



ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA

**Aprobado por Orden de 17 de enero de 2011, del
Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes**

Vitoria-Gasteiz 17 de enero de 2011.

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	5
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	13
Artículo 1. Objeto	13
Artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Euskadi.....	13
Artículo 3. Definición de conceptos	15
Artículo 4. Cumplimiento de la función social	17
Artículo 5. Servicio de interés general	18
Artículo 6. Acción pública y derecho subjetivo	18
CAPÍTULO II. Derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada	19
Artículo 7. Derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento ..	19
Artículo 8. Necesidad de vivienda	20
Artículo 9. Modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo....	20
CAPÍTULO III. Competencias, planificación y programación	21
Artículo 10. De las competencias en materia de vivienda	21
Artículo 11. Planificación y programación.....	21
Artículo 12. El Registro de Viviendas de Protección Pública y/o Alojamiento Dotacional.....	22
Artículo 13. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y/o Alojamiento Dotacional	23
CAPÍTULO IV. Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma	23
Artículo 14. Constitución del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma.....	23
Artículo 15. Naturaleza y destino.....	24
Artículo 16. Bienes y recursos integrantes	25
Artículo 17. Actos de disposición de bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma	26
Artículo 18. Enajenación directa y enajenaciones gratuitas o por debajo de valor ...	26
CAPÍTULO V. Definición y tipos de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales	27
Artículo 19. Sistema residencial de protección pública	27
Artículo 20. Viviendas de protección pública	27
Artículo 21. Tipos de vivienda de protección pública.....	28
Artículo 22. Alojamientos dotacionales.....	29
Artículo 23. Obtención de suelo para la construcción de alojamientos dotacionales.	30
CAPÍTULO VI. Régimen jurídico de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales	31

SECCIÓN 1ª PRECIO Y FONDO DE GARANTÍA Y COMPENSACIÓN.....	31
Artículo 24. Renta de las viviendas de protección pública y canon de los alojamientos dotacionales	31
Artículo 25. Fondo de Garantía y Compensación.....	31
Artículo 26. Garantía de la viabilidad de la promoción	32
Artículo 27. Precio, renta o canon en posteriores transmisiones o cesiones de uso de las viviendas de protección pública	33
Artículo 28. Precio del suelo con destino a vivienda de protección pública	33
 SECCIÓN 2ª CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	 34
Artículo 29. Calificación de protección pública y alojamientos dotacionales	34
Artículo 30. Duración de la calificación.....	34
Artículo 31. Concesión de la calificación	35
Artículo 32. Contenido mínimo de la calificación	35
SECCIÓN 3ª PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPOS DE PROMOCIÓN .	36
Artículo 33. Procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales	36
Artículo 34. Derecho de realojo en supuestos de desalojo de vivienda habitual y permanente	37
Artículo 35. Tipos de promoción de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.	38
SECCIÓN 4ª DISPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES. VISADO DE CONTRATOS	39
Artículo 36. Visado de los contratos	39
Artículo 37. Requisitos previos para los actos de disposición	40
Artículo 38 Itinerarios de vivienda y movilidad geográfica.....	41
 CAPÍTULO VII. Intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales.....	 41
 Artículo 39. Principios reguladores de la intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes	 41
Artículo 40. Conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada	42
Artículo 41. Acciones en el patrimonio edificado existente.....	43
Artículo 42. La Inspección Técnica de los Edificios (ITE)	43
Artículo 43. Calificación de “rehabilitación subvencionada” de viviendas y locales objeto de reforma, mejora o rehabilitación	44
Artículo 44. Declaraciones de necesidad de rehabilitación	45
Artículo 45. Intervención en comunidades vecinales.....	45
Artículo 46. División de viviendas existentes.....	46
Artículo 47. Planificación de la rehabilitación y regeneración urbana	46
Artículo 48. Gestión de la rehabilitación y regeneración urbana: sistemas de actuación	47
Artículo 49. Derecho de realojo y retorno	47
Artículo 50. Gestión anticipada de la rehabilitación de edificios y regeneración	48
Artículo 51. Declaración de inhabilitabilidad.....	48
Artículo 52. Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación	49
Artículo 53. Fomento de la calidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética	49

CAPÍTULO VIII. Depósito de fianzas y registro de contratos de alquiler de fincas urbanas	50
Artículo 54. Obligación de depósito de fianzas.....	50
Artículo 55. El Registro de contratos de arrendamientos de fincas urbanas.....	50
CAPÍTULO IX. Garantías jurídicas del uso adecuado y la función social de las viviendas.....	51
SECCIÓN 1ª VIVIENDA DESHABITADA, SOBRECUPADA E INFRAVIVIENDA...	51
Artículo 56. La vivienda deshabitada.....	51
Artículo 57. Canon de vivienda deshabitada	51
Artículo 58. El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada	52
Artículo 59. Infravivienda	52
Artículo 60. Vivienda sobreocupada	53
SECCIÓN 2ª ACTUACIONES PÚBLICAS PARA GARANTIZAR EL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS	53
Artículo 61. Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social.....	53
Artículo 62. Medios para acreditar el uso inadecuado de las viviendas	54
SECCIÓN 3ª INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y DE LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	54
Artículo 63. Derechos de tanteo y retracto	54
Artículo 64. Procedimiento para el ejercicio del tanteo o del retracto.....	55
Artículo 65. Escritura pública e inscripción registral de los títulos de adquisición de las viviendas de protección oficial y sus anejos	56
Artículo 66. Precio de adquisición en caso de tanteo o retracto.....	56
Artículo 67. Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo o retracto	57
Artículo 68. Del desahucio administrativo.....	57
Artículo 69. Competencia para el desahucio	58
Artículo 70. Expropiación por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación así como por incumplimiento de la función social de la vivienda o alojamiento dotacional privado	58
Artículo 71. Expropiación forzosa de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales de titularidad privada	59
Artículo 72. Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia.....	59
Artículo 73. Venta o sustitución forzosa	60
Artículo 74. Procedimiento de venta o sustitución y sus efectos.....	60
Artículo 75. Las multas coercitivas	61
CAPÍTULO X. Inspección, disciplina y régimen sancionador	61
SECCIÓN 1ª INSPECCIÓN Y MEDIDAS PROVISIONALES.....	61
Artículo 76. Inspección	61
Artículo 77. Incoación de diligencias	62
Artículo 78. Adopción de Medidas provisionales	62
SECCIÓN 2ª TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES	63
Artículo 79. Concepto de infracción.....	63

Artículo 80. Infracciones muy graves.....	63
Artículo 81. Infracciones graves	64
Artículo 82. Infracciones leves.....	65
Artículo 83. Responsables de las infracciones	67
Artículo 84. Prescripción y caducidad.....	67
Artículo 85. Interrupción de los plazos de prescripción y de caducidad	68
Artículo 86. Importes de las sanciones y destino	68
Artículo 87. Medidas complementarias a la sanción pecuniaria.....	69
Artículo 88. Restitución por daños y perjuicios.....	69
Artículo 89. Administraciones públicas competentes	69
DISPOSICIONES ADICIONALES.....	70
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	73
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	75
DISPOSICIONES FINALES	75

Anteproyecto de Ley .../2011, de, de Vivienda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano en tanto que condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como el tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado, compartir las vivencias con familiares y amigos, y un sinnúmero más reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia.

Desde hace décadas, tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 (artículo 25.1), como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966 (artículo 11.1), o en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 (artículo 34.3), coinciden en resaltar su dimensión social vinculada a la mejora de las condiciones de existencia de las personas y sus familias y a la posibilidad de evitar y superar la exclusión social.

En conexión con las citadas disposiciones internacionales, el Texto Constitucional de 1978, supuso un gran avance respecto de las mismas, al reconocer explícitamente en su artículo 47 el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo y transmitiendo el mandato a todos los poderes públicos de la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo el mencionado derecho.

Este precepto constitucional, incorpora la vinculación de la vivienda y la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, lo que se anuda igualmente a la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística. Esta íntima y estrecha relación entre Vivienda, Suelo y Urbanismo, se ve reflejada, igualmente, en la regulación estatal básica (Real Decreto 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo en cuyo artículo 4.1 se insiste en el reconocimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible) al igual que en las abundantes y diversas normas legales aprobadas en la materia por la práctica totalidad de los parlamentos autonómicos.

En esa cascada normativa que, como ya hemos expuesto, se enfatiza el valor e importancia social esencial de la vivienda, entendida en su amplia acepción de “lugar de alojamiento residencial”, correspondiendo precisamente a esta ley concretar los términos más o menos abstractos y genéricos de las normas reseñadas.

II

Se destaca el explícito reconocimiento y como **derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda**, a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada en la mencionada acepción, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una. Se reconoce pues un derecho, entre cuyas personas destinatarias se incluyen también a los extranjeros residentes según lo disponen los tratados internacionales y las leyes, como bien lo viene señalando desde hace tiempo el propio Tribunal Constitucional (S.T.C. 107/1984, F.J. 3º). Como tal derecho además, y junto con la acción pública que se instaura en materia de vivienda para la más amplia legitimación en la exigencia del respeto de la legalidad, se atribuye a sus titulares el **recurso a la vía jurisdiccional precisa para hacer efectivo el mismo**, allí donde sea incumplido por los poderes públicos obligados, en una previsión inédita en la legislación española hasta este momento.

La presente ley, consciente de la insuficiencia del parque de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales existente para cubrir la necesidad a corto plazo, arbitra la posibilidad subsidiaria de que la respuesta a la exigencia del derecho, sea suplida por una prestación económica. Esta prestación tiene por objeto que el beneficiario pueda acceder a un arrendamiento fuera del mercado protegido.

Establece también los requisitos que deben cumplir aquellos solicitantes a quienes se les reconoce el derecho subjetivo, determinándose los criterios para implantar una **entrada gradual** del citado derecho, que se irá definiendo reglamentariamente de modo que se proceda a una progresiva ampliación en el número de sus destinatarios en función de que así lo hagan posibles los recursos económicos y los alojamientos disponibles para tal finalidad.

En atención a los estudios y análisis de demanda realizados en el momento de la redacción del presente texto legal, se prevé la satisfacción, en un primer momento, de las necesidades de vivienda más urgente, atendiendo principalmente al nivel de ingresos anuales, al número de miembros de la unidad de convivencia y a la antigüedad en la inscripción en el registro oficial de demandantes.

Se respeta, por otra parte, el derecho adquirido por las personas perceptoras de la Renta de Garantía de Ingresos que tengan reconocida la Prestación Complementaria de Vivienda a la entrada en vigor de esta Ley.

Por otra parte, y en lo que respecta al mencionado derecho subjetivo, merece también destacarse el hecho de que, aun cuando su satisfacción puede realizarse a través de todos los modos legales al alcance de la Administración, esta norma legal opta por otorgar preferencia al alquiler, como la forma más adecuada de resolverlo, todo ello sin perder de vista que una política con un único modelo de tenencia, puede poner en riesgo la cohesión social. Para evitar que se produzca esta situación, la Ley posibilita que en las mismas zonas urbanas o incluso en la misma unidad edificatoria, puedan coexistir viviendas destinadas a alquiler con viviendas en propiedad, mezclarse unidades convivenciales de distinto nivel de ingresos, edades y composición familiar e incluso que se combinen viviendas protegidas de iniciativa pública y privada.

Del mismo modo, la figura de los alojamientos dotacionales considerados como morada adecuada para responder a unas necesidades sociales temporales (emancipación de jóvenes, personas separadas, emigrantes...) con carácter de equipamiento dotacional, cuya implantación únicamente se permitía sobre suelo dotacional de dominio público, se extiende a través de esta Ley, a suelos o edificios de equipamiento de titularidad privada. Por su carácter dotacional, estos alojamientos no tienen la consideración de vivienda, motivo por el cual no les resultan de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Desde una vertiente objetiva, por otro lado, esta ley no sólo contempla el derecho al goce de un espacio habitable, de una morada, de un domicilio, sino también el derecho a un entorno y un medio urbano o rural digno y adecuado que, siguiendo las pautas del derecho comparado europeo, denominamos y calificamos como “hábitat” entendiéndolo como el lugar complejo en el que además de la vivienda, se ubican los servicios, actividades, equipamientos y demás elementos en los que se desenvuelve la vida personal y comunitaria. De este modo, la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social, bajo el prisma del mestizaje de usos urbanísticos (cohesión social), cobran una importancia de primer orden. Acciones tendentes a disminuir las necesidades de desplazamiento; reducir la exigencia de consumo de servicios e infraestructuras, e intervenir menos en el territorio, constituyen líneas de actuación pública imprescindibles tal y como han sido puestas de manifiesto en las deliberaciones recientemente llevadas a cabo en el foro del “Pacto Social por la Vivienda en Euskadi”.

En tal sentido, y considerando que el suelo residencial constituye un bien escaso en nuestra geografía, se aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de “ciudad compacta” frente a la “ciudad expansiva” lo que llevará a una menor ocupación de nuevos suelos, propiciando de ese modo un crecimiento más sostenible y homogéneo.

Para todo ello, la presente Ley, adaptándose al espíritu que preside el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi, atribuye a las administraciones locales y territoriales competencias en materia de vivienda y del patrimonio edificado y fomenta la colaboración interinstitucional.

La dificultad del acceso a la vivienda especialmente acusado en los sectores más vulnerables de la sociedad, junto con la ausencia de suelo adecuado y preparado para la edificación y el valor que éste adquiere tras el proceso de gestión y preparación, con su consiguiente efecto en el precio final de la vivienda, son los principales problemas que, se vienen secular y sistemáticamente reproduciendo en nuestro entorno.

El compromiso activo con la mejora de la calidad de vida de los habitantes desde el respeto al medio en el que se desarrolla su actividad vital, se convierte en el objeto fundamental de los retos y compromisos asumidos por el “Pacto Social por la Vivienda de Euskadi”. La intervención en la ciudad existente, mediante la recualificación de los espacios urbanos, la revitalización de los barrios, (incluyendo tanto los aspectos sociales como los relacionados con la actividad económica) y la mejora del parque edificado (para alcanzar su homologación con las exigencias que la sociedad demanda a las construcciones de nueva planta) se sitúan en el centro de la nueva visión que emana del citado Pacto y que ésta norma legal articula.

Con este objetivo, se define el alcance y contenido de la función social de la vivienda, incorporándose algunos aspectos relacionados con los derechos y deberes de los particulares hasta ahora no considerados, como son el deber de mejora y/o de rehabilitación de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional.

Se incluye, asimismo, la regulación relativa a la vivienda deshabitada, entendiéndola su no utilización injustificada como un incumplimiento de la función social. No obstante, siendo un elemento que sin duda genera debate y discusión, hay que admitir que para que el mercado inmobiliario tenga un comportamiento suficientemente elástico, sin tensiones excesivas en relación a la oferta y demanda, es preciso que existan inmuebles disponibles para dar respuesta a esos movimientos que de forma natural se producen en la población. Si se analiza el censo de vivienda con el debido rigor, se observa que el número de viviendas deshabitadas no resulta realmente significativo en lo que respecta a la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

III

Son diez los capítulos en los que se articula esta norma, iniciando por un esfuerzo de aproximación, siempre difícil, al concepto mismo de vivienda y a los parámetros que, como mínimo, han de considerarse de cara a su calificación como “digna y adecuada”, continuando con los principios rectores y

directrices dogmáticas que han de respetar y desarrollar los diferentes poderes públicos en el amplio margen de autonomía que les corresponde, y que, entre otros, se deben a la erradicación de discriminaciones, al logro de la cohesión territorial y social, y a la planificación y programación, todos ellos en relación inescindible del derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

La “función social” que define y caracteriza tanto la propiedad como otros derechos privados referidos a la edificación, es uno de los elementos esenciales de este capítulo primero, en el que, además se produce la declaración expresa de “servicio de interés general” de todas las políticas de vivienda de protección pública, enlazando de ese modo con el Tratado de la Unión Europea y las resoluciones emanadas desde las instituciones europeas, como la de 13 de enero de 2004 del Parlamento Vasco sobre el Libro Verde de los servicios de interés general.

El segundo capítulo, se abre precisamente con el explícito reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda por todos quienes no se hallen en posesión de una y no dispongan de medios necesarios para conseguirla. Vertiente indudablemente social, íntimamente relacionada con la legislación promulgada por el Parlamento Vasco para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, y que viene acompañada del mandato preciso dirigido a los poderes públicos, incluyendo los requisitos exigibles y el modo de satisfacción de este derecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento preferentemente en régimen de alquiler, o subsidiaria prestación económica en defecto de aquélla. A este respecto, la ley entronca también con las corrientes internacionales más adelantadas, adoptando un concepto abierto de “persona sin hogar” y comprendiendo dentro del mismo, tanto a quien carece de techo o cobijo, como a quien carece de vivienda o dispone de una vivienda insegura y/o inadecuada.

En el capítulo siguiente (III) se contempla la base del modelo de distribución competencial que, más bien, podríamos definir como de colaboración interinstitucional ordenada al cumplimiento del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. La concertación entre todas las administraciones territoriales y el expreso llamamiento al “principio de subsidiariedad” en la intervención de las entidades públicas supramunicipales, abren paso, en este apartado, a los ineludibles instrumentos de planificación y programación, con la creación de los “planes directores de las entidades locales” en materia de vivienda, de carácter total y absolutamente potestativo para las mismas. Del mismo modo, son atraídos a este rango legal, los existentes Registros de “Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales” y el Registro de “Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales”, apuntando, igualmente con carácter facultativo, a la posibilidad de su creación en el seno de las entidades locales.

En el capítulo IV se procede a la creación del “Patrimonio Público de Suelo” de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, verificándose así la posibilidad establecida ya en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco con el impulso de un instrumento legal imprescindible para lograr la satisfacción del derecho a la vivienda. En relación al mismo, el Gobierno Vasco asume fomentar que los inmuebles que formen parte de su Patrimonio Público de Suelo se mantengan, con carácter general, bajo titularidad pública y las viviendas resultantes se destinen preferentemente al alquiler, en aras al cumplimiento de la función social que les corresponde.

El capítulo V se centra en la regulación del nuevo modo en que se concibe la acción de fomento de la vivienda de protección pública. A diferencia de todo cuanto se ha realizado hasta la fecha, en que la intervención se ha concentrado en el objeto o elemento físico de la vivienda en sí, se postula ahora sobre la persona y su situación económica como centro de gravedad. Esta previsión constituye, evidentemente, un giro notable no exento de riesgos, basado en las reflexiones recogidas, en el foro del “Pacto Social por la Vivienda en Euskadi”, y en el proceso de “Participación ciudadana” creado para la elaboración del Plan Director de la Vivienda y Regeneración urbana 2010-2013. Con ello se busca un sistema más justo y solidario que se vincula tanto a la capacidad financiera como al número de integrantes de la unidad familiar o convivencial adjudicataria, y a la antigüedad de la inscripción en el registro de solicitantes, permitiendo por otro lado, adecuar el precio de la vivienda, al costo real de la ejecución de la construcción, en garantía de la viabilidad y la calidad constructiva de su promoción. Creado en la ley de presupuestos 2011, el “Fondo de Garantía y Compensación” es el instrumento que, garantizando los ingresos de la promoción de viviendas protegidas, posibilita que el precio que hayan de abonar los adquirentes se ajuste a su capacidad económica.

El capítulo VI es el encargado de desarrollar el régimen jurídico propio de las viviendas, locales protegidos y alojamientos dotacionales, procurándose la incorporación exclusiva de aquellos aspectos necesitados del rango legal, y respetando el juego del posterior desarrollo reglamentario. En aras a clarificar el panorama legal de los tipos de intervenciones protegidas residenciales, se definen como tales las denominadas “Vivienda de Protección Social” (desapareciendo la diferencia entre protección de régimen especial y de régimen general), las “Viviendas Tasadas” (municipales o autonómicas) y los “Alojamientos Dotacionales” (tanto los situados en suelo de titularidad pública, dotacionales de cesión, previstos en la Ley 2/2006, como los situados en suelo de equipamiento privado o edificación privada). Los locales comerciales, podrán ser objeto de calificación como modo de incentivar y estimular la cohesión social y la implantación de actividades económicas incipientes especialmente en ámbitos de regeneración urbana.

Precisamente, a la rehabilitación de edificios y regeneración de áreas urbanas, se dirige el capítulo VII en una acción pública, obviamente concertada, que trata de aprovechar al máximo la rica experiencia acumulada,

dotando de los medios jurídicos necesarios como el caso del proceso de “equitativa distribución” de cargas y beneficios en el seno de la propiedad horizontal; la ocupación o venta forzosa en procesos de rehabilitación y/o regeneración urbana; la autorización de ocupación de suelos públicos para mejora de la accesibilidad y/o habitabilidad; las medidas necesarias para garantizar la posibilidad de intervenir en la mejora de la envolvente de las edificaciones; la división de vivienda existentes y otros, reiteradamente demandados en los mencionados procesos de recualificación del patrimonio edificado. Estas políticas públicas se consideran prioritarias en su relación con el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, resultando ambiental y socialmente más sostenibles que la expansión y consumo irreversible de nuevas superficies de suelo.

Debe tenerse en cuenta, que más del setenta por ciento del total del parque edificado existente, cuenta con una antigüedad superior a los treinta años, con edificios anteriores a la primera normativa térmica promulgada, estando, por lo tanto, lejos de cumplir con los requisitos de eficiencia energética deseables hoy en día.

A mayor abundamiento ha de considerarse igualmente, que una parte significativa del consumo energético y la emisión de gases de efecto invernadero, se produce en el sector residencial. Las últimas directivas europeas preconizan, precisamente, la reducción del consumo energético y de las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera, así como el incremento de la utilización de las energías renovables para tener una menor dependencia de las energías procedentes de combustibles fósiles todo ello bajo la perspectiva de respetar los recursos disponibles sin comprometer el desarrollo de las generaciones futuras. Se hace pues imprescindible establecer los mecanismos legales precisos para cumplir tanto con los citados requerimientos, como con los derechos y obligaciones sobre las edificaciones que delimita su función social.

A continuación, en el capítulo VIII se da respuesta favorable a la invitación que dimana de la legislación de arrendamientos urbanos, a fin del establecimiento y regulación de las fianzas que han de depositar las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas. A este respecto, ha de considerarse la importancia que estos depósitos sin interés tienen en cuanto a su empleo en el estímulo de las políticas públicas de vivienda, lo que explica la total procedencia de su incorporación en esta disposición legal.

El capítulo IX se dirige a la previsión de los supuestos en los que la desocupación, la sobreocupación, o las insuficiencias concurrentes en una vivienda las hacen inadecuadas para la función social a que vienen ordenadas. Las administraciones públicas en el marco de sus competencias y responsabilidades, habrán de perseverar en la previsión e implementación de las medidas de estímulo y colaboración también con las personas y entidades privadas, para remontar y superar las mencionadas situaciones con respeto

siempre a los inalienables derechos de la ciudadanía que resulte afectada, máxime cuando se actúe a través de mandatos de cumplimiento obligado. Se incorporan en este capítulo, todos los ya tradicionales medios de intervención vinculados con el derecho a la vivienda como son la expropiación, los derechos de tanteo y retracto, la sustitución forzosa y el desahucio administrativo además de las multas coercitivas.

El último de los capítulos (X) se dedica a establecer los regímenes de la “inspección, disciplina y régimen sancionador” ineludiblemente necesitados de rango legal, incorporando las diligencias precisas, así como las medidas provisionales que puedan adoptarse en su sustanciación, y la tipificación de las infracciones muy graves, graves y leves con la concreción de las personas responsables, los supuestos de prescripción y caducidad, las administraciones competentes y, por supuesto y entre otras, las cuantías de las sanciones que podrán ser actualizadas anualmente.

El texto legal se cierra con las también irremplazables disposiciones adicionales, debidas principalmente a los ajustes necesarios de la precedente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco; las disposiciones transitorias llamadas a compatibilizar, con la debida flexibilidad, los regímenes legales precedentes y el nuevo marco que ahora se establece, así como a establecer las condiciones a contemplar en la satisfacción del derecho a disponer de una vivienda en el período transitorio desde la entrada en vigor de la ley, hasta la aprobación del reglamento que lo determine; las disposiciones derogatorias y la determinación de la fecha de entrada en vigor de esta ley.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. En desarrollo y cumplimiento del mandato constitucional previsto en el artículo 47 así como en el ejercicio de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía, la presente ley tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, bajo los siguientes parámetros:

a) Que la vivienda pueda constituir domicilio, morada u hogar estable en el que sus destinatarios o usuarios puedan vivir con dignidad, salvaguardar su intimidad y disfrutar de las relaciones familiares o sociales teniendo derecho legal a su ocupación y utilización.

b) Que resulte adecuada, en razón a su tamaño, para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a que vaya destinada, respetando la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y atendiendo, además, a las distintas etapas de su vida y a sus necesidades de residencia.

c) Que reúna las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de ordenación de la edificación y normativa técnica aplicable, tanto en cuanto a su funcionalidad, como a su habitabilidad y a su seguridad.

Artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Euskadi.

Las políticas públicas que se promuevan en cumplimiento de la presente ley atenderán a los siguientes principios:

a) Colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos dependientes de la Administración General del Estado y el Sector Público Vasco, compuesto por la Administración General de la Comunidad Autónoma, las diputaciones forales, las entidades locales y todos los entes de titularidad pública dependientes de las mismas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

b) Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

c) Planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho subjetivo a la vivienda.

d) Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.

e) Promoción de la libertad de elección del modo legal de acceso y permanencia en la vivienda o alojamiento protegido, que mejor se adapte, en cada ciclo vital, a las circunstancias de sus moradores.

f) Consideración de que la adjudicación en propiedad de la vivienda protegida ha de autofinanciarse, sin consumir recursos públicos, para que estos puedan canalizarse hacia programas de alquiler. La vivienda en propiedad tendrá como destinatario a un sector de población que, cumpliendo con las condiciones legales para ello, opte por la tenencia en el citado régimen.

g) Cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada de viviendas y alojamientos dotacionales.

h) Diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades, pueblos y núcleos rurales, incluyendo la garantía de una adecuada integración en el entorno urbano o rural, así como previniendo, evitando o penalizando fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

i) Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional y/o en tareas de administración y gestión del mismo.

j) Impulso y fomento de la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socio-económica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.

k) Orientación de todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, como en actuaciones de rehabilitación o reforma hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del "Diseño Universal".

l) Fomento de tejidos o estructuras urbanas densas, compactas y complejas, en contraposición al crecimiento extensivo como única forma de solventar la necesidad de viviendas, minorando así la necesidad de ocupación de nuevos suelos.

m) Estímulo de la puesta en valor del medio ambiente, el paisaje y la cultura en todas las acciones referentes a la vivienda y los alojamientos dotacionales, y que habrán de guiarse por criterios de sostenibilidad, economía de recursos naturales y ahorro energético de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

n) Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en aras al respeto y cumplimiento de su función social.

Artículo 3. Definición de conceptos.

A los efectos previstos en la presente ley, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones

a) **Edificio:** Inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado con destino a uno o varios usos urbanísticos.

b) **Vivienda:** Parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a uso residencial.

c) **Vivienda principal:** Es la vivienda que consta como domicilio de una persona, familia o unidad de convivencia, en el padrón municipal.

d) **Vivienda de segunda residencia:** es la vivienda de titularidad de quien disponiendo ya de una vivienda principal, utiliza otra de modo intermitente o en estancias temporales. Las viviendas de la misma titularidad, que superen el número de dos, no se considerarán, en ningún caso, vivienda de segunda residencia. Tampoco se considerará como tal, la vivienda distinta de la principal que se halle ubicada en el mismo término municipal que ésta.

e) **Alojamiento dotacional:** es una dotación residencial en parte de una construcción, que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon, la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones destinadas a equipamientos de titularidad pública o privada. Por su carácter dotacional, no les serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística

f) **Vivienda o alojamiento adecuado:** Es la vivienda o el alojamiento, que por su tamaño, ubicación y características resulta apropiado para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia.

g) **Vivienda y/o alojamiento digno:** es la vivienda o alojamiento cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad.

h) **Uso adecuado de una vivienda:** Es la utilización de la vivienda, acorde a su función social, conforme a la relación entre su tamaño y características con sus usuarios/as, de modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada.

i) **Vivienda de realojo:** es la vivienda que se destina a nueva residencia, transitoria o permanente, de las personas, familias o unidades de convivencia que se ven obligadas a dejar su vivienda por causa de operaciones urbanísticas o expropiatorias.

j) **Vivienda de inserción:** es la gestionada por la Administración Pública o entidades sin ánimo de lucro para su destino a personas que requieren de una especial atención.

k) **Vivienda deshabitada:** es la que incumple su función social por encontrarse desocupada de forma continuada, durante un tiempo superior a

dos años sin causa alguna que pueda justificar su no utilización en los términos previstos en esta ley y normativa de desarrollo.

l) **Vivienda sobreocupada:** es aquella vivienda en la que se aloja un número excesivo de personas para su tamaño, superficie y servicios.

m) **Infravivienda:** es la parte de una construcción que se destina a uso residencial careciendo de las condiciones legales para ello por no llegar a las condiciones mínimas de habitabilidad.

n) **Regeneración Urbana:** Es el proceso que integrando en el mismo los aspectos relacionados con el medio ambiente, las condiciones físicas, urbanas, sociales y económicas, plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población de un conjunto urbano o rural.

o) **Área de Regeneración Urbana -A.R.U.-:** Es el conjunto edificatorio urbano o rural, cuya delimitación es aprobada por el Gobierno Vasco a instancia del Ayuntamiento correspondiente, y que debe ser sometido a una acción especial por parte de la Administración Pública en atención a las condiciones de necesidad de actualización y/o adecuación de su patrimonio urbanizado y/o edificado.

p) **Revitalización urbana:** acción o conjunto de acciones, vinculadas a las operaciones de Regeneración Urbana de un barrio, núcleo o conjunto edificatorio, con la adopción de medidas incentivadoras de la actividad comercial, económica y social del mismo.

q) **Reurbanización:** Es la acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de intervención en el suelo urbanizado, y que tiene por objeto la adecuación de espacios libres, zonas verdes, viales y redes de infraestructuras.

r) **Rehabilitación:** acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural y/o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. A los efectos de esta ley, la rehabilitación viene siempre referida al patrimonio edificado.

s) **Obras de adaptación a la normativa, mantenimiento y/o mejora de la vivienda:** A los efectos de esta ley, son las obras que afectan a uno, varios o todos los elementos privativos de la edificación, para rehabilitarlos y adaptarlos a la normativa que le resulte aplicable, mantener las condiciones constructivas y de los materiales, o mejorar sus condiciones de habitabilidad.

t) **Renovación de la edificación o reedificación:** Es la acción de sustitución del edificio o patrimonio edificado por otro de nueva construcción.

u) **Persona sin hogar:** es la persona que no dispone de lugar físico de residencia; o que carece de vivienda; o cuya vivienda es insegura y/o es inadecuada.

v) **Cohesión social:** es el resultado de la mezcla o coexistencia de usos urbanísticos y colectivos sociales diferentes en un mismo hábitat o entorno edificado incluyendo, entre otros usos, diferentes tipos de vivienda protegida, conjuntamente con otras categorías de vivienda, equipamientos, tipos de actividades y construcciones.

w) **Cohesión territorial:** es el reparto equilibrado de la cohesión social en el conjunto del territorio, procurando, de ese modo, la libertad de elección de domicilio, la movilidad geográfica y las condiciones básicas de la vida personal.

x) **Sostenibilidad:** entendida como la utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles de manera que se asegure su pervivencia o renovación, cubriendo las necesidades del presente y preservando la posibilidad de que las generaciones futuras satisfagan las suyas. Debe responder al equilibrio entre parámetros ambientales, sociales y económicos.

y) **Calificación de protección pública:** es la declaración administrativa que atribuye a una unidad edificada, los beneficios y limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente. Al proyecto se le concede una calificación provisional antes de iniciar las obras y una vez construido y comprobada su adecuación al proyecto, se concede la calificación definitiva.

z) **Entidades locales de carácter territorial:** A los efectos de la presente ley, se entenderán por tales tanto los ayuntamientos, como los concejos en el caso del Territorio Histórico de Álava.

aa) **“Diseño universal”:** es el diseño del entorno, de los edificios y/o de los servicios, para que puedan ser utilizados por el mayor número de personas, incluidas las personas con cualquier tipo de discapacidad, de la forma más autónoma posible, en igualdad de uso. El diseño debe ser fácil de usar y adecuado para todas las personas independientemente de sus capacidades y habilidades, respondiendo a los principios de flexibilidad, diseño intuitivo, facilidad de su percepción, tolerancia a errores, posibilidad de su uso con escaso esfuerzo físico, y con dimensiones apropiadas.

Artículo 4. Cumplimiento de la función social.

1. Tanto la propiedad como quien ostenta cualquier título jurídico de tenencia y disfrute de una vivienda o alojamiento, así como del edificio y elementos comunes en su conjunto, debe cumplir la función social que define y caracteriza los mismos, en los términos de la presente ley así como de la normativa que le resulte de aplicación.

2. Se entenderá que se incumple esta función social, entre otros, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento, mejora y rehabilitación por parte de los propietarios.

b) Situación o estado de desocupación de la vivienda, del alojamiento o de la edificación de viviendas cuando ello se produzca de manera permanente o injustificada en los términos de esta ley.

c) Situación o estado de sobreocupación de la vivienda o alojamiento.

d) No destino de la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual de su adjudicataria/o o titular, salvo autorización expresa del órgano competente del Gobierno Vasco, motivada en causa justificada.

e) Manifiesta desproporción entre las condiciones exigibles para el acceso a una vivienda protegida y la capacidad económica, sobrevenida tras la adjudicación, del adjudicatario/a o adjudicatarios/as de la misma.

f) Uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación, cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.

g) Incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional, por parte del arrendatario o usuario.

3. El departamento competente en materia vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales promoverán las acciones de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto del cumplimiento de la función social de las viviendas, alojamientos y edificaciones.

4. Igualmente, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales, colaborarán en la identificación, delimitación y declaración de los ámbitos o situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social, así como en la adopción de las medidas que resulten legalmente procedentes para garantizar el cumplimiento de la mencionada función social.

Artículo 5. Servicio de interés general.

1. Todas y cada una de las actividades vinculadas con la provisión de viviendas y alojamientos destinados a políticas de protección pública, se configuran como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada a toda la ciudadanía.

2. A efectos de la homologación con la normativa europea en materia de vivienda, tienen la condición de viviendas sociales, tanto las viviendas que la presente ley define como viviendas de protección pública, como los alojamientos dotacionales, independientemente de si son resultado de procesos de nueva construcción, de rehabilitación, o si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación y/o cesión.

3. A los mismos efectos previstos en los apartados anteriores de este artículo, las actividades públicas de fomento de la regeneración, renovación y rehabilitación del patrimonio edificado y/o urbanizado, se considerarán igualmente de interés general.

Artículo 6. Acción pública y derecho subjetivo.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso Administrativos, la observancia de la presente ley, así

como de las normas, disposiciones, planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución.

2. Las personas que, con arreglo al artículo nueve de la presente norma legal y a las disposiciones que se dicten en su desarrollo, tengan derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento protegido, podrán reclamar su cumplimiento ante el órgano competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco, y las resoluciones de esta administración, serán fiscalizables ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

3. Las Administraciones Municipales que dispongan de viviendas; alojamientos dotacionales y/o de suelo residencial o de equipamiento dotacional calificado con posibilidad de construir alojamientos dotacionales, colaborarán con el órgano competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco, al objeto de dar satisfacción a la reclamación prevista en el apartado precedente, cuando la misma se formule por parte de personas empadronadas en el correspondiente término municipal.

CAPÍTULO II

Derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada

Artículo 7. Derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento.

1. Todas las personas con vecindad administrativa en cualesquiera municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, definida con arreglo a los parámetros establecidos en el artículo primero de esta ley.

2. El Gobierno Vasco, a través de sus órganos competentes, así como las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, velarán para la satisfacción del derecho previsto en el apartado antecedente. A tal efecto, promoverán y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda o en su caso de un alojamiento dotacional, por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o disponiendo del mismo resulte inseguro y/o inadecuado a sus necesidades.

3. A los efectos del presente artículo, las modalidades legales de acceso serán todas las que resulten legalmente factibles y viables con arreglo a la legislación civil o administrativa, comprendiendo tanto la titularidad dominical

como el arrendamiento con o sin opción a compra, o cualesquiera derechos reales o de uso sean adecuados para satisfacer el referido derecho.

4. El Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial, orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos.

Artículo 8. Necesidad de vivienda.

1. Se considera que una persona, familia o unidad convivencial tiene necesidad de vivienda, cuando no disponiendo de alojamiento estable y/o adecuado, tampoco cuenta con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose por ello, en riesgo de caer en situación de exclusión social.

2. Se reconoce el derecho al acceso a la ocupación legal estable de una vivienda o alojamiento protegido, en los términos de la presente ley, a toda persona, familia o unidad de convivencia que se halle incurso en causa de necesidad.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, las disposiciones que se dicten en desarrollo de esta ley establecerán, entre otras, los ingresos máximos y mínimos exigidos para cada uno de los diferentes regímenes de protección pública, así como los importes de precios, rentas o cánones correspondientes.

Artículo 9. Modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo.

1. La satisfacción del derecho a la la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada podrá ser realizada por parte de las administraciones públicas vascas con competencia para ello, mediante la puesta a disposición, preferentemente en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, con el precio, la renta o el canon que corresponda en cada caso.

2. En defecto de vivienda y con carácter subsidiario, esta satisfacción podrá verificarse mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.

3. Para la exigencia ante las administraciones públicas competentes del derecho de acceso a que se contrae el presente artículo, resultará necesario cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:

a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica, o cualesquiera otras que dificulten una residencia o morada cotidiana y normalizada.

b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de demandantes para la adjudicación de una vivienda protegida, en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente y que respetará, a efecto de su cómputo, la ya adquirida y vigente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

c) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites que se establezcan reglamentariamente.

CAPÍTULO III

Competencias, planificación y programación

Artículo 10. De las competencias en materia de vivienda.

1. El Gobierno Vasco, los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial, a través de sus órganos correspondientes, ostentarán competencias y responsabilidades en materia de vivienda en los términos de la presente ley, así como en la normativa que le resulte de aplicación.

2. Corresponden a los ayuntamientos las competencias de ordenación, promoción, gestión, adjudicación y control de los alojamientos dotacionales de su titularidad, así como de las viviendas, locales y anejos de régimen tasado municipal ya sean de nueva construcción o derivados de planes específicos de rehabilitación y regeneración urbana.

3. En los términos también previstos en esta ley, corresponden igualmente a los ayuntamientos las facultades y potestades de intervención pública en materia de inspección, adopción de medidas provisionales, intervención para garantizar el uso adecuado de las edificaciones así como de incidencia en el mercado de la vivienda e imposición de sanciones en materia de vivienda.

4. Las entidades locales de carácter territorial cuya dimensión les dificulte el ejercicio, por sí o asociadas, de sus competencias en materia de vivienda, podrán encomendar o delegar el citado ejercicio en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o en la Diputación correspondiente, de acuerdo con lo prevenido en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 11. Planificación y programación.

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco y Planes Territoriales Parciales en cuanto incidan en materia de vivienda según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

b) Plan Territorial Sectorial de Vivienda que será elaborado y aprobado por el Gobierno Vasco de conformidad con la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

c) Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana del Gobierno Vasco que ostentará una naturaleza directriz y orientadora de las políticas públicas en materia de vivienda, alojamientos dotacionales así como en regeneración urbana y rehabilitación del patrimonio edificado.

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a la vivienda desde la perspectiva de la legalidad urbanística.

e) Planes Directores de las Entidades Locales de carácter territorial potestativo para las mismas, y que resultarán coherentes con el planeamiento director del Gobierno Vasco, coordinándose además con el planeamiento urbanístico.

2. Reglamentariamente se establecerán las determinaciones mínimas necesarias así como el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planificación y programación previstos en el apartado precedente.

Artículo 12. El Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos dotacionales.

1. Se crea el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales que, gestionado como registro administrativo por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco tendrá por objeto la inscripción en el mismo de todas las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales existentes o que se promuevan, construyan y/o que se califiquen como tales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como sus titulares y otras circunstancias que reglamentariamente se determinen.

2. Todos los promotores o promotoras, públicos o privados, de viviendas protegidas o alojamientos dotacionales, tendrán la obligación de inscribirlos en el mencionado Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.

3. Al objeto de que el Registro disponga de la información más precisa posible, podrán recabarse para su anotación en el mismo, los datos obrantes en otros registros públicos como el Padrón Municipal de Habitantes, el Catastro o el Registro de la Propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas, todo ello con el debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal.

4. Las entidades locales podrán disponer de sus propios registros que se coordinarán con el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.

Artículo 13. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y/o Alojamiento Dotacional.

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos dotacionales que sustituirá o, en su caso dará continuidad, al precedente registro administrativo de similares características, y que, dependiente del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, tendrá por objeto el puntual conocimiento de las personas demandantes inscritas, sirviendo de instrumento idóneo para la adjudicación de las viviendas protegidas y los alojamientos dotacionales con pleno respeto a la protección de los datos personales y a los principios de igualdad y no discriminación.

2. En el citado registro se diferenciará con claridad, la relación de demandantes de vivienda interesadas/os en compra, y la relación de demandantes de alquiler. Únicamente se considerarán como demandantes del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada, las personas o unidades e convivencia demandantes de alquiler que cumplan los ingresos y requisitos previstos en el artículo nueve de esta Ley. Caso de que un adjudicatario de vivienda renunciara a la vivienda adjudicada, por causa distinta a las excepcionadas en la normativa de desarrollo, cursará baja en el Registro y no podrá volver inscribirse hasta transcurridos dos años desde la fecha de la renuncia.

3. Las entidades locales de carácter territorial podrán disponer también de sus correspondientes registros de solicitantes, ya sean de de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco.

4. En su cualidad de registros administrativos, y con absoluto respeto de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, las entidades públicas podrán intercambiarse o facilitarse mutuamente información de los registros previstos en el presente artículo a los solos efectos del ejercicio de sus atribuciones en relación a la vivienda.

CAPÍTULO IV

Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma

Artículo 14. Constitución del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma.

1. En el seno de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sin personalidad jurídica, se crea el Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con la finalidad de regular el mercado del suelo y de la vivienda. Su objeto es potenciar actuaciones de iniciativa pública relacionadas con la promoción, urbanización y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o alojamientos dotacionales; con el fomento de la vivienda de alquiler, con la regeneración y la renovación urbana, y con la rehabilitación de la edificación y del patrimonio edificado residencial.

2. A tal efecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco elaborará un inventario de patrimonio público de suelo, en el que constará, como mínimo, el listado de bienes y recursos integrantes y una relación de operaciones de administración y disposición relativas a los citados bienes y recursos, con indicación del destino final previsto para los mismos.

Artículo 15. Naturaleza y destino.

1. El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio, y que será gestionado por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de los siguientes fines:

a) La adquisición de suelo o de edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción y/o construcción de viviendas, alojamientos, locales, y anejos.

b) La promoción y/o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas así como de equipamientos públicos.

c) La urbanización, reurbanización, regeneración, renovación, revitalización y/o rehabilitación de áreas urbanas, barrios, áreas degradadas, núcleos de población, y edificios en general, para el cumplimiento de los principios, directrices y objetivos de la presente ley.

d) El fomento de la planificación, programación, cooperación y la disposición de medios tecnológicos adecuados para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana.

e) El apoyo financiero al Fondo de Garantía y Compensación.

f) La promoción y la ejecución de cuantas actuaciones sean precisas para hacer efectivo el derecho de acceso a la ocupación de una vivienda digna y adecuada en los términos previstos en la presente normativa.

g) Cualesquiera otros que atiendan al cumplimiento de los parámetros legales previstos en el artículo uno, apartados dos, y los principios contenidos en los artículos dos y treinta y nueve de la presente ley.

2. Queda prohibida la dedicación de los bienes y recursos del Patrimonio Público del Suelo de la Comunidad Autónoma, a fines distintos de los previstos en este artículo, así como a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio Patrimonio Público de Suelo.

3. La administración del Patrimonio Público de Suelo comprende las facultades y potestades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidas las de disposición y gasto, así como la de expropiación, sustitución, y reparcelación forzosa en su beneficio.

4. Reglamentariamente se desarrollará el régimen jurídico del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 16. Bienes y recursos integrantes.

1. El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por bienes y recursos económicos.

2. Forman parte del Patrimonio Público de Suelo, los siguientes bienes de titularidad de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco o de las entidades institucionales dependientes de la misma:

a) Los bienes patrimoniales de titularidad de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco que sean destinados al mismo, así como los vinculados a las políticas públicas de vivienda protegida o de alojamientos dotacionales.

b) Los inmuebles o derechos adquiridos cualquiera que fuese su clasificación urbanística, para constituir, mantener o incrementar este Patrimonio Público de Suelo.

c) Los terrenos adquiridos por permuta con otros bienes del Patrimonio Público de Suelo.

d) Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en esta ley.

e) Las viviendas protegidas y anejos, los alojamientos dotacionales y los locales protegidos de titularidad de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco o de cualquier entidad dependiente de la misma.

3. Son recursos económicos, afectos al Patrimonio Público de Suelo:

a) La cantidad que se consigne en los presupuestos generales de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cada ejercicio económico o presupuestario, para el cumplimiento de las finalidades del Patrimonio Público de Suelo.

b) Los ingresos derivados de la administración y/o disposición de los bienes del Patrimonio Público de Suelo ya sea por causa de su transmisión, alquiler o, en general, del establecimiento de derechos sobre los mismos.

c) Las cantidades ingresadas en concepto de multas coercitivas y sanciones procedentes del ejercicio por el Gobierno Vasco, de las potestades tutelares, disciplinarias y sancionadoras, previstas en esta ley.

d) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el Patrimonio Público de Suelo.

e) Las cantidades que sean donadas por cualquier persona física o jurídica con destino a incrementar el Patrimonio Público de Suelo.

Artículo 17. Actos de disposición de bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma.

1. La disposición de los bienes incluidos en el Patrimonio Público de Suelo, que implique la transmisión de su propiedad o el establecimiento de derechos sobre los mismos, se realizará como regla general mediante concurso público a título oneroso.

2. En todo caso en las bases del concurso para la enajenación en pleno dominio, se contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Precio mínimo de licitación.

b) Precio y/o renta de las viviendas, o locales protegidos que resulten en su caso.

c) Plazos máximos para la ejecución de las obras de edificación, y en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solar.

Artículo 18. Enajenación directa y enajenaciones gratuitas o por debajo de valor.

1. Podrán enajenarse directamente, sin necesidad de concurso, los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas, o entre éstas y entes del sector público.

b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, que promueva la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

c) En el caso de edificios de viviendas de titularidad pública o de entes del sector público, cuando los peticionarios sean sus ocupantes legales.

d) Cuando el concurso previsto en el artículo anterior, quede desierto, en cuyo caso la enajenación podrá llevarse a cabo, de manera directa, dentro del plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En ningún caso el precio de la enajenación podrá ser inferior al previsto como tipo de licitación en el concurso.

2. Podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el cesionario sea una administración pública o ente del sector público, y el destino cualquiera de los contemplados en el artículo quince de esta ley.

b) Que el peticionario sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública y el destino de los terrenos sea la construcción de viviendas protegidas y/o de alojamientos dotacionales.

c) Que el cesionario sea ocupante legal de la vivienda afectada y obtenida en virtud de acuerdo de realojo debidamente aprobado por la administración pública actuante.

CAPÍTULO V

Sistema residencial de protección pública: definición y tipos de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales

Artículo 19. Sistema residencial de protección pública.

La intervención pública en cuanto a la planificación, programación, proyección, promoción y/o ejecución del parque residencial protegido, se plasma en el sistema residencial de protección pública constituido por los siguientes recursos:

- a) Viviendas de protección pública.
- b) Alojamientos dotacionales.

Artículo 20. Viviendas de protección pública.

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que cumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad, calidad,

superficie, uso y precio o renta establecidos por la presente ley y su normativa de desarrollo, y se califiquen como tales por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de viviendas de régimen tasado municipal.

2. Las viviendas de protección pública se destinarán a residencia habitual y permanente de los titulares del derecho a la ocupación legal de las mismas y deberán ser habitadas por sus adjudicatarias/os en los plazos y condiciones que reglamentariamente se determinen.

3. La calificación de protección pública puede extenderse a garajes, trasteros, y otros elementos vinculados a la vivienda, así como a locales comerciales y equipamientos lucrativos.

4. Siempre que se ajusten a las características técnicas de las viviendas protegidas, la calificación también podrá extenderse a la vivienda libre cuando su promotor/a o titular lo solicite para poder percibir las ayudas correspondientes al objeto de su venta o cesión, al precio o renta de la vivienda protegida.

Artículo 21. Tipos de vivienda de protección pública.

1. Las viviendas de protección pública, en función de su precio o renta, de los requisitos que deben cumplir los/as interesados/as en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de necesidad de vivienda de éstos/as, podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Vivienda de protección social.
- b) Vivienda tasada.

2. El Gobierno Vasco reglamentariamente desarrollará las características de las viviendas de protección social y tasada de régimen autonómico en cuanto a su precio o renta correspondiente, los requisitos que deben cumplir los interesados en el acceso a la ocupación legal de la vivienda, la duración de la calificación de protección pública, las medidas financieras y el régimen jurídico de las mismas.

3. Las viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos promulguen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Características de las viviendas, locales y anejos o de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica y de habitabilidad.

b) Régimen jurídico de las viviendas, locales, anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros resulten procedentes.

c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos, locales o alojamientos.

Artículo 22. Alojamientos dotacionales.

1. Se entenderá por alojamiento dotacional, la edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento o dotación, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon, la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Cumplirá los requisitos establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo para ofrecer a las personas que vayan a habitar en ella, el espacio y las instalaciones necesarias que satisfagan sus necesidades personales ordinarias de habitación.

2. Los alojamientos dotacionales podrán situarse sobre suelos y edificaciones destinadas a equipamientos o dotaciones del municipio, pudiendo ser tanto de titularidad pública como privada.

3. La titularidad puede ser pública si está en suelo de dominio público, o privada si está en suelo de titularidad privada.

4. Estarán destinados al alojamiento temporal de personas con dificultades de acceso a la ocupación legal de una vivienda, como jóvenes, inmigrantes, personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, las personas pendientes de realojamiento por operaciones urbanísticas y otros similares. Podrá destinarse igualmente al alojamiento temporal de personas de colectivos en proceso de reinserción, o que requieran de una especial protección, como mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores, personas sin hogar, discapacitados físicos, psíquicos e intelectuales y otros en similares circunstancias.

5. Los alojamientos dotacionales se ocuparán por sus usuarios/as con carácter temporal. Sus características y régimen jurídico son los contemplados en la presente norma legal y disposiciones que se dicten en su desarrollo y que establecerán, entre otras determinaciones, los requisitos y modo de acceso así como normas sobre el inicio y terminación de la ocupación sin que en ningún caso les resulte de aplicación la prórroga forzosa ni demás precisiones de la legislación de arrendamientos urbanos. Las ordenanzas locales que regulen los alojamientos dotacionales de titularidad municipal contendrán, como mínimo y con las adaptaciones pertinentes, las determinaciones previstas en el párrafo tercero del artículo anterior.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma y los ayuntamientos podrán establecer convenios a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados.

7. En atención a su propia naturaleza dotacional, a los alojamientos dotacionales no les serán de aplicación ni los límites de edificabilidad ni los estándares mínimos de reserva de terrenos y de vivienda protegida previstos en la legislación urbanística para la planificación y gestión de viviendas, aun cuando tendrán la condición de uso residencial al objeto de la aplicación a los mismos de la normativa técnica correspondiente.

Artículo 23. Obtención de suelo para la construcción de alojamientos dotacionales.

1. Los terrenos calificados por el planeamiento municipal como dotación pública, con destino a alojamientos dotacionales, serán obtenidos, a favor de la administración responsable de su implantación, bien por cesión obligatoria y gratuita, en el supuesto de incluirse o adscribirse a actuaciones integradas, o bien por expropiación forzosa, en el supuesto de no figurar incluidos ni adscritos a éstas. Las construcciones que se edifiquen en ellos, si cumplen las condiciones establecidas por esta ley y su normativa de desarrollo, se calificarán por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o, en su caso, por el ayuntamiento correspondiente, como “alojamientos dotacionales”.

2. En los supuestos señalados en el apartado anterior, los terrenos y la edificación que se construya sobre los mismos, quedarán incorporados al patrimonio público de suelo correspondiente, y tendrán carácter inalienable propio de la condición demanial del suelo, sin perjuicio de la posibilidad de su directa cesión entre administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, así como entre éstas y las entidades del sector público dependientes de las mismas, en los supuestos y con los requisitos previstos en esta ley y su normativa de desarrollo. La administración o el ente público titular del suelo podrán construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales, o podrá otorgar un derecho de superficie o cualquier otro admitido en derecho, a terceros, para su construcción y gestión.

3. También podrán destinarse a la promoción de alojamientos dotacionales, terrenos de titularidad privada, que estén expresamente calificados como equipamiento por parte del planeamiento urbanístico municipal. Igualmente, los locales o edificios con uso distinto al residencial, podrán ser destinados total o parcialmente, a alojamientos dotacionales de acuerdo a lo establecido en el artículo 35. En ambos casos, si se cumplen los requisitos establecidos en esta ley y en su normativa de desarrollo, el

departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o el Ayuntamiento en su caso, podrá calificar estas construcciones como alojamientos dotacionales de titularidad privada.

Siempre que mantengan su destino dotacional, los promotores de estos alojamientos dotacionales de titularidad privada podrán enajenar el conjunto de la promoción en los plazos, y por el precio, renta y condiciones que se reglamenten, previa autorización de la administración que los haya calificado.

4. Con independencia de lo previsto en los apartados precedentes de este artículo, y con carácter excepcional, podrán destinarse también a alojamientos dotacionales, las edificaciones o partes de las mismas y los locales, todos ellos de titularidad privada, que, contando para ello con la debida calificación otorgada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, atiendan a necesidades puntuales o coyunturales de realojo o residencia. Una vez cubiertas o satisfechas tales necesidades, los citados inmuebles volverán a su calificación urbanística.

CAPÍTULO VI

Régimen jurídico de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales

SECCIÓN 1ª PRECIO, RENTA Y FONDO DE GARANTÍA Y COMPENSACIÓN

Artículo 24. Precio o renta de las viviendas de protección pública y renta o canon de los alojamientos dotacionales.

1. El precio o la renta de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, se establecerá en función de la superficie de los mismos.

2. A tal efecto, se establecerán prestaciones económicas, para suplir la diferencia entre el importe de la renta o canon establecidos y la cantidad de los ingresos de la unidad convivencial, que reglamentariamente se considere adecuada destinar al pago de dichos conceptos para no incurrir en riesgo de exclusión social.

3. Los precios, rentas, canon y cuantías de las ayudas, se establecerán, mediante orden del departamento del Gobierno Vasco, competente en materia de vivienda.

Artículo 25. Fondo de Garantía y Compensación.

1. El Fondo de Garantía y Compensación, adscrito al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, atenderá a los siguientes objetivos:

a) Garantizar la viabilidad económico-financiera de las promociones de viviendas de protección pública.

b) Posibilitar diferentes precios de las viviendas protegidas, para que el esfuerzo económico a realizar por los adquirentes guarde relación con sus ingresos.

2. El Fondo de Garantía y Compensación se financiará con los siguientes recursos:

a) Los recursos que se destinen al mismo por parte del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) Los recursos económicos y financieros que les sean, en su caso, asignados en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma o en los de otras administraciones públicas.

c) Los ingresos que obtenga con cargo a los promotores/as de las viviendas señaladas en el apartado 1.a) de este artículo.

d) Cualesquiera otros que sean explícitamente consignados a su favor.

Artículo 26. Garantía de la viabilidad de la promoción.

1. El Fondo de Garantía y Compensación garantizará a los promotores/as un nivel o importe de ingresos fijos por la venta de viviendas y anejos vinculados, en cada promoción en la que el mismo intervenga.

2. El Fondo de Garantía y Compensación, con auxilio del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y otros recursos disponibles al efecto en el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, pondrá a disposición del promotor o promotora, la relación de adquirentes o adjudicatarios/as destinatarios/as de las viviendas, anejos y locales protegidos de la promoción.

3. Por los mencionados servicios que presta a la promoción, el Fondo de Garantía y Compensación percibirá de la misma un importe económico que nutrirá sus fondos. Su cuantía será equivalente a la diferencia entre los ingresos garantizados con arreglo a lo previsto en el apartado primero, y los que resulten de los importes recibidos por las ventas de viviendas de protección que se realicen en la promoción. Estas ventas se realizarán a los precios que se establezcan de conformidad con lo prevenido en el artículo veinticuatro de esta ley.

4. Por el contrario, si los ingresos producidos por los precios de venta no permitieran alcanzar el importe garantizado por el Fondo de Garantía y Compensación, y ello se debiera a que los niveles de renta de los adquirentes no han permitido ingresos suficientes para ello, el mencionado Fondo subvencionará al promotor con la diferencia, en los términos previstos en la presente norma legal.

Artículo 27. Precio y renta o canon en posteriores transmisiones o cesiones de uso de las viviendas de protección pública.

1. Se desarrollarán reglamentariamente los criterios de actualización de los precios y rentas o cánones para la ocupación legal de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales. En el supuesto de segundas o posteriores transmisiones del derecho de superficie sobre una vivienda de protección pública, se desarrollará reglamentariamente la fórmula para calcular la depreciación de su valor en función del tiempo transcurrido, teniendo en cuenta que el plazo de duración del derecho de superficie no podrá exceder de noventa y nueve años.

2. Se prohíbe el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda, de acuerdo con las normas aplicables. Serán nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios, rentas o cánones superiores a los máximos que autorice la normativa aplicable en cada caso.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, se entenderá que la transmisión o cesión de uso, se ha realizado al precio máximo legalmente permitido, considerándose válido el resto del contrato, si se cumplen los demás requisitos para la transmisión o cesión de uso del inmueble. El adquirente u ocupante que haya abonado las cantidades indebidas, podrá reclamar su reintegro, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda, a tenor de lo dispuesto en el capítulo X, de infracciones y sanciones de la presente ley.

Artículo 28. Precio del suelo con destino a vivienda de protección pública.

1. El precio de los suelos que se destinen a la promoción de vivienda de protección pública, en cualquiera de sus tipologías relacionadas en el artículo veintiuno de la presente ley, deberá respetar los valores máximos de repercusión tanto de suelo, como de urbanización establecidos por sus normativas protectoras respectivas.

2. Estos valores máximos de repercusión, se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas. Esta condición de límite máximo de precio tendrá acceso a las escrituras públicas en que se reflejen las

citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

SECCIÓN 2ª CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 29. Calificación de protección pública y alojamientos dotacionales.

1. Para que una vivienda sea reconocida como “vivienda de protección pública”, o para que una edificación o parte de la misma reciba la consideración de “alojamiento dotacional”, pudiendo acceder, por ello, a los beneficios dispuestos para los mismos, será necesario obtener la citada calificación, concedida por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por el ayuntamiento correspondiente en el caso de viviendas tasadas municipales.

2. La calificación es la declaración administrativa por la cual una vivienda, alojamiento o local, de forma individual o perteneciendo a una promoción de forma conjunta, tiene acceso a los beneficios y limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.

3. En el procedimiento administrativo de calificación de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales se distinguen dos fases:

a) Calificación provisional, para cuyo otorgamiento la Administración competente verifica que el proyecto cumpla con la normativa vigente para vivienda protegida o alojamientos dotacionales y cuya concesión expresa o por silencio, faculta al interesado para solicitar la concesión de financiación cualificada.

b) Calificación definitiva, a tenor de la cual la Administración reconoce, previa comprobación que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo la calificación provisional o a modificados del mismo que hubieren sido debidamente autorizados.

Artículo 30. Duración de la Calificación.

1. Las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales, sea cual fuere su tipología o promoción, tendrán la calificación permanente de protección pública, con las salvedades previstas en esta ley.

2. No obstante y con los requisitos, condiciones y procedimiento que se establezcan reglamentariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrán ser objeto de descalificación o, en su caso, del establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de la misma, en los siguientes supuestos:

a) Las viviendas de protección pública adjudicadas en régimen de propiedad para garantizar el derecho al realojo, al titular de una vivienda libre afectada por una actuación urbanística o expropiatoria.

b) Las viviendas, anejos y locales comerciales que se hayan acogido voluntariamente a la calificación de protección pública, como consecuencia de un proceso de regeneración, renovación y/o rehabilitación.

c) Los alojamientos dotacionales de titularidad privada que, caso de descalificarse, perderán tal condición residencial sin perjuicio de su destino a otros usos, en su caso, previstos para los mismos en el planeamiento urbanístico que les resulte de aplicación.

3. Salvo causa justificada debidamente motivada, la Orden que en su caso, autorice la descalificación o el establecimiento de un nuevo plazo de duración de la calificación, fijará como condición la necesidad de devolución de todas o parte de las ayudas percibidas, actualizadas o corregidas según se establezca reglamentariamente, por cuenta del inmueble en cuestión, y concretando el importe de las mismas.

Artículo 31. Concesión de la calificación.

1. El otorgamiento o denegación, en su caso, de la calificación de vivienda protegida y sus anejos así como de los alojamientos dotacionales, lo realizará el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o el Ayuntamiento correspondiente, cuando se trate de régimen tasado municipal o de alojamientos dotacionales promovidos a su iniciativa.

2. A tal efecto, y para cada una de las citadas calificaciones provisional y definitiva, la administración a la que corresponda conforme a lo establecido en el párrafo anterior de este artículo, dispondrá de un plazo máximo de dos meses desde que se haya presentado la documentación completa, para dictar resolución, sin perjuicio de las interrupciones del citado plazo producidas, en su caso, por la notificación que se haga al solicitante, comunicando la existencia de defectos subsanables. No obstante, el órgano competente podrá acordar motivadamente la ampliación del plazo por otros dos meses.

3. Si transcurrido el plazo de dos meses legalmente previsto, o en su caso el plazo de ampliación, no se hubiera dictado resolución se entenderá otorgada la calificación, por silencio administrativo positivo. Todo ello sin perjuicio de que no podrán adquirirse por silencio facultades o derechos, si no se cumplen los requisitos legalmente exigidos para la calificación.

Artículo 32. Contenido mínimo de la calificación.

1. Tanto en la calificación provisional como en la definitiva, deberán hacerse constar, como contenido mínimo, los siguientes extremos:

a) Identidad del promotor/a, que incluya nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio.

b) Tipo de vivienda de protección pública o de alojamiento protegido, según la tipología establecida en esta ley, o en su caso local comercial o equipamiento.

c) Número y superficie útil de las viviendas o locales y garajes, trasteros y anejos, especificando si son o no vinculados, así como su superficie útil respectiva.

d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas o locales.

e) Los acuerdos económico financieros que se concierten con el promotor o promotora en garantía, por parte del Fondo de Compensación y Garantía, de los ingresos y rentabilidad del mismo o misma en la promoción de referencia.

f) La mención expresa de la calificación permanente, o en su caso, del plazo de calificación, en los supuestos excepcionales, recogidos en esta ley.

g) Procedimiento de adjudicación.

h) Entidad a la que le corresponde el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2. En la calificación definitiva, además, se consignará el precio, renta o canon de la vivienda protegida o del alojamiento.

SECCIÓN 3ª PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPOS DE PROMOCIÓN

Artículo 33. Procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales.

1. Las viviendas de protección pública, cualquiera que sea su tipología, tipos de promoción o régimen de ocupación legal, se adjudicarán ante fedatario/a público/a, mediante el procedimiento que se determine reglamentariamente, en el que se baremarán las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención al número de miembros de la unidad familiar o de convivencia así como a su antigüedad como demandante de vivienda. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia, y el procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse, en ningún caso, antes de la obtención de la calificación provisional de la promoción.

2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, las diputaciones forales, los ayuntamientos y los concejos alaveses, podrán excluir del procedimiento de adjudicación de viviendas de protección pública promovidas por ellos, aquellas viviendas que se destinen a garantizar el derecho de realojo, y a resolver situaciones de dependencia o de riesgo de exclusión social.

3. Las diputaciones forales y los ayuntamientos y los concejos alaveses, establecerán las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública que promuevan, respetando en todo caso el procedimiento y límites que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y la normativa sectorial vigente, relativa a cupos de discriminación positiva.

4. Las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública podrán incluir como requisito de admisión, el empadronamiento municipal previo y con una antigüedad determinada, siempre con respeto a los derechos individuales, las necesidades derivadas de la cohesión social y territorial así como de la movilidad geográfica amparadas por la presente norma legal.

5.- La adjudicación de los alojamientos se realizará siguiendo los principios definidos para las viviendas de protección social en régimen de alquiler. No obstante, teniendo en cuenta su carácter de dotación al servicio de las necesidades de la sociedad, se podrán establecer procedimientos específicos para cada actuación en atención a sus características y peculiaridades. Estos procedimientos deberán ser aprobados por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 34. Derecho de realojo en supuestos de desalojo de vivienda habitual y permanente.

1. Cuando como consecuencia de una actuación urbanística o una actuación expropiatoria, tramitada por cualquier Administración Pública competente, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sea necesario desalojar a los ocupantes legales de una vivienda destinada a vivienda habitual y permanente, la Administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación deberá realizar las gestiones necesarias para garantizar el derecho al realojo de los ocupantes legales, salvo que se acredite que no concurren los requisitos de necesidad de vivienda establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo.

2. En el supuesto de actuaciones urbanísticas, se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia urbanística. En supuestos de expropiaciones no urbanísticas la Administración actuante o la entidad beneficiaria de la expropiación, deberá poner en conocimiento del expropiado/a la existencia de viviendas en el mismo régimen de tenencia, con que la persona afectada ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual, en el

emplazamiento más próximo y de características similares. Deberá acreditarse la notificación de, al menos, dos ofrecimientos de puesta a disposición de las citadas viviendas, antes de la firma del acta previa a la ocupación, en el caso de las expropiaciones urgentes, o del acta de ocupación de la vivienda expropiada.

3. El derecho de realojo puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Sólo podrán optar al realojo en una vivienda protegida, los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria, cuando éstas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en esta ley y su normativa de desarrollo.

4. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la reserva, de viviendas que garanticen el derecho de realojo, en las adjudicaciones de viviendas de protección pública, así como los requisitos que deben cumplir quienes opten a la ocupación legal de las mismas y las condiciones de acceso. En cualquier caso los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y la necesidad de vivienda de las personas afectadas.

Artículo 35. Tipos de promoción de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.

1. La promoción de viviendas de protección pública, y/o alojamientos dotacionales puede ser de titularidad pública o de titularidad privada.

a) Será promoción de titularidad pública la acometida por los entes del sector público.

b) Será promoción de titularidad privada la debida a las personas físicas o jurídicas, privadas, incluyendo a las promociones llevadas a cabo a través de convenios de colaboración entre entes del sector público y promotores/as privados/as.

2. Los documentos, pliegos o convenios referentes a las promociones deberán incluir, entre otras y como mínimo las siguientes determinaciones:

a) Expresión del precio de la promoción y mención al sistema de adjudicación.

b) La referencia a los importes, en su caso, garantizados por el "Fondo de Garantía y Compensación" así como los plazos y previsiones financieras de las adjudicaciones.

c) Referencia a los importes de las rentas por alquiler y requisitos que deben cumplir los adjudicatarios, en su caso.

3. La promoción de alojamientos dotacionales, se impulsará siempre de oficio. Según su ubicación puede ser:

- a) en suelo dotacional público, en cuyo caso la titularidad es pública
- b) en suelo de equipamiento privado o local privado con uso distinto del residencial, en cuyo caso se redactará un convenio entre la administración actuante y el propietario del suelo o local, entendiéndose por tanto de titularidad privada.

4. En este último caso, el documento que establezca las condiciones del convenio deberá expresar al menos,

- a) El objeto de la necesidad y destinatarios
- b) Las superficies, características y número de alojamientos a construir,
- c) Las condiciones de la construcción y participación de cada parte,
- d) Mención relativa al precio estimado de la promoción,
- e) Renta de los alojamientos dotacionales y los requisitos que deben cumplir los adjudicatarios.
- f) La referencia a las ayudas compensatorias, en su caso, así como los plazos y previsiones financieras de las adjudicaciones.

SECCIÓN 4ª.- DISPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES. VISADO DE CONTRATOS

Artículo 36. Visado de los contratos.

1. El visado tiene por objeto comprobar que los actos y contratos de primeras o posteriores transmisiones o cesiones de uso por cualquier título admitido en derecho, de viviendas de promoción pública y sus anejos, locales o inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, y los alojamientos dotacionales de titularidad privada, se adecúan a la legalidad, contrastando que:

- a) Los adquirentes u ocupantes cumplen los requisitos generales de acceso.
- b) Los contratos contienen las cláusulas de inserción obligatoria, y establecen la duración y modalidad de calificación.
- c) El precio de venta, renta o canon se adecua a la normativa vigente.

2. En los supuestos de transmisión el visado sólo se otorgará si se acredita que se han cumplido las formalidades previstas en esta ley y su normativa de desarrollo respecto al ejercicio del derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración.

3. Requerirán visado previo del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o, en su caso, del ayuntamiento correspondiente, los siguientes actos de disposición:

a) La transmisión inter-vivos o mortis causa de la propiedad, o derecho de superficie, de terrenos, parcelas o solares con calificación urbanística para su destino a viviendas de protección pública, o la constitución de derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca.

b) La transmisión inter-vivos o mortis causa de la propiedad, o derecho de superficie de una vivienda de protección pública, anejos locales calificados y/o alojamientos dotacionales, o la constitución de derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca.

c) La transmisión de garajes, trasteros y anejos no vinculados a los titulares de viviendas protegidas de la misma promoción.

d) Los actos de cesión de uso por cualquier título admitido en derecho de viviendas de protección pública y anejos vinculados así como los alojamientos dotacionales de titularidad privada.

e) La transmisión de acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica, cuyo activo esté constituido al menos en un cincuenta por ciento, de viviendas de protección pública de una misma promoción.

4. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento de visado de contratos y el clausulado obligatorio que deberán contener todos los contratos de transmisión o cesión de uso por cualquier título de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales de titularidad privada.

5. Los notarios previamente al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas, comprobarán la existencia de visado de contratos, y los registradores denegarán la inscripción si no se acredita la concurrencia de los mismos. Ambos pondrán en conocimiento de la Delegación Territorial del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, la inexistencia, en su caso, de visado.

Artículo 37. Requisitos previos para los actos de disposición.

1. No podrán formalizarse actos de transmisión de dominio o de cesión de uso de viviendas de protección pública, locales anejos a las mismas, así como alojamientos dotacionales de titularidad privada, construidos sobre suelo calificado para esta finalidad, sin que se haya obtenido previamente su calificación definitiva. Los actos que infrinjan esta prohibición serán nulos.

2. Las viviendas de promoción pública que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, cualquiera que sea el tipo de promoción, no podrán ser cedidas en arrendamiento, precario o cualquier otro título de cesión de uso, por su adjudicatario, salvo autorización expresa del órgano

competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. Se permiten, no obstante, los subarriendos coyunturales y cesiones temporales de uso de alguna o algunas habitaciones de la vivienda siempre que siga manteniéndose la misma como residencia habitual y permanente de su adjudicatario/a y ello no dé lugar a situaciones de incumplimiento de la función social contempladas en la presente norma legal.

3. Reglamentariamente se desarrollarán los supuestos en los que pueda autorizarse la citada cesión de uso y su procedimiento.

4. Si se ha accedido a la ocupación legal de una vivienda de promoción pública o a un alojamiento dotacional y, en su caso, sus anejos correspondientes, en régimen de arrendamiento o cualquier otro título de cesión de uso, el/la adjudicatario/a no podrá a su vez ceder su uso total o parcialmente a un tercero, por ningún otro título.

Artículo 38. Itinerarios de vivienda y movilidad geográfica.

1. Las personas ocupantes legales de una vivienda de protección pública tienen derecho, en los términos que se establecen en este artículo, a pretender una vivienda adecuada a sus necesidades, a lo largo de las diferentes etapas de su vida.

2. En el supuesto de que se produzcan modificaciones en las circunstancias, incluyendo traslados por motivos laborales o profesionales, de las familias o unidades de convivencia que ocupan legalmente una vivienda de protección pública, los/as interesados/as podrán presentar una solicitud ante la administración pública que les hubiere adjudicado la misma o, subsidiariamente, ante el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, pidiendo que se reconozca la necesidad de cambio de vivienda, así como la posibilidad de su incorporación al cupo correspondiente a los efectos del pertinente procedimiento de permuta.

3. La resolución administrativa que al efecto se emita, declarará, en su caso, el citado estado de necesidad de cambio, así como las condiciones atinentes a la misma. La no comunicación de resolución alguna a la persona que hubiera promovido el expediente, en el plazo de tres meses, permitirá a la misma entender desestimada su solicitud con la posibilidad de la interposición de los recursos administrativos y/o jurisdiccionales legalmente procedentes.

CAPÍTULO VII

Intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales

Artículo 39. Principios reguladores de la intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes.

La actividad pública que se desarrolle en el cumplimiento del mandato constitucional objeto de esta ley, según se contempla en el artículo primero de la misma, en cuanto a la adaptación o adecuación de las condiciones de la edificación y su entorno existente, se regirá además por los siguientes criterios:

- a) Definición de un modelo urbano más sostenible mediante la mejora y consolidación de la ciudad existente.
- b) Fomento del uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.
- c) Fomento de la diversidad y de la cohesión social; de la calidad y versatilidad de los espacios públicos de la ciudad, mediante el fomento de la accesibilidad universal, y de la aplicación de criterios bioclimáticos tanto en los espacios abiertos como en los construidos.
- d) Optimización y reducción del consumo energético mediante utilización de sistemas pasivos, fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y uso de energías renovables (a nivel de edificio o de conjunto urbano).
- e) Fomento de una correcta gestión de los recursos naturales, particularmente en lo que se refiere a la optimización y reducción del consumo del agua.
- f) Fomento de la utilización en la construcción de materiales biodegradables o reciclables.

Artículo 40. Conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada.

1. En cumplimiento de la función social definida en el artículo cuatro de esta ley, los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en los mismos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, accesibilidad o uso efectivo correspondiente con un consumo energético y de los recursos dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan. El cumplimiento de las mencionadas condiciones será fiscalizado por el ayuntamiento correspondiente de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística y subsidiariamente por el órgano competente en materia de vivienda del gobierno Vasco.

2. En caso de transmisión, los adquirentes se subrogarán en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral.

3. Las administraciones públicas competentes y, en especial, las entidades locales, por sí o asociadas y con la colaboración del Gobierno Vasco y las diputaciones forales, impulsarán el fomento de la rehabilitación, renovación y revitalización del patrimonio edificado, en aras a hacer posible la satisfacción del derecho disfrutar de una vivienda por parte de la ciudadanía, en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.

4. El incumplimiento grave de los deberes de rehabilitación previstos en esta ley, habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 41. Acciones en el patrimonio edificado existente.

1. La conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado podrá realizarse a través de las siguientes acciones:

a) Rehabilitación de edificios, al objeto de:

- Su adecuación urbanística, estructural y/o constructiva.
- La mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, y eficiencia energética de sus elementos comunes y/o de sus instalaciones técnicas.
- La mejora de sus condiciones de accesibilidad, y adaptación a las necesidades funcionales de sus residentes o destinatarios.

b) Intervención en Áreas de Regeneración, dirigida a los conjuntos urbanos o rurales que, por las condiciones de necesidad de actualización y/o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, deban ser sometidas a una acción especial de la Administración Pública de acuerdo a las condiciones y características que reglamentariamente se establezcan.

2. Las acciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado podrán ir dirigidas tanto a suelos urbanos, como a suelos no urbanizables y aun cuando primen los usos residenciales, podrán involucrar también a otros usos vinculados con aquéllos, como los de protección y promoción del patrimonio cultural e incluso a los terciarios e industriales que precisaran de su renovación.

3. Con el fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de la acción pública prevista en los apartados precedentes de este artículo, las diferentes

administraciones públicas con competencias en la materia, deberán actuar conjuntamente correspondiendo la coordinación de su intervención al órgano competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 42. La Inspección Técnica de los Edificios (ITE).

1. La adecuación de los edificios de viviendas y/o alojamientos dotacionales a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan reglamentariamente, deberá acreditarse mediante inspecciones técnicas realizadas por profesionales o empresas acreditadas e inscritas al efecto. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, promoverá su realización en coordinación con los ayuntamientos.

2. Las comunidades de vecinos titulares o, en su defecto u omisión de actuación de las mismas, los propietarios de los elementos privativos de edificios de viviendas con la antigüedad que se establezca reglamentariamente, deberán realizar una Inspección Técnica del Edificio con el contenido y plazo de reiteración que se establezca reglamentariamente.

3 Las inspecciones que se realicen de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores, deberán ser obligatoriamente inscritas por parte de sus promotores en el Registro de Inspección Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

4. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco impulsará las inspecciones previstas en este artículo, realizando asimismo su seguimiento.

5. Al objeto de garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, la incoación, tramitación, impulso y resolución de los expedientes administrativos debidos a la inspección técnica prevista en este artículo, corresponderá a los ayuntamientos dentro de su jurisdicción, que serán los competentes también, para la imposición y exacción de las sanciones correspondientes.

Artículo 43. Calificación de “rehabilitación subvencionada” de viviendas y locales objeto de reforma, mejora o rehabilitación.

1. Los edificios y las viviendas libres o protegidas así como sus anejos, trasteros y garajes, que sean todos ellos objeto de reforma, rehabilitación o mejora acogidos a subvenciones de la administración pública, ostentarán la calificación de “rehabilitación subvencionada” y estarán sometidas a las condiciones que se establezcan en el plan, programa o instrumento correspondiente a la misma.

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento, condiciones y temporalidad o duración de la calificación de “rehabilitación subvencionada” de los elementos señalados en los dos apartados precedentes de este artículo incluyendo, asimismo, las siguientes determinaciones:

a) Calificación y régimen de tenencia de los locales comerciales en planta baja obtenidos en promoción pública y que se consideren adecuados o necesarios para la revitalización económica y social del entorno rehabilitado.

b) Las viviendas, anejos y locales comerciales que se realicen en promoción concertada o incluso, los que se promuevan exclusivamente por la iniciativa privada y que podrán acogerse voluntariamente al régimen de “rehabilitación subvencionada” prevista en este artículo y disposiciones de desarrollo del mismo.

Artículo 44. Declaraciones de necesidad de rehabilitación.

1. Además de aquellos que estén incluidos dentro de un Área de Regeneración Urbana, o figura urbanística asimilable, los ayuntamientos o en caso de inactividad de los mismos, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrán declarar, motivadamente, en estado de necesidad de rehabilitación, edificios específicos o conjuntos de ellos. Esta declaración habrá de ir acompañada de una descripción de la solución técnica y de la valoración económica de cada uno de los inmuebles afectados, en orden a proceder a su rehabilitación.

2. La inclusión de un edificio 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 prevista en el apartado anterior, llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales pertinentes para la misma, todo ello a los efectos de su expropiación forzosa o en su caso, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa.

Artículo 45. Intervención en comunidades vecinales.

1. Si para cumplir el deber de conservación y rehabilitación se hiciere necesaria la expropiación, la imposición de servidumbre, la venta, la sustitución forzosa o la ocupación temporal de elementos privativos o comunes, las comunidades de vecinos o los interesados podrán instar a la Administración municipal para la incoación del pertinente expediente a los citados efectos. En caso de expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbre, se tendrán a la citada comunidad o comunidades como beneficiarias a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

2. En las intervenciones de mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, funcionalidad o seguridad de las edificaciones, cuando las mismas precisen de la ocupación temporal o indefinida de algún espacio de titularidad pública, podrán ser directamente autorizadas por parte de la Administración Pública titular del referido espacio siempre que ello no perjudique al interés público y sin que tal ocupación implique pérdida o cambio en la titularidad pública del mismo.

3. Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad y/o habitabilidad, no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones existentes.

Artículo 46. División de viviendas existentes.

1. La rehabilitación del patrimonio edificado podrá implicar su adecuación funcional, mediante la división de viviendas existentes en nuevas unidades de vivienda, adaptadas en cuanto a su superficie y configuración a los requerimientos sociales del momento, y que las hagan acordes con el cumplimiento de la función social del patrimonio edificado.

2. La adecuación funcional a través de la división de viviendas podrá realizarse cuando ello no conlleve la ruptura compositiva estructural o funcional de la edificación y las viviendas resultantes cumplan con los parámetros, determinaciones y ordenanzas de diseño establecidas para las viviendas de protección pública caso de que se acojan a esta calificación, y a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las ordenanzas municipales.

3. Los propietarios de viviendas existentes, con el fin de la rehabilitación de sus viviendas mediante su adecuación funcional, podrán tramitar ante el ayuntamiento, el proyecto de equidistribución referido a la finca en que se ubique la vivienda o viviendas, cuya adaptación funcional se solicita a través de su división en nuevas unidades de vivienda.

4. El citado proyecto de equidistribución podrá tener los siguientes objetivos:

- a) La descripción de las nuevas unidades de vivienda resultantes.
- b) La regularización de las cuotas de participación correspondientes a las nuevas unidades de vivienda, sin afectar a las cuotas del resto de los condueños de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.

5. El procedimiento de tramitación y aprobación municipal del mencionado proyecto de equidistribución se determinará reglamentariamente.

Artículo 47. Planificación de la rehabilitación y regeneración urbana.

1. Las declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o regeneración urbana, así como los programas, planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, sin perjuicio de que puedan contenerse y ser objeto de planes de naturaleza urbanística, pueden también ser aprobados de forma independiente a través del procedimiento previsto para la aprobación de las ordenanzas locales o reglamentos. Cuando los mismos afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, antes de su aprobación definitiva deberán ser informados favorablemente por el órgano competente para la gestión del mencionado régimen de protección.

2. La ordenación pormenorizada de las Áreas de Renovación o de Regeneración Urbana, Áreas de Reforma Interior, de Reforma Urbana o cualesquiera otras categorías derivadas de la legislación urbanística y que tengan por objeto la rehabilitación del patrimonio edificado y/o la mejora del entorno urbano edificado de acuerdo con lo previsto en el artículo cuarenta y uno de este capítulo, se realizará a través de la figura del Plan Especial de Regeneración Urbana.

3. Las intervenciones de rehabilitación que se promuevan con el fin de alcanzar los objetivos derivados de las directivas europeas, que se desarrollen en los ámbitos o edificios declarados en estado de necesidad de rehabilitación, tendrán un tratamiento prioritario en el fomento y gestión de la acción pública.

Artículo 48. Gestión de la rehabilitación y regeneración urbana: sistemas de actuación.

1. La rehabilitación de la edificación y la regeneración urbana, podrá ser gestionada a través del sistema de actuación que libremente elija la Administración Municipal de entre los previstos en la legislación urbanística.

2. La rehabilitación de edificios, así como la que se prevea en actuaciones incidentes en suelos no urbanizables, y la regeneración urbana, se realizará bien por convenio o acuerdo con los titulares afectados, bien por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o por expropiación forzosa. En este caso el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un cincuenta por ciento de su valor correspondiendo la diferencia a la Administración actuante.

3. No obstante, en el supuesto de que más del cincuenta por ciento de la propiedad del inmueble estuviera de acuerdo con la Administración para la formalización del pertinente convenio voluntario de gestión, la rehabilitación

podrá ser impuesta al conjunto de los afectados cuyos derechos y cargas respectivos se ajustarán a través de un proyecto de equidistribución. En tal caso, la ejecución se llevará a cabo por medio del correspondiente proyecto de rehabilitación, que en defecto de acuerdo con los afectados, podrá ser adjudicado a un concesionario a través del mismo procedimiento previsto para el incumplimiento del deber de edificar, en la legislación urbanística con las adaptaciones precisas a la rehabilitación y que podrán dar lugar a su regulación por vía de desarrollo reglamentario.

Artículo 49. Derechos de realojo y retorno.

1. Las personas ocupantes legales de viviendas o locales, en edificios en que se realicen obras de rehabilitación en elementos o servicios comunes que les impidan el uso de sus viviendas o locales, tendrán derecho al realojo en otra vivienda o al uso de otro local que esté disponible en el propio edificio o, cuando no exista la anterior posibilidad, a una compensación económica que cubra el daño causado.

2. Con carácter general, las personas ocupantes legales que tengan su residencia habitual en edificios objeto de rehabilitación o en edificios declarados en ruina por una resolución administrativa, si no son responsables de la mencionada situación, tienen el derecho de regreso o retorno que corre a cargo del propietario o propietaria del inmueble en los términos de la legalidad urbanística, hipotecaria, de arrendamientos urbanos o la que resultare aplicable.

Artículo 50. Gestión anticipada de la rehabilitación de edificios y regeneración urbana.

1. Una vez que la rehabilitación de edificios o la regeneración urbana se halle prevista en la ordenación pormenorizada, o en las ordenanzas, planes, programas, declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o cualesquiera otros instrumentos legales hábiles para ello, la Administración Pública actuante o las sociedades de gestión urbanística y/o de rehabilitación, podrán iniciar anticipadamente las gestiones correspondientes al objeto de la preparación y adelanto de las mismas.

2. A tal efecto, la Administración Pública correspondiente podrá incluso ocupar anticipadamente los bienes y derechos necesarios para la rehabilitación o la regeneración urbana, garantizando, en cualquier caso, el realojo provisional o definitivo de los ocupantes legales cuando no dispusieren de otro domicilio y siempre con absoluto y escrupuloso respeto y garantía del derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda que se contiene en el presente texto legal.

Artículo 51. Declaración de inhabilitación.

1. En los casos de infravivienda así como en los supuestos en que la utilización de una vivienda o alojamiento suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas y sin perjuicio de la adopción por parte del ayuntamiento correspondiente de las medidas urgentes de desalojo y aseguramiento que resulten procedentes, la Administración Municipal podrá declarar inhabitable la misma lo que podrá hacerse tanto con carácter provisional y cautelar como con carácter permanente.

2. La declaración de inhabilitación cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes con prioridad de las de fomento, rehabilitación y ayuda que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, declaración, en su caso, de ruina e incluso expropiación venta o sustitución forzosa por incumplimiento de la función social. Se respetará en todo caso, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda en los términos de la presente ley y normativa que se dicte en su desarrollo.

3. Cuando la declaración de inhabilitación se adopte con carácter cautelar o temporal, por razones de insalubridad que puedan resolverse con simples labores de limpieza y retirada de residuos, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a los servicios sociales y en apoyo de los mismos, el ayuntamiento correspondiente, con la autorización judicial pertinente, podrá ordenar la entrada domiciliaria y la realización de las mencionadas labores con cargo a los responsables de la referida situación.

Artículo 52. Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.

1. Las entidades locales podrán constituir sociedades urbanísticas de gestión y/o de rehabilitación para la ejecución de las medidas, acciones e intervenciones en materia de rehabilitación y regeneración urbana del patrimonio edificado, lo que podrán realizar también con el resto de las administraciones públicas territoriales del País Vasco.

2. La concesión administrativa de la gestión correspondiente a la ejecución del planeamiento pormenorizado para la gestión de la rehabilitación de edificios y/o regeneración urbana, podrá ser total o parcialmente adjudicada directamente a estas sociedades urbanísticas de rehabilitación o gestión sin necesidad de concurso ni licitación pública alguna. Esta adjudicación concesional conllevará la condición de beneficiaria de la expropiación a favor de la sociedad urbanística así como la subrogación de la misma en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.

Artículo 53. Fomento de la calidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética.

1. En desarrollo de la presente ley y con el objeto de fomentar la mejora de la calidad, sostenibilidad y eficiencia energética de la edificación, reglamentariamente se concretarán las medidas y objetivos que hayan de servir para el establecimiento de los patrones, sellos y distinciones que identifiquen y distinguen los niveles de su cumplimiento.

2. A tal efecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, desarrollará reglamentariamente las certificaciones de eficiencia energética y sostenibilidad de las edificaciones residenciales, regulando su alcance, contenido, registro, seguimiento y validación.

CAPÍTULO VIII

Depósito de fianzas y registro de contratos de alquiler de fincas urbanas

Artículo 54. Obligación de depósito de fianzas.

1. Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas, tanto las destinadas a vivienda como a otros usos, deberán depositar en la delegación territorial correspondiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

2. La obligación antecedente y el depósito mismo de la fianza será exigible y permanecerá durante el tiempo de vigencia de los correspondientes contratos, sin devengo alguno de interés, y en las siguientes cuantías:

a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento celebrados por temporada cuando su duración exceda de un año natural. En los de duración inferior a un año, el importe de la fianza será proporcional al plazo contractual partiendo de las referidas dos mensualidades por año.

c) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada.

3. Reglamentariamente se determinarán las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, el lugar, forma y plazo del mismo y demás disposiciones precisas para su verificación. El ingreso extemporáneo, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo

equivalente al dos por ciento del importe de la fianza que aumentará hasta el diez por ciento cuando se efectúe tras ser requerido expresamente para el depósito.

Artículo 55. El Registro de contratos de arrendamientos de fincas urbanas.

1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamientos de las fincas urbanas ubicadas en territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de carácter administrativo, dependiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las referidas fincas urbanas.

2. Reglamentariamente se regulará su funcionamiento así como los modos y supuestos de inscripción, rectificación y cancelación así como cuantas otras disposiciones resulten precisas para el mismo, con escrupuloso respeto de la normativa aplicable en materia de confidencialidad y de protección de datos de carácter personal.

CAPÍTULO IX

Garantías jurídicas del uso adecuado y la función social de las viviendas

SECCIÓN 1ª VIVIENDA DESHABITADA, SOBRECUPADA E INFRAVIVIENDA

Artículo 56. La vivienda deshabitada.

1. Se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su situación de desocupación continuada.

2. En todo caso se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada, en el caso de las viviendas de segunda residencia así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social, que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado.

3. La declaración de vivienda deshabitada podrá acordarla el ayuntamiento correspondiente o, en su defecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

4. Los titulares de viviendas deshabitadas podrán ceder su 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.

Artículo 57. Canon de vivienda deshabitada.

1 Al objeto de fomentar el cumplimiento de la función social de la propiedad, los ayuntamientos podrán imponer un canon sobre las viviendas deshabitadas existentes en su término municipal, cuya imposición de carácter extra-fiscal, gravará las viviendas declaradas deshabitadas y cuyos ingresos dotarán el patrimonio municipal de suelo. En su defecto, y entre tanto el citado canon no fuera impuesto por parte de la Administración Municipal, el mismo podrá ser establecido por la Administración General de la Comunidad Autónoma y los ingresos se destinarán a las políticas de vivienda desarrolladas por la misma concediendo preferencia al régimen de alquiler.

2 La imposición del canon recaerá sobre las personas naturales y jurídicas, así como sobre las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades, que aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, y que sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada siempre que ostenten también el uso de la vivienda.

3 En caso de que el derecho real de goce o disfrute sobre las viviendas deshabitadas no corresponda al propietario, el canon recaerá sobre los titulares del citado derecho real.

4 El canon se liquidará por la administración que acordó la declaración de vivienda deshabitada, anualmente y a partir de la firmeza en vía administrativa, de la declaración de vivienda deshabitada. El tipo impositivo se fija en un importe de diez euros por cada metro cuadrado útil y año.

Artículo 58. El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.

1. Se podrá imponer el alquiler forzoso de las viviendas declaradas deshabitadas que se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, tanto en sectores de suelo residencial como en áreas de regeneración, en cascos históricos y ámbitos similares. El alquiler forzoso podrá imponerse por los ayuntamientos y, subsidiariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, recayendo únicamente sobre viviendas declaradas deshabitadas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde su declaración. La imposición del alquiler forzoso se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Declarada la procedencia de imponer el alquiler forzoso, el titular de la vivienda deberá sufragar los gastos asumidos por la Administración en la gestión y el coste de las obras de acondicionamiento o mejora que resulten precisas para el destino de la vivienda a alquiler.

3. En el acuerdo o resolución, firme en vía administrativa, por el que se describa la vivienda y se decida la necesaria imposición del alquiler forzoso, se deberán determinar las condiciones en que los titulares de la vivienda deben mantener el alquiler, así como el plazo del mismo, que no podrá ser superior a cinco años, pudiendo imponer su prórroga forzosa hasta cinco años más.

Artículo 59. Infravivienda.

1. Se considera infravivienda toda edificación o parte de la misma, destinada a vivienda que no cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en la presente ley y en la normativa sectorial de aplicación o en la que se promulgue en desarrollo de esta ley.

2. El ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen las infraviviendas procederá a la declaración de inhabilitación de las mismas en los términos previstos en el artículo cincuenta y uno de la presente ley.

3. La declaración de inhabilitación de las infraviviendas cuando sea definitiva y firme en vía administrativa se inscribirá en el Registro de la Propiedad y conllevará la prohibición de su utilización residencial en tanto persista la citada situación.

Artículo 60. Vivienda sobreocupada.

1. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda. Reglamentariamente se regulará el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación.

SECCIÓN 2ª ACTUACIONES PÚBLICAS PARA GARANTIZAR EL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 61. Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social.

1. Para garantizar el uso adecuado de las viviendas y el efectivo cumplimiento de la función social que les corresponde, las administraciones competentes adoptarán las medidas de fomento y estímulo procedentes, que se desarrollaran por vía reglamentaria.

2. Sin perjuicio de ello, cuando motivadamente resulte preciso por causa de incumplimiento de la función social, las administraciones públicas competentes podrán adoptar sobre las viviendas y sus titulares, las siguientes medidas de intervención administrativa:

- a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo.
- b) Expropiación por incumplimiento de la función social.
- c) Venta o sustitución forzosa.
- d) Ordenes de ejecución.
- e) Canon sobre las viviendas deshabitadas.
- f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas.
- g) Imposición de multas coercitivas.
- h) Imposición de sanciones.

Artículo 62. Medios para acreditar el uso inadecuado de las viviendas.

1. Al objeto de acreditar la situación de uso inadecuado de una vivienda o alojamiento, las administraciones competentes conforme a la presente ley, podrán requerir y tener en cuenta, además de cuantos medios sean admitidos en derecho, los siguientes extremos:

- a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.
- b) Consumos anormales por exceso o por defecto de agua, gas y electricidad.

2. Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios señalados en el apartado primero de este artículo, estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos.

SECCIÓN 3ª INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y DE LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 63. Derechos de tanteo y retracto.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones

sobre las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles calificados de protección pública.

2. El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las transmisiones inter-vivos o mortis causa, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial.

3. No podrán ejercitarse los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones gratuitas a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas registradas como parejas de hecho salvo que la vivienda no vaya destinada a residencia habitual y permanente de su destinatario/a o que la capacidad económica del mismo/a sea manifiestamente desproporcionada respecto a la exigida para el acceso a la adjudicación de una vivienda protegida. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho debidamente registrada y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales también queda exceptuada de los derechos de tanteo y retracto, no considerándose transmisión a los efectos de la aplicación del derecho de adquisición preferente.

Artículo 64. Procedimiento para el ejercicio del tanteo o del retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, indicados en el artículo anterior, se efectuará por el Gobierno Vasco, conforme al procedimiento siguiente:

a) El transmitente deberá notificar fehacientemente a la Administración departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago si existiera y el resto de condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad del adquirente.

b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarla, en el plazo de tres días, a la administración pública según lo previsto en el artículo precedente, con indicación de precio e identidad de la persona adjudicataria. En todo caso el adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicatario de la vivienda de protección pública en los términos previstos en la presente ley y normativa de desarrollo.

c) Si la citada Administración no ejercitara el tanteo en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

d) En el caso de falta de notificación del transmitente, siendo ésta defectuosa o incompleta, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo, o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercitará en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente a

la notificación, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

e) La notificación del adquirente, expresada en el párrafo anterior, deberá ser efectuada por éste en el plazo de treinta días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

f) En el supuesto del incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Administración, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones del párrafo primero del apartado anterior.

g) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, la Administración podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto al transmitente como al adquirente.

Artículo 65. Escritura pública e inscripción registral de los títulos de adquisición de las viviendas de protección oficial y sus anejos.

1. Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública, de los títulos de adquisición de las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado 1.a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal que ostenta la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. Los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de los referidos inmuebles, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado 1.c) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal que ostenta la Administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

3. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de viviendas de protección pública y sus anejos así como de los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, sometidas al derecho de adquisición preferente de la Administración, que no incorporen las notificaciones fehacientes exigidas en el artículo precedente.

4. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio.

Artículo 66. Precio de adquisición en caso de tanteo o retracto.

1. El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas de protección pública, sus anejos, así como de los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y que habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

2. En el supuesto de transmisiones posteriores de viviendas y anejos inicialmente adquiridos con intervención del Fondo de Garantía y Compensación contemplado en la presente norma legal, el precio será el realmente abonado por el adquirente en la citada adquisición inicial con las actualizaciones y/o depreciaciones, en su caso, autorizadas reglamentariamente.

Artículo 67. Adjudicación de las viviendas, y anejos adquiridos como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo o retracto.

1. Las viviendas de protección pública y sus anejos así como los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, adquiridos por la Administración como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, mantendrán el régimen de protección pública de su calificación. En caso de vivienda de protección pública sometida a plazo de calificación, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco declarará su calificación permanente.

2. La Administración podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de un ayuntamiento, una sociedad pública, un ente institucional vinculado a la administración autonómica o municipal, y en general de cualquier ente del sector público.

3. Con respeto a la legalidad vigente en general y a las normas de adjudicación de las viviendas en particular, la Administración podrá igualmente ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de personas demandantes de vivienda protegida.

4. Cuando el Gobierno Vasco acuerde ejercitar estos derechos de adquisición preferente en beneficio de un ente del sector público, el ente beneficiario del derecho se hará cargo de los gastos de adquisición así como del abono del precio al transmitente, y se someterá a los criterios que establezca el Gobierno Vasco tanto respecto al destino de la vivienda como a su posterior adjudicación.

Artículo 68. Del desahucio administrativo.

Procederá el desahucio administrativo de las personas beneficiarias, arrendatarias, precaristas u ocupantes sin título de las viviendas de protección pública de titularidad pública, de los alojamientos dotacionales, sus anejos, así como de los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) Impago de las rentas o canon estipulados en el contrato de arrendamiento, de las cantidades exigibles por gastos o servicios comunes o de cualquier otro abono exigible por la normativa de aplicación.

b) No destinar la vivienda o el alojamiento, a su domicilio habitual o permanente.

c) Destinar la vivienda, el alojamiento, y/o sus anejos a un uso indebido o no autorizado.

d) Ocupar la vivienda, el alojamiento y/o sus anejos careciendo de título legal para ello.

e) Haber cedido sin autorización administrativa el uso total o parcial de la vivienda, el alojamiento y/o sus anejos.

f) El impago reiterado de las cuotas de los préstamos concedidos por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 69. Competencia para el desahucio.

1. Será competente para ejercitar el desahucio la administración titular de la vivienda de protección pública o alojamiento dotacional, sus anejos, así como de los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública.

2. El desahucio administrativo podrá ser ejercitado de oficio por la administración titular de la vivienda protegida o a instancia de entidades del sector público o terceros interesados.

3. El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley será objeto de desarrollo reglamentario.

Artículo 70. Expropiación por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación así como por incumplimiento de la función social de la vivienda o alojamiento dotacional privado.

1. Los ayuntamientos y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrán expropiar la propiedad de las viviendas y/o alojamientos dotacionales de titularidad privada, en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social de los mismos, cuando el citado incumplimiento suponga un riesgo cierto para la seguridad de las personas o la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso

adecuado, y tal situación no pueda ser resuelta a través de otros medios legales para ello.

2. Con carácter previo al inicio de la expropiación deberá dictarse orden de ejecución de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de la vivienda o alojamientos dotacionales de titularidad privada que garanticen el uso residencial en las debidas condiciones.

3. 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 podrán ser beneficiarias de la expropiación forzosa a que se refiere el presente artículo.

Artículo 71. Expropiación forzosa de viviendas de protección pública

1. Se considera que concurre causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de las viviendas de protección pública, sus anejos vinculados, locales y edificaciones complementarias, en los siguientes supuestos:

- a) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.
- b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a un año.
- c) Incumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de las viviendas en las condiciones de seguridad y habitabilidad establecidas en la presente ley.
- d) Inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial.
- e) Transmisión no autorizada de la vivienda o alojamiento.
- f) Sobreocupación.
- g) Ocupación por titulares en los que tras la adjudicación de la vivienda, sobreviene una situación de capacidad económica en la que, por tres años consecutivos, sus ingresos duplican los máximos establecidos para poder ser adjudicatario/a de una vivienda protegida.

2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ostentará la competencia para la expropiación de las viviendas y/o alojamientos dotacionales privados de protección pública, a excepción de las viviendas de protección pública promovidas por las diputaciones y los ayuntamientos cuya expropiación forzosa corresponderá inicialmente a éstos, y subsidiariamente, al mencionado órgano del Gobierno Vasco caso de incumplimiento del requerimiento previo que realice al efecto.

Artículo 72. Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia.

1. Las expropiaciones forzosas de viviendas y alojamientos dotacionales de titularidad privada por incumplimiento de la función social se regirán por el procedimiento establecido en la normativa urbanística y de expropiación forzosa.

2. El trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria se dictará por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por las diputaciones o los ayuntamientos, en función de la Administración que resulte actuante en la expropiación.

Artículo 73. Venta o sustitución forzosa.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta ley habilitará al ayuntamiento correspondiente y, en su defecto, al órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, todo ello sin perjuicio de lo previsto en relación a los demás instrumentos de intervención administrativa también previstos en esta norma legal.

2. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública consistente en que la administración pública sustituye al titular de un inmueble, asumiendo directamente la facultad de edificar o rehabilitar el mismo con cargo al mencionado titular, y procediendo a la adjudicación de las obras a través de concurso público. En este caso, las bases del concurso determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmueble objeto de la sustitución forzosa.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosa previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un porcentaje equivalente al cincuenta por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante. Las viviendas y locales resultantes podrán ser calificados además como protegidos en alguno de los tipos previstos en esta norma legal, ya sea con calificación permanente o temporal.

Artículo 74. Procedimiento de venta o sustitución forzosa y sus efectos.

1. La venta o sustitución forzosa se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia conforme a lo previsto en la normativa urbanística.

2. Dictada la resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, la administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosa se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

3. Resuelto el procedimiento, la administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación o rehabilitación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

Artículo 75. Las multas coercitivas.

1. En los supuestos de obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por las administraciones competentes, y con independencia de las multas impuestas como sanción, la Administración podrá imponer hasta cinco multas coercitivas, que se podrán imponer de forma sucesiva y con una periodicidad mensual, a fin de impeler el efectivo cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente ley.

2. Igualmente, podrán imponerse multas coercitivas de la misma naturaleza, periodicidad mensual, y sin límite del número de ellas, para promover la ocupación efectiva de las viviendas deshabitadas así declaradas en resolución firme en vía administrativa.

3. El importe de la multa alcanzará como máximo la mayor de las siguientes cantidades: el 30 % del valor del coste de las obras requeridas en su caso, o 300 euros por cada mensualidad.

4. Se ingresará en el patrimonio público del suelo de la administración actuante el importe obtenido de las multas coercitivas.

CAPÍTULO X

Inspección, disciplina y régimen sancionador

SECCIÓN 1ª INSPECCIÓN Y MEDIDAS PROVISIONALES

Artículo 76. Inspección.

1. Las empleadas o empleados públicos de las administraciones competentes a quienes corresponda o se encomiende expresamente el ejercicio de las labores de inspección en todo lo previsto en la presente ley, tienen la condición de agente de la autoridad a los citados efectos por lo que sus actos de inspección gozarán de las presunciones de veracidad y acierto, pudiendo los mismos realizar todas las actuaciones conducentes a la comprobación del cumplimiento de esta norma legal y disposiciones que la complementen o desarrollen.

2. Las administraciones públicas podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas o privadas debidamente acreditadas, estableciéndose reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio.

Artículo 77. Incoación de diligencias.

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de esta normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa.

2. Una vez instruidas las mencionadas diligencias el órgano competente podrá adoptar la resolución pertinente bien con el archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, se estimen oportunas y la incoación del procedimiento sancionador.

3. Si con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta legislación o normativa de desarrollo, resultaren indicios de carácter de delito o falta penal, el órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador hasta tanto se pronuncie la jurisdicción penal. La sanción penal, en caso de que se produzca, excluirá la imposición de la sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración Pública.

Artículo 78. Adopción de medidas provisionales.

1. Las medidas cautelares que pueden ser adoptadas en el procedimiento de inspección con arreglo a lo previsto en el artículo anterior, son las siguientes:

a) Medidas de cautela en promociones de obra nueva o en actuaciones de rehabilitación, consistentes en la suspensión de las obras o trabajos, la retirada de materiales, la prohibición de alojamiento de personas, el precinto o la interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas.

b) Clausura de edificaciones residenciales en situación de riesgo.

2. Igualmente, podrán adoptarse medidas de reconducción de la situación creada y que pueden ser las que a continuación se establecen:

a) Exigencia de obras necesarias para la habitabilidad.

b) Multas coercitivas no sancionadoras.

c) Devolución del importe del sobreprecio.

d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.

SECCIÓN 2ª TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

Artículo 79. Concepto de infracción.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, así como las que se prevean reglamentariamente dentro de los límites establecidos por la legislación aplicable en materia sancionadora.

Artículo 80. Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves en materia de vivienda:

a) Vulnerar las normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios, sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, construcciones, instalaciones y edificios, cuando ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las medidas

provisionales adoptadas en su caso, cuando por causa de tal incumplimiento se incida en grave riesgo para los moradores.

d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda o alojamiento, con grave riesgo para los moradores.

e) Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

f) No destinar la vivienda de protección pública a residencia habitual y permanente de los propietarios o de los titulares de la obligación de ocuparla, cuando ello se realice sin la debida autorización administrativa.

g) Incumplir el destino y uso de la vivienda protegida así como los alojamientos dotacionales.

h) Transmitir o ceder la vivienda de protección pública, sin autorización y con contravención de la normativa correspondiente a la misma.

i) Realizar publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales sin la previa aprobación del texto por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o sin ajustarse a las normas reglamentarias aplicables.

j) Hacer uso o ser adjudicatario/a simultáneamente de más de una vivienda de protección pública, salvo que se trate de un promotor o promotora que sea titular de más de una con destino al alquiler protegido.

k) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de protección pública o alojamiento dotacional, a personas que no cumplan con los requisitos legales para ello.

l) Realizar la construcción de viviendas, locales o alojamientos dotacionales apartándose sustancialmente del proyecto que obtuvo la calificación provisional correspondiente.

m) Aportar o suministrar a la Administración Pública correspondiente, datos falsos o notoriamente erróneos en los documentos y certificaciones expedidas por los técnicos intervinientes en relación a la promoción y construcción de viviendas y alojamientos dotacionales.

n) Vulnerar la normativa que prohíbe el sobreprecio en las transmisiones de inmuebles protegidos.

o) Percibir cantidades anticipadas referidas a viviendas de protección pública y/o alojamientos dotacionales, sin la debida autorización administrativa.

p) Destinar las ayudas percibidas en materia de vivienda y/o rehabilitación, a finalidades distintas de las que motivaron su concesión.

q) Incumplir el destino a promoción de viviendas protegidas o alojamientos dotacionales, de los terrenos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad.

r) Suministrar por parte de las compañías de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios, sin la existencia de licencia de primera ocupación y, en su caso, sin resolución de la calificación definitiva de vivienda o alojamiento protegido.

s) Destinar los bienes del Patrimonio Público de Suelo a una finalidad diferente a la legalmente prevista.

Artículo 81. Infracciones graves.

Son infracciones graves las siguientes:

a) Vulnerar las normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios, sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando no se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, construcciones, instalaciones y edificios, cuando ello no suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las medidas provisionales adoptadas en su caso, aun cuando por causa de tal incumplimiento no se incida en riesgo o en inhabilitación.

d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda o alojamiento, aun cuando no se aprecie riesgo para los moradores.

e) Negarse a colaborar con las labores de inspección de la Administración, negándose a suministrar la información requerida u obstruyendo las referidas actividades inspectoras.

f) Ejecutar las obras de construcción de viviendas y alojamientos dotacionales de modo diferente al previsto en el proyecto aprobado al efecto cuando tal diferencia no resulte sustancial.

g) Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de la edificación.

h) Privar a la vivienda o alojamiento protegido de sus condiciones de habitabilidad, o realizar obras que supongan incremento o reducción de su superficie útil sin la preceptiva autorización.

i) Incumplir, por acción u omisión, las obligaciones que se deriven de los requerimientos que se realicen por deficiencias o vicios ocultos en la construcción de viviendas y alojamientos dotacionales.

j) Adjudicar las viviendas y alojamientos dotacionales incumpliendo de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecidos por la normativa aplicable.

k) Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmisión de viviendas, anejos o locales sujetos a los derechos de tanteo y retracto, o incumplir el deber de comunicar o notificar a la Administración cualquier acto de disposición de viviendas protegidas o alojamientos dotacionales.

l) Incumplir la normativa para la elevación a escritura pública y la inscripción registral de los títulos de adquisición de inmuebles de protección pública.

m) No realizar la entrega de copia del contrato y de la calificación definitiva al adquirente, arrendatario/a o usufructuario/a de la vivienda protegida o del alojamiento protegido.

n) Carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando la misma haya sido establecida reglamentariamente.

o) Incumplir los procedimientos legalmente previstos para la adjudicación de las viviendas de protección pública.

p) Suministrar datos inexactos a la Administración al objeto de acceder a la ocupación legal de una vivienda protegida o a las ayudas públicas para la promoción, construcción, urbanización o rehabilitación.

q) Modificación de los fines estatutarios por parte de cooperativas o entidades benéficas cuando se realice sin autorización administrativa.

r) Obtener beneficio económico de la cesión parcial del uso de una vivienda protegida o alojamiento dotacional sin autorización expresa del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o del ayuntamiento en el caso de viviendas tasadas municipales o de alojamientos de su titularidad.

s) Incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional, por parte del arrendatario o usuario.

Artículo 82. Infracciones leves.

Se calificarán como leves las siguientes infracciones:

a) No someter al trámite de visado del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, los contratos de la primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso de viviendas protegidas o alojamientos dotacionales de titularidad privada.

b) Omitir las cláusulas de inserción obligatoria y las advertencias legales oportunas, en los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de las viviendas de protección pública.

c) Omitir la exposición del cartel anunciador de la promoción y construcción de las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales durante la ejecución de la obra.

d) Omitir o no fijar la placa correspondiente a las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales en la fachada del portal de la edificación.

e) Ocupar las viviendas protegidas o los alojamientos dotacionales antes de haber formalizado, en su caso, la correspondiente póliza de seguro contra incendios.

f) No ocupar de forma efectiva y en los plazos establecidos al efecto, las viviendas de protección pública que les hayan sido adjudicadas, o anticiparse en su ocupación.

g) Incumplir la obligación de inscripción de los inmuebles en el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales o Protegidos.

h) Incumplir, por parte de los demandantes y adjudicatarios de las viviendas y alojamientos de los deberes de comunicación, actualización de

datos, entrega de documentación requerida, cumplimiento de las normas de convivencia y vecindad una vez resulten adjudicatarios y dispongan de la vivienda o alojamiento, conservación del inmueble correspondiente y abonos económicos que, en su caso, debieren de realizar en relación a los citados inmuebles protegidos.

i) Incumplir, las personas o entidades arrendadoras, la obligación de inscripción de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas en el Registro previsto para tales contratos.

j) Incumplir, las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas, su obligación de depositar la pertinente fianza una vez hayan sido expresamente requeridos para ello y con independencia de los recargos establecidos por su extemporaneidad.

k) Formular denuncias temerarias o carentes de fundamento, por incumplimiento de la normativa de protección pública.

l) No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas y alojamientos dotacionales.

m) Desocupar sin autorización administrativa, la vivienda o alojamiento protegido durante un periodo superior a seis meses cuando ello no sea causa de finalización de la ocupación.

n) Hacer publicidad de viviendas y/o alojamientos dotacionales sin disponer de la calificación provisional.

o) Las previstas en los artículos anteriores cuando su comisión no sea de relevancia significativa en lo que respecta a la vivienda o alojamiento protegido, en su función social.

Artículo 83. Responsables de las infracciones.

1. Sólo podrán ser sancionados por hechos constitutivos de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley, las personas físicas o jurídicas autoras de las mismas, aun a título de simple inobservancia. En las infracciones atinentes al uso indebido de los inmuebles, podrá sancionarse también a las personas propietarias o titulares de los mismos.

2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica, podrán ser consideradas como responsables las personas físicas que formen o hayan formado la voluntad de aquélla en la concreta actuación u omisión que constituye la infracción.

3. Si en la instrucción de un expediente sancionador no resulta posible delimitar las responsabilidades individuales, éstas se considerarán concurrentes de manera solidaria.

4. La comisión de la infracción o infracciones, la imposición de las sanciones a quienes resultaren responsables, así como la de las medidas accesorias que se adopten y la exigencia de restitución de los daños y perjuicios, una vez firmes en vía administrativa, podrán ser objeto de anotación

al margen de la finca afectada en el Registro de la Propiedad, así como de su publicación en los boletines oficiales correspondientes y en el diario o diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma corriendo los gastos a cuenta de quien hubiere resultado sancionado.

Artículo 84. Prescripción y caducidad.

1. Las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley, prescribirán a los cuatro años para las muy graves, a los tres años para las graves y a los dos años para las leves, a contar, en todo caso, desde que la infracción se haya cometido. En las infracciones continuadas el cómputo del plazo se iniciará desde que hubiera finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Las sanciones administrativas una vez impuestas, prescribirán a los cuatro años para las muy graves, a los tres años para las graves y a los dos años para las leves, a contar, en todo caso, desde la firmeza administrativa de las mismas.

3. Los expedientes administrativos sancionadores que se incoen con arreglo a esta ley, caducarán en el plazo de seis meses desde la mencionada incoación, si durante el citado plazo no ha sido notificada resolución alguna todo ello de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo, y sin perjuicio de su nueva incoación para el caso de que no se hubiera producido la prescripción de la infracción.

Artículo 85. Interrupción de los plazos de prescripción y de caducidad.

1. Los plazos correspondientes a la prescripción de las infracciones, se interrumpirán si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculpado ya sea por notificación personal o por edictos, en su caso, así como cuando los inculpados interpongan cualquier reclamación o recurso.

2. Los plazos de prescripción de las sanciones se interrumpirán cuando se lleve a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de los sancionados, ya sea por notificación personal o por edictos en su caso, o cuando los sancionados interpongan cualquier reclamación o recurso contra la resolución sancionatoria.

3. La caducidad del expediente administrativo no se producirá interrumpiéndose el plazo previsto para ello, en los supuestos contemplados en la legislación de procedimiento administrativo y por todo el tiempo que sea necesaria para efectuar las notificaciones mediante edictos, si así procede.

Artículo 86. Importes de las sanciones y destino.

1. Las infracciones muy graves se sancionarán con multa entre 90.001€ (noventa mil un euros) y 900.000€ (novecientos mil euros).
2. Las infracciones graves se sancionarán con una multa de entre 9.001€ (nueve mil un euros) y 90.000€ (noventa mil euros).
3. Las infracciones leves se sancionarán con una multa de entre 1.500€ (mil quinientos euros) y 9.000 euros (nueve mil euros).
4. No obstante, si el beneficio económico de la comisión de la infracción superara los límites máximos establecidos para la sanción en los apartados precedentes, el importe de la multa se incrementará hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la infracción.
5. La reparación, voluntariamente y por parte del infractor, de los daños ocasionados al interés público con la infracción, cuando tal restitución se produzca durante la tramitación del procedimiento sancionador y no se interpongan recursos judiciales en relación al mismo, conllevará una reducción o condonación del cincuenta por ciento del importe de la sanción.
6. Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas al amparo del presente artículo, se destinarán a la financiación del patrimonio municipal del suelo o del patrimonio público de suelo de la Comunidad Autónoma de Euskadi según sean impuestas por el ayuntamiento correspondiente o por el Gobierno Vasco respectivamente.

Artículo 87. Medidas complementarias a la sanción pecuniaria.

1. En los supuestos de infracción muy grave, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación de los infractores, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección pública o de rehabilitación con financiación pública, lo que se computará a partir de la firmeza en vía administrativa de la resolución sancionadora.
2. Cuando la infracción con resolución firme en vía administrativa hubiere sido calificada como grave, el plazo de inhabilitación que se pueda imponer será de un año.
3. Podrá levantarse la inhabilitación prevista en los apartados que anteceden si los infractores voluntariamente proceden a reparar las consecuencias de la infracción restituyendo de ese modo el daño causado al interés público y evitando la sustanciación de recursos administrativos o jurisdiccionales.

Artículo 88. Restitución por daños y perjuicios.

Con independencia de la sanción pecuniaria y, en su caso, de las accesorias que se le impusieren a quien haya cometido la infracción, cuando de la misma se derivaren daños y perjuicios a la Administración se evaluarán económicamente los mismos, incorporándose como parte de la resolución administrativa y exigiéndosele su importe por vía administrativa incluyendo el apremio administrativo sobre su patrimonio si ello resultara necesario.

Artículo 89. Administraciones públicas competentes.

1. Serán administraciones públicas competentes para la imposición de las sanciones y medidas accesorias previstas en esta ley, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las administraciones municipales correspondientes.

2. En la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, corresponderá al Consejo de Gobierno la imposición de multa que supere los 500.000 € (quinientos mil euros), y al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco a través de los órganos que se establezcan reglamentariamente, en todos los casos que no superen del citado importe.

3. La imposición de las sanciones en el ámbito de la Administración Municipal corresponderá a aquél de los órganos a que se deba con arreglo a la legislación de Régimen Local o que se determine, en su caso, en la reglamentación orgánica propia de la citada entidad.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción al artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco que queda con el siguiente texto:

1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la

edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta Ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3.- La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

4.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo.

Segunda. Modificación del artículo 80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción al artículo 80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco que queda con el siguiente texto:

Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1. El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

2. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto

de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3. En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

4. La distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública a que se refieren los dos párrafos anteriores de este artículo, podrá materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial que resulte en cada área, sector o unidad de ejecución de forma que se contribuya a la cohesión social con la mezcla de usos diferentes en las unidades edificatorias colectivas resultantes.

5. El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración Autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.

6. Reglamentariamente se determinará, en municipios obligados por esta ley a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la exención de dicha obligación de reserva para determinadas unidades de ejecución por razón del número de viviendas posibilitadas.

7. Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, la Administración Autónoma del País Vasco competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar en expedientes de modificación el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización

de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea del mismo número de viviendas de protección pública.

Tercera. Modificación de la disposición adicional octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción a la disposición adicional octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco que queda con el siguiente texto:

Octava. Viviendas de protección pública: viviendas de protección social y viviendas tasadas.

1. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas de protección pública (VPP), las viviendas de protección social (VPS) y las viviendas tasadas (VT), cuyo régimen jurídico será el previsto en esta norma legal y las que se dicten en su desarrollo.

2. Las diputaciones forales, las entidades locales en general y los ayuntamientos en particular, podrán promover toda clase de vivienda de protección pública así como de alojamientos dotacionales. Las viviendas y alojamientos resultantes se adjudicarán con arreglo a lo previsto en la presente ley y disposiciones reglamentarias que se dicten en su desarrollo. Las bases de las convocatorias que realicen al efecto las instituciones señaladas en el presente apartado, establecerán, entre otras determinaciones, la de los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación. Justificadamente, por parte de las citadas administraciones, podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para la atención de necesidades sociales o a realojos debidos a actuaciones urbanísticas o expropiatorias.

3. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública de régimen tasado que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección social. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general.

4. A efectos estadísticos, los ayuntamientos notificarán al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda las licencias que se otorguen bajo el régimen de protección pública en sus propios municipios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley.

La presente ley será de aplicación a todos los procedimientos que se incoen con posterioridad a su entrada en vigor pudiendo, no obstante, los interesados, acogerse voluntariamente a las disposiciones contenidas en esta norma legal y disposiciones de desarrollo.

Segunda. Reglamentos reguladores de la vivienda de protección pública.

Hasta tanto no se dicten y entren en vigor los reglamentos correspondientes al desarrollo de esta ley y que suplan a los vigentes en la actualidad, éstos permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga o contradiga a esta disposición legal.

Tercera. Ordenanzas locales reguladoras de las viviendas tasadas municipales.

Las ordenanzas locales promulgadas por los ayuntamientos en desarrollo de las previsiones contenidas en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se adaptarán a la presente ley en el plazo de doce meses desde el día siguiente a su entrada en vigor, a partir de cuya fecha quedarán sin efecto en todo lo que contradigan a esta norma legal.

Cuarta. Expedientes con calificación provisional.

Los expedientes de vivienda protegida que cuenten ya con la calificación provisional otorgada antes de la entrada en vigor de esta ley, se regirán a todos los efectos por la normativa precedente.

Quinta.- Régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada.

Hasta tanto no se promulguen las disposiciones reglamentarias previstas en el artículo 9 de la presente Ley, referido este último a los modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada, y desde la entrada en vigor de esta norma legal, se atenderán gradualmente las siguientes situaciones:

- a) En el primer año natural a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la presente Ley, tendrán derecho las unidades de convivencia de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a quince mil euros anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de cuatro o más años y como demandantes de alquiler,
- b) En el segundo año natural desde la entrada en vigor de esta Ley, tendrán derecho, además de las previstas en el apartado anterior, las unidades de convivencia de dos miembros, perceptoras de ingresos anuales inferiores a doce mil euros, inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.
- c) A partir del tercer año natural desde la entrada en vigor de esta Ley, y además de las previstas en los dos apartados anteriores de esta disposición, tendrán derecho las unidades de convivencia, compuestas por un miembro, perceptoras de ingresos anuales en cuantía inferior a nueve mil euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Queda expresamente derogada la Ley 7/1988 de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Segunda. Quedan también expresamente derogados el artículo 200 relativo a la Inspección Técnica de los Edificios y la disposición adicional novena debida a los alojamientos dotacionales, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como las disposiciones décima y undécima de la Ley 5/2010 de 23 de diciembre de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco para el año 2011, referentes al Fondo de Garantía y Compensación en materia de vivienda.

Tercera. Igualmente, quedan derogadas todas las disposiciones legales o reglamentarias en cuanto se opongan a la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Autorización para el desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno Vasco para dictar y promulgar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en esta ley, cuantas otras resulten precisas para su cumplimiento.

Segunda. Actualización de importes.

Las cuantías económicas previstas en esta ley para ingresos anuales, canon de vivienda deshabitada, multas pecuniarias y sanciones por las infracciones tipificadas en la misma, serán periódicamente actualizadas por Orden del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Tercera. Mapa municipal de planificación y gestión de las inspecciones técnicas de los edificios.

El Gobierno Vasco, en colaboración con los ayuntamientos y las sociedades urbanísticas o de regeneración urbana, elaborará un mapa municipal de planificación y gestión de las inspecciones técnicas que tendrá por objeto tanto la organización y programación conjunta de las mismas como la debida coordinación en su realización y su seguimiento, correspondiendo a todas las entidades citadas su supervisión y control.

Cuarta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor a los tres meses a contar a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.