

**OHIKO GALDERAK, ETXEBIZITZA-ALTERNATIBARIK GABEKO
FAMILIENTZAKO UTZARAZPEN- ETA KALERATZE-PROZEDURA ETETEAK
ERAGINDAKO JABE ETA ERRENTATZAILEEI KONPENTSAZIOARI BURUZ**

1.- Non ezarri dira etxebizitza-alternatibarik gabeko familientzako utzarazpen- eta kaleratze-prozedurak eteteak?

Eremu sozial eta ekonomikoan COVID-19ri aurre egiteko premiazko neurri osagarriak ezartzen dituen 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. eta 1 bis artikuluetan. Hurrenez hurren, irailaren 29ko 30/2020 Errege Lege Dekretuak, abenduaren 22ko 37/2020 Errege Lege Dekretuak, maiatzaren 4ko 8/2021 Errege Lege Dekretuak, abuztuaren 3ko 16/2021 Errege Lege Dekretuak, urriaren 26ko 21/2021 Errege Lege Dekretuak, otsailaren 22ko 2/2022 Errege Lege Dekretuak, ekainaren 25eko 11/2022 Errege Lege Dekretuak, ekainaren 28ko 5/2023 Errege Lege Dekretuak, abenduaren 27ko 8/2023 Errege Lege Dekretuak, urtarrilaren 28ko 1/2025 Errege Lege Dekretuak aldatu zuten arau hori.

2.- Non ezarri da konpentsazioa?

Maiatzaren 4ko 8/2021 Errege Lege Dekretuak aldatutako abenduaren 22ko 37/2020 Errege Lege Dekretuaren bigarren xedapen gehigarrian. Abuztuaren 3ko 16/2021 Errege Lege Dekretuak, urriaren 26ko 21/2021 Errege Lege Dekretuak, otsailaren 22ko 2/2022 Errege Lege Dekretuak, ekainaren 25eko 11/2022 Errege Lege Dekretuak, ekainaren 28ko 5/2023 Errege Lege Dekretuak, abenduaren 27ko 8/2023 Errege Lege Dekretuak eta urtarrilaren 28ko 1/2025 Errege Lege Dekretuak aldatu zuten arau hori.

3.- Non ezarri da konpentsazioa aitortzeko prozedura?

Ekainaren 8ko 401/2021 Errege Dekretuan. Abuztuaren 3ko 16/2021 Errege Lege Dekretuak, urriaren 26ko 21/2021 Errege Lege Dekretuak, otsailaren 22ko 2/2022 Errege Lege Dekretuak, ekainaren 25eko 11/2022 Errege Lege Dekretuak, ekainaren 28ko 5/2023 Errege Lege Dekretuak, abenduaren 27ko 8/2023 Errege Lege Dekretuak eta urtarrilaren 28ko 1/2025 Errege Lege Dekretuak aldatu zuten arau hori.

4.- Non ezarri dira konpentsazioa aitortzeko prozedurari buruzko zehaztapen gehigarriak?

2021eko urriaren 26ko Aginduan, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, etxegabetze-prozeduraren eteteak eta etxebizitzarik gabeko familia kalteberentzako kaleratzeek eragindako errentatzaile eta jabeen konpentsazioa aitortzeari buruzkoa.

5.- Nork jaso dezake konpentsazioa?

5.1.- Alokaturako etxebizitzaren kasuan:

Martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. artikuluan aurreikusitako ezohiko eteteak eragindako errentatzaileak.

Errentatzaile guztiak dira, fisikoak zein juridikoak.

5.2.- Alokatu gabeko etxebizitzaren kasuan, hau da, horretarako gaikuntza-titulurik ez duten pertsonak bizi diren etxebizitzaren kasuan (adibidez, prekarioan lagatakoak edo "okupatuak"):

Martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1 bis artikuluan aurreikusitako ezohiko etetearen eraginpean dauden titullarrak, baldin eta hamar (10) etxebizitzatik gorako pertsona juridikoak edo pertsona fisikoak badira eta frogatzen badute kaleratzea eteteak kalte ekonomikoa eragin diela, higiezinan sartu aurretik salmentan edo alokairuan eskainita zegoelako etxebizitza.

6.- Zer konpentsa daiteke?

6.1.- Alokaturako etxebizitzaren kasuan:

a) Higiezin dagoen ingurunean etxebizitza alokatzeari legokiokkeen batez besteko balioa, etxebizitzaren alokairuaren prezioaren erreferentzia-indizeetatik edo errentamendumerkatuaren beste erreferentzia objektibo adierazgarri batzuetatik abiatuta. Hala ere, balio hori errentatzaileak jasotzen zuen errenta baino handiagoa bada, azken hori hartuko da kontuan.

b) errentatzaileak bere gain hartu dituela egiaztatzen duen etxebizitzako gastu arruntak

6.2.- Alokatu gabeko etxebizitzetan, hau da, horretarako gaikuntza-titulurik ez duten pertsonak bizi direnetan (adibidez, prekarioan lagatakoak edo "okupatuak"):

a) Higiezin dagoen ingurunean etxebizitza alokatzeari legokiokkeen batez besteko balioa, etxebizitzaren alokairuaren prezioaren erreferentzia-indizeetatik edo errentamendumerkatuaren beste erreferentzia objektibo adierazgarri batzuetatik abiatuta.

b) jabeak bere gain hartu dituela egiaztatzen duen etxebizitzako gastu arruntak.

7.- Nola zehazten da higiezin dagoen ingurunean etxebizitza alokatzeari legokiokkeen batez besteko balioa?

Higiezin dagoen ingurunean etxebizitza alokatzeari legokiokkeen batez besteko balioa Alokairuaren Merkatuaren Estatistika (EMA) argitaratu zen azken egunari dagokion hileko batez besteko errenta izango da.

8.- Konpentsatu daitekeen aldia:

8.1.- Alokaturako etxebizitzaren kasuan:

Honako bi hauen arteko denbora-tartea:

a) Martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. artikuluan aipatzen den utzarazpenaren edo kaleratzearen ezohiko etete-intzidentean epaileak emandako kaleratzea eteteko autoa. Ez da Prozedura Zibilararen Legearen 441.5 artikuluan aurreikusitako etetea, ezta prozeduraren beste edozein etetea, geldialdi edo atzerapen ere.

eta

b) 2025eko abenduaren 31n edo, data hori baino lehenagokoa bada, Epaimahaiak aparteko etetea bertan behera uzten duen unean.

8.2.- Alokatu gabeko etxebizitzaren kasuan, hau da, horretarako gaikuntza-titulurik ez duten pertsonak bizi diren etxebizitzaren kasuan (adibidez, prekarioan lagatakoak edo "okupatuak"):

Honako bi hauen arteko denbora-tartea:

a) kaleratzea eteteko autoa, bide zibilean edo bide penalean emana, martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1 bis artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Ez da prozeduraren izapidetza beste edozein etenaldi, geldialdi edo atzerapen.

eta

b) 2025eko abenduaren 31n edo, data hori baino lehenagokoa bada, Epaimahaiak aparteko etetea bertan behera uzten duen unean.

9.- Zer gertatzen da konpentsazio-eskaera aurkezteko unean etetea oraindik bertan behera utzi ez bada.

Etenaldia amaitu eta interesdunak hori egiaztatzen duen dokumentu judiziala duenean eskaera aurkezteko gomendatzen da, dokumentazio-errekerimenduak saihesten direlako, izapidetza errazagoa delako eta ebazteko eta kobratzeko epeak laburtu egiten direlako. Gerora beste eskaerarik aurkeztu behar ez izatea ere saihesten da.

Etenaldia oraindik bertan behera utzi ez denean eskaera aurkezteko erabakitzen bada, konpentsatzeko epea honela amaituko da:

9.1.- Alokaturako etxebizitzaren kasuan:

Prozedura Zibilaren Legearen 440.3 artikuluan aipaturako egunen zenbaketa berriro hasteko etete-autoan zehazturako egunean, edo ikustaldia eta, hala badagokio, kaleratzea egin zen egunean, prozesuaren egoeraren arabera.

Eteteko autoan datarik adierazten ez bada, konpentsatzeko aldia konpentsazio-eskaera aurkezteko den egunean amaituko da.

9.2.- Alokatu gabeko etxebizitzaren kasuan, hau da, horretarako gaikuntza-titulurik ez duten pertsonak bizi diren etxebizitzaren kasuan (adibidez, prekarioan lagatakoak edo "okupatuak"):

Eteteko autoan etenaldia amaitzeko zehazturako egunean.

Eteteko autoan datarik adierazten ez bada, konpentsatzeko aldia konpentsazio-eskaera aurkezteko den egunean amaituko da.

10.- Konpentsazioa aplikatu ahal izateko ezinbesteko betekizunak.

Kompentsazioa aplikatu ahal izateko, honako hau ezinbestekoa da:

10.1.- Alokaturako etxebizitzaren kasuan:

a) gizarte-zerbitzuek egiaztatutako kalteberatasun-egoerari erantzuteko neurri egokiak jasotzen dituen txosten bat egitea, pertsona kalteberei etxebizitza eskuratzeko aukera erraztuz. Txosten hori martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. artikuluan araututako utzarazpenaren edo kaleratzearen ezohiko etete-intzidentearen barruan eman behar da.

b) Administrazio eskudunak gizarte-zerbitzuen txostenean adierazitako neurri egokiak hartu ez izana txosten hori eman eta hurrengo hiru hilabeteetan.

10.2.- Alokatu gabeko etxebizitzaren kasuan, hau da, horretarako gaikuntza-titulurik ez duten pertsonak bizi diren etxebizitzaren kasuan (adibidez, prekarioan lagatakoak edo "okupatuak"):

a) gizarte-zerbitzuek txosten bat egin behar dute beren etxebizitza higiezinan finkatu duten pertsonen kalteberatasun-egoera baloratzeko eta administrazio eskudunak aplikatu beharreko neurriak identifikatzeko. Txosten hori martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1 bis artikuluan aurreikusitakoaren arabera egin behar da.

b) Administrazio eskudunak gizarte-zerbitzuen txostenean adierazitako neurri egokiak hartu ez izana txosten hori eman eta hurrengo hiru hilabeteetan.

Bi kasuetan, administrazio eskudunak gizarte-zerbitzuen txostenean adierazitako neurriak edo kalteberatasun-egoeran dagoen pertsonaren bizitegi-premia asetzeko egokitzen jotzen dituen beste neurri batzuk hartu baditu etxebizitza duin bat eskuratzeko bermatzeko, auzitegi eskudunari jakinarazi badio eta etete hori dekretu edo auto bidez bertan behera utzi bada, ez dagokio konpentsaziorik.

11.- Konpentsazioa eskatzeko epea.

Kompentsazioa jasotzeko eskubidea duten etxebizitzaren errentatzaileek edo titularrek 2026ko urtarrilaren 31ra arte eskatu ahal izango dute.

12.- Izapidetze elektronikoa.

Pertsona juridikoek eta Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 39/2015 Legearen 14.2 artikuluan aipatutako gainerako subjektuek Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa aurkeztu beharko dute eskaera (<https://www.euskadi.eus/zerbitzuak/1202701>).

Pertsona fisikoek Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa aurkez dezakete eskaera (<https://www.euskadi.eus/zerbitzuak/1202701>).

Eskaeraren osteko izapideak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa egingo dira, "Nire karpeta" atalean: <https://www.euskadi.eus/nirekarpeta>.

Ordezkaritza bidez jardun behar izanez gero, ordezkariak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren ahalordetzeen Erregistro Elektronikoa inskribatu ahal izango da, honako esteka honetan: <https://www.euskadi.eus/ordezkarik>.

13.- Izapidetze presentziala.

Pertsona fisikoek eskaera aurrez aurre aurkez dezakete Eusko Jaurlaritzaren Zuzenean - Herriarrentzako Arreta Zerbitzuan (aldeaz aurreko hitzorduarekin soilik,

<https://www.euskadi.eus/zuzenean-aurrez-aurreko-arreta/web01-a2zuzen/eu/> estekan eskatuta) edo telefono eskusiboaren bidez (945 01 90 00 aurretiazko hitzordua eskatzeko edo baliogabetzeko), Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroen sorrera, antolaketa eta funtzionamenduari buruzko apirilaren 29ko 72/2008 Dekretuan araututako erregistro osagarrietan, edo Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 16.4 artikuluan aurreikusitako organoen aurrean.

14.- Eskaera.

Eskaerak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa eskuragarri dagoen eredu ofizialaren arabera izan behar du (<https://www.euskadi.eus/zerbitzuak/1202701>).

Etxebizitzak titular bat baino gehiago badu, titularkideen eranskina erantsi behar da.

15.- Eskaerarekin batera aurkeztu beharreko dokumentuak.

Eskaerarekin batera honako dokumentu hauek aurkeztu behar dira:

15.1.- Kasu guztietan:

- a) Etxebizitzaren jabetzaren erregistroak emandako ohar soila.
- b) Konpentsazioaren bidez kototasunaren azalpen arrazoitua, ekainaren 8ko 401/2021 Errege Dekretuaren 3.2 artikuluan aurreikusitako moduan. Ez da beharrezkoa higiezin dagoen ingurunean etxebizitza alokatzeari legokiokeen batez besteko balioa barne hartzea.
- c) Diru-laguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 13.2 artikuluan aurreikusitako betekizunak betetzen direla adierazten duen erantzukizunpeko adierazpena. Eskatzaileek zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak betetzen dituztela automatikoki egiaztatuko da konpentsazioa onartu eta ordainketa egin aurretik, eta horretarako ez da eskatzaileen baimenik behar, azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuak onartutako Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen Testu Bateginaren 50.3 artikuluan xedatutakoari jarraikiz. Hala ere, eskatzaileak modu arrazoituan aurka egin ahal izango du, azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuak onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen Testu Bateginaren 50.3 artikuluan xedatutakoaren arabera. Kasu horretan, aipatutako egiaztagiria aurkeztu behar du.
- d) Hirugarrenaren altaren dokumentu betea, honako helbide honetan eskuragarri dagoena: <https://www.euskadi.eus/hirugarrenak>.

15.2.- Alokaturako etxebizitzaren kasuan:

- a) Martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. artikuluan aipatzen den utzarazpena edo kaleratzea ohiz kanpo eteteko intzidentean epaileak emandako autoaren kopia., eta hala badagokio, ondoz ondoko luzapenen kopia.
- b) Gizarte-zerbitzuek emandako txostenaren kopia, errentariaren edo errentarien kalteberatasun-egoera baloratzen duena eta administrazio eskudunak aplikatu beharreko neurriak identifikatzen dituen, halakorik izanez gero. Hala ez bada, edozein dokumentu judizialen kopia, txosten hori noiz eman den adierazten duena.

- c) Prozeduraren etetea bertan behera uzteko dekretuaren kopia, halakorik izanez gero.
- d) Etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren kopia.
- e) Hala badagokio, errentatzaileak etxebizitzaren gastu arruntak ordaindu dituela egiaztatzen duen dokumentazioa, utzarazpena edo kaleratzea eteteko autoa eman ondorengoa.

15.3.- Alokatu gabeko etxebizitzaren kasuan, hau da, horretarako gaikuntza-titulurik ez duten pertsonak bizi diren etxebizitzaren kasuan (adibidez, prekarioan lagatakoak edo "okupatuak"):

- a) kaleratzea eteteko autoaren kopia, bide zibilean edo bide penalean emana, martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1 bis artikuluan aurreikusitakoaren arabera, eta, hala badagokio, ondoz ondoko luzapenen kopia.
- b) Gizarte-zerbitzuek egindako txostenaren kopia. Txosten horretan, beren etxebizitza higiezinan finkatu duten pertsonen kalteberatasun-egoera baloratuko da, eta, halakorik izanez gero, administrazio eskudunak aplikatu beharreko neurriak identifikatuko dira. Hala ez bada, edozein dokumentu judizialen kopia, txosten hori noiz eman den adierazten duena.
- c) kaleratzearen etetea bertan behera uzteko autoaren kopia, halakorik izanez gero.
- d) Etxebizitza horretan gaikuntza-titulurik gabe bizi diren pertsonak sartu baino lehen etxebizitza saltzeko edo alokatzeko eskainita zegoela egiaztatzen duen dokumentazioa.
- e) Hala badagokio, kaleratzea eteteko autoa eman ondoren jabeak etxebizitzaren gastu arruntak ordaindu dituela egiaztatzen duen dokumentazioa.

16.- Eskaera izapidetzeko eta ebazteko organo eskuduna.

Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak du eskaera izapidetzeko eta ebazteko eskumena.

17.- Ebazpena emateko eta jakinarazteko epea.

Ebazpena emateko eta interesdunari jakinarazteko gehieneko epea hiru hilabetekoa izango da.

Epe hori eten ahal izango da Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 22. artikuluan aurreikusitako kasuetan, besteak beste, interesdunari akatsak zuzentzeko edo irizpen-elementuak aurkezteko eskatu behar zaionean.

Salbuespen gisa, Etxebizitzako Sailburuordeak epea hiru hilabete gehiago luzatzea erabaki ahal izango du, arrazoiak emanez, eta horren berri espresuki emango dio interesdunari.

18.- Epe barruan ebazpenik ez ematearen eta ez jakinaraztearen ondorioak.

Azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuak onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bateginaren 51.9 artikuluan ezarritakoaren arabera, gehienezko epea igaro eta ebazpena jakinarazi ez bada, eskaera administrazio-isiltasunaren bidez ezetsi egin dela ulertu ahal izango dute interesdunek.

Ez da aplikatzekoa ekainaren 8ko 401/2021 Errege Dekretuaren 3.4 artikulua azken tartekian aurreikusitako administrazio-isiltasun positiboa.

19.- Ebazpenaren aurkako errekurtsua.

Ebazpen horren aurka, gora jotzeko errekurtsua aurkeztu ahal izango zaio Etxebizitzako sailburuari, hilabeteko epean, ebazpena jakinarazten den egunetik hasita.

20.- Konpentsazioa ordaintzea.

Kompentsazio-eskaera onartzen bada, ordainketa hirugarrenen alta-agirian agertzen den banku-kontuan egingo da.

21.- Konpentsazioa zabaltzeko eskaera.

Baldin eta konpentsazio-eskaera etetea bertan behera utzi baino lehen aurkeztu bazen eta horrek baiesteko ebazpenaren ondoren jarraitu bazuen, onartu egingo da interesdunak jada emandako konpentsazioa zabaltzea eskatzea, utzarazpena edo kaleratzea etenaldia amaitu eta hurrengo sei hilabeteetan.

Kasu horretan, konpentsa daitekeen aldi berria baiesteko ebazpenaren aldi konpentsagarria amaitu eta hurrengo egunetik (9. galderan azaltzen da) etenaldia amaitzen den egunera artekoa izango da.

Kompentsazioa zabaltzea eskatzeko epea sei hilabetekoa izango da, utzarazpena edo kaleratzea amaitzen den egunetik zenbatzen hasita.

Izapidetze elektronikoa eta eskaera 12., 13. eta 14. galderetan aurreikusitakora egokituko dira.

Eskaerarekin batera, honako dokumentu hauek aurkeztu behar dira:

21.1.- Kasu guztietan:

Diru-laguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 13.2 artikuluan aurreikusitako betekizunak betetzearen erantzukizunpeko adierazpena. Hala ere, zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean daudela automatikoki egiaztatuko du organo kudeatzaileak, konpentsazioa aitortu eta ordainketa egin baino lehen.

21.2.- Alokaturako etxebizitzaren kasuan:

- a) Etendura kentzen duen edo prozedura berriz hasten duen ebazpenaren kopia
- b) Hala badagokio, errentatzaileak etxebizitzaren gastu arruntak ordaindu dituela egiaztatzen duen dokumentazioa, lehenengo konpentsazio-eskaerari erantsi zitzaion data baino geroagokoa.

21.3.- Alokatu gabeko etxebizitzetan, hau da, horretarako gaikuntza-titulurik ez duten pertsonak bizi direnetan (adibidez, prekarioan lagatakoak edo "okupatuak"):

- a) kaleratzearen etetea bertan behera uzteko autoaren kopia.

b) Hala badagokio, jabeak etxebizitzaren gastu arruntak ordaindu izana egiaztatzen duen dokumentazioa, lehenengo konpentsazio-eskaerari erantsi zitzaiona baino geroagokoa.

Organo eskuduna, ebazteko eta jakinarazteko epea, epearen barruan ebazpenik eta jakinarazpenik ezaren ondorioak, ebazpenaren aurkako errekurtoa eta konpentsazioaren ordainketa 16. galderatik 20. galderara azaldutakoak dira.

22.- Bidegabeki jasotako konpentsazioak itzultzea.

Behar ez bezala jasotako konpentsazioen onuradunek itzuli egin beharko dituzte konpentsazio horiek, legezko interesekin batera, 1/1997 Legegintzako Dekretuak onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen Testu Bateginaren 53. artikuluan eta abenduaren 17ko 698/1991 Dekretuan aurreikusitakoaren arabera. Azken dekretu horren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoaren Aurrekontu Orokorraren kontura emandako dirulaguntzen bermeen eta itzulketen araubide orokorra arautu zen eta horien kudeaketan parte hartzen duten erakunde laguntzaileen betekizunak, araubidea eta betebeharrak ezarri ziren.