

**III. ATALA****EUSKAL HERRIKO AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIOA****Etxebizitza eta Hiri Agenda**

Agindua,, 2026ko uztailaren 9koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasten baitzaio Bilboko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko duen Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko abuztuaren 21eko Aginduaren aldaketa.

Ikusi da Bilboko Udalak aurkeztu duen eskaera, zeinetan eskatzen baita udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agirian agertzen den edukitzaile handiaren definizioa aldatzeko. Eskaera AA_ORD_3189/25_09 espediente gisa izapidetzen ari da, eta, espediente horren ondoriozkoak dira egitate hauek:

Egitateak

Lehenengoa: Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko abuztuaren 21eko Aginduaren bidez (2025eko irailaren 4ko EHAA, 167. zk.), Bilboko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu zen, bat etorritz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin eta bertan jasotako ei dagokienez.

Agindu horren hirugarren apartatuan ebazten da deklaraturako udal-eremuan edukitzaile handitzat jotzea —bat etorritz Etxebizitzarako Eskubidearen 12/2023 Legea Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin— bizitegi-erabilerako hiri-lurreko hamar ondasun higiezin baino gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita.

Bigarrena: Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2.d) artikuluan xedatutakoa aplikatuz, Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioak 2025eko urriaren 30eko BOEn (261. zk) argitaratu zuen Etxebizitza eta Hiri Agendako Estatu Idazkaritzaren 2025eko urriaren 29ko Ebazpena, zeinak jasotzen baitu 2025eko hirugarren hiruhilekoan aitortutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda.

Argitaraturako ebazpenean, aitortutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen adierazpenen ondoriozko eduki hauek jasotzen dira, 2025eko hirugarren hiruhilekoari dagozkionak:

- a) Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen indarraldia.
- b) Edukitzaile handiaren definizio partikularizatuaren isla, adierazpenean adierazitakoaren arabera aplikatzen dena eremuan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan jasotzen den etxebizitza edukitzaile handiaren definizio orokorren osagarri gisa.
- c) Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan bigarren paragrafoan aurreikusitako muga-eremuan higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean dagoen etxebizitza-errentamenduko kontratuei aplikatzearen isla, adierazpen bakoitzean xedatutakoaren arabera, eremu horretako deklarazioa indarrean dagoen bitartean aipaturako maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen xedatutako baldintzetan, eta zeinak ez baitu inolako etxebizitza-errentamenduko kontraturik indarrean izan azken bost urteetan; horrela, kasu horretan, kontratu berriaren hasieran itundutako errentak ezin izango du gainditu aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga, erreferentziako prezio-indizeen sistemaren arabera, errentapeko etxebizitzaren eta hura dagoen eraikinaren baldintzak eta ezaugarriak aintzat hartuta.
- d) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioak maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan aurreikusitako memoria eta deklarazioa argitaratzeko estekak, edo, bestela, Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioaren Interneteko atarian argitaratzea.



Bilbo bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeari dagokionez, honako datu hauek argitaratu dira:

- Indarraldia: hiru urte, ebazpena argitaratu eta biharamunetik aurrera.
- Edukitzaile handiaren definizioa: Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko abuztuaren 21eko Aginduen arabera, 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.
- Hiri Errentamenduen Legearen 17.7 artikuluen bigarren paragrafoa aplikatzea: Bai.
- Eremuaren deklarazioa eta haren memoriarako estekak:
- Deklarazioa: Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko abuztuaren 21eko Aginduen bidez, Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu zen (2025eko irailaren 4ko EHAA, 167. zk.):
<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/09/2503749a.shtml>
- Memoria:
https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/3127188_ord/es_def/adjuntos/Memoria-final-ZT-Bilbao.pdf

Hirugarrena: 2026ko martxoaren 20an, Bilboko Udalak eskatu zuen udalerria etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agirian jasotako edukitzaile handiaren definizioa aldatzeko; zehazki, 12/2023 Legearen 3 k) artikuluan aurreikusitakoaren arabera hamar etxebizitza baino gehiagotan etxebizitza izateko eskubidearen aitortpenaren ezarritako atalaseari dagokionez, eta, haren ordean, bizitegi-erabilerako bost higiezin edo gehiagoren titularren definizioa ezar dadila.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren adierazpena aldatzeko eskaerarekin batera, Bilboko udalerrian edukitzaile handiak identifikatzeko irizpidea aldatu dela justifikatzen duen memoria aurkeztu zen.

Laugarrena: Eskaera horren oinarrian dauden gogoetak adierazten dira:

1. Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen du edukitzaile handiaren definizioa, aipatutako arauaren ondorioetarako, 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.
2. Eskaera Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 109. artikuluan xedatutakoan babesten da, zeinak ezartzen baitu kargak ezartzen dituzten edo aurkakoak diren administrazio-egintzak errebokatzeko ahalmena, baita beren egintzetako oker materialak, egitezkoak edo aritmetikoak zuzentzeko ahalmena ere. Zehazten du eskaerak sailburuaren aginduan ebatzitakoa ordeztzea duela helburu, etxebizitzaren edukitza-atalsea erantsitako justifikazio-memorian azaldutako irizpide tekniko objektiboetara egokitze xedez. Irizpide horiek Bilboko etxebizitzarekin lotutako egoeren errealitate aldakorra erakusten dute. Adierazten da eskaera interes publikoa hobeto defendatzeko eta Etxebizitza Legearen beraren helburuak babesteko egiten dela, baina Legea urratu gabe, eskatutakoa ez baita legezketasunaren salbuespen berezia.
3. Arrazoitzeko eskakizuna betetzen da, eskatutako aldaketaren proportzionaltasuna eta arrazoizketasuna egiaztatzen dituen txostenarekin batera aurkeztu den horretan. Aipamena egiten zaio Legearen hirugarren xedapen gehigarrian bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak identifikatzeko irizpideak berrikusteko aukerari buruz xedatutakoari.
4. Azkenik, Bilboko Udaleko Etxebizitzako zinegotzi ordezkariak badu eskumena Udalaren Gobernu Batzordeak 2026ko otsailaren 25ean hartutako erabakia betetzeko.

*Zuzenbideko oinarriak*

Lehenengoa: Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan —etxebizitzaren arloan— eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honek eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko espedienteak ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitakoari dagokionez.

Bigarrena: Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeari dagokionez, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko:

- «a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzean 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. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabilaren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hiru garrenarekin.
- b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzek 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-kohesioaren 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 zentzuzko 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 baten bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu baten deklarazioak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako 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, artikuluan honetan legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»



Hirugarrena: Bat etorri 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan xedatutakoarekin, eremu bat 18.2 artikuluan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, biztanleria egoiliarak etxebizitza behar beste ez hornitzeko arrisku berezia duela egiaztatzen duena.

Bestalde, aipatutako 12/2023 Legearen 3.k) artikulua edukitzaile handia definitzen du, Legearen beraren ondorioetarako, eta aurreikusten du definizioa partikularizatu ahal izango dela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioan, edukitzaile handitzat joko ahal izateko eremu horietan kokatutako bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak, autonomia-erkidegoak dagokion justifikazio-memorian hala arazoitzen badu.

Laugarrena: Bilboko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

Justifikatutzat jotzen da edukitzaile handiaren definizioa aldatzeko prozedura hastea, Bilboko Udalak aurkeztutako justifikazio-memoriaren arabera. Prozedura deklarazioaren beraren izapide berei jarraituz izapidetu ondoren, hala badagokio, behin betiko memoria aldatua egingo da, bai eta dagokion ebazpena ere. Aurkeztutako justifikazio-memoria ikusirik, bidezkoa deritzogu edukitzaile handiaren definizioa aldatzeari, edukitzaile handitzat jota bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Edukitzaile handia definitzeari dagokionez, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklarazioa aldatzeko prozedura honi hasiera emateak ez du inolako eraginik izango Bilboko udalerria eremu tentsionatutzat jotzeko orduan indarrean dagoen adierazpenari dagokionez. Adierazpenaren baldintzak aldatuz gero, eta definizio berria aplikatzeko, Etxebizitza Eskubidearen 12/2023 Legearen 18.2.d) artikuluan xedatutakoa hartuko da kontuan.

Edukitzaile handiaren definizioan egin nahi den aldaketak udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko terminoak aldatzea dakar, eta, halaber, horrek deklarazioa babesten duen behin betiko memoriaren baldintzak aldatzea. Eskaeran adierazitakoaren aurka, eskaera ezin da Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 109. artikuluan babestu, kontua ez baita kargak ezartzen dituzten edo aurkakoak diren administrazio-egintzak errebokatzea, ez eta akats materialak, egitezkoak edo aritmetikoak zuzentzea ere. Aldaketa batez dihardugunez, eta ez aitorpena bera eta hori justifikatzen duen behin betiko memoria zuzentzeaz, eta ez dagoenez kargak ezartzen dituzten edo aurkakoak diren egintzak errebokatzearen kasuan, eskatzaileak dioen bezala, dagokion prozedura izapidetu beharko da.

Ebazpen honetan bultzatzen den aldaketak ez dio batere eragiten ekintza-planari; izan ere, Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusitakoaren babesean, edukitzaile handiaren definizio partikularizatua txertatzera mugatzen da.

12/2023 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian xedatutakoa ez da aplikatzekoa, zeinean aurreikusten baita 18.3 artikuluan ezarritako inguruabarrak berrikustea, Legea indarrean jarri eta hiru urtera bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak identifikatzeko. Kasu honetan, edukitzaile handiaren definizioaren aldaketa bat dator Legean adierazitakoarekin eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak identifikatzeko indarrean dauden lege-irizpideekin, eta ez dakar inola ere haiek berrikusi beharra.

Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa: Prozedura bat hastea edukitzaile handiaren definizioa aldatzeko, zeina 2025eko abuztuaren 21eko Aginduaren hirugarren apartatuan ezarrita baitago (agindu horren bidez, Bilbo bizitegi-merkatu tenkatuko eremu deklaratu zen). Honela geratuko da idatzita:



«Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaraturako eremuan edukitzaile handitzat jotzea, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.»

Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaraturako agirian bertan ezarritako ondorio guztiak izango ditu, harik eta ebazpen honen bidez bultzaturako aldaketa legeaz eta, hala badagokio, forman argitaratzen den arte.

Bigarrena: Prozedura jendaurrean jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratuta, hogeitaz egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki irizitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Bilboko udalerria tentsionaturako eremu deklaratzeko agiriko edukitzaile handiaren definizioa aldatzeko prozedura justifikatzen duen aldez aurreko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan egongo da eskuragai (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena: Agindu hau Bilboko Udalari jakinaraztea, eta hogeitaz egun balioduneko entzunaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten diren alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

Ebazpen honen aurka, ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapide hutsa den egintza baita.

Vitoria-Gasteizen, 2026ko uztailaren 9an.—Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua, Denis Itxaso González