

LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como 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 sinfín más reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

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), se coincide en resaltar la dimensión social de la vivienda, 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 aquellas al reconocer explícitamente en su artículo 47 el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo y transmitiendo a todos los poderes públicos el mandato 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, asimismo, en la regulación estatal básica (Real Decreto Legislativo 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, como ya se ha 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 las personas extranjeras residentes con vecindad administrativa, según lo disponen los tratados internacionales y las leyes, como bien lo viene señalando desde hace tiempo el propio Tribunal Constitucional (STC 107/1984, FJ 3.º). 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 hacerlo efectivo allí donde sea

incumplido por los poderes públicos obligados, en una previsión inédita en la legislación española hasta este momento.

Asimismo, la exigencia social de una urgente reacción de los poderes públicos para asegurar el derecho a la vivienda de las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda, ha hecho incorporar el concepto de la expropiación temporal del uso de la vivienda, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de la necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incuridas en procedimientos de desahucio. Su inclusión encuentra dos niveles de articulación: de un lado, atender a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual; de otro lado, la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11), que pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.

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 posible 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 del derecho subjetivo, atendiendo principalmente a las necesidades de vivienda más urgentes. Para ello, las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales se adjudicarán ante fedatario público, mediante un procedimiento en el que se baremarán las solicitudes, otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y el número de miembros de la unidad de convivencia, considerándose la antigüedad de la inscripción en el Registro de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales un criterio accesorio de baremación; todo ello sin perjuicio de establecer cupos, de manera que se garantice la cohesión social.

Por otro lado, y en lo que respecta al mencionado derecho subjetivo, 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 y más justa de resolverlo. Así, 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 y mezclarse unidades convivenciales de distinto nivel de ingresos y de distintas edades y composición familiar, e incluso que se combinen viviendas protegidas de iniciativa pública y privada.

Del mismo modo, se potencia 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, su implantación se permite sobre suelos dotacionales de dominio público previstos para tal finalidad e incluyendo los calificados por el planeamiento como equipamiento genérico o comunitario cuando el referido uso de alojamiento resulte igualmente compatible con el equipamental. 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, esta ley no solo 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, se denomina y califica como «hábitat», entendiendo este 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. Las 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 se manifestaron en las deliberaciones llevadas a cabo en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

Además, la vivienda y la utilización del suelo deben incorporar los cambios sociales que impulsan el favorecimiento de las tareas de cuidado (trabajo que se desarrolla fundamentalmente en el ámbito doméstico y su entorno) y el desarrollo de proyectos vitales personales, combinando, en definitiva, una mejor organización social basada en la corresponsabilidad y conciliación del trabajo remunerado y no remunerado.

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, respetando las singularidades propias de cada lugar y de forma armonizada con el entorno, lo que llevará a una ocupación más racional del suelo, propiciando un crecimiento más sostenible, homogéneo y armonizado.

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 acusada en los sectores más vulnerables de la sociedad, junto con la ausencia de suelo adecuado y preparado para la edificación y el valor que este 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 sitúa en el centro de la nueva visión que emana del citado pacto y que esta 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 anteriormente no considerados, como son el deber de mejora o de rehabilitación y el de mantenimiento de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional.

Se incluye, asimismo, la regulación relativa a la vivienda deshabitada, entendiendo su utilización injustificada como un incumplimiento de la función social. No obstante, hay que admitir que para que el mercado inmobiliario tenga un comportamiento suficientemente elástico, sin tensiones excesivas en relación con 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 10 los capítulos en los que se articula esta norma. El capítulo I se inicia con 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, y continúa 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 con el 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 I, 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 Europeo relativa al libro verde sobre los servicios de interés general.

El capítulo II se abre precisamente con el explícito reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda por todos los que no se hallen en posesión de una y no dispongan de medios necesarios para conseguirla. Vinculado a este derecho se recoge el de las personas en especiales circunstancias que, encontrándose en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, pudieran llegar a caer en situación de exclusión social. Vertiente indudablemente social, íntimamente relacionada con la legislación aprobada 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 aquella, o llegando a la expropiación temporal del uso por un período determinado de tiempo.

A este respecto, la ley entronca también con las corrientes internacionales más adelantadas, adoptando un concepto abierto de persona sin hogar y comprendiendo dentro de él tanto a quien carece de techo o cobijo como a quien carece de vivienda o dispone de una vivienda insegura o inadecuada o pueda incurrir en una situación de exclusión social por necesidad de vivienda sobrevenida en un proceso de desahucio hipotecario. Todo ello con la previsión de que los recursos disponibles en materia de vivienda se orienten preferentemente a la promoción de viviendas en alquiler, y permitiendo que las viviendas para compra puedan utilizar la vía de alquiler con opción de compra.

En el capítulo III se contempla la base del modelo de distribución competencial, que más bien se podría 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 ellas. Del mismo modo, son atraídos a este rango legal los existentes Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales y Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, apuntando, igualmente con carácter facultativo, 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 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 con él, se propone que los inmuebles que formen parte del Patrimonio Público de Suelo se mantengan, con carácter general, bajo titularidad pública y las viviendas resultantes se destinen preferentemente al alquiler, en orden 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 anteriormente, en que la intervención se ha concentrado en el objeto o elemento físico de la vivienda en sí, en esta ley se postula 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.

El capítulo VI es el encargado de desarrollar el régimen jurídico propio de las viviendas y locales protegidos y de los alojamientos dotacionales, procurándose la incorporación exclusiva de aquellos aspectos necesitados de rango legal y respetando el juego del posterior desarrollo reglamentario. Para clarificar el panorama legal de los tipos de intervenciones protegidas residenciales, se definen como tales las denominadas viviendas 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. 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 o regeneración urbana, la autorización de ocupación de suelos públicos para mejorar la accesibilidad o habitabilidad, las medidas necesarias para garantizar la posibilidad de intervenir en la mejora de la envolvente de las edificaciones, la división de viviendas 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 70% del total del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a los 30 años, con edificios anteriores a la primera normativa térmica publicada, 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, en orden al 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 la hacen inadecuada para la función social a la que viene ordenada. 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, respetando siempre 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 al derecho a la vivienda, como son la expropiación, incluyendo la expropiación temporal del uso; la declaración de interés social y urgencia de la cobertura de la necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria; los derechos de tanteo y retracto; la sustitución forzosa, y el desahucio administrativo, además de las multas coercitivas.

El último de los capítulos, el 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 a la regulación precisa de la intermediación en la prestación de los servicios inmobiliarios y a la incorporación del régimen de autopromoción, por cooperativas, para la satisfacción de las necesidades residenciales; las disposiciones transitorias, llamadas a compatibilizar con la debida flexibilidad los regímenes legales precedentes y el nuevo marco que se crea en la presente ley, así como a establecer las condiciones que han de contemplarse en la satisfacción del derecho a disponer de una vivienda y los requisitos que deben reunir los beneficiarios de la expropiación temporal del uso de la vivienda en los supuestos de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria en el período transitorio desde la entrada en vigor de la ley hasta la aprobación del reglamento que lo determine; las disposiciones derogatorias, y, por último, las disposiciones finales, con la introducción de los ajustes necesarios en la precedente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y con 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 previsto en el artículo 47 de la Constitución, así como en 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 criterios:

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, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad.

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 ellas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.

b) Representación equilibrada de hombres y mujeres en los distintos ámbitos de toma de decisión, de conformidad con la legislación en materia de igualdad.

c) 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.

d) 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 a la vivienda.

e) Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute 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.

f) Promoción de la libertad de elección del modo legal de acceso y permanencia en la vivienda que mejor se adapte, en cada ciclo vital, a las circunstancias de las personas moradoras.

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 y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.

h) 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.

i) Coordinación del planeamiento municipal y supramunicipal con la política de vivienda, de manera que en ámbitos de actuación de vivienda de protección pública se prevean actuaciones urbanizadoras adecuadas y coherentes con la citada tipología de vivienda.

j) 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.

k) 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 o a tareas de administración y gestión de este.

l) 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 socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.

m) 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.

n) Promoción de una planificación urbana que favorezca la conciliación corresponsable de las actividades productivas con la vida individual y familiar de las personas, facilitando una organización social corresponsable.

ñ) Fomento de tejidos o estructuras urbanas que favorezcan un crecimiento residencial homogéneo, sostenible y armonizado con el entorno, aminorando la ocupación de nuevos suelos.

o) 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, que habrán de guiarse por criterios de sostenibilidad, economía de recursos naturales y ahorro energético de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

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

q) El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Artículo 3.– Definición de conceptos.

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

a) 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 o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional, no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.

b) Área de regeneración urbana (ARU): 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 o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, así

como a las condiciones socioeconómicas de la población a la que va dirigida.

c) Calificación de protección pública: Es la declaración administrativa que atribuye a una unidad edificada o a parte de ella los beneficios y limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.

d) 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.

e) 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.

f) Diseño universal: Es el diseño del entorno, de los edificios 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.

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

h) Entidades locales de carácter territorial: Se entenderán por tales tanto los municipios como las entidades locales menores y los concejos.

i) 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.

j) Integración de la perspectiva de género: Es la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

k) Obras de adaptación a la normativa, mantenimiento 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 les resulte aplicable, mantener las condiciones constructivas y de los materiales o mejorar sus condiciones de habitabilidad.

l) Organización social corresponsable: Es el modelo de organización social que facilita a las mujeres y a los hombres la satisfacción de sus necesidades en los diferentes ámbitos de la vida, así como la posibilidad de hacer frente a las responsabilidades generadas desde los ámbitos público y privado.

m) Persona sin hogar: Es la persona que no dispone de lugar físico de residencia, o que carece de vivienda, o cuya vivienda es insegura o es inadecuada.

n) Precio de mercado: Son los importes económicos, en cada momento ajustados a la realidad del libre mercado, tanto de alquiler como de compraventa, en el entorno más próximo.

ñ) Regeneración urbana: Es el proceso de intervención pública que integra los aspectos relacionados con el medio ambiente y las condiciones físicas, urbanas, sociales y económicas y plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población y las condiciones de la edificación, urbanización y dotaciones de un conjunto urbano o núcleo de población.

o) Rehabilitación: Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural 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.

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

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) 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 de este.

s) Sostenibilidad: Es 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.

t) 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 y sus usuarios o usuarias, de modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada.

u) Vivienda: Edificio o parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a uso residencial.

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

w) Vivienda o alojamiento digno: Es la vivienda o alojamiento cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad.

x) 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.

y) 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.

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

aa) 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 o de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

bb) 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.

cc) Vivienda sobreocupada: Es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las

piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

dd) Precio o renta de referencia de la promoción de viviendas de protección pública y canon de alojamientos dotacionales: Es el precio, renta o canon de cada promoción, calculado a tenor de la respectiva orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en función de la superficie de las viviendas y alojamientos citados y según el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.

ee) Unidad de convivencia: Se define en idénticos términos que lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social.

Artículo 4.– Cumplimiento de la función social.

1.– Tanto las personas propietarias 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, deben cumplir la función social que los define y caracteriza, en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les 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 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 adjudicatario o titular, salvo autorización expresa del órgano competente del Gobierno Vasco, motivada en causa justificada que se determinará reglamentariamente.

e) Manifiesta desproporción entre las condiciones exigibles para el acceso a una vivienda protegida y la capacidad económica o patrimonial, sobrevenida tras la adjudicación, de la persona o personas adjudicatarias de aquella.

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 de 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 y 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 a 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. Para la efectiva puesta en práctica del mencionado servicio, se creará un organismo autónomo, con el objeto de integrar las diferentes empresas públicas y organismos existentes en materia de vivienda en el momento de la aprobación de la presente ley. El Gobierno Vasco, mediante decreto, establecerá sus funciones y organización.

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 o de rehabilitación o de si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación 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 o urbanizado se considerarán igualmente de interés general. Todas las viviendas afectadas por estas intervenciones tendrán la consideración de viviendas sociales a los efectos de poder recibir ayudas públicas.

Artículo 6.– Acción pública y derecho subjetivo.

1.– Será pública la acción para exigir ante los órganos 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 9 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 departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, y las resoluciones de esta administración serán recurribles ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

3.– Las administraciones municipales que dispongan de viviendas, de alojamientos dotacionales o de suelo residencial o de equipamiento dotacional calificado con posibilidad de construir alojamientos dotacionales colaborarán con el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, poniéndolos a disposición del citado departamento, al objeto de dar satisfacción a la reclamación prevista en el apartado precedente, cuando esta 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 al disfrute de una vivienda digna y adecuada y 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 1 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 párrafo 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 de él, resulte inseguro 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 preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos. Dicha preferencia significa que, exceptuando los destinados a rehabilitación, el 80% de los recursos en materia de vivienda se destinarán a políticas de alquiler, no siendo inferior a ese porcentaje el volumen edificatorio de protección pública.

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 o adecuado, tampoco cuenta con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose por ello en riesgo de caer en situación de exclusión social.

2.– A los efectos del apartado 4 del artículo siguiente, se considera que tienen necesidad de vivienda aquellos que, siendo titulares de su vivienda habitual y encontrándose ésta incurso en un procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria, no puedan hacer frente a los pagos del préstamo hipotecario sin incurrir en riesgo de exclusión social. Se considera igualmente que tienen necesidad de vivienda aquellos arrendatarios que no puedan hacer frente a los pagos del arrendamiento sin incurrir en riesgo de exclusión social y que, encontrándose en las mismas circunstancias, sean objeto de desahucio, sin solución habitacional.

3.– Se reconoce el derecho al acceso a la ocupación legal estable de una vivienda o alojamiento protegido, en los términos de la presente ley y en las condiciones recogidas en el artículo 73.6, a toda persona, familia o unidad de convivencia que se halle incurso en causa de necesidad.

4.– Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, las disposiciones que se dicten en desarrollo de esta ley establecerán, entre otros extremos, 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 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, en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, o incluso de una vivienda libre en caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros, con la renta o el canon que corresponda en cada caso.

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

3.– Para la exigencia ante las administraciones públicas competentes del derecho de acceso 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 cotidiana y normalizada.

b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente y que respetará, a efectos 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 de la normativa que les 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 e intervención para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como de incidencia en el mercado de la vivienda, y el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda.

4.– Las entidades locales de carácter territorial que por su dimensión o falta de recursos tengan dificultad en 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 del Gobierno Vasco, que tendrá una naturaleza directriz y orientadora de las políticas públicas en materia de vivienda. El Gobierno remitirá este plan al Parlamento Vasco, para su tramitación como comunicación, cada tres años.

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

e) Planes directores de las entidades locales de carácter territorial, potestativos para ellas, que resultarán coherentes con el planeamiento director del Gobierno Vasco, coordinándose además con el planeamiento urbanístico.

2.– Reglamentariamente se establecerán los criterios de género a tener en cuenta en todas las fases de planeamiento, regulando su alcance, contenido, registro, seguimiento y validación, así como las determinaciones mínimas necesarias y 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 sustituirá o, en su caso, dará continuidad al precedente registro administrativo de similares características. Será gestionado como registro administrativo por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y tendrá por objeto la inscripción en él de todas las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales existentes o que se promuevan, construyan o se califiquen como de tales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como sus titulares. Reglamentariamente se desarrollará su funcionamiento y régimen jurídico.

Quien promueva, con carácter público o privado, viviendas protegidas o alojamientos dotacionales tendrá la obligación de inscribirlos en el mencionado Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.

2.– Al objeto de que el registro disponga de la información más precisa posible, podrán recabarse para su anotación en él los datos obrantes en otros registros públicos como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, 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.

3.– Se garantizarán la transparencia y el carácter público de este registro, así como la facilidad de acceso a él.

Artículo 13.– El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

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 departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, tendrá por objeto el puntual conocimiento de las personas demandantes inscritas, sirviendo como instrumento para la gestión y control de 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 diferenciarán con claridad la relación de demandantes de vivienda interesados en compra y la relación de demandantes de alquiler. Únicamente se considerarán demandantes del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada las personas o unidades de convivencia demandantes de alquiler que acrediten los ingresos previstos en el artículo 9 de esta ley y cumplan el resto de los requisitos exigidos en él. Caso de que un adjudicatario de vivienda renuncie a la vivienda adjudicada, por causa distinta a las excepcionadas en la normativa de desarrollo, cursará baja en el registro y no podrá volver a inscribirse hasta transcurrido un año 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 naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco.

Si los citados registros de solicitantes de las entidades locales se integren voluntariamente en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco, se respetará por parte de este la antigüedad que las inscripciones tuvieran en el registro de origen.

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

CAPÍTULO IV

PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

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

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, así como de conseguir suelo para actuaciones de iniciativa pública, y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. 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 registro de explotación, comprensivo, en los términos que reglamentariamente se establezcan, de un inventario de bienes 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 ellos. Este registro de explotación estará sujeto a los mecanismos de control establecidos en esta ley.

Artículo 15.– Naturaleza y destino.

1.– El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio y 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 o construcción de viviendas, alojamientos, locales y anejos.

b) La promoción o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas, así como de equipamientos públicos relacionados con la propia actuación.

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

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

e) El fomento de la oferta privada de vivienda de alquiler, siempre que a la hora de establecer las rentas siga los mismos criterios que el alquiler público.

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 1, apartado 2, y de los principios contenidos en los artículos 2 y 40 de la presente ley.

2.– Los bienes y recursos del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco no podrán destinarse a fines distintos de los previstos en este artículo, así como tampoco 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:

a) Los bienes de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco que sean destinados a él, 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 y calificación 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, e igualmente otras viviendas y demás anejos y locales sobre los que se ostente un título suficiente que permita su disposición, incluido el arrendamiento.

f) Las adquiridas vía expropiación forzosa.

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 o disposición de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, ya sea por causa de su transmisión, de alquiler o, en general, del establecimiento de derechos sobre ellos.

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.

f) Los ingresos derivados de la liquidación del canon de vivienda deshabitada cuando el Gobierno Vasco, en defecto de los ayuntamientos, declare la vivienda deshabitada y liquide el canon correspondiente.

g) El 80% del importe de las fianzas depositadas por causa de los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas.

h) El importe de los recargos e intereses por retrasos en el depósito de las fianzas.

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

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 ellos, cuando sea posible conforme a esta ley, se realizará como regla general mediante licitación pública a título oneroso.

2.– En todo caso, en las bases de la licitación pública para la enajenación en pleno dominio se contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Precio mínimo de licitación.

b) Precio 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 licitación pública, los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre estas 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 petitionarios sean sus ocupantes legales.

d) Cuando el procedimiento 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 procedimiento que ha quedado desierto.

e) Cuando se trate de locales y anejos no vinculados a viviendas de protección pública y construidos al amparo de la competencia en materia de promoción pública de vivienda, siempre con la autorización que se precise con arreglo a la legislación de patrimonio de Euskadi.

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 15 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.

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.

3.– En todos los supuestos será necesaria la autorización previa del Consejo de Gobierno. En el supuesto de la letra e) del apartado 1, sin embargo, dicha autorización solo será necesaria cuando así lo disponga la legislación de patrimonio de Euskadi.

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.

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública a las que se refiere la presente ley, mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, que se determinarán reglamentariamente.

La intervención pública en cuanto a la planificación, programación, proyección, promoción o ejecución del parque residencial protegido se configura 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.– Se considerarán también comprendidos en el concepto de vivienda protegida, a efectos del régimen jurídico, beneficios económicos y limitaciones del derecho de propiedad, todos aquellos elementos, como garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables, que a estos efectos se incluyan o consten en la correspondiente calificación definitiva de vivienda protegida.

3.– Siempre que se ajusten a las características técnicas de las viviendas protegidas, la calificación también podrá extenderse a la vivienda libre cuando su promotor o promotora o titular lo solicite para poder percibir las ayudas correspondientes al objeto de su venta, arrendamiento 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 interesados o interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda, podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Vivienda de protección social.
- b) Vivienda tasada de régimen autonómico o municipal.

2.– El Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente, entre otros extremos, las características de las viviendas de protección social y tasadas 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, las medidas financieras y el régimen jurídico de las viviendas.

3.– Las promociones de 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 publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:

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

b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y 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 aspectos que resulten procedentes.

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

4.– La pertenencia de la vivienda a cada modalidad de protección pública se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

Artículo 22.– Destino de las viviendas de protección pública.

1.– Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o transmisión y en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

2.– Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo autorización expresa al efecto otorgada por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, por causas que serán determinadas reglamentariamente.

Artículo 23.– 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 no serán objeto de su calificación como vivienda protegida, y podrán situarse, alternativamente:

a) Sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad de alojamiento dotacional.

b) Sobre suelos que el planeamiento urbanístico califique de equipamiento comunitario u otro equipamiento que permita el uso de alojamiento dotacional.

c) En edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto.

3.– 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, personas pendientes de realojamiento por operaciones urbanísticas y otros similares. Podrán destinarse igualmente al alojamiento temporal de personas de colectivos en proceso de reinserción o de quienes 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.

4.– Los alojamientos dotacionales se ocuparán por sus usuarios o usuarias con carácter temporal. Sus características y régimen jurídico serán 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 apartado 3 del artículo anterior.

5.– 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.

6.– 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 de vivienda al objeto de la aplicación a ellos de la normativa técnica correspondiente.

Artículo 24.– 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 estas. Las construcciones que se edifiquen en ellos, si cumplen las condiciones establecidas por esta ley y su normativa de desarrollo, tendrán la consideración de alojamientos dotacionales.

2.– En los supuestos señalados en el apartado anterior, los terrenos y la edificación que se construya sobre ellos quedarán incorporados al patrimonio público de suelo correspondiente y tendrán la condición de bienes demaniales afectos a un servicio público. No podrán ser objeto de transmisión, sin perjuicio de la posibilidad de su directa cesión entre administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, así como entre estas y las entidades del sector público dependientes de ellas, 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 podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales o podrá otorgar derecho concesional a terceros para su

construcción y gestión.

3.– Con independencia de lo previsto en los apartados precedentes de este artículo, y con carácter excepcional, podrán destinarse también a usos provisionales de alojamiento dotacional las edificaciones o partes de estas y los locales, todos ellos de titularidad privada o pública, que, contando para ello con la debida declaración efectuada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, atiendan a necesidades puntuales o coyunturales de realojo o residencia. La autorización municipal de estos usos provisionales no precisará de trámite de información pública, ni de la acreditación de otros compromisos, sino únicamente la aceptación, por parte de la propiedad, de la declaración del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. Se entenderá, en todo caso, concedida en precario, y con la obligación de desalojo sin derecho alguno a indemnización en los términos previstos en la normativa urbanística.

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

SECCIÓN 1.ª

PRECIO Y RENTA O CANON

Artículo 25.– Precio o renta de las viviendas de protección pública y renta o canon de los alojamientos dotacionales.

1.– El precio o la renta de referencia de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, así como el importe del canon de los alojamientos dotacionales, se establecerán por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en función de la superficie de aquellos. A estos efectos se considerará también el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, su régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.

2.– Asimismo, por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se establecerán los importes de la capacidad financiera máxima de las personas o unidades de convivencia demandantes de la adjudicación de viviendas de protección pública y de tasadas de régimen autonómico. Se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 26.– Precio y renta o canon en posteriores transmisiones o cesiones de uso de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

1.– Se desarrollarán reglamentariamente los criterios de actualización de las rentas o cánones de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primeras o posteriores transmisiones estará sujeto a un precio de venta o renta máximo, que será fijado en la normativa de desarrollo de la presente ley.

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 27.– 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 21 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 se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

SECCIÓN 2.^a

CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 28.– Calificación de protección pública.

1.– Para que una vivienda sea reconocida como vivienda de protección pública, pudiendo acceder por ello a los beneficios dispuestos para ella y asumiendo las limitaciones propias de su régimen, será necesario obtener la debida calificación de vivienda protegida. Los anejos no vinculados o los locales que no estén calificados no tendrán la condición de protegidos, considerándose, por tanto, libres a los efectos de esta ley y su normativa de desarrollo.

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

3.– En el procedimiento administrativo de calificación de viviendas de protección pública y sus anejos se distinguen dos fases:

a) Calificación provisional, para cuyo otorgamiento la administración competente verifica que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida 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 de dicho proyecto que hubieren sido debidamente autorizados.

Artículo 29.– Duración de la calificación.

1.– Las viviendas de protección pública y sus anejos, 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, de establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, 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 o rehabilitación.

3.– Salvo causa justificada debidamente motivada, la orden que, en su caso, autorice, conforme a lo previsto en el apartado anterior de este artículo, 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 aquellas.

Artículo 30.– Concesión de la calificación y contenido mínimo del documento de calificación.

1.– El otorgamiento o denegación, en su caso, de la calificación de vivienda protegida, incluidos sus anejos, lo realizará el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de régimen tasado municipal.

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 apartado anterior de este artículo dispondrá de un plazo máximo de tres meses, desde que se haya presentado la documentación completa, para dictar resolución. No obstante, el órgano competente podrá acordar motivadamente la ampliación del plazo por otros dos meses.

3.– Si, transcurrido el plazo de tres 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.

4.– Tanto en el documento de la calificación provisional como en el de la definitiva deberán hacerse constar, como contenido mínimo, los siguientes extremos:

a) Identidad del promotor o promotora, que deberá incluir nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio.

b) Tipo de vivienda de protección pública, 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) La mención expresa de la calificación permanente, o, en su caso, del plazo de calificación en los supuestos excepcionales recogidos en esta ley.

f) Procedimiento de adjudicación.

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

h) En la calificación definitiva, además, se consignará el precio de venta de aquellas viviendas y anejos vinculados cuya transmisión se haya materializado. En los que no se hubiera producido dicha transmisión, se mantendrán vigentes los parámetros de la calificación provisional.

Artículo 31.– Concurrencia de la licencia municipal de primera utilización y la calificación definitiva.

1.– Los promotores de viviendas de protección pública en las que el otorgamiento de la

calificación de vivienda protegida corresponda al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco deberán acompañar a la petición de licencia municipal de primera utilización copia de la solicitud sellada o certificación de haber solicitado al órgano competente del Gobierno Vasco la calificación definitiva de vivienda de protección pública.

2.– El ayuntamiento, recibida esta solicitud en debida forma, previas las revisiones y comprobaciones oportunas, concederá, en su caso, licencia de primera utilización, condicionando su efectividad a la obtención de la calificación definitiva por parte del departamento competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco.

3.– Cuando el órgano competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco otorgue la calificación definitiva, la notificará al ayuntamiento respectivo, y podrá elevarse a escritura pública la declaración de obra nueva de la vivienda protegida, acompañando ambas resoluciones.

4.– Las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios no suministrarán los servicios sin la previa acreditación de la existencia de licencia de primera utilización de vivienda o alojamiento protegido y, en su caso, de la calificación definitiva de vivienda protegida.

SECCIÓN 3.^a

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPOS DE PROMOCIÓN

Artículo 32.– Procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales.

1.– Las viviendas de protección pública se adjudicarán ante fedataria o fedatario público mediante el procedimiento que se determine reglamentariamente, en el que se baremarán las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio; todo ello sin perjuicio de establecer cupos destinados a resolver necesidades de carácter social. 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, los concejos y las entidades locales menores 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, de todo tipo de discapacidad o de riesgo de exclusión social.

3.– Podrán excluirse, igualmente, del procedimiento de adjudicación las viviendas de protección pública adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y que, por su antigüedad, estado de conservación u otras circunstancias que las singularicen y diferencien de las de nueva construcción, aconsejen un procedimiento de adjudicación específico o su destino a usos provisionales, de equipamiento, de alojamiento dotacional u otros que se consideren oportunos y se adecuen al interés público y función social.

4.– Las diputaciones forales, los ayuntamientos y los concejos, y, en su caso, las entidades locales menores, establecerán las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales que promuevan, respetando en todo caso el procedimiento y límites que se prevén en esta ley, en su desarrollo reglamentario y la normativa sectorial vigente relativa a cupos de discriminación positiva.

5.– Las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública podrán incluir como

requisito de admisión el empadronamiento previo y con una antigüedad determinada, siempre con respeto a los derechos individuales y a las necesidades derivadas de la cohesión social y territorial, así como de la movilidad geográfica, amparados por la presente norma legal. Las mencionadas bases podrán igualmente prever que el citado requisito de empadronamiento pueda ser suplido por la disposición de un contrato de trabajo, de una antigüedad y duración que también se contemple, con puesto de trabajo ya en el propio municipio o en su área funcional.

6.– 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 33.– Adjudicación de vivienda o alojamiento adaptado a situación de discapacidad.

1.– Cuando haya de procederse a la adjudicación de una vivienda protegida adaptada o alojamiento adoptado a una situación de discapacidad de quien o quienes, aun siendo titulares de una vivienda no adaptada, precisen de tal adjudicación, previa o simultáneamente a ella, habrán de poner la vivienda de su titularidad a disposición del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda para su destino a arrendamiento.

2.– El Gobierno Vasco solo podrá aceptar la vivienda puesta a su disposición cuando cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad, conforme a la normativa vigente. En todo caso, el importe de las rentas corresponderá a quien o quienes ceden la vivienda para obtener la vivienda o alojamiento adaptado, sin perjuicio de que el citado importe pueda destinarse, total o parcialmente, a compensar la renta de la vivienda o alojamiento adjudicado.

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

1.– Cuando como consecuencia de una actuación urbanística, una actuación expropiatoria o una actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, tramitada por cualquier administración pública competente y verificada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sea necesario desalojar a los ocupantes legales de una vivienda que constituya residencia habitual, la administración actuante o el beneficiario 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 o expropiada 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, lo que habrá de hacerse antes de la firma del acta previa a la ocupación, en el caso de las expropiaciones urgentes, o de la firma del acta de ocupación de la vivienda expropiada.

3.– El derecho de realojo puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Solo podrán optar al realojo en una vivienda protegida los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria cuando estas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en la normativa que resulte de aplicación.

4.– Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para reservar en las adjudicaciones de

viviendas de protección pública las viviendas que garanticen el derecho de realojo, así como los requisitos y las condiciones de acceso que deben cumplir quienes opten a aquellas. En cualquier caso, los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y la necesidad de vivienda de las personas afectadas, teniendo en cuenta los ingresos de la unidad convivencial para la determinación del precio, renta o canon y atendiendo a la composición familiar de los afectados.

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

1.– La promoción de viviendas de protección pública puede ser de titularidad pública o de titularidad privada.

a) Será promoción de titularidad pública la acometida por una administración pública o por las entidades del sector público.

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

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) 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 será siempre de titularidad pública, sobre suelo dotacional público calificado para este fin, para equipamiento comunitario o asimilable que así lo permita, así como sobre edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto.

4.– La publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales deberá someterse a la previa aprobación del texto por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y ajustarse a las normas reglamentarias que sean aplicables.

Artículo 36.– Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación.

1.– Se considerará causa de incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación de una vivienda de protección pública, tanto en propiedad como en derecho de superficie, la adquisición «inter vivos», con posterioridad a la adjudicación de la vivienda de protección pública, de una vivienda libre.

2.– La adquisición onerosa de una vivienda libre dará lugar a la obligación de restituir a la Administración general del País Vasco la vivienda de protección pública para que esta sea readjudicada a una persona demandante de vivienda inscrita en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

3.– Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la restitución de vivienda de protección pública a la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

SECCIÓN 4.^a

DISPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. VISADO DE CONTRATOS

Artículo 37.– Visado de los contratos de transmisión de viviendas.

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 tengan la calificación de protección pública se adecuan 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.– A los efectos previstos en el apartado anterior, para obtener el visado deberán presentarse los siguientes documentos:

a) El documento en el que se formalice la transmisión o cesión de uso.

b) La documentación acreditativa de que el adquirente o cesionario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas.

3.– En los supuestos de transmisión, el visado se otorgará solamente 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.

4.– 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 ellos, 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 o locales calificados, o la constitución de derechos reales sobre ellos, salvo en el caso de la hipoteca.

c) La transmisión de garajes, trasteros y anejos protegidos y 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.

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 50%, de viviendas de protección pública de una misma promoción.

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 este. Ambos pondrán en conocimiento de la delegación territorial del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o, en su caso, del ayuntamiento correspondiente la inexistencia de visado.

6.– Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de visado sin que se hubiere notificado resolución expresa al solicitante, el visado se entenderá concedido en virtud de silencio administrativo positivo. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.

Artículo 38.– 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 y anejos, en su caso, vinculados a ellas si no se ha obtenido previamente su calificación definitiva. Los actos que infrinjan esta prohibición serán nulos.

2.– Las viviendas de protección 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, en precario o mediante 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 subarrendos coyunturales y cesiones temporales de uso de alguna o algunas habitaciones de la vivienda siempre que siga manteniéndose esta como residencia habitual y permanente de su adjudicatario o adjudicataria y ello no dé lugar a situaciones de incumplimiento de la función social contempladas en la presente norma legal.

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

Artículo 39.– 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, al acceso a la ocupación legal de 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, las personas o unidades de convivencia interesadas podrán presentar una solicitud ante la administración pública que se la hubiere adjudicado 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 que se cree, 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 este. La no comunicación de resolución alguna en el plazo de tres meses a la persona que hubiera promovido el expediente permitirá a esta entender estimada su solicitud y su consiguiente incorporación al cupo correspondiente a los efectos de la permuta reseñada en el apartado anterior.

CAPÍTULO VII

INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EN LOS CONJUNTOS URBANOS Y RURALES

Artículo 40.– Principios reguladores de la intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes.

La actividad pública que se desarrolle en cumplimiento del mandato constitucional objeto de esta ley, según se contempla en su artículo 1, 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, permitiéndose en una misma promoción distintas modalidades legales de acceso, como propiedad y arrendamiento, 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) La equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.

e) 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.

f) Cumplimiento de los requisitos y condiciones de eficiencia energética y consumo energético y de recursos en las actuaciones de intervención de la edificación, de acuerdo con lo previsto al efecto en la normativa sectorial de aplicación, así como en la legislación contra el cambio climático.

g) Fomento de una correcta gestión de los recursos naturales, particularmente en lo que se refiere a la optimización y reducción del consumo del agua.

h) Fomento de la utilización de materiales biodegradables o reciclables en la construcción.

Artículo 41.– Conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada. Específico deber de conservación de las viviendas de protección pública.

1.– En cumplimiento de la función social definida en el artículo 4 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 ellos 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 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 asumidas por este 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, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de la ciudadanía en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.

4.– El incumplimiento de los deberes de conservación, mejora, rehabilitación o regeneración previstos en esta ley habilitará a la Administración municipal o, en su defecto, al Gobierno Vasco para la ejecución subsidiaria de las obras o labores pertinentes, así como para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En caso de la inejecución injustificada de las obras o labores ordenadas, el límite máximo del deber de conservación se elevará hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o edificio correspondiente.

5.– Además, las personas propietarias y usuarias de viviendas de protección pública y anejos, así como de alojamientos dotacionales, vendrán obligadas a mantenerlos en buen estado de conservación, seguridad, salubridad, confort térmico, eficiencia energética y ornato público. El

incumplimiento de cualquiera de estos deberes podrá dar lugar a la adopción de las medidas oportunas por parte del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

6.– Las cuestiones que se susciten entre particulares en relación con la promoción, construcción, venta, arrendamiento o cualesquiera otras de similar naturaleza habrán de dilucidarse de conformidad con la normativa civil que les resulte de aplicación.

Artículo 42.– 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 estos, 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 ella, todo ello a los efectos de la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, o, en su caso, su expropiación forzosa.

Artículo 43.– 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 en planes de naturaleza urbanística y ser objeto de estos, pueden también ser aprobados de forma independiente a través del procedimiento previsto para la aprobación de las ordenanzas locales o reglamentos, y sus ámbitos de actuación podrán tener carácter continuo o discontinuo. Cuando 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. Este informe podrá ser emitido dentro de los plazos de información pública y audiencia de los mencionados planes e instrumentos, y, en su defecto, habrá de ser emitido y comunicado en el plazo de un mes desde que le fuere requerido, transcurrido el cual se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

2.– Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, la ordenación pormenorizada de las áreas de renovación o de regeneración urbana, áreas de reforma interior, áreas de reforma urbana o cualesquiera otras categorías derivadas de la legislación urbanística y que tengan por objeto la rehabilitación del patrimonio edificado o la mejora del entorno urbanizado de acuerdo con lo previsto en el presente artículo se realizará a través de la figura del plan especial.

3.– Las intervenciones de rehabilitación que se promuevan y 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.

4.– El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta, que podrán tener carácter continuo o discontinuo, o se identifiquen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizándose en todo caso el trámite de información al público y las notificaciones requeridas por la legislación aplicable, contendrá, como mínimo, la delimitación espacial que corresponda, acompañada de los siguientes extremos:

a) Justificación de los fines e intereses públicos que persigue, así como de la necesidad y conveniencia de la propuesta de intervención.

b) Identificación de todos los inmuebles incluidos en el ámbito espacial de aplicación, incluyendo su referencia catastral y su certificación catastral descriptiva y gráfica, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

c) Memoria que justifique la idoneidad técnica y viabilidad económica de la intervención, teniendo en cuenta la proporción de las cargas respecto a los beneficios obtenidos para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

d) Avance de la equidistribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación como retribución por su intervención.

e) Avance del plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

f) Descripción de las actuaciones a realizar, forma de gestión elegida para la actuación y proyectos en su caso necesarios para la ejecución de las obras, de conformidad con la legislación de ordenación territorial y urbanística y calendario de aquellas.

5.- En estas actuaciones, cuando se prevea un incremento de la edificabilidad ponderada, no serán exigibles nuevas dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

Artículo 44.- 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:

1) Su adecuación urbanística, estructural o constructiva.

2) La mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas.

3) La mejora de sus condiciones de accesibilidad, y adaptación a las necesidades funcionales de sus residentes o destinatarios.

4) Alcanzar las condiciones de habitabilidad de los edificios y de las viviendas.

b) Intervención en áreas de regeneración, dirigida a los conjuntos urbanos o rurales que, por las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, deban ser sometidos a una acción especial de la Administración pública, de acuerdo con 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 a aquellos, como los de protección y promoción del patrimonio cultural, e incluso 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.

4.– En el caso de los bienes inmuebles calificados como bien cultural, en cualesquiera de sus categorías, así como de los bienes culturales inmuebles inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural vasco, las intervenciones habrán de respetar la mencionada regulación legal y, en su caso, el régimen de protección correspondiente.

5.– Cuando el respeto de la normativa de protección de bienes inmuebles inventariados de uso residencial hiciera imposible la adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, se buscarán soluciones alternativas sostenibles y respetuosas con las características del edificio, que permitan la rehabilitación de las viviendas con las condiciones mínimas de accesibilidad y confort, de forma que prevalezca el uso residencial. Todo ello, previa justificación ante el departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco, quien tras dar audiencia a la diputación foral correspondiente deberá autorizar la alternativa presentada.

Artículo 45.– 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 o de rehabilitación podrán iniciar anticipadamente las gestiones correspondientes al objeto de la preparación y adelanto de aquellas.

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 dispongan de otra vivienda o alojamiento estable o adecuado ni cuenten con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose en riesgo de caer en situación de exclusión social, 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 46.– Gestión de la rehabilitación y regeneración urbana: sistemas de actuación.

1.– La rehabilitación de la edificación y la regeneración urbana podrán ser gestionadas a través del sistema de actuación que libremente elija la Administración municipal de entre los previstos en la legislación urbanística, así como utilizar cualquiera de las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

2.– La rehabilitación de edificios, así como la que se prevea en actuaciones incidentes en suelos no urbanizables, y la regeneración urbana se realizarán bien por convenio o acuerdo con los titulares afectados, bien por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o por expropiación forzosa. En estos últimos supuestos de venta o sustitución forzosa o de expropiación forzosa, el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un 50% de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

3.– No obstante, en el supuesto de que más del 50% de la propiedad del inmueble estuviere 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 en la legislación urbanística para el incumplimiento del deber de edificar, con las adaptaciones precisas a la rehabilitación y que podrán dar lugar a su regulación por vía de desarrollo reglamentario.

Artículo 47.– Sociedades urbanísticas de rehabilitación.

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

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

Artículo 48.– Rehabilitación subvencionada de viviendas y locales objeto de reforma, mejora o rehabilitación.

Los edificios y las viviendas libres o protegidas, así como sus anejos, trasteros y garajes, que sean objeto de reforma, rehabilitación o mejora acogidos a las subvenciones que se establezcan por parte de la Administración pública tendrán la condición y denominación de rehabilitación subvencionada y estarán sometidas a las determinaciones que se prevean para ellos tanto en los programas de ayudas como en el plan, programa o instrumento correspondiente a la intervención.

En la regulación de las subvenciones se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 49.– Intervención en comunidades vecinales.

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

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

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 o habitabilidad no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.

4.– Si la intervención de rehabilitación produjera un aumento de la densidad o edificabilidad, este no comportaría nuevos deberes de entrega de suelo destinado a dotaciones y servicios ni rescate de plusvalías urbanísticas.

Artículo 50.– Derechos de realojo y retorno.

1.– En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) La administración expropiante o, en su caso, la persona beneficiaria de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquellos viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado o expropiada opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2.– Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, las personas arrendatarias que a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario o propietaria de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al 50% de la anterior y siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere si no alcanzaba la citada superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3.– El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4.– Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a) La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5.– Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6.– El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 51.– 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, o su unión en unidades más amplias, 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 citada adecuación funcional 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 con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

3.– Los propietarios de viviendas existentes, con el fin de la rehabilitación de sus viviendas mediante su adecuación funcional, tramitarán ante el ayuntamiento el proyecto de equidistribución referido a la finca en que se ubiquen 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 tendrá los siguientes contenidos:

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.

6.– Los ayuntamientos podrán, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales, sin que sea necesario como regla general solicitar la autorización de las comunidades de propietarios, salvo en los supuestos en los que esta sea exigible a tenor de la normativa de propiedad horizontal.

Artículo 52.– La inspección técnica de los edificios (ITE).

1.– La adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan reglamentariamente deberá acreditarse mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente.

2.– Las comunidades de vecinos titulares o, en defecto u omisión de actuación de aquellas, los

propietarios de los elementos privativos de edificios de viviendas con la antigüedad que se establezca reglamentariamente deberán realizar la inspección técnica del edificio con el contenido y plazo de reiteración que se establezca reglamentariamente. Las inspecciones que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

3.– Se crea el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán ser inscritas obligatoriamente, por parte de sus promotores, las inspecciones que se realicen de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores. El contenido y funciones de este registro se desarrollarán reglamentariamente.

4.– El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco impulsará las inspecciones previstas en este artículo, realizando asimismo su seguimiento y asumiendo las competencias y responsabilidades relacionadas con la creación y mantenimiento del registro.

5.– Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en los que deberá llevarse a cabo la inspección técnica de los edificios.

6.– El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma la inspección técnica de los edificios regulada por este artículo y la disposición transitoria sexta tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

7.– Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe de la inspección regulada por este artículo deberán remitir una copia de aquel al ayuntamiento correspondiente, que comunicará, a su vez, al Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios que se crea, como registro administrativo sin personalidad jurídica, al objeto de que la citada información forme parte de un registro integrado único. La obligación de remisión al ayuntamiento y comunicación de este al registro citado regirá respecto de las obras o intervenciones que se realicen en cumplimiento de la inspección técnica de los edificios.

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

Con el objeto de fomentar la mejora de la calidad, sostenibilidad y eficiencia energética de la edificación, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco concretará 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.

CAPÍTULO VIII

DEPÓSITO DE FIANZAS Y REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

Artículo 54.– Obligación de depósito de fianzas.

1.– Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto 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, y estarán obligadas a comunicar al arrendatario la realización del depósito, mediante la entrega de una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes, a contar desde su ingreso en el correspondiente órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este depósito será gratuito y no generará intereses a favor de la persona depositante.

2.– No obstante, quedan exceptuadas de la obligación de prestar la fianza prevista en el apartado anterior las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler cuando actúen como arrendadoras y en relación con el arrendamiento de viviendas de protección pública y anejos vinculados a estas o locales arrendados a entidades sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública o interés social.

3.– La obligación antecedente y el depósito mismo de la fianza serán exigibles y permanecerán 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 cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada.

c) En los arrendamientos de temporada, que conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración. A estos efectos, tienen la consideración de arrendamientos de temporada los de duración inferior a un año.

4.– El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá disponer del importe de los depósitos para destinarlo a financiar políticas de fomento del derecho a la vivienda, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas, que en su caso sean reclamadas, con una reserva del 20%.

5.– Reglamentariamente se determinarán las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, así como el lugar, la forma y el plazo y demás disposiciones precisas para su verificación.

6.– En cualquier caso, el depósito de la fianza tendrá la consideración de ingreso de derecho público de la Hacienda General del País Vasco, por lo que podrá utilizarse la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas en los plazos correspondientes, así como para el ingreso de las sanciones que deriven del incumplimiento de dicha obligación de depósito. El ingreso extemporáneo, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al 2% del importe de la fianza, que aumentará hasta el 10% cuando se efectúe tras ser requerido expresamente para el depósito.

7.– Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa solicitud del arrendador acompañada del resguardo de depósito y de copia del contrato, procederá a la devolución de la fianza en el plazo máximo de tres meses. Superado el citado plazo sin que se haya hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, se devengará el interés legal del dinero desde la fecha de vencimiento del plazo de devolución hasta la efectiva devolución de la fianza.

Artículo 55.– El Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas.

1.– Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas 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 fincas urbanas ubicadas en el territorio de la Comunidad.

2.– Reglamentariamente se regulará su funcionamiento, los modos y supuestos de inscripción, rectificación y cancelación, así como cuantas otras disposiciones resulten precisas para él, 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, DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS

SECCIÓN 1.^a

VIVIENDA DESHABITADA, INFRAVIVIENDA Y VIVIENDA SOBRECUPADA

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 concorra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.

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, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas. También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.

3.– La declaración de vivienda deshabitada podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o, en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia al ayuntamiento respectivo. En cualquier caso, la resolución irá precedida de un procedimiento administrativo con audiencia a los titulares de la vivienda.

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 de la vivienda, se establece un canon sobre la vivienda deshabitada. Su imposición, de carácter extrafiscal, a cargo de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi gravará las viviendas declaradas deshabitadas y los ingresos por este concepto dotarán el patrimonio municipal de suelo.

2.– La imposición del canon recaerá sobre las personas físicas 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 sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada, siempre que estén también en posesión del derecho de 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 anualmente y a partir de que la declaración de vivienda deshabitada constituya un acto definitivo en vía administrativa. El gravamen se fija en un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil y año, que se incrementará un 10% por año que permanezca en dicha situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial.

Artículo 58.– Registro de Viviendas Deshabitadas.

1.– Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 56, hayan sido declaradas deshabitadas, y ello al servicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2.– El registro tiene carácter autonómico y se residencia en el departamento competente en materia de vivienda, que estará obligado a mantenerlo.

3.– La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

4.– Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el registro y los órganos estadísticos pertinentes, se establecerán los canales de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas oficiales incluidas en los planes estadísticos y sus programas anuales. La utilización de la información del registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

5.– Se determinarán reglamentariamente las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, y los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

Artículo 59.– El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.

1.– Se podrá imponer el alquiler forzoso de las viviendas declaradas deshabitadas y que se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, tanto en sectores urbanos de suelo residencial como en áreas de regeneración, en cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos y ámbitos consolidados por la urbanización, recayendo únicamente sobre viviendas declaradas deshabitadas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde su declaración. El alquiler forzoso podrá imponerse por los ayuntamientos y, subsidiariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En este último caso, deberá concederse audiencia al ayuntamiento respectivo.

2.– La imposición del alquiler forzoso se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. 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 garantizar las condiciones de habitabilidad.

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 de mantenimiento de la vivienda en alquiler, así como el plazo de este, que no será superior a cinco años, si bien se podrá imponer su prórroga forzosa hasta cinco años más, y se seleccionará al arrendatario de entre los demandantes de alquiler del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

Artículo 60.– Infravivienda.

1.– Se considera infravivienda toda edificación o parte de ella, 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 publique en desarrollo de esta ley.

2.– Es competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.

3.– El ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen las infraviviendas procederá a la declaración de inhabilitación de aquellas en los términos previstos en el artículo siguiente de la presente ley.

4.– 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 61.– 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, o cuando se incumplan las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente se determinen, 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 declararlos inhabitables, 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, para que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, o 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 estos, 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 62.– Vivienda sobreocupada.

1.– Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con 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.

2.– En defecto del desarrollo reglamentario previsto en el apartado anterior y en tanto no se proceda a realizarlo, se entenderá que una vivienda incurre en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes:

a) Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.

b) Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.

c) Una vivienda con 3 o más residentes en ella deberá disponer como mínimo de 15 metros

cuadrados útiles de superficie por persona.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

SECCIÓN 2.^a

ACTUACIONES PÚBLICAS PARA GARANTIZAR EL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 63.— 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 desarrollarán 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 medidas de intervención administrativa que se relacionan a continuación. Todo ello, previo expediente administrativo, con audiencia a los interesados, en el que se analicen las diferentes medidas de intervención posibles y se justifique que se opta por aquella que, resultando menos gravosa para los derechos de los administrados, garantice en el supuesto concreto el uso adecuado de la vivienda y el efectivo cumplimiento de la función social.

- 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) Órdenes 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 64.— 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 1 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. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención de datos y tratamiento de la información obtenida de cualquier otro registro público.

3.— A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1, se considerará que existen consumos anormales por defecto cuando no se justifique el consumo mínimo de agua, gas y electricidad que

corresponde a una persona para un uso residencial. Y se considerará que existen consumos anormales por exceso cuando se supere el consumo máximo que corresponde al número máximo de personas que puedan habitar en la vivienda o alojamiento a tenor de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo respecto a la vivienda sobreocupada.

Reglamentariamente se determinarán los límites de consumo de agua, gas y electricidad que se consideran mínimos y máximos para el uso residencial, por persona, a los efectos de la aplicación de este artículo. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario, se considerará consumo mínimo la tercera parte del consumo medio de agua, electricidad y gas por persona según la última publicación del Instituto Nacional de Estadística, y se considerará consumo máximo el triple del consumo medio por persona según la citada última publicación del Instituto Nacional de Estadística.

SECCIÓN 3.^a

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

Artículo 65.– 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, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.

2.– Los territorios históricos y los ayuntamientos gozarán igualmente de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas y de los anejos, locales e inmuebles protegidos, incluyendo los suelos urbanísticamente calificados con tal finalidad, cuando hayan sido o deban ser promovidos por ellos. No obstante, si estas entidades públicas decidieren no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrán en inmediato conocimiento del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, que los ejercerá en su sustitución, siempre en los plazos y modos previstos en el presente texto legal.

3.– El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las transmisiones «inter vivos» o «mortis causa» tanto de la propiedad como del derecho de superficie, ya sean gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial.

4.– 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 o destinataria o que su capacidad económica o situación patrimonial 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 quedan exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto, no considerándose transmisión a los efectos de la aplicación del derecho de adquisición preferente.

5.– El derecho de tanteo y retracto de viviendas no protegidas podrá ejercerse sobre edificios enteros destinados a uso residencial principalmente y sobre viviendas concretas en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda.

El derecho de tanteo y retracto incluye las transmisiones de acciones y participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo objeto social esté vinculado directamente o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de esos edificios o viviendas.

6.– La transmisión de viviendas adquiridas en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria y que estén situadas en áreas de acreditada demanda que figuren delimitadas en los planes territoriales sectoriales de vivienda está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración pública vasca, de conformidad con los procedimientos establecidos en la presente ley, bien directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia y competentes en materia de vivienda.

7.– La decisión de transmitir se deberá comunicar por parte del titular transmisor al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o al organismo que lo represente.

Artículo 66.– 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 conforme al procedimiento siguiente:

a) La parte transmitente deberá notificar fehacientemente a la administración correspondiente su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago, si existiera, y el resto de las condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad de la adquirente.

b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que haya de proceder a la adjudicación deberá realizar la previa notificación de esta circunstancia, en el plazo de tres días, a la Administración pública según lo previsto en el artículo precedente, con indicación del precio y la identidad de la persona que vaya a ser adjudicataria. En todo caso, la parte adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicataria 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 30 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 de la parte transmitente, o siendo defectuosa o incompleta la notificación, 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 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la 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 de la parte adquirente expresada en la letra anterior deberá ser efectuada por esta en el plazo de 30 días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

f) En el supuesto de 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 de la letra d) del presente artículo.

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 a la parte transmitente como a la adquirente.

Artículo 67.– Escritura pública e inscripción registral de los títulos de adquisición de las viviendas de protección 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, ni sobre los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en la letra a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta 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 a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta 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 tengan la calificación de protección pública, sometidos al derecho de adquisición preferente de la Administración y 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 68.– Precio de adquisición en caso de tanteo o retracto.

El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas de protección pública y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y 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.

Artículo 69.– 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 tengan 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, la administración competente podrá declarar su calificación permanente.

2.– La Administración podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de otra administración territorial, una sociedad pública, un ente institucional vinculado a la Administración autonómica o municipal y, en general, 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 70.– 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 y sus anejos, así como de los locales e inmuebles de titularidad pública y que tengan 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 o sus anejos a un uso indebido o no autorizado.

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

e) Haber cedido sin autorización administrativa el uso total o parcial de la vivienda, del alojamiento o de 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 71.– Competencia para el desahucio.

1.– Será competente para ejercitar el desahucio la administración titular de la vivienda de protección pública o alojamiento dotacional y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan 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. Este desarrollo reglamentario tendrá en consideración la situación laboral de las personas beneficiarias, su renta y las características socioeconómicas de la unidad convivencial.

Artículo 72.– Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos.

1.– Los ayuntamientos, y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, podrán expropiar la propiedad de las viviendas y anejos que no tengan la calificación de protección pública, en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social de estos, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado.

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 que garanticen el uso residencial en las debidas condiciones.

3.– A los efectos de lo previsto en el presente artículo, será causa suficiente para la expropiación forzosa la concurrencia de alguno o varios de los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento o rehabilitación cuando aquellos se contengan en los planes urbanísticos, programas, ordenanzas o cualesquiera otros medios legalmente hábiles para ello, siempre que conlleve un riesgo cierto para la seguridad de las personas.

b) Situación o estado de abandono que, con independencia de su utilización o no, sitúa la vivienda o el edificio en riesgo de declaración de ruina.

c) Situación o estado de desocupación de la vivienda durante un tiempo superior a dos años sin

que concurran las causas justificadas previstas como excepción a la declaración de vivienda deshabitada, y que quede acreditada la existencia de demanda de vivienda de protección pública en el término municipal o en su área funcional.

4.– 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.

5.– En los casos de expropiación forzosa de edificios donde concurran casos de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación e incumplimiento de la función social, la Administración pública dará prioridad a la rehabilitación y posterior uso de aquellos por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso, siempre que cumplan los requisitos recogidos en la disposición adicional tercera de la presente ley, para garantizar el cumplimiento de su función social en los términos establecidos por esta ley.

Artículo 73.– 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, salvo autorización expresa.

b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a un año.

c) Incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y mantenimiento de las viviendas en las condiciones de habitabilidad establecidas en la presente ley.

d) Inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos 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 o patrimonial en la que, por tres años consecutivos, sus ingresos alcanzan una cuantía superior en un 50% a los máximos establecidos para poder ser adjudicatario o adjudicataria de una vivienda protegida.

2.– El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ostentará la competencia para la expropiación de las viviendas de protección pública, a excepción de las viviendas de protección pública promovidas por las diputaciones y los ayuntamientos, cuya expropiación forzosa corresponderá inicialmente a estos y subsidiariamente al mencionado órgano del Gobierno Vasco.

3.– Con carácter previo al inicio de la expropiación, el órgano competente deberá realizar un apercibimiento expreso al interesado, concediendo un plazo para la adopción de las medidas necesarias para el uso adecuado de la vivienda y el cumplimiento de la función social, con la advertencia de que el incumplimiento injustificado en el plazo que se conceda al efecto habilitará a la administración competente para adoptar la expropiación.

Artículo 75.– Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia.

1.– Las expropiaciones forzosas de viviendas por incumplimiento de la función social se registrarán

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 76.– 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, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, todo ello sin perjuicio de lo previsto en relación con los demás instrumentos de intervención administrativa también recogidos 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 rehabilitarlo con cargo al mencionado titular y procediendo a la adjudicación de las obras a través de licitación pública. En este caso, las bases del procedimiento de adjudicación 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 venta o sustitución forzosa previstos en el apartado 1 de este artículo, el contenido del derecho de propiedad se minorará en un porcentaje equivalente al 50% 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.

4.– Será de aplicación el sistema de venta o sustitución forzosa, sin reducción del derecho de propiedad, en las actuaciones llevadas a cabo al amparo de lo dispuesto en el artículo 46, cuando la entidad actuante asuma el importe de las cantidades imputables a aquellos propietarios de viviendas que, por sus limitaciones socio-económicas, no puedan hacer frente a su pago por caer en riesgo de exclusión social. En este supuesto, se suscribirá un convenio entre la entidad actuante y el propietario, en el que quedará reflejada la fórmula de devolución de las cantidades asumidas en el proceso de sustitución y el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas.

Artículo 77.– Procedimiento de venta o sustitución forzosa y sus efectos.

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

2.– Dictada la resolución declaratoria de incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad 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 78.– 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 y con 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 de suelo de la administración actuante el importe obtenido de las multas coercitivas.

CAPÍTULO X

INSPECCIÓN, DISCIPLINA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN 1.^a

INSPECCIÓN Y MEDIDAS PROVISIONALES

Artículo 79.– 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, pudiendo 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 solo podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas debidamente acreditadas, estableciéndose reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio.

Artículo 80.– 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, y previo el preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se 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 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 de 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 81.— 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 y 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, que pueden ser las que a continuación se establecen:

a) Exigencia de obras necesarias para la habitabilidad, así como de las derivadas, en su caso, de las inspecciones técnicas de los edificios.

b) Multas coercitivas no sancionadoras.

c) Devolución del importe del sobreprecio.

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

SECCIÓN 2.^a

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 82.— Concepto de infracción.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

Artículo 83.— Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves en materia de vivienda:

a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o las normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o 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, edificios y viviendas, 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, anejo, local o alojamiento, con grave riesgo para los moradores.

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

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

g) Realizar la construcción de viviendas, locales o alojamientos dotacionales apartándose sustancialmente del proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y del proyecto aprobado, en el caso de los alojamientos dotacionales, sin la previa autorización del órgano competente.

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

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

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

k) Destinar los bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco a una finalidad diferente a la legalmente prevista.

l) El abandono o falta de mantenimiento de una vivienda o un inmueble con objeto de obtener un beneficio.

m) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de inmediato o muy urgente.

n) Pedir, instar o percibir, por parte de quien actúe como agente de mediación de servicios inmobiliarios, comisiones y pagos en metálico o en especie de los suministradores y profesionales que deban aportar suministros o desarrollar trabajos para las comunidades de propietarios.

Artículo 84.– Infracciones graves.

Son infracciones graves las siguientes:

a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o 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, urbanizaciones, construcciones, instalaciones, edificios y viviendas, 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 para los moradores o en inhabitabilidad.

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

e) Negarse a colaborar en 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, locales y alojamientos dotacionales de modo diferente al previsto en el proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y en el proyecto aprobado, en el caso de alojamientos dotacionales, sin la previa autorización del órgano competente, 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) 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.

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

k) Transmitir o ceder la vivienda de protección pública sin autorización y con contravención de la normativa correspondiente a los actos de disposición de las viviendas de protección pública.

l) 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.

m) 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.

n) Aportar o suministrar a la administración pública correspondiente datos falsos o notoriamente erróneos en los documentos y certificaciones expedidos por los técnicos intervinientes en relación con la promoción y construcción de viviendas y alojamientos dotacionales.

ñ) Destinar las ayudas percibidas en materia de vivienda o rehabilitación a finalidades distintas de las que motivaron su concesión.

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

p) Adjudicar las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales incumpliendo de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido por la normativa aplicable.

q) 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.

r) Incumplir por parte de los titulares o los agentes intermediarios intervinientes la normativa para la elevación a escritura pública y la inscripción registral de los títulos de adquisición de inmuebles de protección pública.

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

t) Carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible.

u) 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.

v) Modificar por parte de cooperativas o entidades benéficas los fines estatutarios, cuando se realice sin autorización administrativa.

w) 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.

x) Incumplir por parte del arrendatario o usuario el deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional.

y) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de urgente.

z) Ejercer las funciones de agente mediador de servicios inmobiliarios o inspección técnica de los edificios manteniendo una situación de conflicto de intereses o sin respetar la debida independencia o imparcialidad.

Artículo 85.– 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.

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, las pólizas de seguro preceptivas.

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.

h) Incumplir por parte de los demandantes y adjudicatarios de las viviendas y alojamientos los deberes de comunicación, actualización de datos, entrega de documentación requerida, observancia de las normas de convivencia y vecindad una vez que resulten adjudicatarios y dispongan de la vivienda o alojamiento, conservación del inmueble correspondiente y abonos económicos que, en su caso, debieren realizar en relación con los citados inmuebles protegidos.

i) Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras la obligación de inscripción de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas en el registro previsto para tales contratos.

j) Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas la obligación de depositar la pertinente fianza una vez que 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 de protección pública y alojamientos dotacionales.

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

n) Hacer publicidad de viviendas de protección pública sin disponer de la calificación provisional.

ñ) Las previstas en los artículos anteriores cuando, en atención a las circunstancias concurrentes en su comisión, se considere de escasa entidad la afección a la función social de la vivienda o alojamiento protegido.

Artículo 86.– Responsables de las infracciones.

1.– Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley las personas físicas o jurídicas infractoras, 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 estos. En las infracciones debidas a actos en los que intervienen mediadores de servicios inmobiliarios, podrá sancionarse también a ellos.

2.– Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica, a una comunidad de propietarios o a una cooperativa, el juicio de culpabilidad se hará respecto a las personas físicas que formen o hayan formado la voluntad de aquella en la concreta actuación u omisión que constituye la infracción. En el supuesto de comunidades de propietarios, en caso de que la responsabilidad sea susceptible de individualización, los responsables por acción u omisión de la infracción de que se trate responderán individualmente de ella.

3.– Si en la instrucción de un expediente sancionador a una comunidad de propietarios no le fuere posible delimitar las responsabilidades individuales, se estará a las responsabilidades establecidas en la normativa sobre propiedad horizontal.

4.– La comisión de la infracción o infracciones, la imposición de las sanciones a quienes resultaren responsables, así como la adopción de las medidas accesorias y la exigencia de restitución por los daños y perjuicios, una vez que sean 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.

5.– La aplicación de lo dispuesto en el número anterior se ajustará a lo establecido en la normativa de protección de datos.

6.– Cuando una misma persona resultare responsable de varios hechos constitutivos de infracciones tipificadas en la presente ley, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a varias personas por la comisión de la misma infracción.

7.– Cuando el hecho sancionador afecte a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, se impondrán tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Artículo 87.– Notificación de los actos administrativos dictados en procedimientos sancionadores.

La publicación en los tablones de anuncios de Zuzenean-Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi sustituirá a la notificación efectuada por medio de anuncios en el tablón de edictos del ayuntamiento y en el boletín oficial a que se refiere el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de los actos administrativos dictados en procedimientos sancionadores tramitados por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en aplicación de lo dispuesto en el capítulo X de esta ley.

Artículo 88.– Prescripción y caducidad.

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

2.– Las sanciones administrativas, una vez impuestas, prescribirán a los cuatro años en el caso de las infracciones muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves, a contar, en todo caso, desde que adquieran firmeza administrativa.

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 89.– 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, así como cuando los inculpados interpongan cualquier reclamación o recurso. Continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador estuviese paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona presuntamente responsable.

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, o cuando los sancionados interpongan cualquier reclamación o recurso contra la resolución sancionatoria. Continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la presunta persona responsable.

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 necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si así procede.

Artículo 90.– Importes de las sanciones y destino.

1.– Las infracciones muy graves se sancionarán con una multa de entre veinte mil un (20.001) euros y trescientos mil (300.000) euros.

2.– Las infracciones graves se sancionarán con una multa de entre tres mil un (3.001) euros y

veinte mil (20.000) euros.

3.– Las infracciones leves se sancionarán con una multa de entre trescientos (300) euros y tres mil (3.000) euros.

4.– No obstante, si el beneficio económico de la comisión de la infracción superare 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, voluntaria y por parte del infractor, de los daños ocasionados al interés público con la infracción, cuando se produzca durante la tramitación del procedimiento sancionador y no se interpongan recursos judiciales en relación con él, conllevará una reducción o condonación del 50% del importe de la sanción, exceptuando la reincidencia.

6.– Cuando la infracción cometida sea que no se hubiese depositado la fianza con sus actualizaciones en los arrendamientos de vivienda, la multa no podrá ser inferior al doble del depósito debido. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de forma voluntaria y sin requerimiento por parte de la Administración, no se impondrá sanción alguna, sin perjuicio del pago de intereses legales por el tiempo en que se demorase el ingreso.

7.– En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el perjuicio causado, el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Se considerará circunstancia atenuante el cese de la conducta de modo voluntario tras la oportuna inspección o advertencia, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador. Serán circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración o la obstrucción de la función inspectora.

Las circunstancias previstas en este apartado no se tendrán en cuenta a los efectos de graduación de la sanción cuando su concurrencia sea exigida para las conductas típicas.

8.– Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas al amparo del presente artículo se destinarán a la financiación del patrimonio municipal de suelo o del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, según sean impuestas por el ayuntamiento correspondiente o por el Gobierno Vasco respectivamente.

Artículo 91.– 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.

Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Si la persona jurídica se extinguiere antes de cumplir el plazo de inhabilitación, esta se extenderá a las empresas o sociedades en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos de toda índole o en cuyo capital social participen, por sí o por persona interpuesta.

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, restaurando de ese modo el daño causado al interés público y evitando la sustanciación de recursos administrativos o jurisdiccionales.

Artículo 92.– 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 ella se derivaren daños y perjuicios a la Administración, se realizará una evaluación económica de estos, que se incorporará como parte de la resolución administrativa, y se exigirá a la persona infractora su importe por vía administrativa, incluyendo el apremio administrativo sobre su patrimonio si ello resultara necesario.

Artículo 93.– 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 de Euskadi y las administraciones municipales correspondientes.

2.– En la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi, corresponderá al Consejo de Gobierno la imposición de la multa que supere los trescientos mil (300.000) 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 el citado importe.

3.– La imposición de las sanciones en el ámbito de la Administración municipal corresponderá a aquel órgano 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.– Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios.

1.– A los efectos de esta ley, son agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios el administrador de fincas y el agente inmobiliario. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta ley, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.

2.– Es administrador de fincas la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También podrán considerarse administradoras de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

3.– Es agente o agencia inmobiliaria la persona física o jurídica que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como los derechos relativos a tales operaciones, incluida su constitución.

Se regularán reglamentariamente los requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario, así como las obligaciones a cumplir por él en el ejercicio de su actividad, en particular la necesidad de suscribir una nota de encargo entre el profesional y el usuario del servicio.

Se constituirá reglamentariamente un registro administrativo que tendrá por objeto la inscripción de los agentes inmobiliarios o agencias. En todo caso, la inscripción en el registro requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

– Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.

– Capacitación profesional de los agentes inmobiliarios o de los responsables de las agencias inmobiliarias que legalmente se establezca.

– Constitución de garantías para responder por las cantidades recibidas a cuenta en el ejercicio de su actividad.

– Contratación de un seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente y retroactividad suficiente que permita responder de la actividad mediadora.

Reglamentariamente se crearán un distintivo y una placa de formato y características específicas para los agentes y agencias inmobiliarias. La placa tendrá que ser colocada en lugar visible para el público en cada uno de los locales del agente inmobiliario o agencia inscrita y el distintivo deberá figurar en el papel comercial y en la publicidad de los agentes, en ambos casos con el número de inscripción del agente en el registro correspondiente.

4.– Los departamentos competentes en materia de vivienda y consumo del Gobierno Vasco tomarán las medidas pertinentes a fin de garantizar la transparencia en las relaciones entre los profesionales y los usuarios de los servicios.

Segunda.– Prestación complementaria de vivienda.

Corresponde al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco el ejercicio de las competencias que se reconocen a la Administración general de la Comunidad Autónoma en la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, en materia de prestación complementaria de vivienda.

Tercera.– Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso.

1.– Sin perjuicio de otras modalidades de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación con la finalidad de la adjudicación de viviendas y anejos a sus partícipes, la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en régimen de cesión de uso, podrá realizarse por las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyan para tal finalidad.

2.– En tal caso, el conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él, y sus asociados, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.

3.– Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación.

4.– El derecho de uso del que gozará cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido y será también transmisible «mortis causa» en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

5.– Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición y normativa que la desarrolle podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto, y el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.

Cuarta.– Régimen presupuestario y de control económico y contabilidad del Patrimonio Público de Suelo.

1.– Los presupuestos del Patrimonio Público de Suelo serán gestionados por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y se integrarán en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco de forma diferenciada.

2.– El Patrimonio Público de Suelo se someterá al control económico-financiero y de gestión previsto en la Ley 14/1994, de 30 de junio, de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi, sin perjuicio del control económico-fiscal que corresponda para cada una de las operaciones que hayan de realizarse.

3.– En lo no previsto en la presente disposición adicional y en el capítulo IV de la presente ley, el régimen del Patrimonio Público de Suelo será el aplicable a los entes públicos de derecho privado en todas las materias relacionadas con la hacienda general del País Vasco.

4.– Por orden de la consejera o del consejero competente en materia de economía y hacienda se desarrollará lo previsto en la presente disposición adicional.

5.– La Oficina de Control Económico determinará las normas contables y el modo de registro de las operaciones del Patrimonio Público de Suelo que permitan conocer el estado patrimonial y de los recursos económicos de este, así como el conocimiento de todas las operaciones de administración y de disposición de sus bienes y recursos, con indicación del destino final de estos.

6.– El Patrimonio Público de Suelo estará sujeto a fiscalización del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

1.– La presente ley será de aplicación a todos los procedimientos que se incoen con posterioridad a su entrada en vigor. No obstante, los interesados incluidos en procedimientos iniciados con anterioridad podrán acogerse voluntariamente a las disposiciones contenidas en esta norma legal y disposiciones de desarrollo.

2.– Las áreas degradadas y áreas de rehabilitación integrada y figuras asimilables ya declaradas, así como los expedientes incoados a tal efecto antes de la entrada en vigor de esta norma legal, se regirán por la normativa precedente. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acogimiento voluntario a las disposiciones contenidas en esta ley 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 el momento de la aprobación de la presente, estos permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga o contradiga a esta disposición legal.

Tercera.– 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 registrarán a todos los efectos por la normativa precedente.

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

Hasta tanto no se publiquen las disposiciones reglamentarias previstas en el artículo 9 de la presente ley, referido 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 15.000 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 la letra anterior, las unidades de convivencia de dos miembros, perceptoras de ingresos anuales inferiores a 12.000 euros e 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 las dos letras anteriores de esta disposición, tendrán derecho las unidades de convivencia compuestas por un miembro, perceptoras de ingresos anuales en cuantía inferior a 9.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

Quinta.– Aplicación del régimen de depósito de fianzas de arrendamiento de fincas urbanas.

1.– La obligación de depósito de fianzas regulada en esta ley no será de aplicación a los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, pero sí a sus revisiones posteriores a la mencionada entrada en vigor.

2.– En cualquier caso, a la celebración del contrato de arrendamiento, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y a dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, a tenor de la normativa de arrendamientos urbanos.

Sexta.– Alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.

En tanto no se proceda a su desarrollo reglamentario en cuanto a lo dispuesto en el artículo 59 de esta ley, se entiende que existe acreditada demanda y necesidad de vivienda cuando en las áreas de planeamiento urbanístico municipal en que se halle la vivienda deshabitada no exista suelo vacante pendiente de edificación, calificado de protección pública, y en los últimos dos años al menos diez demandantes de vivienda se hallen inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

Séptima.– Procedimiento de desahucio administrativo.

El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley será objeto de desarrollo reglamentario, aplicándose, entretanto, el previsto en la legislación aplicable al régimen patrimonial de la administración actuante.

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 expresamente derogados el artículo 200, la disposición adicional octava y la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, relativos a la inspección técnica de edificios, a las viviendas de protección pública y a los alojamientos dotacionales respectivamente, así como las disposiciones adicionales décima y undécima de la Ley 5/2010, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el año 2011, referentes al Fondo de Garantía y Compensación en materia de vivienda.

Tercera.– Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango en cuanto se opongan a la presente ley y no sean conformes a ella.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Autorización para el desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno Vasco para dictar y publicar, 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 ella serán periódicamente actualizadas por orden de la consejera o consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Tercera.– Plazo de creación del organismo autónomo previsto en el artículo 5.

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley deberá estar creado el organismo autónomo que aglutine a todas las sociedades y organismos que intervienen en materia de vivienda, en los términos expresados en el artículo 5.1. En el caso de que este plazo no se cumpla, podrá crearse mediante ley, a iniciativa de los grupos parlamentarios.

Cuarta.– Plazo para la aplicación de las políticas de vivienda previstas en el artículo 7.4.

En las políticas de vivienda a las que se refiere el artículo 7.4 de esta ley, en las que la asignación de recursos públicos en materia de vivienda se destinará al alquiler en un 80%, exceptuando los destinados a rehabilitación, dicho porcentaje se incrementará hasta llegar al 100% en los cinco años siguientes a la fecha de publicación de esta ley.

Quinta.– 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 ella 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, o por las viviendas correspondientes a su valor».

Sexta.– Modificación del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción al apartado 2 del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

«2.– La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente. En estos supuestos, cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente».

Séptima.– 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 debe materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial protegida 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, así como de regímenes protectores y modos legales de tenencia y disfrute distintos 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 posibilidades.

7.– Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, el departamento de 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».

Octava.– 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 la Ley de Vivienda y en las normas 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 viviendas de protección pública, así como de alojamientos dotacionales. Las viviendas y alojamientos resultantes se adjudicarán con arreglo a lo previsto en la Ley de Vivienda 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 para realojos debidos a actuaciones urbanísticas, expropiatorias o de rehabilitación o regeneración urbana.

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».

Novena.– Entrada en vigor.

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