

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

4524

ORDEN de 16 de octubre de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, sobre la creación del Programa de ayudas Alokaplus (Aloka+) dirigido a las personas arrendadoras en relación con contratos de arrendamiento de vivienda ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado.

En los últimos años, especialmente tras la situación de emergencia de salud provocada por el COVID-19 en 2020, se han ido incluyendo en la normativa estatal y autonómica medidas de protección fundamentalmente dirigidas a las personas arrendatarias de vivienda para responder a una posible situación de vulnerabilidad económica y social.

Esas medidas son, entre otras: la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado para tratar de contener la subida de las rentas y sus actualizaciones...

Muchas de esas medidas se han ido prorrogando en el tiempo, otorgando, por un lado, una mayor protección a las personas arrendatarias, pero ocasionando, por otro lado, de manera indirecta, mayor reticencia en las personas arrendadoras para destinar sus viviendas al arrendamiento de vivienda.

El programa Alokaplus pretende otorgar mayor seguridad a las personas arrendadoras para que aporten al mercado de vivienda en alquiler sus viviendas y así mejorar la situación de emergencia habitacional existente en Euskadi. La ayuda pretende garantizar el pago de la renta, suministros y desperfectos desde el auto de admisión de la demanda, y en la cuantía total adeudada con un límite máximo de 14 o 20 mensualidades en función de las características de la persona arrendataria.

Además, la ayuda pretende beneficiar también a las personas arrendatarias, pero especialmente a determinados perfiles con mayores dificultades en el acceso a un contrato de arrendamiento, como son las personas menores de 35 años, unidades familiares monoparentales, unidades familiares con menores a su cargo y personas con diversidad funcional o psíquica.

Esta nueva ayuda o subvención se ha incluido en el Plan Estratégico de Subvenciones del departamento de Vivienda y Agenda Urbana 2025-2028 mediante orden del consejero de Vivienda y Agenda Urbana de 7 de septiembre de 2026.

En su virtud, y en el ejercicio de la competencia que me otorga el Decreto 18/2024, de 23 junio, del lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, el Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, la Ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones y con las demás disposiciones aplicables a las ayudas y subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi,

DISPONGO:

Artículo 1.— Objeto.

1.— La presente Orden tiene como objeto regular el Programa Alokaplus dirigido a personas arrendadoras para favorecer que las viviendas de titularidad privada se incorporen o se mantengan en el mercado de arrendamiento de vivienda habitual en las zonas de mercado residencial tensionado.

2.– El departamento competente en materia de vivienda concederá una ayuda a las personas arrendadoras de vivienda habitual por el impago de las rentas, los daños causados en la vivienda por culpa o negligencia de la persona arrendataria y el coste de los suministros impagados asumidos por la persona arrendadora.

Artículo 2.– Recursos económicos.

La dotación presupuestaria destinada a esta ayuda se dotará anualmente en los presupuestos de gastos del programa de vivienda.

Artículo 3.– Requisitos.

Las personas arrendadoras de las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos para ser beneficiarias de esta ayuda:

a) Debe tratarse de una persona física con capacidad jurídica para celebrar un contrato de arrendamiento de vivienda con un máximo de 5 viviendas en propiedad.

b) Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la seguridad social con las Administraciones Públicas.

c) No incurrir en las prohibiciones para la adquisición de la condición de persona beneficiaria establecidas en artículo 13 de la Ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones, en concreto, de las siguientes:

1.º Haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas o por delitos de prevaricación, cohecho, malversación de caudales públicos, tráfico de influencias, fraudes y exacciones ilegales o delitos urbanísticos.

2.º Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declaradas en concurso, salvo que en este haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

3.º Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declaradas culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.

4.º Estar incurso en alguno de los supuestos del régimen de incompatibilidades previsto en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, y en la Ley 1/2014, de 26 de junio, Reguladora del Código de Conducta y de los Conflictos de Intereses de los Cargos Públicos, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma o en la normativa autonómica que regule estas materias.

5.º No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en la forma en que se determine reglamentariamente.

6.º Tener la residencia fiscal en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

7.º No hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones en los términos que reglamentariamente se determinen.

8.º Haber sido sancionada mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones conforme a esta u otras leyes que así lo establezcan. En concreto, si hubiesen sido sancionadas administrativa o penalmente por incurrir en discriminación por razón de sexo o por incumplimiento de la normativa en materia de igualdad de mujeres y hombres, durante el periodo impuesto en la correspondiente sanción.

9.º. Hallarse sancionada por infracción grave o muy grave prevista en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, o en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, mediante resolución firme en vía administrativa, hasta no haber ejecutado las medidas correctoras pertinentes y haber satisfecho la sanción.

10.º. Cometer, incitar o promocionar la LGTBIfobia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI.

d) La persona arrendadora debe haber presentado ante el juzgado correspondiente una demanda judicial de resolución del contrato de arrendamiento y de recuperación de la vivienda por falta de pago de la renta y esta debe haberse admitido a trámite.

e) El contrato de arrendamiento de vivienda debe incorporar un documento de compromiso suscrito por ambas partes de acuerdo con el modelo recogido en el anexo de esta orden. Dicho documento podrá adjuntarse con posterioridad a la firma del contrato como anexo al mismo y antes de la presentación de la demanda previamente citada en el subapartado anterior.

f) La vivienda objeto del contrato de arrendamiento de vivienda habitual debe estar ubicada en un municipio declarado como zona de mercado residencial tensionado.

g) El precio de la renta debe haberse fijado de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.6 o 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

h) Haber depositado la fianza y el contrato de arrendamiento en el registro de fianzas autonómico de los contratos de alquiler de fincas urbanas, en el supuesto de que sea obligatorio de acuerdo con el Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 4.– Incompatibilidad.

La ayuda es incompatible con otras ayudas que para la misma finalidad pudiera conceder cualquier otra Administración o cualquier entidad pública o privada, así como con las indemnizaciones derivadas de contratos de seguros de impago de alquiler.

Artículo 5.– Solicitud.

1.– La persona arrendadora deberá presentar su solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda en un plazo de 6 meses desde la admisión de la demanda en el juzgado correspondiente para la recuperación de la posesión de la vivienda o en un plazo de 3 meses desde la acreditación de la recuperación de dicha posesión.

2.– La solicitud deberá ajustarse al modelo disponible en la sede electrónica de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://www.euskadi.eus/servicios/1274501>

3.– Las personas interesadas podrán elegir en todo momento si se relacionan con el departamento de Vivienda y Agenda Urbana para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no.

4.– La solicitud se puede presentar en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://www.euskadi.eus/servicios/1274501>

En tal caso, los trámites posteriores a la solicitud se realizan a través de la Carpeta Ciudadana «Nire karpeta-Mi carpeta» a que se refiere el artículo 62 del Decreto 91/2023, de 20 de junio, de atención integral y multicanal de atención a la ciudadanía y acceso a los servicios públicos por medios electrónicos.

5.– También se puede presentar la solicitud de forma presencial en el Servicio de Atención a la Ciudadanía, Zuzenean, preferentemente con cita previa, en las Oficinas de Asistencia en Materia de Registro, de acuerdo con lo previsto en los artículos 100, 101 y 102 del Decreto 91/2023, de 20 de junio, de atención integral y multicanal de atención a la ciudadanía y acceso a los servicios públicos por medios electrónicos, así como utilizando los medios de presentación previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 6.– Documentación preceptiva.

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos, la solicitud debe ir acompañada de por los siguientes documentos:

a) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad de las titularidades de la persona física arrendadora.

b) Declaración responsable no haber sido sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni estar incurso en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación por razón de sexo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones.

c) Copia del auto de admisión a trámite de la demanda de resolución del contrato de arrendamiento y de recuperación de la vivienda por falta de pago de la renta.

d) Copia del contrato de arrendamiento de vivienda, en el que deberá constar la identidad de las personas contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada y la renta inicial, salvo que dicho contrato esté inscrito en el Registro de Contratos de Arrendamientos de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en cuyo caso se aportará copia del certificado de inscripción o del resguardo de depósito de fianza.

e) Documento de compromiso suscrito por ambas partes de acuerdo con el modelo recogido en el anexo de esta orden.

f) Documentación acreditativa del abono de gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona arrendadora y de los daños o desperfectos en la vivienda.

g) Declaración responsable de no haber percibido ninguna cantidad por el impago de rentas, desperfectos o suministros de ninguna otra Administración Pública o entidad pública o privada, así como indemnización de un seguro por impago de alquiler.

h) Documentación acreditativa de discapacidad de movilidad reducida permanente o discapacidad psíquica de la persona arrendataria.

i) En el supuesto de que la persona arrendataria tenga menores a su cargo, una fotocopia del Libro de Familia o Certificado literal de nacimiento.

Artículo 7.– Subsanción de la solicitud.

1.– Si la solicitud fuese defectuosa o la documentación incompleta, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días hábiles subsane las faltas o acompañe los documentos necesarios, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la misma.

2.– En el caso de que la solicitud se haya presentado a través del canal electrónico, los requerimientos de subsanación se realizarán a través de la Carpeta Ciudadana «Nire karpeta-Mi carpeta».

Artículo 8.– Cuantía de la ayuda.

1.– El importe máximo mensual a abonar por impago de rentas no podrá exceder de la renta consignada en el contrato y sus actualizaciones, ni tampoco, el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema estatal de referencia del alquiler para dicha vivienda obtenido en el momento de la solicitud.

2.– En el supuesto de que no pueda aplicarse el sistema de índices de referencia estatal, el importe máximo mensual será el 95 % de la renta mensual media correspondiente a la última fecha de publicación de la Estadística del Mercado del Alquiler (EMAL).

3.– Además de lo abonado por impago de rentas, se podrán añadir los daños causados en la vivienda por la persona arrendataria y el coste de los suministros impagados que haya abonado la parte arrendadora.

4.– Con carácter general, el límite máximo total a conceder de la ayuda por impago de rentas, suministros y, en su caso, desperfectos será de 14 meses.

5.– Si una de las personas arrendatarias tiene en el momento de la solicitud 35 años o menos, más de 65 años, forma parte de unidad convivencial monoparental o una unidad convivencial con menores o con personas con diversidad funcional y/o psíquica, el límite máximo total de la ayuda a conceder será de 20 meses.

Artículo 9.– Período compensable.

1.– Si a solicitud se presenta antes de la recuperación de la posesión de la vivienda, el período computable a efectos de la ayuda se calculará desde el día de la admisión de la demanda hasta el día de la presentación de la solicitud de la ayuda.

2.– Si la solicitud se presenta después de la recuperación de la posesión de la vivienda, el período computable a efectos de la ayuda se calculará desde el día de la admisión de la demanda hasta el día de la recuperación de la posesión de la vivienda.

Artículo 10.– Gestión.

1.– La gestión del procedimiento de concesión de la ayuda corresponde a la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda. El procedimiento de concesión es el de concesión sucesiva.

2.– El órgano gestor verificará la correcta cumplimentación de las solicitudes, así como la aportación de la documentación precisa para la tramitación de la solicitud de la ayuda.

3.– El órgano gestor requerirá a la persona solicitante para que, en el plazo de 10 días hábiles, complete la documentación o subsane las deficiencias cuando la solicitud o la documentación aportado no reunieran todos los requisitos, con indicación de que, si no lo hiciere, se le tendrá por

desistida de su petición, estando obligada la Administración a dictar resolución expresa y a notificarla, conforme a los artículos 68.1 y 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.– El órgano gestor comprobará asimismo el cumplimiento de los requisitos para la obtención de la ayuda, emitirá un informe en este sentido y formulará una propuesta de resolución al órgano competente para la resolución.

Artículo 11.– Resolución.

1.– La concesión y, en su caso, denegación de las ayudas solicitadas se realizará mediante resolución motivada de la persona titular de la viceconsejería competente en materia de vivienda.

2.– La resolución deberá ser notificada en el plazo de tres meses a contar desde la recepción de la solicitud.

3.– El plazo para dictar y notificar la resolución se podrá suspender en los casos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.– La persona interesada deberá entender desestimada por silencio administrativo su solicitud en el caso del vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa al efecto.

5.– La resolución será desestimatoria si en un plazo de cuatro años a contar desde la fecha de la primera solicitud se ha abonado la presente ayuda hasta dos veces en relación con la misma vivienda.

6.– Contra la resolución podrá interponerse recurso de alzada ante la persona titular del departamento competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 12.– Obligaciones de las personas beneficiarias.

1.– Son obligaciones de la persona beneficiaria las recogidas en el artículo 14 Ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones.

2.– Además, la persona beneficiaria deberá entregar en el plazo máximo de un mes la sentencia del procedimiento judicial una vez le sea notificada.

Artículo 13.– Abono de la ayuda.

Si la solicitud resulta estimada, el abono se realizará en la cuenta bancaria que figure en el documento de alta de tercero tras la notificación de dicha resolución.

Artículo 14.– Solicitud de ampliación de la ayuda.

1.– Si la solicitud de ayuda se presentó antes de la recuperación de la posesión de la vivienda, se admitirá que la persona interesada solicite la ampliación de la ayuda concedida, en los tres meses siguientes a la fecha de la recuperación posesoria.

2.– En este caso, el nuevo período compensable será el comprendido entre el día siguiente al de finalización del período compensable de la resolución estimatoria y el día de la recuperación de la posesión de la vivienda.

3.– La solicitud de ampliación ha de venir acompañada por los siguientes documentos:

a) Declaración responsable del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 13 de la Ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones.

b) En su caso, documentación acreditativa del abono de suministros y/o desperfectos de fecha posterior a la que se adjuntó a la primera solicitud de la ayuda.

Artículo 15.– Revocación de la resolución.

La resolución de concesión de la ayuda podrá ser revocada por incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar a su concesión o por incumplimiento de sus obligaciones, bien de oficio o a instancia de persona interesada, mediante resolución motivada de la persona titular de la viceconsejería competente en materia de vivienda, previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia al interesado de conformidad con lo establecido en la Ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones.

Artículo 16.– Reintegro de las ayudas indebidamente percibidas.

1.– Las personas beneficiarias de ayudas indebidamente percibidas están obligadas a reintegrarlas, más los intereses de demora, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 y siguientes de la Ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones.

2.– La persona arrendataria a través del documento de compromiso adjunto al contrato de arrendamiento de vivienda se compromete a reembolsar a la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en los términos y condiciones que prevé la normativa recaudatoria, las cantidades que esta eventualmente haya satisfecho a la parte arrendadora.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.– Publicidad de la dotación presupuestaria anual.

Anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante orden del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, se dará publicidad, en el Boletín Oficial del País Vasco, del importe de los créditos consignados para la financiación de esta ayuda.

La dotación presupuestaria destinada a esta ayuda para 2026 asciende a 250.000 euros.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.– Agotamiento de la dotación presupuestaria anual.

El volumen total de ayudas a conceder dentro de cada ejercicio presupuestario no excederá de los fondos públicos destinados al correspondiente programa subvencional. No procederá, por tanto, la concesión de nuevas ayudas una vez agotado dicho importe, haciéndose público el agotamiento del crédito en el Boletín Oficial del País Vasco, mediante anuncio.

No obstante, las solicitudes que reúnan todos los requisitos para ser atendidas conforme a la regulación contenida en la presente normativa y se denieguen únicamente por falta de recursos económicos, podrán ser resueltas en el ejercicio económico siguiente, siempre y cuando la persona solicitante dirija un escrito a la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda manifestando su intención de mantener su solicitud en las mismas condiciones.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.— Entrada en vigor.

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

En Vitoria-Gasteiz, a 16 de octubre de 2026.

El consejero de Vivienda y Agenda Urbana,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.

ANEXO

MODELO DOCUMENTO DE COMPROMISO ENTRE LA PERSONA O PERSONAS
ARRENDADORAS Y ARRENDATARIAS

La persona arrendataria, Dña.....con DNI/NIE.....a través del presente documento de compromiso adjunto al contrato de arrendamiento de la vivienda sita en...., calle....número....se compromete a reembolsar a la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en los términos y condiciones que prevé la normativa de recaudatoria y la Ley 20/2023, de 21 de diciembre, Reguladora del Régimen de Subvenciones, las cantidades que esta eventualmente haya satisfecho a la parte arrendadora de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de.....,de.... de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, sobre la creación del programa de ayudas Alokaplus, dirigido a personas arrendadoras y propietarias en relación con contratos de arrendamiento de vivienda ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado.

Persona arrendadora

Persona arrendataria

En...., a.... de.... de 2026.