración que ordene las obras para que asuma el coste del exceso. En todo caso la Administración actuante podrá establecer ayudas públicas, contemplar mediante convenio la explotación conjunta del inmueble o la cesión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con

competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto, evitando con ello la expropiación.

6.– Con carácter previo a la adopción del acuerdo que declare la necesidad de expropiar la propiedad de las viviendas para garantizar su uso adecuado y el cumplimiento de su función social, deberá concederse audiencia a cuantas personas resulten afectadas.

7.– El acuerdo que declare la necesidad de expropiación de las viviendas deberá contener como mínimo las siguientes determinaciones para ser considerado título suficiente para la expropiación:

a) Deberá justificarse la necesidad de la expropiación para garantizar el uso adecuado y el cumplimiento de la función social de la vivienda, debiendo describir la situación y condiciones de la vivienda o edificio con uso residencial objeto de expropiación, incluyendo, en su caso, las afectaciones reales que gravan la vivienda.

b) Deberá acreditarse que las viviendas declaradas deshabitadas mantienen la desocupación como mínimo un año después de la firmeza en vía administrativa de la declaración y que se sitúan en ámbitos declarados asimismo por resolución firme en vía administrativa como ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

c) Deberá acreditarse la notificación previa en legal forma de las órdenes de ejecución mencionadas en los apartados 2 y 3 mediante resolución firme en vía administrativa; así como el transcurso del plazo concedido para la adopción de las medidas sin que las mismas se hayan adoptado.

8.– Transcurrido el plazo concedido para alcanzar una expropiación consensuada, se seguirá el procedimiento que establece la legislación de expropiación forzosa. No obstante, en cualquier momento del expediente, anterior al acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación que corresponda, se podrá alcanzar un mutuo acuerdo sobre las condiciones de la expropiación forzosa de la vivienda o edificio residencial.

9.– El ayuntamiento expropiante, y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrá declarar la urgente ocupación de bienes y derechos exigida en la legislación expropiatoria.

10.– Podrán ser beneficiarias de la expropiación, la administración expropiante, así como las sociedades urbanísticas de rehabilitación y demás entidades mercantiles del sector público que tengan por objeto la promoción, construcción y rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

11.– Las actuaciones expropiatorias se llevarán a cabo, en primer término, con quienes figuren como titulares de la propiedad en los registros públicos.

12.– La ocupación y toma de posesión se podrá llevar a cabo una vez que las personas titulares de la vivienda o edificio residencial hayan percibido el justiprecio o bien el importe del mismo se haya consignado en la Caja General de Depósitos de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de la expropiación forzosa.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.– Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos por incumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

1.– Los ayuntamientos, y, en su defecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, podrá expropiar la propiedad de las viviendas y anejos que no tengan la calificación de protección pública, en caso de incumpli-

miento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado, de conformidad con el procedimiento establecido en la normativa de expropiación forzosa.

2.– El ayuntamiento correspondiente, con carácter previo al inicio de la expropiación y previa audiencia a las personas interesadas, deberá dictar orden de ejecución de adopción de las medidas de conservación, mantenimiento y rehabilitación de la vivienda que garanticen el uso residencial en las debidas condiciones.

3.– El incumplimiento de la orden de ejecución podrá conllevar la expropiación de la vivienda siempre que se justifique que es una intervención necesaria para garantizar su uso adecuado.

4.– En caso de que la orden de ejecución conlleve la obligación de ejecutar obras que superen el límite del deber legal de conservación, las personas propietarias podrán instar a la Administración que ordene las obras que asuma el coste del exceso. En todo caso la Administración actuante podrá establecer ayudas públicas, contemplar mediante convenio la explotación conjunta del inmueble o la cesión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto, evitando con ello la expropiación.

5.– El límite de las obras que deben ejecutarse a costa de las personas propietarias en cumplimiento del deber legal de conservación y mantenimiento de las viviendas, se establece de conformidad con lo dispuesto en la normativa de suelo y rehabilitación urbana aplicable, en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso de vivienda que le es propio. En caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de la vivienda el límite máximo del deber de conservación, se eleva hasta el 75 % del coste de reposición de la vivienda o edificio residencial.

6.– El acto firme de aprobación de la orden de ejecución de las obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación de la vivienda para poder destinarla de manera efectiva al uso residencial, determina la afección real, directa e inmediata de la vivienda al cumplimiento de la obligación de ejecutar las mismas, lo que se hará constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cargas urbanísticas en las actuaciones de transformación urbanística.

7.– Con carácter previo a la adopción del acuerdo que declare la necesidad de expropiar la propiedad de las viviendas para garantizar su uso adecuado y el cumplimiento de su función social, deberá concederse audiencia a cuantas personas resulten afectadas.

8.– El acuerdo que declare la necesidad de expropiación de las viviendas deberá contener como mínimo las siguientes determinaciones para ser considerado título suficiente para la expropiación:

a) Deberá justificarse la necesidad de la expropiación para garantizar el uso adecuado y el cumplimiento de la función social de la vivienda, debiendo describir la situación y condiciones de la vivienda o edificio con uso residencial objeto de expropiación, incluyendo, en su caso, las afecciones reales que gravan la vivienda.

b) Deberá acreditarse la notificación previa en legal forma de la orden de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de la vivienda mediante resolución firme en vía

administrativa; así como el transcurso del plazo concedido para la adopción de las medidas sin que las mismas se hayan adoptado.

c) Deberá acreditarse el incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento o rehabilitación o la situación o estado de abandono, de acuerdo con lo previsto en los subapartados a) y b) del apartado 3 del artículo 72 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

9.— La inclusión de un edificio de uso residencial dentro de la delimitación de un área de regeneración urbana o figura asimilable con arreglo a la legislación urbanística, así como la declaración de estado de necesidad de rehabilitación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos a los efectos de su expropiación forzosa.

10.— Transcurrido el plazo concedido para alcanzar una expropiación consensuada, se seguirá el procedimiento que establece la legislación de expropiación forzosa. No obstante, en cualquier momento del expediente, anterior al acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación que corresponda, se podrá alcanzar un mutuo acuerdo sobre las condiciones de la expropiación forzosa de la vivienda o edificio residencial.

11.— El ayuntamiento expropiante, y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrá declarar la urgente ocupación de bienes y derechos exigida en la legislación expropiatoria.

12.— Podrán ser beneficiarias de la expropiación, la administración expropiante, así como las sociedades urbanísticas de rehabilitación y demás entidades mercantiles del sector público que tengan por objeto la promoción, construcción y rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

13.— Las actuaciones expropiatorias se llevarán a cabo, en primer término, con quienes figuren como titulares de la propiedad en los registros públicos. En caso de que la expropiación conlleve la necesidad de desalojar a ocupantes legales de una vivienda que constituya su residencia habitual, la administración actuante o la beneficiaria de la expropiación, en su caso, aplicará el régimen previsto para el derecho de realojo en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

14.— En caso de que no se haya podido alcanzar un acuerdo expropiatorio, se fijará la indemnización a favor de la persona propietaria, correspondiente al valor de la vivienda o edificio. En los supuestos de incumplimiento de rehabilitación de la vivienda o edificio, el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un 50 % de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

15.— La ocupación y toma de posesión se podrá llevar a cabo una vez que las personas titulares de la vivienda o edificio residencial hayan percibido el justiprecio o bien el importe del mismo se haya consignado en la Caja General de Depósitos de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de la expropiación forzosa.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.— Facultades de desarrollo.

Se faculta al consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto y, en particular, para modificar mediante orden las condiciones previstas en el artículo 25.1 para poder declararse un ámbito en situación de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.– Entrada en vigor.

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

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 8 de junio de 2021.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

El Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.