



GRADO EN GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

# El Programa de Vivienda Vacía del País Vasco: instrumento para el fomento de alquileres protegidos

**Autora: Ainhoa Molina Gómez**

Tutor: Pablo Amat Llombart

Valencia, julio 2021



EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

**Agradecimientos:**

Dedico mi trabajo final de grado a mis profesores de la facultad, a mi tutor por su dedicación y a mi familia por todo el apoyo en esta etapa.

## RESUMEN

El objeto de estudio del presente trabajo consiste en analizar la configuración, alcance y contenido del programa de concesión de viviendas en régimen de alquiler protegido del País Vasco. Entre otras cuestiones, se profundizará en la finalidad de dicho programa, la tipología de viviendas ofertadas, las personas potencialmente beneficiarias del acceso a las mismas, así como el procedimiento legal de adjudicación y de contratación de dichas viviendas. Además, trataremos de averiguar cómo lleva a cabo el Gobierno Vasco la gestión para la concesión de estas viviendas desocupadas y conocer por qué se origina la creación de este programa. El objeto a analizar será el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», y, además, la Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del "Programa de Vivienda Vacía".

PALABRAS CLAVE: Vivienda social; colectivos vulnerables; alquiler protegido.

## RESUM

L'objecte d'estudi del present treball consisteix a analitzar la configuració, abast i contingut del programa de concessió d'habitatges en règim de lloguer protegit del País Basc. Entre altres qüestions, s'aprofundirà en la finalitat d'aquest programa, la tipologia d'habitatges oferts, les persones potencialment beneficiàries de l'accés a les mateixes, així com el procediment legal d'adjudicació i de contractació d'aquests habitatges. A més, tractarem d'esbrinar com porta a terme el Govern Basc la gestió per a la concessió d'aquests habitatges desocupats i conèixer per què s'origina la creació d'aquest programa. L'objecte a analitzar serà el Decret 466/2013, de 23 de desembre, pel qual es regula el Programa d'Habitatge Buit «Bizigune», i, a més, l'Ordre de 22 d'abril de 2003, de l'Conseller d'Habitatge i Assumptes Socials, sobre condicions de cessió i procediment d'adjudicació de el "Programa d'Habitatge Buit".

## **SUMMARY**

The object of study of this work aims to analyse the configuration, scope and content of the program for the concession of housing under a protected rental regime in the Basque Country. Among other issues, it will go into the purpose of this regional program, the type of housing offered, the people potentially benefiting from access to them, as well as the legal procedure for awarding and contracting housing. In addition, we will try to find out how the Basque Government carries out the management for the concession of these unoccupied homes and to know the origins of this program. The legal regime to be studied will be the Decree 466/2013, of December 23, which regulates the "Bizigune" Empty Housing Program, and, in addition, the Order of April 22, 2003, of the Counsellor of Housing and Social Affairs of the Basque Country, on the transfer conditions and the award procedure for the "Empty Housing Program".

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| <b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....   | 10 |
| <b>1.1. Objeto</b> .....   | 10 |
| <b>1.2. Objetivos</b> .....  | 10 |
| <b>1.3. Relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) e influencia de la pandemia por Covid-19</b> .....   | 11 |
| <b>2. METODOLOGÍA</b> .....  | 16 |
| <b>3. EVOLUCIÓN NORMATIVA</b> .....  | 18 |
| <b>4. MARCO JURÍDICO APLICABLE</b> .....   | 20 |
| <b>4.1. Normativa estatal</b> .....  | 20 |
| <b>4.2. Normativa del País Vasco</b> .....   | 22 |
| <b>5. CONCEPTOS CLAVE</b> .....  | 24 |
| <b>5.1. Programa de Vivienda Vacía</b> .....   | 24 |
| <b>5.2. Constitución y formación de la entidad Alokabide S.A</b> .....   | 25 |
| <b>5.3. Beneficiarios</b> .....  | 27 |
| <b>6. EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS EN EUSKADI</b> .....   | 30 |
| <b>7. POLÍTICAS PÚBLICAS DE FOMENTO DE ACCESO A LA VIVIENDA A COLECTIVOS VULNERABLES EN EL PAÍS VASCO</b> .....  | 33 |
| <b>7.1. Introducción</b> .....   | 33 |
| <b>7.2. El registro de Solicitantes de Vivienda del Programa de Vivienda Vacía &lt;&lt;Bizigune&gt;&gt;: funcionamiento y requisitos para formalizar el alta</b> ..... | 37 |
| <b>7.3. Principios rectores de la política de vivienda en Euskadi</b> .....  | 40 |
| <b>7.4. Derecho subjetivo de acceso a una vivienda</b> .....   | 46 |
| <b>8. PROCEDIMIENTO DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS ADSCRITAS AL PROGRAMA</b> .....  | 50 |
| <b>8.1. Requisitos de las viviendas para su incorporación al programa</b> ..   | 50 |
| <b>8.2. Procedimiento de captación de las viviendas al programa</b> .....  | 52 |
| <b>8.3. Reparación y devolución de las viviendas</b> .....   | 54 |
| <b>9. SISTEMAS DE CONTRATACIÓN DERIVADOS DEL PROGRAMA BIZIGUNE: CONTRATO DE USUFRUCTO Y SUBSIGUIENTE ARRENDAMIENTO URBANO</b> .....                                    | 56 |
| <b>9.1. Introducción</b> .....   | 56 |
| <b>9.2. Adjudicación de las viviendas integradas en el programa</b> .....  | 57 |

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS

Ainhoa Molina Gómez

|   |           |
|---|-----------|
| <b>9.3. Celebración del contrato de cesión de usufructo temporal de la vivienda entre Alokabide y el propietario de la misma.....</b> | <b>59</b> |
| <b>9.4. Celebración del contrato de arrendamiento entre Alokabide S.A. e inquilinos beneficiarios del programa.....</b>               | <b>63</b> |
| <b>9.5. Distribución del coste de la renta de alquiler percibido por los propietarios de viviendas e inquilinos .....</b>             | <b>69</b> |
| <b>10. SUBVENCIONES PUBLICAS DESTINADAS AL PAGO DE LA RENTA DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA.....</b>                                | <b>71</b> |
| <b>11. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DE MEJORA .....</b>  | <b>77</b> |
| <b>11.1. Conclusiones .....</b>   | <b>77</b> |
| <b>11.2. Propuestas de mejora.....</b>  | <b>79</b> |
| <b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>   | <b>82</b> |
| <b>ANEXO NORMATIVO.....</b>   | <b>84</b> |
| <b>WEBGRAFIA .....</b>  | <b>86</b> |
| <b>ANEXOS .....</b>   | <b>87</b> |



## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

|   |    |
|---|----|
| Ilustración 1: Personas en riesgo de pobreza o exclusión social .....   | 14 |
| Ilustración 2: Evolución de la vivienda deshabitada en Euskadi. 2009-2019:<br>número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas ..... | 30 |
| Ilustración 3: Incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de<br>viviendas por territorio histórico. 2009-2019 (2020) .....                     | 31 |
| Ilustración 4: Viviendas deshabitadas sobre el parque de viviendas por territorio<br>histórico. 2009-2019 (2020).....                                     | 32 |
| Ilustración 5: Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través<br>del Programa Bizigune. 2003-2020 .....                                 | 34 |
| Ilustración 6: Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorio<br>Histórico. 2020 .....  | 34 |
| Ilustración 7: Evolución del parque de Vivienda. Bizigune. 2003-2020 .....  | 35 |
| Ilustración 8: Distribución de la vivienda del Programa Bizigune por territorio<br>histórico. 2020.....   | 36 |
| Ilustración 9: Derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados desde el<br>inicio). (2020).....   | 49 |
| Ilustración 10: : Principales indicadores del programa Bizigune por Territorio<br>Histórico. 30 de septiembre de 2020.....                                | 69 |
| Ilustración 11: Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través<br>del programa Bizigune. 2003-2020 .....                                | 70 |
| Ilustración 12: Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la<br>gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. 2006-2020.....             | 72 |
| Ilustración 13: Distribución de perceptores titulares de la PCV (personas<br>diferentes) por territorio histórico. 2020.....                              | 76 |
| Ilustración 14: Evolución del promedio mensual de personas receptoras de las<br>Prestación Complementaria de Vivienda. 2013-2020. ....                    | 76 |

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Objeto**

El objeto de estudio del presente trabajo consiste en analizar la configuración, alcance y contenido del programa de concesión de viviendas en régimen de alquiler protegido del País Vasco. Entre otras cuestiones, se profundizará en la finalidad de dicho programa, la tipología de viviendas ofertadas, las personas potencialmente beneficiarias del acceso a las mismas, así como el procedimiento legal de adjudicación y de contratación de dichas viviendas. Además, trataremos de averiguar cómo lleva a cabo el Gobierno Vasco la gestión para la concesión de estas viviendas desocupadas y conocer el origen y antecedentes de este programa.

El marco normativo será el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», y, además, la Orden de 22 de abril de 2003, de la Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del "Programa de Vivienda Vacía".

### **1.2. Objetivos**

A partir del objeto, los objetivos que analizaremos serán los siguientes:

- Estudio del tipo de política pública que sigue el Gobierno Vasco para conceder estas viviendas a los ciudadanos que la solicitan.
- Determinación de las condiciones que deben cumplir aquellas personas que quieran solicitar el acceso a estas viviendas.
- Especificar los requisitos que deben cumplir tanto los propietarios cedentes de viviendas para su alquiler, como los inquilinos beneficiarios del programa.
- Naturaleza de la relación jurídica surgida entre el Gobierno Vasco (Administración Pública) y el propietario de la vivienda (sujeto privado).
- Conocer los modelos de contrato de arrendamiento empleados en este programa.

- Averiguar el volumen de financiación pública destinada por el Gobierno Vasco para la gestión de estas viviendas, y análisis de su eventual suficiencia.
- Justificar si la legislación autonómica vasca sobre la materia resulta suficiente para regular y afrontar la problemática social generada por las dificultades de acceso a vivienda entre colectivos vulnerables.

Palabras clave: vivienda social, colectivos vulnerables.

### **1.3. Relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) e influencia de la pandemia por Covid-19**

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) constituyen un plan formado por 17 objetivos, aprobados por los Estados Miembros de las Naciones Unidas que forman parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible universal, cuyo fin primordial es acabar con la pobreza, mejorar las condiciones de los ciudadanos y proteger el planeta. Estos Objetivos deben ser alcanzados dentro de 10 años.

En la actualidad, existen muchas zonas en las que se está llevando a cabo un avance de forma adecuada, sin embargo, desde un punto de vista general, los Objetivos que se pretenden lograr no avanzan a la velocidad esperada. Es por ello que el año 2020 ha de marcar un antes y un después en la acción ambiciosa para poder lograr los Objetivos en el 2030.

La relación establecida entre los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) con el presente trabajo es la siguiente:

1. Fin de la pobreza. Actualmente, con la crisis de la COVID-19, está aumentando el riesgo de padecer pobreza, ya que, tras varios años de progreso, con la llegada del virus se está poniendo en peligro la erradicación de la pobreza mundial. Una investigación publicada por el Instituto Mundial de Investigaciones de Economía del Desarrollo de la

Universidad de las Naciones Unidas, advierte de que podría incrementar la pobreza como consecuencia de los desastres económicos de la pandemia mundial hasta afectar a 500 millones de personas, lo que supondría un 8% de la población total mundial.

Todos los países corren un mayor riesgo durante la pandemia y después de esta, tanto en términos sanitarios como sociales y económicos. De hecho, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) prevé que el 55% de la población total no pueda acceder a una protección social digna. Es por ello que, ahora más que nunca, el Gobierno del País Vasco debe de invertir en este objetivo para que ningún colectivo desfavorecido se encuentre en una situación de pobreza extrema y tenga una vivienda digna para vivir los duros años que se aproximan.

2. Salud y bienestar. Es imprescindible llevar a cabo una vida sana para un correcto desarrollo sostenible. Antes de la llegada de la pandemia, se consiguieron avances como, por ejemplo, el aumento de la esperanza de vida y la reducción de muertes relacionadas con la mortalidad infantil y materna. Hay que tener en cuenta que, a pesar de este gran avance, se necesita seguir reforzando el sistema para erradicar enfermedades que acaban con la vida de las personas.

La COVID-19 está provocando serios problemas económicos, cambiando por completo la vida de las personas en todo el mundo. Por ello, como se ha señalado en el anterior objetivo, es importante que se invierta en el sector de la vivienda para el bienestar de las personas, ya que, sin una vivienda digna se perjudicaría directa e indirectamente a la salud y el bienestar social porque tener un hogar en condiciones dignas es un derecho que a nivel mundial debe ser protegido y no se le presta la atención que requiere.

3. Trabajo decente y crecimiento económico. Un trabajo decente y un crecimiento económico, ayuda a originar empleos dignos y a una mejora en el modelo de vida de las personas. Por causa de la COVID-19, el

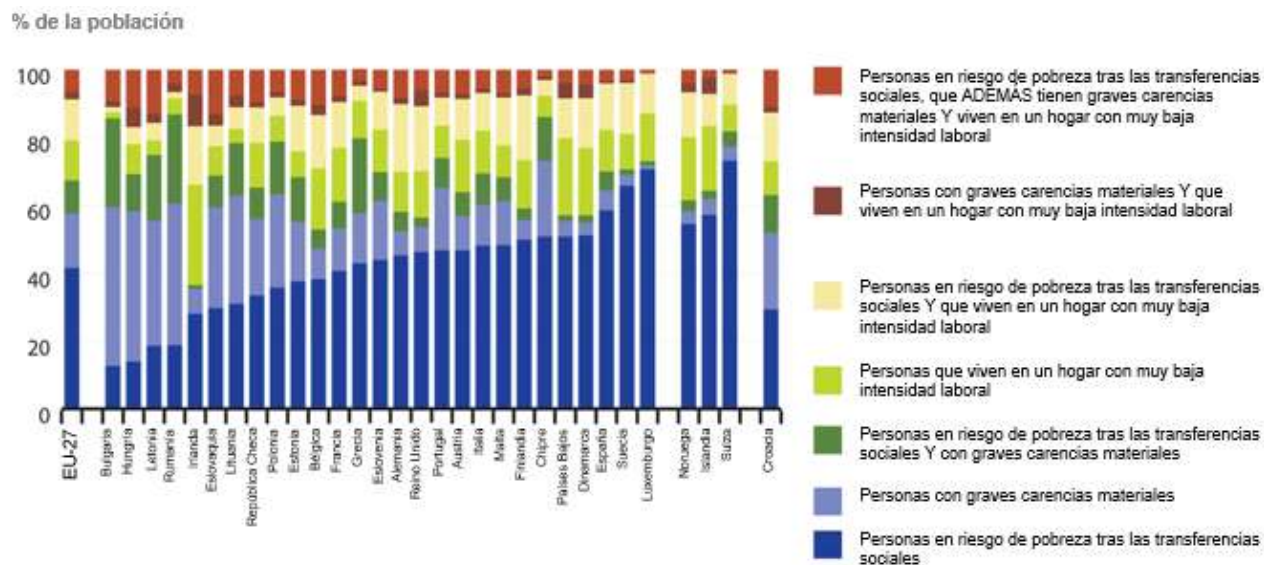
Fondo Monetario Internacional (FMI) pronostica una recesión a nivel mundial igual de mala o peor que la que sucedió en 2009. Las consecuencias de dicha situación las están sufriendo y continuarán sufriendolas en un futuro las personas más pobres. Por este motivo, es necesario dotar de ayudas públicas a estas personas para que no caigan en la marginación y exclusión social y colaboren con el desarrollo del crecimiento económico del país mediante la contratación y desempeño de un empleo digno.

4. Reducción de las desigualdades. Resulta primordial que, para que una sociedad contribuya al desarrollo sostenible, se garantice que ninguna persona se quede atrás en la sociedad y se reduzcan las desigualdades existentes. La desigualdad es uno de los factores más preocupantes, ya que actualmente siguen existiendo desigualdades en muchos ámbitos de nuestras vidas, tanto en lo social como en lo laboral, por lo que hay que luchar para acabar con esta lacra. Como consecuencia de la COVID-19, la desigualdad se ha intensificado a gran velocidad afectando fuertemente a los pobres y a las personas más vulnerables. Ellos son los principales sujetos que sufren las consecuencias más graves de esta crisis. El desempleo mundial ha aumentado de forma desorbitada, así como los recortes de los ingresos de los trabajadores. Además, se está poniendo en peligro todos los avances conseguidos hasta ahora en materia de igualdad de género y derechos de las mujeres.

El odio contra los grupos vulnerables está creciendo y sufren de exclusión social. Por esta causa, ahora más que nunca es muy necesario corregir las desigualdades que puedan existir en la sociedad, en concreto en los grupos de personas vulnerables, para que estos no se vean excluidos, ya que forman parte de la sociedad de la misma manera que una persona con un mayor poder adquisitivo. Hay que promover ayudas sociales, realizar programas de inclusión social para combatir contra la desigualdad de los grupos más débiles.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

Ilustración 1: Personas en riesgo de pobreza o exclusión social



Fuente: Eurostat (2010)

Esta ilustración representa el porcentaje de riesgo de pobreza o exclusión social a nivel europeo. Como se ha expuesto anteriormente, si no se trabaja para corregir las desigualdades sociales, no se incentiva el crecimiento económico europeo ni se generan empleos decentes y, por tanto, no se podrá erradicar totalmente la pobreza.

Se puede observar en la ilustración que las personas en riesgo de pobreza incluso tras las transferencias sociales, y que además padecen graves carencias materiales y viven en un hogar con muy baja intensidad laboral, sitúa a España en un nivel igual que al de Suecia. Sin embargo, en cuanto a las personas en riesgo de pobreza tras las transferencias sociales, España tiene un nivel de incidencia alto respecto a otros países como Polonia, República Checa, Portugal...

Por encima de nuestro país, se encuentran Suecia, Luxemburgo y Suiza. Por lo que España debería invertir más dinero en este ámbito porque a causa de la insuficiente concesión de ayudas públicas a las personas necesitadas y en concreto los grupos vulnerables, existe un gran nivel de pobreza. Así pues, una mayor inversión en este aspecto, mejoraría las condiciones de vida de estas

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

personas y, además, ayudaría a que se originaran más incentivos económicos y una buena gestión de la economía.

## **2. METODOLOGÍA**

Una vez realizada la introducción del trabajo y haber definido el objeto y los objetivos del mismo, se procede a definir la metodología aplicada en el presente trabajo.

Para conseguir información relevante para la elaboración del trabajo, resulta esencial consultar numerosas leyes y decretos para poder desarrollar el trabajo con precisión, además de libros de texto, informes y revistas específicas en materia de vivienda.

Estas fuentes de información que han servido como herramienta y soporte al desarrollo de este trabajo, pueden ser primarias o secundarias. Por fuentes primarias se entienden aquellos documentos originales de nueva creación, cuyo contenido es intacto. Como por ejemplo las leyes, los decretos y órdenes extraídos del BOE, y el análisis estadístico de Eurostat relativo a las personas en riesgo de pobreza o exclusión social a las que se debería otorgar ciertas ayudas sociales para no sufrir dicho riesgo como, por ejemplo, otorgándoles una vivienda mediante un alquiler protegido.

Además, el trabajo cuenta con numerosas fuentes de información del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, como tablas o gráficos informativos sobre la evolución de la vivienda en el País Vasco, la distribución de la vivienda del Programa Bizigune por territorio histórico, entre otros.

Por otro lado, las fuentes secundarias son el conjunto de documentación e información elaborada a partir de fuentes primarias, como por ejemplo publicaciones procedentes de revistas, informes y libros, en suma, bibliografía especializada.

La base principal de este trabajo se centra en el análisis del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>, el cual se desarrollará en los siguientes epígrafes.



También se incluye una comparativa de dicho Decreto con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se hace referencia en numerosos puntos a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Además, se pretende analizar los precedentes normativos sobre la materia y el marco jurídico aplicable, basándose en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía del País Vasco, decretos sobre el régimen jurídico de viviendas de protección pública y órdenes sobre la ocupación legal de una vivienda.

El fin primordial del trabajo es el análisis de las políticas públicas del País Vasco sobre el fomento de acceso a la vivienda a colectivos vulnerables, el proceso de captación de dichas viviendas, la determinación de las condiciones que deben cumplir las personas que pretendan solicitar dicho acceso, el origen de la relación jurídica surgida entre Gobierno Vasco y el propietario de la vivienda y el proceso de contratación, entre otros.

Durante el periodo de tiempo en el que se ha desarrollado el trabajo, se ha solicitado consultas a los órganos que gestionan este programa, con el objetivo de resolver todas aquellas cuestiones que han podido surgir a lo largo de este periodo, con el fin de desarrollar el trabajo correctamente y así obtener un buen resultado final.

En definitiva, la metodología empleada muestra una gran diversidad de recursos, lo que provoca que el estudio de este trabajo se encuentre muy enriquecido y muestre especial interés en el tema, ofreciendo al final del mismo una conclusión y las propuestas de mejora oportunas.

### **3. EVOLUCIÓN NORMATIVA**

Debido al gran número de viviendas vacías en la comunidad autónoma del País Vasco, la administración pública decidió intervenir elaborando un plan cuyo fin era colocar esas viviendas vacías en el mercado del alquiler a través de políticas de vivienda para garantizar el acceso a una vivienda digna cuyo destino fueran familias y unidades de convivencia que carecían de recursos para poder vivir en condiciones dignas.

En el año 1989 se creó la Sociedad Pública <<Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.>>, dependiente del Gobierno Vasco. Esta sociedad fue regulada por el Decreto 258/1989, de 21 de noviembre, que posteriormente se modificó mediante el Decreto 175/1992, de 23 de junio.

En dicho Decreto se impulsa el mercado del alquiler, proporcionando viviendas vacías para familias y unidades familiares que no podían adquirir una vivienda, promoviendo una política pública de alquiler y atendiendo los recursos económicos y circunstancias individuales de las personas.

El 5 de noviembre de 2002, el Gobierno Vasco aprobó el Plan Director de Vivienda, cuya misión principal fue gestionar 5.000 viviendas vacías, encomendando su gestión a la sociedad pública de <<Vivienda y Suelo Euskadi S.A.>> (VISESA). Esta sociedad es una sociedad pública, dependiente del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

Previamente al formalizar el acuerdo entre esta sociedad y el propietario de la vivienda, se requería antes una valoración del inmueble y la necesidad de iniciar obras en el supuesto de que este no se encontrara disponible para habitar como vivienda.

Además, se determinaba la renta, el tiempo de duración del contrato, entre otros aspectos y el procedimiento de selección y adjudicación de viviendas, estableciendo un marco claro y flexible para que esta sociedad pudiera ejecutar

con éxito sus competencias, promoviendo una bolsa de viviendas a la que tenían acceso aquellos particulares que se encontraban inscritos en el Registro de Solicitantes para una mayor agilidad y rapidez en su adjudicación.

Años más tarde, se aprobó el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el “Programa de Vivienda Vacía”, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública <<Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.>> (VISESA), en el que se desarrolló su objeto y ámbito de aplicación, la gestión del programa, las condiciones mínimas que deben disponer las viviendas, etc.

Cabe destacar que en el año 2003 se elaboró la Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del <<Programa de Vivienda Vacía>>, cuya finalidad era desarrollar más detalladamente algunos aspectos que requerían mayor atención como, por ejemplo, que las viviendas vacías adscritas a este programa cumplieran las condiciones mínimas y pudieran ser cedidas durante un periodo de tiempo determinado a disposición de la sociedad pública de Alokabide S.A.

El Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, sufrió cuatro modificaciones desde su origen hasta que, en el año 2013 se aprobó el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>, que en la actualidad es el encargado de regular esta materia.

Además, su gestión también ha sufrido grandes cambios, ya que primero lo gestionó la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler y la Sociedad Pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA) hasta que finalmente su gestión fue encomendada a Alokabide S.A.

## 4. MARCO JURÍDICO APLICABLE

### 4.1. Normativa estatal

Se entiende por ordenamiento jurídico español aquel sistema de normas jurídicas que rigen al conjunto de la sociedad. España se caracteriza por un ordenamiento jurídico estructurado de forma jerárquica. De este modo, se encuentra en primer lugar la Constitución Española (CE) de 1978. Es la ley suprema del conjunto del ordenamiento jurídico cuya aprobación y modificación corresponde al Parlamento. Todos los poderes públicos del Estado están sometidos y vinculados a la Constitución.

Las leyes contrarias a la CE pueden ser objeto de recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional. Los reglamentos contrarios a la Constitución pueden ser declarados nulos por los tribunales ordinarios, que tienen además la obligación de no aplicarlos. Todas las normas han de interpretarse de acuerdo con las normas y principios constitucionales.

En relación con el presente trabajo, la CE establece en el artículo 47 el derecho a una vivienda digna: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”*.

Conforme a lo dispuesto en este artículo, cualquier español tiene derecho a poder disfrutar de una vivienda en condiciones dignas, y para ello, los poderes públicos serán los encargados de promover dicho derecho para hacerlo efectivo de acuerdo con las normas existentes.

Respecto a este punto, cabe citar a COMPANY CARRETERO Y MUÑOZ PEREZ<sup>1</sup>, que expresan lo siguiente: *“los poderes públicos, obligados a cumplir*

---

<sup>1</sup> COMPANY CARRETERO, F. J., & MUÑOZ PEREZ, D. (2019). “La vivienda colaborativa y políticas públicas”, en MUÑIZ ESPADA, E. (Dir.), *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley, Madrid, p. 189.

*con el mandato que contiene el art. 47 de la CE, han de tener muy en cuenta que este precepto constitucional cataloga el disfrute de una vivienda digna y adecuada como un derecho. Esta circunstancia habrá de impulsar a los poderes públicos a prestar una especial atención a la hora de establecer medidas y normas para su eficacia, porque de la intensidad de esta actuación de los poderes públicos dependerá el nacimiento de derechos ejercitables por el ciudadano”.*

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se puede relacionar con el presente trabajo, ya que su ámbito de aplicación abarca al régimen jurídico aplicable a los alquileres de viviendas urbanas o los destinados a un uso distinto al de una vivienda.

Relacionando el artículo 47 de la Constitución con la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, cabe citar a GARCÍA CANTERO<sup>2</sup>: *“La nueva ley persigue potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda inspirada en el art. 47, para lo cual es necesario un nuevo régimen que establezca un equilibrio adecuado entre los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario. De esta manera se potenciará la oferta de viviendas en alquiler en el mercado inmobiliario”.*

Es decir, se debe reforzar y potenciar el mercado de arrendamientos urbanos, reforzando la política de vivienda establecida en el artículo 47 de la Constitución, manteniendo un equilibrio entre los derechos y las obligaciones tanto de los propietarios como de los inquilinos. Así pues, se logrará llegar a un aumento en la oferta de viviendas puestas en el mercado del alquiler.

---

<sup>2</sup> GARCÍA CANTERO, G. (1997). “La nueva Ley de arrendamientos urbanos”, en *Proyecto social: Revista de relaciones laborales*, nº 4-5 p. 57.

#### **4.2. Normativa del País Vasco**

Siguiendo el principio de jerarquía, después de la Constitución, ya en el ámbito autonómico le sigue el Estatuto de Autonomía. Se trata de una norma básica institucional. En el País Vasco, los poderes deben ejercerse a través del Parlamento, el Gobierno y el “Lehendakari”<sup>3</sup> (presidente).

Teniendo en cuenta el Estatuto de Autonomía del País Vasco, también cuenta con competencias en materia de vivienda. Así pues, la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco, establece en el artículo 10.31 que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia en: “31. *Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda*”. Por tanto, también el Gobierno del País Vasco puede intervenir en este ámbito, respetando la Constitución.

Las leyes son normas jurídicas cuya aprobación corresponde al Parlamento. La CE prevé dos grandes tipos de leyes: leyes orgánicas, que han de ser aprobadas por mayoría absoluta en el Parlamento, y que son necesarias, entre otras materias, para el desarrollo de derechos fundamentales y libertades públicas (como el derecho fundamental a disponer de una vivienda digna), y leyes ordinarias, para el resto de las materias. Existe diferencia de rango entre ellas fundamentada en el principio de competencia o de distribución de materias.

Continuando con el ordenamiento jurídico autonómico, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, desarrolla la materia conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la CE y el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía. Su objeto principal es desarrollar y completar lo previsto en dichos artículos para el disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio del País Vasco.

El artículo 2 de dicha ley, dispone que los poderes públicos deben promover una serie de políticas públicas de la vivienda con el objetivo de promover el cumplimiento de la ley, atendiendo a los siguientes principios establecidos por este artículo:

---

<sup>3</sup> Lehendakari: presidente del Gobierno Vasco.

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”.*

Este artículo pretende que, a través de políticas públicas, a las personas se les garantice que la vivienda pueda ser un hogar en el que vivir en condiciones dignas y disfrute la unidad familiar con del derecho legal a ocuparla y utilizarla cuando desee.

Además, debe ser adecuada en cuanto a su tamaño y otras características esenciales para las que son destinadas, respetando siempre la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres atendiendo a sus necesidades.

Por último, como indica este artículo, es muy importante que cumpla con el conjunto de condiciones que garantice la seguridad y habitabilidad de la vivienda.

Descendiendo a la normativa reglamentaria que regula esta materia, finalmente se aprobó el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>. Este Decreto regula la captación de viviendas vacías y libres en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Dichas viviendas captadas son destinadas a aquellas personas que se encuentren inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda. Este Decreto va a ser la base principal sobre la que se va a desarrollar el presente trabajo a partir de los siguientes epígrafes.

## **5. CONCEPTOS CLAVE**

### **5.1. Programa de Vivienda Vacía**

El Programa de Vivienda Vacía “*Bizigune*” surgió en el año 2003 en el País Vasco con el objetivo principal de captar viviendas vacías para su puesta en el mercado mediante un alquiler protegido, destinándolo a las unidades de convivencia o a las personas que se encuentren inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de dicho programa.

Su finalidad principal es proporcionar un uso social a esas viviendas desocupadas, ofreciendo facilidades para el acceso a una vivienda digna y adecuada a un precio asequible, al alcance de personas y familias cuyos recursos económicos son insuficientes para acceder a una vivienda en régimen de libre mercado.

Lo más característico de este programa es que los propietarios que ponen a disposición su vivienda para este programa, reciben entre el 65% y el 75% de la renta mensual, con la garantía de recuperar el inmueble en similares condiciones en la que se cedió. Es decir, nunca le podrán devolver el piso en peor estado que cuando lo ofreció para su incorporación a este programa. Por otra parte, los inquilinos abonan por estas viviendas aproximadamente el 30% de sus ingresos brutos anuales, computados de acuerdo con la normativa de viviendas de protección oficial.

Las personas demandantes de un hogar dentro de este programa deben estar inscritas en régimen de compra o en régimen de arrendamiento, pero no en ambos. En el caso de que opten por el régimen de arrendamiento, no pueden elegir el tipo de vivienda al que quieren acceder. De manera que la administración pública será la encargada de otorgarles un alojamiento dotacional, una vivienda de protección oficial o una vivienda libre que se encuentre adscrita a un programa de alquiler gestionado por la administración pública del País Vasco.

En definitiva, las características del Programa de Vivienda Vacía son las siguientes:



- Las viviendas serán incorporadas a este programa mediante la cesión de viviendas de los titulares a la sociedad pública Alokabide S.A. durante un mínimo de seis años.
- La cesión de los inmuebles se puede realizar a través de una figura legal que permita a Alokabide S.A. arrendar o subarrendar dichas viviendas.
- Cuando estén incorporadas las viviendas a este programa, Alokabide S.A. será la encargada de proceder a su adjudicación y a suscribir los contratos de alquiler.
- Una vez pasado el periodo mínimo de seis años de cesión de las viviendas, Alokabide S.A. debe entregar los inmuebles a sus titulares en similares condiciones a los que fueron cedidos.
- Los pisos desocupados que hayan estado incorporados a este programa pueden ser objeto de posteriores cesiones.

## **5.2. Constitución y formación de la entidad Alokabide S.A**

Alokabide S.A. es una sociedad pública del Gobierno Vasco a la que le corresponde la gestión del Programa de Vivienda Vacía <<*Bizigune*>>, bajo el control del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. El objetivo principal de esta sociedad es fomentar la función social de la vivienda tratando de garantizar el derecho a disfrutar una vivienda digna y adecuada mediante una política de alquiler.

Esta sociedad se originó en el año 2000, en la que le fueron concedidas 230 viviendas con un régimen de alquiler protegido. Con el paso de los años, ha ido creciendo progresivamente obteniendo la certificación de ISO 9001 de gestión de calidad y la certificación ISO 14001 de gestión ambiental, entre otros méritos.

En los dos últimos años, la cifra de viviendas destinadas a un alquiler protegido gestionadas por Alokabide S.A. ha experimentado un notable aumento, alcanzando aproximadamente unas 6.100 viviendas cedidas por propietarios y propietarias.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

Actualmente con la crisis sanitaria de la Covid-19, esta sociedad pública ha puesto en marcha una serie de ayudas al alquiler para aquellos colectivos más necesitados. Alrededor de unas 2.000 familias han podido disfrutar de dichas ayudas.

Otro de los objetivos de Alokabide S.A., es favorecer la emancipación de jóvenes en régimen de alquiler de libre mercado, ofreciendo ayudas para el alquiler con el fin de cubrir las necesidades de este gran colectivo que sufre de precariedades laborales a la vez de un elevado precio de los alquileres que provoca que los jóvenes se independicen más tarde.

Alokabide S.A. también participa en una iniciativa estratégica impulsada por el Gobierno Vasco en la cual ha elaborado el “Plan Zero Plana”. Se trata de un plan que trata de analizar las conductas energéticas y ambientales de las viviendas públicas y los comportamientos de las personas que residen en las mismas, aportando propuestas de mejora teniendo en cuenta la salud y el bienestar, con el fin de alcanzar un consumo de energía prácticamente nulo.

Además, participa en otras iniciativas como en aquellas que están dirigidas a favorecer la vida de las personas en las comunidades de alquiler en los años 2019 y 2020, con el objetivo de reforzar su compromiso y relación con los propietarios/as de las viviendas, arrendatarios/as y solicitantes y perceptores de ayudas, entre otros sujetos.

La misión de esta sociedad respecto al Programa de Vivienda Vacía, consiste en que el propietario o propietaria del inmueble lo pone a disposición de esta sociedad mediante un contrato de usufructo ofreciéndole al propietario una serie de garantías. Alokabide S.A. será la encargada de adjudicar las viviendas a las personas inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda <<Etxebide>> que abonarán a Alokabide una parte de la cuantía del alquiler en proporción a sus ingresos.

### 5.3. Beneficiarios

- **Arrendadores/as**

Según lo dispuesto en el artículo 1546 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil: *“Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar”*.

En el siguiente punto, se desarrollará en profundidad la figura del arrendatario.

Según la definición expuesta, se entiende por arrendador a aquella persona propietaria de un bien que, mediante un contrato de arrendamiento cede su uso y disfrute de forma temporal a otro sujeto, a cambio de recibir una renta.

Esta figura se encuentra regulada por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. El concepto de arrendamiento de vivienda viene establecido en dicha ley, en su artículo 2, considerando por arrendamiento de vivienda al conjunto de arrendamientos de edificación habitable cuyo fin principal es satisfacer esa necesidad de vivienda del arrendatario.

El derecho principal de un arrendador es recibir la renta pactada en el contrato acordado, cumpliendo las garantías y condiciones estipuladas. En cuanto a sus obligaciones, está obligado a ceder la vivienda para el posterior uso y disfrute del arrendatario. El artículo 1554 del Código Civil, establece que el arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien acordado, a realizar las reparaciones necesarias para el uso y disfrute del mismo durante la vigencia del contrato y mantener al arrendatario en la posesión pacífica del inmueble durante el periodo de tiempo de duración del contrato.

En cuanto a la finalización del contrato de arrendamiento, el propietario de la vivienda tiene el derecho a que su vivienda se devuelva en las mismas condiciones en las que se cedió. En caso de que esta garantía no se cumpla, el arrendador puede reclamar la reparación del bien o la indemnización del mismo,

salvo que el bien haya sido deteriorado por el uso cotidiano, en cuyo supuesto el arrendatario no es el responsable directo, por lo que no tendrá que hacerse cargo de las reparaciones o indemnización.

- **Arrendatarios/as**

Por arrendatario se entiende aquella persona que suscribe un contrato de arrendamiento con un arrendador en el que se acuerda el derecho a usar y disfrutar ese bien en concreto pactado en el contrato. En el caso de un contrato de arrendamiento de una vivienda, el arrendatario será el único responsable de reparar los daños ocasionados en el bien inmueble y de pagar mensualmente la cuantía pactada con el arrendador.

Este sujeto, al igual que el arrendatario, también se encuentra regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y por el Código Civil.

El principal derecho de los arrendatarios es disfrutar y usar ese bien en concreto mientras dure el contrato de arrendamiento firmado por ambas partes. Además, el inquilino en este caso en el que existe un contrato de alquiler, tiene el derecho de poder exigir que se realicen las correspondientes reparaciones con el objeto de mantener la vivienda en una situación digna y con las condiciones pertinentes para poder darle el uso adecuado como, por ejemplo, la reparación de una instalación eléctrica de la vivienda o elementos de la casa que resultan esenciales.

Las obligaciones que debe cumplir el arrendatario de una vivienda son entre otras: pagar la renta acordada con el propietario, cumplir con los términos y garantías expuestas en el contrato y pagar los gastos ocasionados por la escritura del contrato, si lo solicita.

En aquellos casos en los que el propietario o el arrendatario no cumplieran con las obligaciones establecidas en el contrato, podrán reclamar la resolución del contrato junto con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

El arrendatario es el único responsable del deterioro o pérdida del bien arrendado, a excepción de que existan pruebas de que dicho deterioro o pérdida no hubiera sido causado por culpa suya.

## 6. EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS EN EUSKADI

En cuanto a la evolución de las viviendas deshabitadas en Euskadi, en el año 2020, se llevó a cabo un estudio sobre el uso de la vivienda en Euskadi entre los años 2009 y el 2019, teniendo en cuenta el número total de viviendas deshabitadas en Euskadi, independientemente de que se destinen esas viviendas a compra o a un régimen de alquiler. En total se contabilizaron aproximadamente 54.500 viviendas vacías en el año 2019.

Como se puede observar en la ilustración 2, desde el año 2009 la evolución de las viviendas deshabitadas ha ido variando a lo largo de este periodo. En 2009 se observa un 4,6% del conjunto del parque de vivienda vasco con un total de 44.778 viviendas deshabitadas, aumentando progresivamente hasta llegar al año 2017 con un 6,6% alcanzando casi 70.000 viviendas vacías.

Sin embargo, en el año 2019 se percibe un descenso de un 1,5% puntos porcentuales respecto al 2017, descendiendo a 53.533 viviendas deshabitadas.

Ilustración 2: Evolución de la vivienda deshabitada en Euskadi. 2009-2019: número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (2019)

En la ilustración 3, se puede observar cómo en los tres territorios ha descendido el porcentaje de viviendas deshabitadas respecto al año 2017.

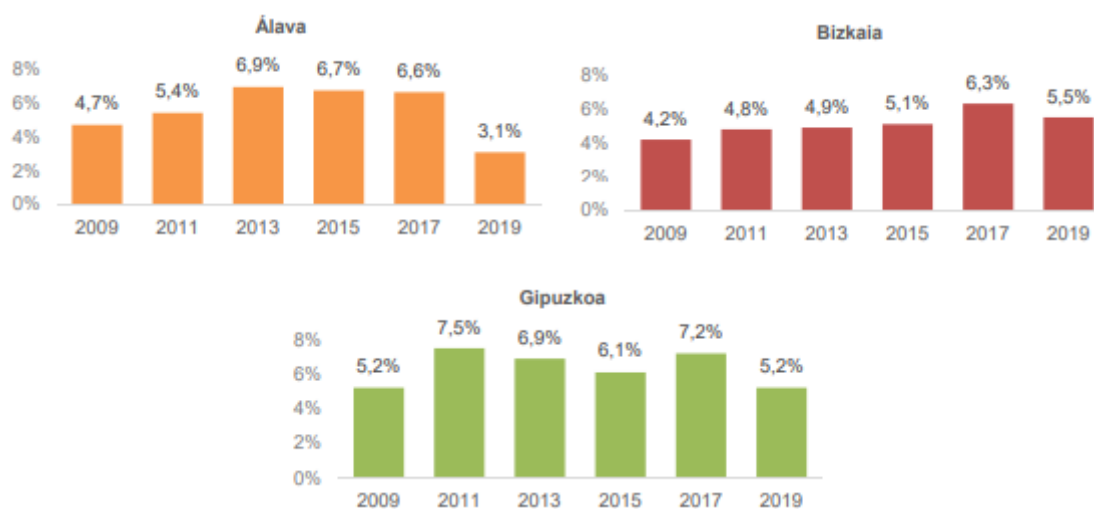
EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

Guipúzcoa en dicho año, contaba con un 7,2% de viviendas desocupadas hasta que en el año 2019 sufrió un fuerte descenso llegando a alcanzar el 5,2% de viviendas, manteniéndose en el nivel medio entre las restantes provincias.

Álava, alcanzó en el año 2017 un 6,6% de viviendas suponiendo unos 0,3 puntos porcentuales más que Vizcaya, sufriendo un fuerte descenso en el año 2019 alcanzando un 3,1% del parque de viviendas desocupadas.

En el año 2019, Vizcaya es la provincia que más porcentaje de viviendas presentaba con un 5,5% de viviendas deshabitadas. Según este estudio, es la única provincia que mantiene su incidencia por encima de los datos registrados desde antes del 2017.

Ilustración 3: Incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas por territorio histórico. 2009-2019 (2020)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (2019)

En cuanto a las viviendas deshabitadas sobre el parque de viviendas por territorio histórico, tal y como se muestra en la ilustración 4, se pueden percibir diferencias entre los diferentes territorios. Vizcaya es la provincia donde apenas sufre reducciones en el número de viviendas. Las 34.114 viviendas deshabitadas en el año 2017 es la mayor cifra registrada desde el año 2009, donde en dicho año tan solo se registraron 21.363 viviendas.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

Sin embargo, Álava es el territorio que más ha sufrido el descenso de viviendas deshabitadas con tan solo 5.073 viviendas de las 10.691 viviendas que se registraron en el año 2017. También destaca el fuerte descenso de Guipúzcoa en el año 2019 con 18.085 viviendas de las 24.426 que disponía en el año 2017.

Ilustración 4: Viviendas deshabitadas sobre el parque de viviendas por territorio histórico. 2009-2019 (2020)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

En definitiva, el estudio sobre las viviendas deshabitadas en el parque de viviendas por territorio histórico, establece que durante el periodo entre el 2009 y el 2019 se percibe en los tres territorios un ascenso de las viviendas deshabitadas, sobre todo en el año 2017, exceptuando el año 2019 en que se produce un fuerte descenso de viviendas deshabitadas.



## **7. POLÍTICAS PÚBLICAS DE FOMENTO DE ACCESO A LA VIVIENDA A COLECTIVOS VULNERABLES EN EL PAÍS VASCO**

### **7.1. Introducción**

Como ya se ha descrito en los anteriores epígrafes, el Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>, fue creado con el fin de poner las viviendas desocupadas de titularidad privada a disposición de los demandantes de vivienda inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda mediante un alquiler protegido.

En dicho registro deben inscribirse las personas demandantes de una vivienda en régimen de compra o de arrendamiento, según sus intereses, estando prohibido inscribirse en ambos. Las personas que seleccionen la opción de régimen de arrendamiento, no les será permitido elegir qué tipo de vivienda prefieren acceder, de tal modo que se les podrá otorgar una vivienda de protección oficial, una vivienda libre incorporada en algún programa de alquiler impulsado por la administración pública o un alojamiento dotacional.

Como se puede observar en la ilustración 5, desde el año 2003 se ha podido registrar la evolución de la renta media percibida del Programa de Vivienda Vacía Bizigune, tanto de los propietarios de las viviendas como de los inquilinos.

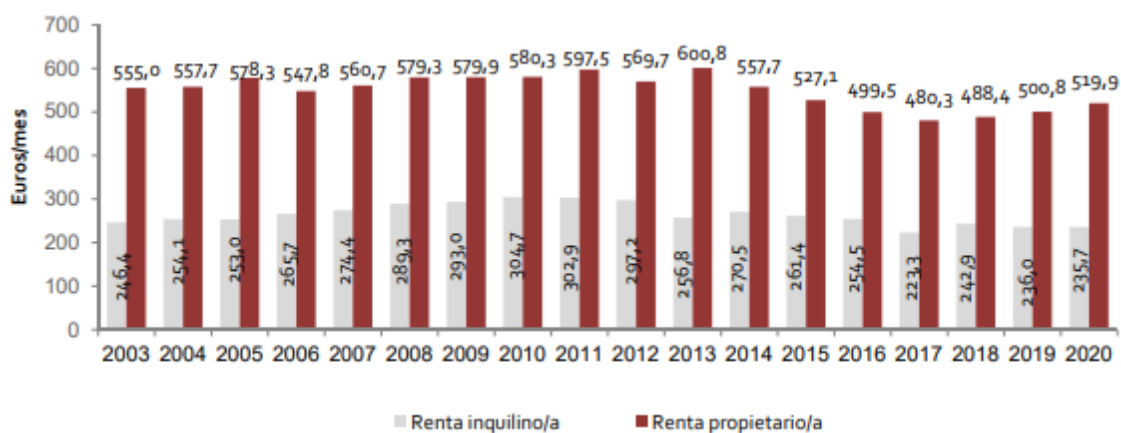
Y 2013 es el año que mayor cifra de renta registra en este periodo, percibiendo los propietarios en torno a 600€ y pagando de alquiler el inquilino una media de 257€.

No obstante, el año en el que se registra la menor cifra de renta percibida por los propietarios es en el año 2017 en el que tan solo han percibido 480,30€.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS

Ainhoa Molina Gómez

Ilustración 5: Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune. 2003-2020



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco. (2020)

Este programa ha alcanzado unos resultados indiscutibles. En cuanto a la renta, en el año 2020 la población propietaria de las viviendas ha recibido aproximadamente 520€ y la renta media de alquiler pagada por el colectivo de inquilinos ha sido en torno a 236€. Así pues, la población inquilina beneficiaria del programa Bizigune, asume el 50% de la renta que perciben los propietarios/as.

Ilustración 6: Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2020

| Renta de alquiler                                 | Álava  | Bizkaia | Gipuzkoa | CAE     |
|---|--------|---------|----------|---------|
| Renta de alquiler población propietaria           | 528,4€ | 510,43€ | 495,1 €  | 519,9 € |
| Renta de alquiler población inquilina             | 236,4€ | 228,8 € | 252,5 €  | 235,7 € |
| % renta inquilinos/as sobre renta propietarios/as | 44,7%  | 44,8%   | 44,8%    | 50,1%   |

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco (2020)

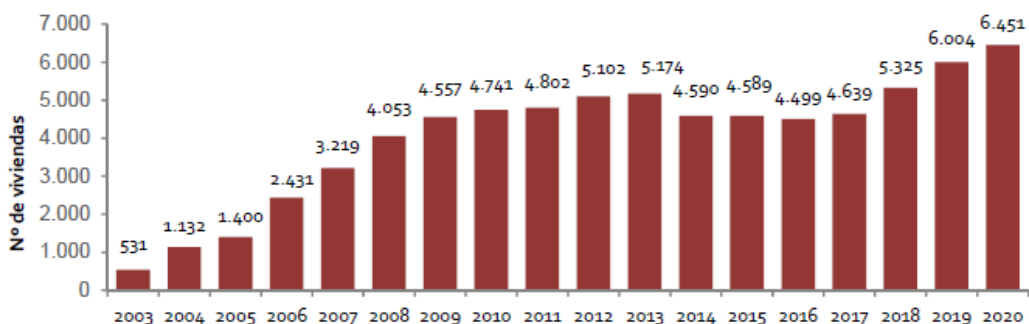
Además, se prevé una nueva mejora en cuanto a las viviendas libres de nueva titularidad de promotores privados, atendiendo a la cuantía de una serie de medidas financieras, de tal forma que las viviendas de las que son titulares personas jurídicas, se puedan someter al mismo procedimiento que las personas físicas propietarias de viviendas de la misma condición.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

El Observatorio Vasco de la Vivienda<sup>4</sup> trata de evaluar de forma anual todas las políticas públicas implementadas en el régimen de alquiler de viviendas y cuestiona el rol de estos programas y ayudas para que las personas accedan a un hogar en alquiler en Euskadi.

Respecto al año 2020, este programa dispone de 6.451 viviendas captadas del libre mercado imponiéndoles un precio protegido inferior al precio de mercado. Los hogares en régimen de alquiler vinculados a este programa gestionado por el Gobierno Vasco crecen notablemente, registrando en el año 2020 la cifra más alta desde la creación del programa Bizigune. En dicho año, se ha conseguido incorporar al programa 447 viviendas, suponiendo un 7,4% más anual.

Ilustración 7: Evolución del parque de Vivienda. Bizigune. 2003-2020



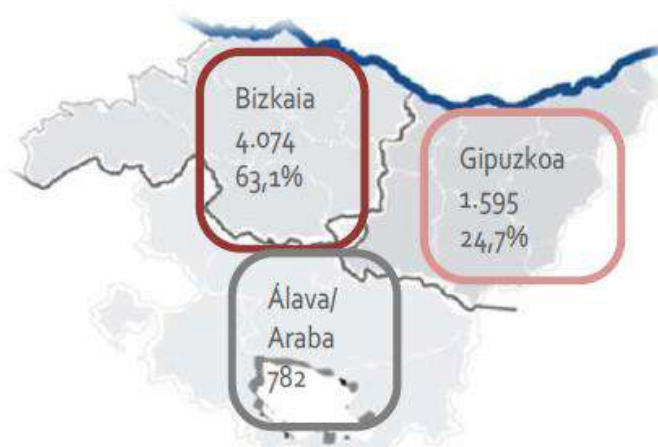
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. (2020)

En cuanto a la distribución de la vivienda del Programa Bizigune por territorio histórico, en el año 2020 Vizcaya dispone de 4.074 viviendas, un 63% aproximadamente del parque total. Guipúzcoa cuantifica 1.595 viviendas incorporadas al programa, suponiendo casi un 25% del total, quedando Álava la que menos datos recoge, con tan solo 782 viviendas.

<sup>4</sup> Observatorio Vasco de la Vivienda: plataforma que recoge información, conocimientos e informes mediante estadísticas oficiales de la Viceconsejería de Vivienda, sobre temas referidos al sector de la vivienda y a la administración, que se ponen a disposición de los ciudadanos.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

Ilustración 8: Distribución de la vivienda del Programa Bizigune por territorio histórico. 2020.



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco. (2020)

La crisis económica surgida a partir del año 2007 en España, tal y como expresa SOSA ESPINOSA<sup>5</sup>: “el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, que había creado un sobreendeudamiento de las familias por la adquisición de vivienda habitual y la potenciación de un concepto de la misma como bien de capital, se considera uno de los detonantes del impulso de formas de adquisición de vivienda basadas en la economía social”.

Es decir, a partir de la crisis, se han impulsado diferentes formas para adquirir una vivienda basadas en la economía social. Como, por ejemplo, este programa que consiste en adquirir una vivienda basándose en la economía social, el cual impulsa mediante políticas públicas el acceso digno a un alojamiento, siendo este su residencia y vivienda habitual, con condiciones adecuadas para generar relaciones familiares y vínculos de bienestar dirigido a aquellas personas que no puedan acceder a una vivienda en régimen de libre mercado.

<sup>5</sup> SOSA ESPINOSA, A. (2019). “Aproximación sociológica a la vivienda colaborativa como alternativa para el consumidor”, en MUÑIZ ESPADA, E. (Dir.), *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley, Madrid, p. 108.

## **7.2. El registro de Solicitantes de Vivienda del Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>: funcionamiento y requisitos para formalizar el alta**

Para poder formalizar el alta como demandante de vivienda de este programa, las personas o familias interesadas, primero deberán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Programa de Vivienda. La inscripción se puede realizar mediante dos formas:

1. Mediante una identificación electrónica válida: creando un usuario mediante “BakQ”<sup>6</sup> a través de la sede electrónica de [www.euskadi.eus](http://www.euskadi.eus), que otorga al interesado un medio electrónico para identificarse a través de una contraseña, y así poder registrarse y acceder al registro para solicitar una vivienda.

También se puede acceder mediante la tarjeta de certificado ciudadano de “Izenpe” cuya validez es de 4 años suponiendo un coste anual de 10,25€.

2. Rellenando un modelo de solicitud y entregarla posteriormente en las correspondientes delegaciones territoriales de vivienda mediante correo postal de Vitoria, Bilbao o San Sebastián según corresponda la solicitud o entregándola de forma presencial con cita previa en las oficinas del Gobierno Vasco encargadas de dicha materia, en los ayuntamientos que poseen un convenio de colaboración con este programa o en otras administraciones públicas que abarquen conocimientos de esta materia.

---

<sup>6</sup> BakQ: es un método de identificación electrónico gratuito para personas físicas, formado por un número de identificador, que en este caso será el DNI del interesado, que constará de una contraseña formada por 8 caracteres y un código de seguridad que será enviado a su teléfono móvil a través de un mensaje de texto. Para finalizar, se creará un certificado de firma que servirá para firmar cualquier trámite cuando sea requerido.

- **Requisitos generales para darse de alta en el Registro de Solicitantes de Vivienda**

Uno de los requisitos esenciales para poder inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda, es ser mayor de edad o menor emancipado/a para poder adquirir una vivienda. Además, la persona o personas arrendatarias del inmueble en concreto, deberán estar empadronadas en algún municipio del País Vasco.

En cuanto a las personas extranjeras, si poseen una autorización de residencia temporal, solamente podrán inscribirse en régimen de arrendamiento. En aquellos supuestos en los que el sujeto posea una autorización de larga duración, podrá optar entre el régimen de arrendamiento o el régimen de compra.

Respecto a los ingresos, las personas o familias que vayan a ser titulares de una vivienda en concreto, tienen la obligación de acreditar que la totalidad de sus ingresos no superen las siguientes cifras establecidas, según el régimen al que pretendan acceder:

- Compra: entre 9.000€ y 50.000€.
- Alquiler: entre 0€ y 39.000€.

Por último, se considerará la necesidad de vivienda en aquellos supuestos en los que todas las personas que formen parte de la unidad familiar no sean propietarios de ninguna vivienda.

- **Requisitos para las personas con discapacidad de movilidad reducida o discapacidad psíquica**

Las personas con algún tipo de discapacidad de las anteriormente citadas deberán cumplir los requisitos generales, excepto en los casos siguientes:

- Las personas que presentan alguno de estos dos tipos de discapacidad, no deben justificar ingresos mínimos. Con tan solo llegar a 3.000€ es suficiente.

- En el supuesto de que sea un sujeto con discapacidad de movilidad reducida, el requisito de no disponer de una vivienda no le será exigido si el inmueble en el que reside el sujeto no dispone de aparatos elevadores ni accesos que faciliten su movilidad y la vivienda se encuentra en el territorio del País Vasco.

- **Requisitos para personas separadas, divorciadas o parejas de hecho extinguidas**

Acreditar mediante la documentación correspondiente que la persona se encuentra en alguna de las situaciones descritas y cumple con los requisitos generales. Además, se considerará que cumple con el requisito de no disponer de una vivienda si el sujeto es titular de una vivienda, pero ha sido judicialmente asignada como domicilio de la otra parte.

- **Requisitos para personas de 70 años o más**

Como en los demás casos expuestos, deben cumplir también los requisitos generales y, además, se considera que cumplen con el requisito de no disponer de una vivienda aquellas personas que son titulares de un inmueble y se encuentra situado en el territorio del País Vasco, pero no reúne unas condiciones de accesibilidad básicas para dicho colectivo.

- **Mujeres víctimas de violencia de género**

Será necesario que las mujeres presenten un documento acreditativo que confirme su condición de víctima de violencia de género.

No obstante, deberán cumplir los requisitos generales, exceptuando acreditar el documento justificativo de sus ingresos mínimos, y en casos excepcionales se le podría excusar la condición de no poseer una vivienda, y poder adjudicarle una vivienda en alquiler.

### **7.3. Principios rectores de la política de vivienda en Euskadi**

En este punto vamos a comentar cada guion del artículo 2 sobre principios rectores de la política de vivienda en Euskadi, de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, cuyo objetivo principal es promover una serie de políticas públicas atendiendo a los siguientes principios:

- Coordinación y colaboración por parte de todos los poderes públicos, incluyendo tanto a los órganos dependientes del Estado como los órganos que forman parte del sector público del País Vasco, como por ejemplo diputaciones forales, entidades locales, entes de titularidad pública dependientes de la Administración general de la Comunidad Autónoma, etc.

Respecto a la materia que estamos tratando en el presente trabajo, existe una clara coordinación y colaboración de los poderes públicos del Gobierno Vasco. Existe una relación de coordinación entre el Departamento de Vivienda, los agentes público-privados que se encuentran implicados en esta materia y ayuntamientos que acuerdan un convenio firmado para colaborar como intermediarios en este procedimiento.

Además, la sociedad pública dependiente de la administración del Gobierno Vasco es Alokabide S.A., que es la entidad principal encargada en la gestión y desarrollo de este programa.

- Existencia de una representación equilibrada entre mujeres y hombres en todos los ámbitos relacionados con la toma de decisiones, atendiendo a la legislación de igualdad.

Atendiendo a La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, la sociedad pública de Alokabide lleva a cabo el desarrollo de dicha ley en su funcionamiento como sociedad pública y en la gestión del programa Bizigune. Según un Plan Estratégico llevado a cabo entre el 2018 y 2020, el eje 3 del mismo se basaba en potenciar el ámbito social para la gestión del parque de vivienda impulsando la igualdad entre mujeres y



hombres en los servicios de arrendamiento para los inquilinos adscritos al programa de Vivienda Vacía. Además, esta sociedad busca la igualdad, la conciliación y el bienestar social, poniendo a disposición de su plantilla actividades de promoción, formación, flexibilidad en el horario y facilidades para la conciliación familiar entre otros factores.

En el año 2018, el Comité de Igualdad ha llevado a cabo la implementación del Primer Plan para la Igualdad de Mujeres y Hombres en Alokabide S.A, con un desarrollo favorable, llegando a elaborar un segundo diagnóstico para la creación de un Segundo Plan de Igualdad.

- En las actuaciones tanto públicas como privadas debe existir una coherencia en las iniciativas relacionadas con el derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

En cuanto a la coordinación existente entre el Gobierno Vasco entre la sociedad pública Alokabide y los propietarios de las viviendas, existe correcta coordinación ya que cada uno se ocupa de una función en concreto para el desarrollo favorable de este programa, cuyo fin principal es que las personas inscritas en este programa puedan acceder a una vivienda digna y adecuada que satisfaga sus necesidades básicas.

- Planificar y programar el conjunto de las políticas públicas de vivienda, considerando a la vivienda en alquiler como el instrumento fundamental para responder al mandato constitucional.

Respecto a este punto, Alokabide S.A. es la encargada de planificar y programar todas las políticas públicas de vivienda, teniendo en cuenta a los propietarios de las viviendas y a los inquilinos que acceden a las mismas, considerando a la vivienda de alquiler como un instrumento fundamental al que deben acceder aquellos colectivos que no puedan permitirse el acceso a una vivienda en régimen de alquiler a un precio de mercado, ya que todas las personas según dispone la Constitución en el artículo 47, tienen el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y los poderes públicos serán los

encargados de promover que todas las personas puedan disfrutar de ese derecho.

- Eliminar cualquier tipo de discriminación relacionada al disfrute de una vivienda protegida, estableciendo medidas positivas a favor de las personas con especial vulnerabilidad, como por ejemplo penalizando las conductas discriminatorias.

El Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>, establece una serie de requisitos generales para los demandantes de vivienda que se encuentren inscritos en el Registro de Solicitantes de una Vivienda, con el objetivo de que todos los colectivos vulnerables sean beneficiarios del programa sin ningún tipo de discriminación. Por ejemplo, para las personas con discapacidad psíquica o de movilidad reducida, se establecen una serie de requisitos a favor de este colectivo, con el fin de que sean beneficiarios, sin incidir en una discriminación entre los diferentes colectivos vulnerables a los que está destinado este programa.

- Libertad de elección en cuanto al acceso y permanencia en la vivienda adaptándose a las necesidades de cada persona, atendiendo a las circunstancias personales de cada uno.

Este programa da la oportunidad a los futuros inquilinos de la vivienda de poder elegir entre un régimen de arrendamiento o un régimen de compra, por lo que queda a su elección elegir un régimen u otro, ofreciéndoles la mayor flexibilidad posible adaptándose a las circunstancias de las personas.

- Distribución equilibrada aplicando medidas de fomento, promoción y rehabilitación, ofertando una gran variedad de viviendas al alcance de los demandantes.

Alokabide S.A. garantiza medidas de promoción, fomento y rehabilitación de las viviendas, ofreciendo a los demandantes de vivienda una gran variedad de inmuebles que se encuentran al alcance de todas las personas registradas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

- La adjudicación en propiedad de la vivienda protegida ha de autofinanciarse, sin agotar los recursos públicos con el objetivo de que estos puedan iniciar su proceso hacia programas de alquiler. La vivienda en propiedad tiene como destinatario a la población que cumpla con los requisitos citados en el anterior punto.

La vivienda protegida será autofinanciada con recursos públicos sin agotarlos, con el objetivo de que esta pueda incorporarse en el Programa de Vivienda Vacía del País Vasco. Como ya se ha comentado, la vivienda que se pone a disposición de este programa, tan solo tiene como destinatarios a los colectivos vulnerables contemplados en dicho programa siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos.

- Existencia de una coordinación del planeamiento municipal y supramunicipal con la política de vivienda, de modo que en ambos ámbitos se prevean una serie de actuaciones urbanizadoras adecuadas y coherentes para este procedimiento.

En este programa existe dicha coordinación en el planeamiento municipal y supramunicipal que cumple con las políticas de vivienda planteadas en este procedimiento de captación de viviendas vacías.

- Cohesión social y diversidad en los barrios de las ciudades, pueblos y núcleos rurales, garantizando integración y previniendo actos de exclusión social, acoso por razones socioeconómicas, de género, religiosas o de cualquier otro tipo.

Uno de los objetivos principales del Programa de Vivienda Vacía del País Vasco, es integrar a los colectivos más vulnerables en la sociedad con el fin de alcanzar la igualdad, para prevenir la exclusión social por razones como la escasez de recursos sociales y económicos.

- Garantizar a la ciudadanía la participación y colaboración de las políticas públicas de la vivienda.

La Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, es la encargada de establecer la relación entre la

ciudadanía y la administración pública, garantizando a la ciudadanía la participación ciudadana en los asuntos públicos, mejorando la calidad de la información pública y la gestión administrativa.

La sociedad pública Alokabide, en su página web dispone de un portal de transparencia disponible para los ciudadanos en el que se puede obtener información sobre Alokabide S.A., los procesos de planificación como, por ejemplo, su plan estratégico, el plan de gestión, el plan director de viviendas..., conocer la transparencia económica financiera como las subvenciones, presupuestos y las cuentas anuales. También se puede obtener información sobre las relaciones con el cliente como, por ejemplo, con las encuestas de satisfacción, información sobre contratos y licitaciones y otras consultas.

- Fomentar e impulsar la conservación, rehabilitación y reforma del parque de las viviendas tanto públicas como privadas, la regeneración de barrios, zonas urbanas, áreas desagregadas, etc.

Alokabide S.A. se encarga de la conservación de las viviendas incorporadas en el programa, así como de su rehabilitación en aquellos casos en que los inmuebles han sufrido algún daño y de la conservación y mantenimiento de los edificios, garantizando el bienestar de las personas.

Anualmente se encarga de realizar un estudio del parque de viviendas en el territorio de País Vasco con el fin de conocer la evolución y la situación de las mismas.

- Ofrecer orientación a las construcciones nuevas, viviendas protegidas como en las de rehabilitación o reforma con el fin de mejorar sus condiciones de seguridad y habitabilidad, otorgándole una especial atención a su accesibilidad, uso correcto de los recursos naturales y sostenibilidad social, medioambiental y financiera.

Alokabide S.A. elabora anualmente de forma voluntaria un informe público en el que trata la posición de esta sociedad frente a sus actividades desde una perspectiva medioambiental, social y económica. En este informe refleja las

acciones sociales llevadas a la práctica con los clientes, personas aliadas y accionistas que invierten en esta sociedad.

Las memorias anuales de Alokabide S.A. se desarrollan en base a un modelo conocido como “Global Reporting Initiative (GRI)” desde una perspectiva sostenible, tratando de transmitir la responsabilidad social de manera transparente.

- Promover una planificación urbana con el fin de favorecer la conciliación de las actividades productivas relacionadas con la vida individual y familiar de los colectivos.

El Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>> promueve la planificación urbana, ya que el fin principal de este programa es el bienestar de las familias y las personas que se encuentran adscritas al mismo, para favorecer la conciliación de la vida familiar e individual.

- Fomentar estructuras urbanas que proporcionen un crecimiento residencial homogéneo y sostenible con el entorno.

Alokabide S.A. lleva a cabo una adecuada gestión y mantenimiento de los edificios para mejorar su funcionamiento, conservar el patrimonio, entre otros factores, con el fin de favorecer el bienestar de los usuarios desde una perspectiva sostenible, tratando de captar pisos vacíos para su posterior disposición en el Programa de Vivienda Vacía, permitiendo que las personas y familias puedan acogerse a un régimen de alquiler protegido de una vivienda.

- Valorar el medio ambiente, el paisaje y la cultura en todas las acciones que se encuentren relacionadas con las viviendas, guiándose por los criterios de sostenibilidad, economía de los recursos y ahorro energético.

Para potenciar el desarrollo económico y sostenible del País Vasco, Alokabide S.A. ejecuta el “Plan ZERO plana” que lleva a cabo la elaboración de un plan de rehabilitación energética y de accesibilidad al parque de viviendas en alquiler, el cual va a suponer una transición de energía y de acceso a las viviendas con el fin de ofrecer una calidad en el servicio de los usuarios y más

respetuoso con el medio ambiente para obtener un crecimiento económico basado en la sostenibilidad.

Para la incorporación de la vivienda al programa, será obligatorio poseer un certificado de eficiencia energética con una vigencia de 10 años.

- Promover un uso responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno.

Como ya se ha comentado, Alokabide S.A. siempre ejecuta sus acciones desde una perspectiva respetuosa con el medio ambiente y basado en la sostenibilidad. Por tanto, siempre es responsable con los pisos vacíos captados por este programa actuando de manera favorable con el entorno y con los usuarios adscritos al mismo, promoviendo un uso de la vivienda basado en la responsabilidad.

- Establecer y desarrollar una planificación basada en la vivienda atendiendo a las necesidades de los ciudadanos y sus circunstancias personales.

Esta sociedad pública lleva a cabo un plan para el mantenimiento de las viviendas. Por un lado, existe “un mantenimiento correctivo”, el cual trata de encargarse de las incidencias ocurridas en la gestión del parque de vivienda y Alokabide S.A. actúa de forma reactiva para solucionarlas.

Por otro lado, está “el mantenimiento preventivo”, que trata de inspeccionar y examinar los inmuebles de manera periódica para poder anticiparse con antelación a los problemas o incidencias que puedan ocasionarse.

#### **7.4. Derecho subjetivo de acceso a una vivienda**

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, es la primera ley aprobada que contempla el derecho subjetivo de acceso a una vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, abordando en profundidad los derechos sociales de

las personas. Su principal objetivo es reconocer el derecho subjetivo a ocupar legalmente una vivienda.

Se trata de un derecho que se postula a favor de los colectivos vulnerables que no disponen de una vivienda digna y que carecen de recursos económicos para poder adquirir un hogar.

Esta ley pretende que, debido a la insuficiencia de edificios de protección pública y alojamientos dotacionales, exista la posibilidad de que ese derecho sea satisfecho mediante el pago de una prestación económica pública que permita a los arrendatarios acceder a una vivienda fuera del libre mercado.

Por Orden de 21 de marzo de 2017 se inició el procedimiento para elaborar el Anteproyecto de Decreto por el que se regula el Derecho Subjetivo de Acceso a la ocupación legal de una vivienda o a la Prestación Económica de Vivienda (PEV), que tiene por objeto regular y desarrollar el derecho subjetivo de acceso a una vivienda y examinar su régimen jurídico con el fin de establecer de forma progresiva la aplicación de este derecho.

En el artículo 1 de dicho Anteproyecto de Decreto, se establece que el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda se satisfará mediante una de las siguientes maneras:

- a) *Reconocimiento del derecho en régimen de alquiler del acceso a una vivienda o en régimen de adjudicación con canon de un alojamiento dotacional.*
- b) *Reconocimiento de una prestación económica de vivienda, de naturaleza económica y carácter periódico, para la misma finalidad de ocupación legal de vivienda o alojamiento.*

Estos dos apartados del artículo 1, pretende garantizar a las personas el derecho de poder acceder a una vivienda o alojamiento dotacional en régimen de alquiler protegido, y en el supuesto de que este derecho no pueda ser satisfecho, exista la posibilidad de otorgar al interesado una prestación económica periódica cuyo fin primordial sea garantizar el acceso a una vivienda o alojamiento de forma legal en régimen de alquiler de libre mercado para que

estos puedan vivir en condiciones dignas y se le garantice el derecho de acceso a una vivienda.

- **Requisitos:**

Para poder reconocer al interesado el derecho subjetivo a ocupar de forma legal una vivienda en condiciones dignas y adecuadas, debe cumplir una serie de requisitos.

Primero, debe cumplir con el requisito de ser mayor de edad o menor emancipado o emancipada. Posteriormente, debe estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, con una antigüedad de cuatro años mínimo.

En cuanto a los ingresos, las personas inscritas en este registro deben obtener unos ingresos anuales que no superen los siguientes límites<sup>7</sup>:

- Unidades de convivencia de tres o más miembros: ingresos anuales inferiores a 15.000 euros.
- Unidades de convivencia de dos miembros: ingresos anuales inferiores a 12.000 euros.
- Unidades de convivencia de un miembro: ingresos anuales inferiores a 9.000 euros.

Por último, todas las personas que formen parte de la unidad familiar no deben poseer una vivienda en el momento de formalizar la solicitud, salvo las excepciones establecidas para inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

---

<sup>7</sup> VASCO, G. J. E.-. (2019). Requisitos DSV. Servicio Vasco de la Vivienda.

<https://www.etxebide.euskadi.eus/x39->

[contdsv/es/contenidos/informacion/etxecont\\_requ\\_dsv\\_subhome/es\\_def/index.shtml](contdsv/es/contenidos/informacion/etxecont_requ_dsv_subhome/es_def/index.shtml)



EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

En 2020 se llevó a cabo un estudio<sup>8</sup> detallado sobre el derecho subjetivo a la vivienda desde sus inicios, en el cual se contabilizaron 10.118 solicitudes. El número de solicitudes a las que se ha reconocido el derecho subjetivo a la vivienda ha sido de un total de 6.137, siendo Vizcaya la que más solicitudes ha admitido con 4.237, quedando Guipúzcoa en último lugar con tan solo 888 solicitudes aceptadas.

Dos de cada tres reconocimientos de dicho derecho, se han basado en un sistema de prioridad en la adjudicación de una vivienda, tanto en el presente como en el futuro. Gracias a este método, se ha conseguido resolver en torno a 4.000 solicitudes.

En el año 2020 se han adjudicado alrededor de 1.700 viviendas.

*Ilustración 9: Derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados desde el inicio). (2020)*

| DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA<br>(datos acumulados desde el inicio) | Álava/Araba  | Bizkaia      | Gipuzkoa   | CAE          |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|
| Nº de solicitudes DSV   | 2.031        | 6396         | 1.691      | 10.118       |
| Nº de solicitudes pendientes  | 73           | 107          | 33         | 213          |
| Nº de solicitudes desistidas  | 39           | 4            | 54         | 97           |
| Nº de solicitudes desestimadas  | 372          | 808          | 505        | 1.685        |
| <b>Nº de solicitudes con DSV reconocido</b>                           | <b>1.012</b> | <b>4.237</b> | <b>888</b> | <b>6.137</b> |
| Prioridad adjudicación  | 613          | 2.772        | 446        | 3.831        |
| Adjudicación vivienda   | 334          | 538          | 300        | 1.172        |
| PEV   | 47           | 727          | 133        | 907          |
| PEV extinguida  | 18           | 200          | 9          | 227          |
| Nº de solicitudes con DSV extinguido                                  | 511          | 1.193        | 189        | 1.893        |

*Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

<sup>8</sup> *Evaluación rápida Política de alquiler. 2020. (2021, marzo). Observatorio Vasco de la Vivienda.*

## **8. PROCEDIMIENTO DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS ADSCRITAS AL PROGRAMA**

### **8.1. Requisitos de las viviendas para su incorporación al programa**

En cuanto a los requisitos, procedimiento y captación de viviendas para incorporarlas al programa, Alokabide S.A. será la encargada de decidir de forma periódica los municipios en los que se va a producir la captación de viviendas, el número máximo de viviendas admitidas al programa y el período o suspensión del mismo, en función de cómo evolucione la demanda de estas viviendas. No obstante, todo ello podrá realizarse dentro del presupuesto pactado y respetando los objetivos previos establecidos por el Departamento competente en esta materia.

Dicha información, se publicará en la correspondiente página web de Alokabide, S.A.

Según se establece en el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», en cuanto a la incorporación de las viviendas al Programa de Vivienda Vacía Bizigune, en el artículo 5 se establecen los requisitos principales de estas viviendas, que son los siguientes:

- a) *“No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.*
- b) *Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y las mínimas de habitabilidad señaladas en los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.*
- c) *Presentar un aspecto pulcro y aseado.*
- d) *Tener la cocina equipada con muebles altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, lavadora y frigorífico, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.*

- e) *No haber estado ocupadas durante los nueve meses anteriores a su incorporación al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», a excepción de las viviendas siguientes:*
- *Las que hayan estado incorporadas al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» y vayan a ser objeto de una cesión inmediatamente posterior.*
  - *Las que queden vacías como consecuencia del ingreso de sus titulares en alguno de los servicios sociales residenciales a que se refiere el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad. En este caso ha de aportarse certificación acreditativa de dicho ingreso.*
- f) *No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas”.*

Dichos requisitos y procedimiento de incorporación al programa, resultan indispensables para poder formalizar el contrato.

Cabe recalcar que las viviendas, tal y como marca el artículo 5 del presente Decreto 466/2013, no deben haber estado en ningún régimen de protección pública, ni en régimen de alquiler, ni ocupadas, ya que todo ello impide la captación de viviendas para su posterior incorporación al programa.

Otro aspecto importante que desarrolla este artículo, es que las viviendas deben presentar un aspecto limpio y aseado y, además, disponer de electrodomésticos que resultan indispensables para el día a día como son, por ejemplo, todos aquellos electrodomésticos que forman parte de la cocina como la placa para cocinar, la lavadora, el frigorífico, el fregadero, el horno... Así también, el inmueble deberá estar dotado por un baño equipado y en perfecto estado y funcionamiento como, por ejemplo, que disponga de un lavabo, ducha o bañera, inodoro... También, cabe destacar otro aspecto importante, y es que la vivienda es indispensable que esté dotada de un sistema de calefacción.

Desde nuestro punto de vista, estos tres últimos requisitos son los más importantes, ya que si la vivienda no dispone de una cocina, baño equiparado y

un sistema de calefacción, no se encontraría en una situación adecuada y digna para poder hacer un uso normal de la vivienda y habitar en ella, por lo que esos pisos no estarían preparados para ser captados por el programa.

En cuanto a las instalaciones a efectos del Decreto 466/2013, las viviendas deberán estar dotadas de las mismas. Deberán disponer de instalaciones de conducción de agua, gas, electricidad, radiadores, etc.

El propietario de la vivienda voluntariamente puede dotar al piso de electrodomésticos, muebles y otros enseres no obligatorios como, por ejemplo, camas, sillas, mesas, vajilla, cubertería, ropa de cama, entre otros. Siempre y cuando los propietarios de las viviendas acepten las condiciones de devolución establecidas en el artículo 11 del Decreto 466/2013, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía.

## **8.2. Procedimiento de captación de las viviendas al programa**

En cuanto al procedimiento de incorporación de las viviendas al Programa de Vivienda Vacía, <<*Bizigune*>>, los propietarios de las viviendas que dispongan de pisos libres vacíos y deseen incorporarlos a este programa, deberán presentar un escrito solicitándolo a la sociedad pública Alokabide S.A.

Una vez recibida esa solicitud, el servicio técnico de la sociedad pública deberá elaborar un informe describiendo el estado actual del inmueble en el plazo de tres meses. Dicho informe correrá a cargo de Alokabide S.A. y contendrá una conclusión favorable o desfavorable a la incorporación de la vivienda al programa.

En caso de que la valoración del informe sea desfavorable, la sociedad pública de Alokabide S.A., comunicará a los propietarios de las viviendas dentro del mes siguiente a la fecha en que se emita el informe, el rechazo de la solicitud.

Pueden darse algunos casos particulares: que el número de viviendas máximo a captar se haya alcanzado; que las viviendas no cumplan con los requisitos requeridos; la suspensión de la captación de inmuebles o que los pisos no se sitúen en los municipios donde se produce la captación. En todos estos casos Alokabide S.A. deberá comunicarlo a los titulares de las viviendas en un plazo de tres meses.

Si el informe se resuelve en sentido favorable, dicho informe deberá incluir un inventario de todas las instalaciones de las que dispone la vivienda, ya sean muebles, electrodomésticos, instalaciones... indicando su estado actual. Dentro de las garantías establecidas en el contrato, dichos bienes dispondrán de una cobertura.

Cuando la redacción del informe haya finalizado, se comunicará posteriormente a los titulares de las viviendas su incorporación al programa en el plazo de tres meses.

Una vez decidida la incorporación de la vivienda al Programa de Vivienda Vacía, Alokabide S.A. propondrá un nuevo informe final especificando de nuevo el estado actual de la vivienda, tanto de sus instalaciones como del mobiliario y enseres de los que dispone, indicando también si es necesario realizar alguna mejora en el inmueble y, por último, en base a dicho informe, se determinará la renta percibida por el titular.

En aquellos casos en los que los técnicos de Alokabide S.A., a la hora de elaborar el informe final, determinaran que tendrían que mejorar algún bien como, por ejemplo, un electrodoméstico o una instalación en mal estado, Alokabide S.A. se hará cargo de la reparación para incorporar la vivienda al programa.

Si los propietarios están dispuestos a aceptar dicho informe final, a continuación se formalizará mediante un contrato de usufructo la cesión de la vivienda. Es decir, el propietario o propietaria de la vivienda en concreto, cede a Alokabide S.A. el usufructo para que esta a su vez pueda gestionar el arrendamiento de la vivienda y la administración de la misma durante seis años.

En el supuesto de que el titular rechace la propuesta, ello implicaría la renuncia a la solicitud y el fin del procedimiento.

### **8.3. Reparación y devolución de las viviendas**

Las reparaciones de las viviendas incorporadas a este programa, ya sea de electrodomésticos, de cualquier tipo de mobiliario o instalaciones, mientras la vivienda permanezca adscrita a este programa y los inquilinos no puedan o no quieran hacerse cargo de las mismas, la encargada de las reparaciones será Alokabide S.A. Atendiendo a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, según el artículo 21 *“el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil”*.

Puesto que Alokabide S.A. figura en el contrato de arrendamiento como arrendadora de la vivienda, esta deberá hacerse cargo de todas aquellas reparaciones necesarias para la habitabilidad de la vivienda, salvo que los desperfectos sean a causa de los inquilinos, cuyos gastos correrán a su cargo.

En cuanto a la devolución de las viviendas a sus correspondientes titulares, una vez finalizado el periodo de cesión de la vivienda, se deberá elaborar un informe técnico en el que aparezca reflejada la situación actual de la vivienda, del mobiliario, de las instalaciones y de los electrodomésticos que se incluyeron en el inventario.

En caso de que se detecte algún deterioro o desperfecto no identificado en el momento en el que se produjo la cesión de la vivienda, dicho informe técnico deberá indicar si esos desperfectos o deterioro son por dolo o culpa, por su uso diario o debido a otra causa.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

Cuando finalice el periodo de cesión del inmueble, la sociedad pública Alokabide S.A. deberá devolver a los propietarios el inmueble en las mismas condiciones en las que se cedió, es decir, el mobiliario, las instalaciones y los electrodomésticos que aparecían en el inventario, deberán ser devueltos en buen estado de conservación exceptuando el desgaste ocasionado que hayan podido sufrir debido a su uso.

Dicha sociedad pública se encargará de resolver los casos de deterioro, los desperfectos o la desaparición de electrodomésticos o mobiliario por motivo de dolo o culpa de las personas adjudicatarias de las viviendas. En cambio, los enseres que los propietarios ponen a disposición de los inquilinos de forma voluntaria no corren a cargo de esta sociedad, por lo que no serán devueltos, sustituidos o reparados.

## **9. SISTEMAS DE CONTRATACIÓN DERIVADOS DEL PROGRAMA BIZIGUNE: CONTRATO DE USUFRUCTO Y SUBSIGUIENTE ARRENDAMIENTO URBANO**

### **9.1. Introducción**

El proceso de contratación que se debe seguir es el siguiente:

1. El propietario debe dirigirse a <<Alokabide S.A.>> a través de un teléfono gratuito para tomar nota de sus datos personales y de la vivienda a alquilar, y conocer los programas disponibles para alquilar su vivienda vacía por medio del Gobierno Vasco. Se explicará a los propietarios la opción que encaje más a las necesidades de cada uno.
2. El propietario será citado en las oficinas de la entidad pública para resolver las dudas y consultas que le hayan podido surgir y para aportar la documentación que sea necesaria:
  - Fotocopia del DNI de los propietarios y propietarias.
  - Nota simple registral.
  - Copia del IBI.
  - Últimos recibos de suministros (agua/electricidad y gas).
3. Si la vivienda cumple con todas las condiciones para poder acceder a dicho programa, se inicia el procedimiento para alquilar la vivienda vacía:
  - Realización de informe técnico.
  - Importe a abonar en concepto de renta.
  - Se fijarán, en caso de ser necesarias, las reparaciones oportunas para incluir la vivienda en el programa.
4. Una vez cumplidos todos los requisitos y llegar a un acuerdo por ambas partes, se firmaría el contrato de usufructo (Bizigune) o de mandato (ASAP) y la vivienda del propietario quedaría incluida en el programa correspondiente.



## **9.2. Adjudicación de las viviendas integradas en el programa**

Respecto al procedimiento de adjudicación de las viviendas, mensualmente el departamento encargado en esta materia remitirá a Alokabide S.A., un informe de las personas demandantes de un hogar en régimen de alquiler, cuyos ingresos anuales no sean superiores a 21.100€ y que se estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Una vez finalizado ese trámite, dicha sociedad pública gestionará un procedimiento de adjudicación para cada uno de los pisos incorporados en este programa. En dicho procedimiento, las personas o unidades familiares serán agrupadas conjuntamente atendiendo una serie de prioridades. Primero, agrupando a personas o unidades familiares demandantes de una vivienda en el municipio en el que se produce la captación. En segundo lugar, se comprobará la conformidad de la vivienda, es decir, si cumple con las necesidades de los arrendatarios.

Posteriormente, una vez se hayan tenido en cuenta esas prioridades, las solicitudes se ordenarán según la puntuación que hayan obtenido, cumpliendo lo establecido en el artículo 15 sobre el procedimiento de adjudicación del Decreto 466/2003 por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>, siguiendo el siguiente baremo:

*a) Antigüedad de la inscripción en régimen de arrendamiento en el Registro de Solicitantes de Vivienda: se otorgarán 5 puntos por cada año de inscripción en régimen de arrendamiento del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad. Un máximo de 40 puntos para las solicitudes con una antigüedad de 8 años o más, y un mínimo de 5 para las solicitudes con una antigüedad igual o superior a un año e inferior a dos.*

*b) Número de miembros de la unidad convivencial: se otorgarán 5 puntos por cada miembro de la unidad convivencial, a cuyo efecto se computarán solo las personas titulares, sus hijos e hijas y las personas sometidas a su tutela legal o acogimiento familiar que estén empadronadas en su domicilio o sobre las que tengan reconocido judicialmente un régimen de visitas. Un máximo de 30 puntos*

*para las solicitudes de más de 6 miembros y un mínimo de 5 puntos para las solicitudes de 1 miembro.*

*c) Especial necesidad de vivienda: se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que alguno de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. En el caso de las personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que cualquiera de los miembros de la unidad convivencial pueda acreditar dicha condición.*

*A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 10 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 30.*

Por lo que, las personas y unidades familiares que hayan conseguido una mayor puntuación según los criterios de prioridad, se le reconocerá el derecho a una vivienda.

En aquellos supuestos en los que se produzcan empates, estos se resolverán a favor de las personas que dispongan de una mayor antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda en régimen de alquiler.

Una vez se haya adjudicado la vivienda, la sociedad pública de Alokabide S.A. será la encargada de comunicar esa adjudicación a través de correo certificado y con acuse de recibo con el objetivo de confirmar de que realmente dicha comunicación ha llegado al destino correspondiente.

En un plazo de siete días naturales siguientes a la recepción del correo certificado con la comunicación, las personas o la unidad familiar debe concretar una cita con Alokabide S.A., aportando toda la documentación necesaria para determinar la renta y realizar el contrato de alquiler. En el supuesto de no solicitar una cita, no acudir a la misma, no aportar la documentación requerida para su posterior trámite o no acudir a la firma del contrato, la vivienda adjudicada se considerará renunciada.

Existen casos en los que resulta imposible poder contactar con las personas o la unidad familiar para comunicarles la adjudicación de una vivienda. Ello supondrá directamente la baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda con

las mismas consecuencias que conllevan los supuestos de renuncia a una vivienda.

Todos estos supuestos permitirán a Alokabide S.A. poder iniciar un nuevo procedimiento de adjudicación de viviendas para las personas y unidades familiares inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

### **9.3. Celebración del contrato de cesión de usufructo temporal de la vivienda entre Alokabide y el propietario de la misma**

El contrato celebrado entre la sociedad pública Alokabide y los propietarios de la vivienda se trata de un contrato de usufructo. Este contrato consiste en que el propietario de la vivienda cede a Alokabide S.A la misma, con la obligación de conservar su estado y forma, y con el derecho de que las personas o unidades familiares adjudicatarias de la vivienda puedan disfrutar de ella.

El Código Civil en el artículo 467 define el usufructo estableciendo lo siguiente: *“el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”*.

Con lo cual, la cesión de la vivienda al Programa de Vivienda Vacía otorga el derecho a los usufructuarios de poder gozar del derecho de disfrutar de la vivienda conservando su forma y su estado actual.

El derecho de usufructo se constituye mediante ley o por la voluntad de las partes acordando la cesión del bien (en usufructo) mediante un contrato formalizado hasta una fecha determinada. Es decir, se trata de un contrato de usufructo temporal.

Según URIBE FERRER<sup>9</sup> *“el usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y de*

---

<sup>9</sup> URIBE FERRER, R. (1953). “Elementos de derecho civil”, en *Revista (Universidad Pontificada Bolivariana. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas)*, pp. 9-12, 36-34.

*restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible, o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor, si la cosa es fungible”.*

Por lo que, aunque goce del derecho de poder disfrutar de la vivienda, su obligación es conservarla y en caso de que esta obligación no se cumpliera, deberán repararse los daños ocasionados en la misma para que al propietario le devuelvan el inmueble en similares condiciones en que lo cedió.

Como ya se ha mencionado en el anterior epígrafe, previamente a la firma del contrato, Alokabide S.A. deberá elaborar un informe determinante especificando el estado actual de la vivienda, con el fin de comprobar que las viviendas incorporadas en el programa se encuentran en circunstancias dignas para poder habitar en ellas. En dicho informe se incluirá un inventario con las instalaciones, electrodomésticos y muebles, que dispondrán de cobertura, y posteriormente, se procederá a calcular la renta mensual a abonar al propietario.

Por ello, las personas propietarias de dichas viviendas recibirán una contraprestación económica mensual abonada por Alokabide S.A., tras la celebración del primer contrato de arrendamiento con el inquilino adjudicatario.

Alokabide S.A. ofrece a los propietarios de las viviendas 600€ mensuales como máximo durante los 6 años de vigencia del contrato de usufructo. Una vez celebrado el contrato de arrendamiento entre Alokabide S.A. y el inquilino, el propietario cobrará la renta de forma mensual ininterrumpidamente hasta que el propietario reciba su vivienda.

Al respecto, en el Decreto 466/2013, el artículo 8.2 establece que: *“el canon ascenderá al 65% de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, con un máximo de 450 euros mensuales”.*

Dicho cálculo de la renta será efectuado por los servicios técnicos de Alokabide S.A.

En cuanto a las obligaciones de Alokabide S.A. durante la vigencia del contrato, son diversas. Por un lado, en cuanto a las gestiones para el arrendamiento de la vivienda, esta será la encargada de dichas gestiones en el

momento en el que se proceda a firmar el contrato de usufructo con el propietario. Por otro lado, mientras el contrato de usufructo esté vigente y en cuanto la vivienda esté arrendada, Alokabide S.A. tiene la obligación de abonar la renta mensual acordada con los propietarios que ceden su vivienda mediante transferencia bancaria dentro de los diez primeros días de cada mes. Además, debe garantizar la devolución de la misma en buen estado tal y como establece el artículo 498 del Código Civil<sup>10</sup>.

Durante la vigencia del contrato de usufructo Alokabide S.A. deberá contratar un seguro multirriesgo, garantizando el continente con un valor máximo de 780€/m<sup>2</sup>, y el contenido del mismo por un valor de 7.000 euros.

La garantía de responsabilidad civil cubre los daños a terceros que pueda ocasionar la vivienda hasta a un máximo de 300.000 euros. Este seguro multirriesgo sustituye la fianza que debería constituir Alokabide S.A., cubriendo dicha obligación de fianza mediante el contrato de dicho seguro multirriesgo.

En cuanto a las reparaciones de la vivienda, Alokabide S.A. será la responsable directa de hacerse cargo de las reparaciones de la vivienda, ya sea por deterioro o desperfectos como, por ejemplo, reparar un electrodoméstico defectuoso, una instalación deficiente, etc., tal y como se encuentra regulado en el artículo 500 del Código Civil.

Respecto a las obligaciones tributarias, dicha sociedad pública será la responsable del pago de impuestos, tasas como, por ejemplo, las de las basuras, las de suministros de agua, luz y gas de la calefacción, y otras obligaciones tributarias estatales, autonómicas, forales y municipales.

La cesión de la vivienda a Alokabide S.A, tendrá una duración de 6 años, pudiendo ser prorrogada posteriormente.

---

<sup>10</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, artículo 498: “*El usufructuario que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya*”.

Respecto a la renovación o finalización del contrato de cesión de la vivienda con la sociedad pública de Alokabide S.A., meses antes de que el contrato de usufructo finalice, esta sociedad se encargará de enviar una comunicación a los propietarios de la vivienda para formalizar un nuevo contrato de usufructo en caso de que estuvieran interesados.

En el supuesto de que el propietario o propietaria estuviera interesado o interesada, deberán aportar la documentación solicitada en la comunicación que ha sido enviada, y Alokabide S.A. tratará de estudiar y analizar la renovación ateniendo a la normativa que regula el Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>.

En el supuesto contrario en el cual el propietario o propietaria no esté interesado o interesada en renovar el contrato de usufructo, deberán ponerse en contacto con dicha sociedad para informarles de la devolución de la vivienda. Una vez finalizado el plazo de cesión de la vivienda y su puesta a disposición del propietario, Alokabide S.A. procederá a realizar un nuevo informe técnico estableciendo el estado actual de la vivienda, tanto del mobiliario como de sus instalaciones y de los electrodomésticos señalados en el informe técnico, para conocer en qué estado se encuentran y realizar las gestiones oportunas para cederlos en el mismo estado en el que el propietario los cedió.

En aquellos supuestos en los que el contrato de usufructo haya finalizado y el propietario no quiera prorrogar el contrato, se procederá a la devolución de la vivienda, pero si se encuentra el problema de que los inquilinos no proceden a desalojar el inmueble, Alokabide S.A. se encargará de ejecutar las gestiones necesarias tanto judiciales como extrajudiciales con el fin de que la vivienda se devuelva al propietario. En estos supuestos, mientras la vivienda esté ocupada y no se haya podido proceder a la devolución de la misma, el propietario continuará recibiendo la cantidad mensual establecida en el contrato hasta que el propietario recupere su vivienda y dicha sociedad pública será la encargada de acudir a los tribunales en el caso de que haya que proceder a un proceso de desahucio.

Respecto a los deberes que tienen los propietarios de las viviendas, estos asumirán los gastos de comunidad ordinarios y extraordinarios y el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), cuyo impuesto contiene una bonificación para el propietario del 50% por ceder la vivienda al programa. Otro de los deberes que tienen como propietarios, es entregar todos los suministros dados de baja, tanto el agua, luz, gas, etc.

Además, el sistema eléctrico será analizado por un técnico especialista para comprobar que cumple con la normativa establecida, y en caso de que descubra que no cumple con la normativa legal vigente, se procederá a la obtención de un boletín de instalaciones eléctricas.

Sobre la protección de los derechos de tercero a la extinción del usufructo por consolidación, cabe mencionar a RIVERO HERNANDEZ<sup>11</sup>, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona, quien defiende que nuestro sistema jurídico español protege los derechos de las partes del acuerdo jurídico del usufructo.

#### **9.4. Celebración del contrato de arrendamiento entre Alokabide S.A. e inquilinos beneficiarios del programa**

##### **a) Introducción**

Como ya se ha desarrollado anteriormente, los interesados en recibir una vivienda mediante este programa, deberán estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Servicio Vasco de Vivienda.

Una vez inscrito el interesado en ese registro, podrá acceder al Parque Público de Viviendas con el fin de que se le adjudique una en concreto.

En el momento en el que Alokabide S.A. analiza los requisitos establecidos para acceder a una vivienda, y comprueba que el inquilino o inquilina los cumple,

---

<sup>11</sup> RIVERO HERNÁNDEZ, F. (2016)." Protección de los derechos de tercero a la extinción del usufructo por consolidación", en *Revista para el análisis del Derecho*, 31.

se procederá a adjudicar una vivienda al interesado mediante una comunicación en la que se informa de la vivienda que ha sido adjudicada, de la documentación que deberá aportar para proceder a la celebración del contrato, y en el supuesto de que rechace la vivienda, deberá rellenar el interesado un formulario renunciando a la misma. En la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco, en el artículo 13.2 establece que todo aquel que renuncie a una vivienda que le ha sido adjudicada sin causa justificativa, se ejecutará la baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda, sin poder inscribirse hasta pasado un año desde la fecha de la renuncia a la vivienda.

En la comunicación de la adjudicación de la vivienda vienen establecidas las características del inmueble y las condiciones del contrato de arrendamiento.

Si el inquilino o inquilina está interesado o interesada en continuar con la adjudicación de la vivienda, deberá aportar la documentación solicitada en un sobre franqueado que la sociedad pública de Alokabide se encargará de enviar junto con la comunicación de la adjudicación de la vivienda.

Cuando esté aportada toda la documentación, Alokabide S.A se pondrá en contacto con el interesado para informar de: la fecha y el lugar para formalizar el contrato de arrendamiento, el importe de la renta y la fianza que debe abonar para poder continuar con la celebración del contrato, que deberá ser ingresada el día en el que se firme el contrato.

Todas aquellas personas que no sean localizadas, no presenten la documentación solicitada o no se presenten a la firma del contrato, se entenderá automáticamente que han renunciado a la vivienda otorgada.

En cuanto al proceso de firma del contrato de arrendamiento entre Alokabide S.A. y el adjudicatario de una vivienda, con el fin de evitar que la celebración del contrato se realice de forma presencial en las correspondientes oficinas, Alokabide S.A. mandará por correo postal una copia del contrato de arrendamiento con el impreso para abonar la fianza que corresponda en la mayor brevedad posible en las entidades bancarias señaladas o mediante los medios de pagos señalados por el Gobierno Vasco.



Cuando el adjudicatario de la vivienda reciba el contrato y esté conforme con lo dispuesto, procederán a firmar el contrato todas las personas que consten en él y a abonar el importe de la fianza. Posteriormente, será enviado a Alokabide S.A. mediante correo postal junto con el documento justificativo del pago de la fianza, y deberán notificar a dicha sociedad pública mediante llamada telefónica el envío de la documentación.

En aquellos supuestos en los que las personas adjudicatarias de una vivienda no estén de acuerdo con lo establecido en el contrato, deberán devolver el mismo sin firmar y aportar un escrito justificando el motivo por el cual no están interesados en alquilar dicha vivienda. Dicha documentación deberá ser adjuntada en el sobre franqueado y depositada en un buzón de correos.

Una vez haya recibido Alokabide S.A. la documentación solicitada, esta se encargará de enviar un mensaje de texto al teléfono indicado en el contrato, para informarles de la recepción de los documentos y concretar una cita para indicarles cómo se le entregará las llaves del inmueble, otorgarles una copia del contrato firmado por Alokabide S.A., un manual con información sobre la vivienda adjudicada, sobre los suministros, información acerca del seguro del hogar que se va a contratar y, además, deberán rellenar los adjudicatarios un escrito citando las incidencias que puedan observar.

Cuando los adjudicatarios de la vivienda se encuentren en la misma, deberán enviar a Alokabide en un plazo de 15 días, dicho escrito con las incidencias que se hayan podido encontrar en la vivienda y el padrón familiar, adjuntándolo y depositándolo en el buzón de correos.

#### **b) Condiciones de arrendamiento entre Alokabide S.A. e inquilinos**

En el contrato de arrendamiento entre Alokabide S.A. y los inquilinos, se establece claramente quiénes son las partes que forman el contrato.

Por un lado, el arrendador es la sociedad pública Alokabide S.A., ya que la vivienda ha sido cedida por el propietario de la vivienda mediante el contrato de usufructo para su incorporación al programa y puesta a disposición de las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Por otro lado, los arrendatarios son aquellos inquilinos o inquilinas que firman el contrato de arrendamiento como titulares para ocupar la vivienda en el tiempo establecido en el contrato.

En cuanto a la duración del contrato, tal y como indica la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, en el artículo 9, establece un mínimo de cinco años de duración. No obstante, el Programa de Vivienda Vacía establece una duración del contrato de arrendamiento de seis años, y llegando la fecha de vencimiento del contrato, Alokabide S.A. se encargará de revisar la legislación estatal y autonómica para poder prorrogar el contrato, examinar cuál es el estado actual de la vivienda y otros aspectos determinantes para llegar a un nuevo acuerdo, y así poder firmar un nuevo contrato de arrendamiento en el supuesto de que los propietarios estén dispuestos a continuar con su vivienda inscrita en el programa.

Según GARCÍA PI e ISCAR DE HOYOS *“debe constar en el contrato de forma expresa la necesidad del propietario de la vivienda arrendada antes del transcurso de los cinco años. Es decir, la necesidad del inmueble, debe ser conocida al tiempo de la celebración del contrato y debe quedar claramente manifestado en el propio contrato”*<sup>12</sup>.

Tal y como indica la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, sobre las prórrogas del contrato, establece en el artículo 10 lo siguiente: *“si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario*

---

<sup>12</sup> GARCÍA PI, H. e ISCAR DE HOYOS, J. (2009). “Excepción a la duración mínima del contrato de arrendamiento: necesidad de la vivienda por el arrendador”, en *Anales de mecánica y electricidad*, vol. 86, nº 3, p. 62.

*manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato”.*

Con lo cual, si el contrato de arrendamiento vence y ninguna de las partes ha notificado a la otra con suficiente antelación la no renovación del contrato, el mismo se verá obligado a prorrogarse como máximo tres años más. Por este motivo Alokabide S.A. avisa con meses de antelación a la fecha de finalización del contrato, para que el contrato no llegue a renovarse automáticamente sin conocer antes si las partes están de acuerdo en la prórroga del contrato.

Respecto a la renta que deben abonar los inquilinos, estos pagarán de forma mensual en concepto de alquiler, cobrándose a principios de cada mes. Los gastos los cuales los inquilinos deberán hacerse cargo, serán todos aquellos consumos individuales.

La fianza que tiene que abonar el adjudicatario de la vivienda, será de una mensualidad para garantizar la adecuada devolución de la vivienda. Sus obligaciones como adjudicatarios resultan esenciales para poder residir en ella. Una de sus obligaciones principales es tratar a la vivienda por lo que es, es decir, tratarla como su domicilio habitual de residencia y pagar la renta mensual y los gastos generados.

La vivienda deberá mantenerse en condiciones dignas de higiene, conservar su mantenimiento, y en caso contrario, las reparaciones correrán a cargo de los adjudicatarios de la vivienda en aquellos supuestos en los que exista un desgaste o deterioro por culpa de las personas que residen en ella y no por su uso normal.

En aquellos casos en los que los adjudicatarios de la vivienda deseen realizar algún tipo de obra dentro de la misma, deberán solicitar previa autorización para analizarlo y el propietario tome la decisión oportuna.

En el supuesto de que los adjudicatarios de la vivienda quieran dar por finalizado el contrato voluntariamente, deberán avisar en el plazo establecido en el contrato, y en caso de que no puedan avisar durante ese plazo, deberán

comunicarlo de forma urgente a Alokabide S.A. para analizar el supuesto y valorarlo.

En la Ley de Arrendamientos Urbanos, en el artículo 11 establece que se podrá desistir del contrato cuando haya pasado al menos seis meses desde la firma del contrato, siempre y cuando sea comunicado al propietario con una antelación de treinta días como mínimo.

Otros temas legales que marca el contrato, es la prohibición de utilizar la vivienda como subarriendo o autorizar a Alokabide S.A. a usar datos personales, entre otros aspectos.

Para finalizar este epígrafe, en cuanto a la celebración del contrato de arrendamiento entre Alokabide S.A. y los inquilinos, cabe mencionar a AMAT LLOMBART: *“en efecto, en tiempos recientes, la existencia de numerosa normativa tanto de índole general (derecho de consumo), como sectorial (legislación bancaria, financiera, notarial), destinada a intentar lograr que el cliente consumidor estuviera lo suficientemente informado no solo acerca del tipo de contrato que iba a celebrar, su contenido y condiciones contractuales, sino sobre todo de las consecuencias jurídicas y económicas derivadas de la suscripción del mismo, ha resultado hasta cierto punto ineficaz y se ha revelado insuficiente para garantizar la protección del consumidor”*<sup>13</sup>.

Desde nuestro punto de vista, el conjunto de legislación resulta insuficiente para informar al consumidor de las consecuencias jurídicas y económicas derivadas de la celebración de un contrato, como es en este caso, del contrato de arrendamiento. Por lo que, el consumidor debería estar más protegido por la ley de forma eficaz garantizando la protección del mismo.

---

<sup>13</sup> AMAT LLOMBART, P. (2019). “La protección del inversor y del promotor consumidores en proyectos inmobiliarios sufragados mediante plataformas de financiación participativa (Crowdfunding)”, en MUÑIZ ESPADA, E. (Dir.), *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley, Madrid, p. 373.

### 9.5. Distribución del coste de la renta de alquiler percibido por los propietarios de viviendas e inquilinos

Según un informe de evaluación del programa Bizigune del año 2020, se puede concluir que, por un lado, los inquilinos adscritos a este programa que cuentan con una vivienda arrendada, la renta media de alquiler pagada por este colectivo se sitúa en torno a 234 euros mensuales aproximadamente. Por otro lado, la renta media recibida por el conjunto de propietarios y propietarias es alrededor de 515 euros al mes.

*Ilustración 10: Principales indicadores del programa Bizigune por Territorio Histórico. 30 de septiembre de 2020.*

| Renta de alquiler                                 | Araba / Álava | Bizkaia | Gipuzkoa | Euskadi |
|---|---------------|---------|----------|---------|
| Renta de alquiler población propietaria           | 495,5         | 522,7   | 505,6    | 515,2   |
| Renta de alquiler población inquilina             | 234,5         | 227,6   | 251,7    | 234,3   |
| % renta inquilinos/as sobre renta propietarios/as | 47,3%         | 43,5%   | 49,8%    | 45,5%   |

*Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco. (2020)*

Con este sistema el propietario ve garantizada la percepción del 100% de la renta derivada del alquiler de su inmueble, y de media, tal y como se deriva del estudio que aparece en la ilustración, en realidad el inquilino solo abonaría el 45,5% del coste del alquiler aproximadamente, y la administración cubriría el restante 50% o 55% con cargo a fondos públicos. Esta garantía hacia los propietarios la establece la administración, garantizando que los propietarios perciban una renta mensual durante seis años en el momento en el que tenga lugar la primera firma de contrato de arrendamiento de su vivienda, independientemente de que más tarde la vivienda deje de estar ocupada por los inquilinos adjudicatarios de la vivienda: la población propietaria se asegura de una renta mensual durante la vigencia del contrato de usufructo con Alokabide S.A.

Como se puede observar en la ilustración 10, la renta abonada por la población inquilina en Vizcaya es de 227€ aproximadamente, siendo la menor

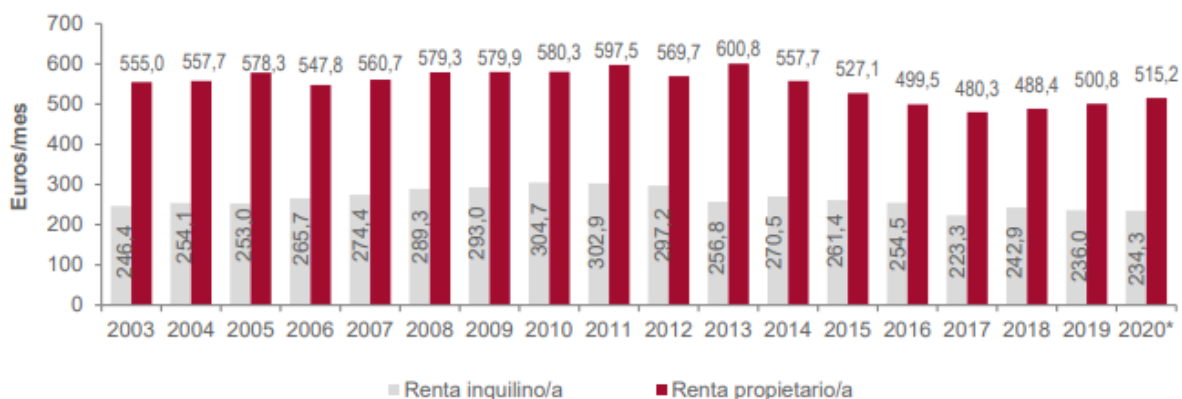
EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

cuota pagada comparada con el resto de provincias del País Vasco. Sin embargo, en Guipúzcoa la población inquilina paga alrededor de 252€ de renta, siendo la provincia en la que los inquilinos pagan más por la vivienda protegida.

Respecto a la población propietaria, los que más renta reciben son los que se encuentran en Vizcaya, llegando a otorgarles alrededor de 522€, siendo Álava la que menos renta otorga a la población propietaria de las viviendas con 495€ aproximadamente.

En la siguiente ilustración, se puede percibir que la evolución de la renta tanto de la población inquilina como de los propietarios, desde el año 2003 hasta el 2020, sus cifras se han mantenido.

Ilustración 11: Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del programa Bizigune. 2003-2020



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco. (2020)

Sin embargo, en el año 2017 la población inquilina es el año en el que menor importe de renta han pagado, siendo el año 2010 el año que mayor cifra se registra de renta pagada.

## **10.SUBVENCIONES PUBLICAS DESTINADAS AL PAGO DE LA RENTA DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA**

Se entiende por subvención aquella cantidad de dinero otorgada por una entidad o administración pública o de un organismo oficial, que es concedida a un particular como una ayuda económica para afrontar los gastos derivados de una actividad en concreto.

El Programa de Vivienda Vacía prevé que, además de conceder una vivienda a aquellos colectivos vulnerables inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda, reciban algún tipo de subvención para cubrir todos aquellos gastos derivados del contrato de arrendamiento.

En cuanto a las prestaciones que ofrece este programa para los adjudicatarios de las viviendas, se encuentra la prestación económica de vivienda. Todas aquellas personas a las que se le ha reconocido el derecho subjetivo, pero por falta de disponibilidad no existen las suficientes viviendas para todos los inscritos, se les ofrece esta prestación para cubrir los gastos ocasionados de una vivienda en régimen de alquiler de libre mercado. Por otro lado, se encuentra la prestación complementaria de vivienda de la que son beneficiadas todas aquellas personas titulares de la Renta de Garantía de Ingresos (RGI).

En la actualidad, el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes destinó en el año 2020 a la sociedad pública Alokabide 2,6 millones de euros para la gestión de subvenciones.

Tal y como se puede observar en la ilustración 12, la subvención media por gestión de la vivienda en 2020 es de 744,5€ y el número de viviendas en el departamento es de 3.493 viviendas. Por lo que, la prestación económica de vivienda resulta interesante, ya que, al disponer de esa cantidad mínima de viviendas sería necesario otorgar dicha subvención para que las personas solicitantes de una vivienda en régimen de alquiler protegido, puedan acceder a una vivienda en régimen de libre mercado.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

El año 2020 es uno de los años que más dinero se ha destinado para subvenciones, siendo el año 2006 el año en el que menor cifra se ha registrado, contabilizando tan solo 339,5€.

*Ilustración 12: Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. 2006-2020*

|      | Subvención del Departamento<br>(euros) | Viviendas del Departamento<br>(Nº) | Subvención media por gestión<br>(Euros) |
|------|--|------------------------------------|---|
| 2006 | 487.140,3                              | 1.435                              | 339,5                                   |
| 2007 | 935.747,1                              | 1.973                              | 474,3                                   |
| 2008 | 1.318.740,6                            | 2.179                              | 605,2                                   |
| 2009 | 1.756.871,9                            | 2.231                              | 787,5                                   |
| 2010 | 1.701.962,5                            | 2.257                              | 754,1                                   |
| 2011 | 1.900.000,0                            | 2.577                              | 737,3                                   |
| 2012 | 1.989.336,6                            | 2.697                              | 737,6                                   |
| 2013 | 2.049.506,7                            | 2.817                              | 727,5                                   |
| 2014 | 2.186.437,0                            | 2.935                              | 744,9                                   |
| 2015 | 2.251.908,9                            | 3.170                              | 710,4                                   |
| 2016 | 2.325.936,0                            | 3.276                              | 710,0                                   |
| 2017 | 2.326.574,9                            | 3.306                              | 703,7                                   |
| 2018 | 2.485.114,0                            | 3.326                              | 747,2                                   |
| 2019 | 2.500.000,0                            | 3.416                              | 731,9                                   |
| 2020 | 2.600.000,0                            | 3.493                              | 744,5                                   |

*Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco (2020)*

Por último, cabe destacar que, a consecuencia de la pandemia por la Covid-19, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación y Vivienda, ha decidido que las cuotas del pago de alquiler de viviendas protegidas del País Vasco, queden exoneradas de forma temporal en aquellos casos en los que se acredite que efectivamente están pasando por una situación económica complicada a causa de la pandemia como, por ejemplo, aquellas personas que se encuentren en situación de desempleo o los trabajadores autónomos que hayan sufrido un fuerte descenso en sus ingresos igual o superior al 40%.

- **Prestación Económica de Vivienda**

Esta prestación económica será otorgada a aquellas personas que tengan reconocido el derecho subjetivo a la vivienda pero que no se les haya podido



conceder una vivienda por parte de la administración por falta de viviendas disponibles.

La cuantía de esta prestación no puede ser superior a 250 euros, es decir, no puede ser superior a la renta establecida en el contrato de arrendamiento.

Para que a las unidades de convivencia se les pueda reconocer dicha prestación, deben cumplir todos los requisitos que les hacen acreedores del derecho subjetivo y, además, ser titular de un contrato de alquiler que se encuentre fuera del mercado protegido, alquiler de habitación o subarriendo. Posteriormente, se iniciará el procedimiento administrativo oportuno a solicitud de las personas interesadas para reconocer el derecho a la prestación económica, en el cual deberán de rellenar un modelo de solicitud que se puede encontrar en la sede electrónica de las administraciones públicas del País Vasco.

No está permitido que ninguna persona de la unidad familiar esté beneficiándose de dicha prestación, ni de la Renta Básica de Emancipación, ni cualquier otra ayuda incompatible con la misma.

Si el arrendatario dispone de un contrato de arrendamiento en régimen de libre mercado, subarriendo o alquiler de habitaciones, la documentación a aportar es la siguiente:

1. Adjuntar el contrato según el modelo del que se trate (de arrendamiento, subarriendo o alquiler de habitaciones) y el justificante de pago de alquiler de la última mensualidad.
2. Alta de tercero: cumplimentar el modelo adherido a los bancos Kutxabank, Bankoa, Banco Santander, Laboral Kutxa y CaixaBank, con los datos identificativos del titular. Si no pertenece a ninguna de las entidades bancarias mencionadas, deberá formalizar otro modelo de alta de tercero diferente.
3. Certificado acreditativo donde consten todas las personas residentes en la vivienda arrendada o subarrendada.

En el año 2020 se han resuelto 1.100 casos en los que se ha concedido la Prestación Económica de Vivienda.

- **La Renta de Garantía de Ingresos (RGI)**

La Renta de Garantía de Ingresos (RGI) se trata de otra prestación económica y con carácter autonómico, que ofrece el departamento de empleo y de asuntos sociales del País Vasco, dirigida a todas las personas y unidades familiares cuyos ingresos sean insuficientes y no puedan satisfacer sus necesidades más esenciales para poder vivir en condiciones dignas como, por ejemplo, está dirigida a personas trabajadoras con escasos recursos, personas que están en situación de desempleo, inmigrantes que no poseen un permiso de residencia en España, pensionistas... En general, va dirigida a aquellos colectivos vulnerables que puedan sufrir una exclusión social.

Algunos de los requisitos que requiere esta ayuda son los siguientes:

- Ser mayor de veintitrés años de edad.
- Estar durante tres años empadronado en el País Vasco, y en caso de que tan solo lleve un año empadronado, deberá justificar que ha estado en situación de empleo durante cinco años.
- No poder acceder a otro tipo de ayudas como, por ejemplo, pensiones o subsidios por desempleo, porque las hayan agotado previamente.
- No ser propietarios de ninguna vivienda salvo de su vivienda habitual.

Respecto a la cuantía que van a recibir las personas o unidades familiares que la soliciten, dependerá de los miembros que formen la unidad familiar y del porcentaje de ingresos teniendo en cuenta el salario mínimo interprofesional.

Por ejemplo, si se tratara de una sola persona, esta recibiría como máximo al mes 682,76€. En cambio, si la unidad familiar estuviera formada por dos miembros, cobrarían 876,73€, y si constara de más de tres miembros podrían alcanzar como máximo 969,83€.

Si tuvieran algún tipo de ingreso procedente de salarios del trabajo, de pensiones, indemnizaciones... el importe de la RGI se recalculará tratando de

descontar esos ingresos percibidos de la cuantía que pudiera recibir de la RGI en función del número de miembros que formen la unidad familiar.

La Renta de Garantía de Ingresos está vinculada con la prestación complementaria de vivienda. Es decir, dicha prestación solo la pueden recibir todas aquellas personas que sean titulares de la RGI para cubrir los gastos y necesidades derivados del alquiler de una vivienda o para aquellos que dispongan de su vivienda habitual pero sus ingresos resulten insuficientes.

- **Prestación Complementaria de Vivienda**

La Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) es una ayuda de carácter periódico, cuya naturaleza es económica y los perceptores reciben 250€ de importe máximo. Esta prestación complementa a la Renta de Garantía de Ingresos (RGI) cuyo fin principal de esta prestación es satisfacer los gastos derivados del alquiler de un hogar independientemente del tipo de arrendamiento en el que se halle.

Se trata de una prestación que proviene del departamento de empleo y de asuntos sociales del País Vasco.

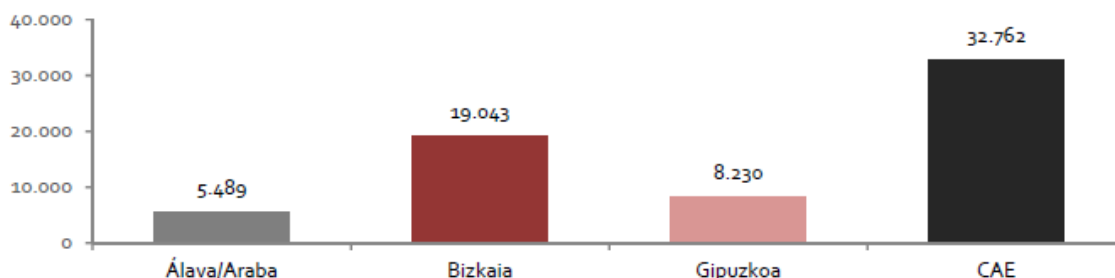
Otros de los requisitos esenciales para solicitar esta prestación, aparte de ser titular de la RGI, es que el sujeto no debe ser propietario de ningún piso y la vivienda en la que se encuentre alquilado, debe ser de protección pública.

Además, deberá acreditar mediante la documentación oportuna, todos aquellos gastos que provengan del alquiler de la vivienda en cuestión como, por ejemplo, aportando el contrato de arrendamiento. No obstante, las personas solicitantes de esta prestación deberán estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Según la ilustración 13, en cuanto a las ayudas concedidas al pago del alquiler de este colectivo por territorio histórico, el Gobierno Vasco ha concedido en el año 2020 la Prestación Complementaria de Vivienda a 32.762 personas en total, siendo Vizcaya la que más perceptores han recibido esta ayuda quedando Álava con 5.489 perceptores.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

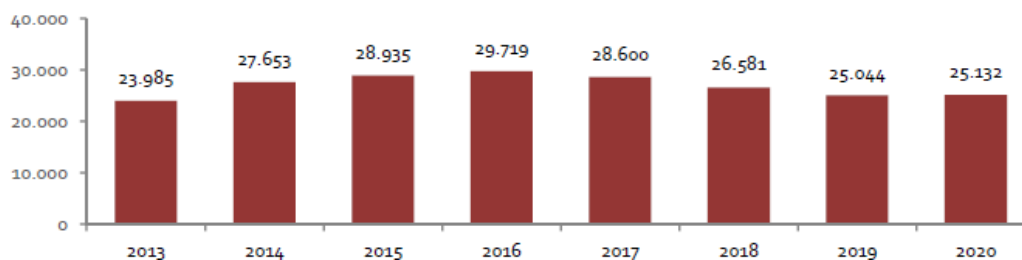
Ilustración 13: Distribución de perceptores titulares de la PCV (personas diferentes) por territorio histórico. 2020



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco. (2020)

El Gobierno Vasco ha destinado en el año 2020 a la Prestación Complementaria de Vivienda aproximadamente 78,4 millones de euros. Como se puede observar en la ilustración 14, consta que 25.132 personas han percibido dicha prestación con carácter mensual. En años anteriores, como en 2016, llegó a concederse a casi 30.000 personas, si bien progresivamente ha ido disminuyendo esa cifra hasta registrar en 2020 la cantidad señalada.

Ilustración 14: Evolución del promedio mensual de personas receptoras de las Prestación Complementaria de Vivienda. 2013-2020.



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

## **11. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DE MEJORA**

### **11.1. Conclusiones**

Tras la elaboración de este trabajo, cuyo objeto era el análisis de la configuración, alcance y contenido del programa de concesión de viviendas en régimen de alquiler protegido del País Vasco, es conveniente extraer una serie de conclusiones.

En cuanto al estudio del tipo de política pública que sigue el Gobierno Vasco para conceder estas viviendas a los ciudadanos que la solicitan, sigue una política adecuada para la concesión de las viviendas vacías, ya que no cualquier propietario de un piso puede acceder a este Programa de Viviendas Vacías, porque tiene que cumplir una serie de requisitos y dotar al inmueble de los bienes que resultan esenciales para poder vivir, como, por ejemplo, una cocina y baño equiparados para poder hacer un uso normal de la vivienda.

Además, a todo propietario que ceda su vivienda, se le garantiza la devolución del inmueble en similares condiciones, por lo que consideramos que este factor incentiva a los sujetos a participar en este programa, ya que la administración le garantiza que su vivienda sea devuelta en buenas condiciones.

Respecto a la determinación de las condiciones que deben cumplir aquellas personas que quieran solicitar el acceso a estas viviendas, se trata de unos requisitos que no incurren en discriminación de ningún colectivo vulnerable, por lo que no haría falta una propuesta de mejora respecto a este punto, ya que en todo momento beneficia a todas las personas que se encuentran en una situación de desigualdad o desprotección social.

No obstante, los requisitos que deben cumplir tanto los propietarios cedentes de viviendas para su alquiler, como los inquilinos beneficiarios del programa, constituyen una serie de requisitos básicos y fáciles de aportar para poder acceder a este tipo de viviendas.

En relación a la naturaleza de las relaciones jurídicas surgidas en el marco del Programa de Vivienda Vacía <<*Bizigune*>> hay que tener en cuenta que, pese a tratarse de relaciones de derecho privado (usufructo, arrendamiento

urbano), las mismas se ven condicionadas por la intervención de políticas públicas con intervención del Gobierno Vasco, pero sin perder de vista los intereses particulares de los ciudadanos (propietarios de viviendas, inquilinos). Así, por un lado, se encuentra la relación jurídica de usufructo constituida entre Alokabide S.A. y los propietarios de viviendas, mediante una fórmula contractual. Y, por otro lado, la relación jurídica arrendaticia entre Alokabide S.A. y los diversos inquilinos mediante sendos contratos de arrendamiento urbano de vivienda.

Consideramos que dichas relaciones jurídicas resultan interesantes y constituyen un buen sistema de contratación, ya que, en todo momento este programa trata de beneficiar a las partes que forman parte de los diferentes contratos, ya que, por un lado, el contrato de usufructo permite a Alokabide S.A. poder realizar todas aquellas gestiones necesarias respecto al arrendamiento de la vivienda, por lo que el propietario no tiene que preocuparse del inmueble durante el periodo de cesión, y, por otro lado, el contrato de arrendamiento, se rige por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, por lo que garantiza al inquilino estar protegido mediante esta ley y colaborar con el sistema, ayudando a fomentar el mercado del arrendamiento urbano como una política de vivienda básica que se encuentra orientada a cumplir el artículo 47 de la Constitución Española, sobre el reconocimiento del derecho a toda la población española al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

En relación a la legislación autonómica vasca sobre la materia cabe decir que resulta insuficiente para regular y afrontar la problemática social generada por las dificultades de acceso a la vivienda.

Pese a que la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, desarrolle el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda y defienda los intereses de los colectivos vulnerables, dicha ley no hace mención al conjunto de colectivos vulnerables a los que está destinado este tipo de políticas públicas de vivienda, y es un factor que, a nuestro juicio, es de vital importancia.

Además, se echa en falta que se abra el círculo de protección a otros colectivos vulnerables como, por ejemplo, aparte de contemplar a las personas víctimas de violencia de género, incluir también a las personas que sufran violencia doméstica o intrafamiliar, ya que, existen casos en los que podemos observar cómo los hijos en ciertas ocasiones sufren dicha violencia y no disponen de los recursos para poder desarrollar una vida plena fuera de su vivienda habitual.

Por último, en cuanto a los propietarios que incluyen sus viviendas a este programa, el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía <<*Bizigune*>>, no establece con claridad los derechos y obligaciones de los mismos, observando así una irregularidad que es digna de mejora.

En definitiva, desde nuestro punto de vista consideramos que este programa es un buen sistema para fomentar el acceso a la vivienda a colectivos vulnerables cuyos recursos económicos y sociales son escasos. Suponen ventajas tanto para los propietarios como para los inquilinos adjudicatarios de una vivienda, ya que los propietarios no tienen que ocuparse de la gestión del arrendamiento del inmueble, se le garantiza 6 años de renta mensual en concepto de alquiler y, además, dispone de garantías jurídicas.

La administración pública del País Vasco constituye un ejemplo a seguir por el resto de autonomías de España, ya que, consideramos que este sistema de captación de viviendas ha obtenido unos resultados indiscutibles.

## **11.2. Propuestas de mejora**

Para finalizar el presente trabajo, podemos concluir con las siguientes propuestas de mejora:

1. Revisar la normativa aplicada en este contexto, en aspectos tales como la inclusión de los colectivos vulnerables a los que está destinado este programa y, además, incluir otros colectivos como, por ejemplo, las personas que sufren de violencia doméstica o intrafamiliar cediéndoles

una vivienda para favorecer su calidad de vida, ya que estos no están reconocidos por el Programa de Vivienda Vacía.

2. Mejorar la transparencia y la información que se facilita a los propietarios y a los inquilinos sobre el proceso de contratación e incorporación de la vivienda a este programa, incluyendo en las plataformas digitales del Gobierno Vasco y ayuntamientos, más transparencia e información sobre este programa, los tipos de contrato existentes, estableciendo con claridad los deberes y obligaciones de ambas partes para así poder llegar a ellos de una forma más cercana y lograr que las personas que dispongan de una vivienda libre y vacía sea incorporada a este programa y los inquilinos vean en este una buena opción para inscribirse.
3. Conceder a los propietarios un mayor nivel de retribución, a fin de que los propietarios se impliquen en mayor medida y participen activamente en una economía social cambiante, tratando de favorecer a colectivos vulnerables que podrían sufrir exclusión social. De ahí los incentivos públicos para la cesión de su vivienda durante un periodo de 6 años, la cual servirá para dotar de alojamiento residencial en condiciones favorables a tales colectivos. Desde nuestro punto de vista, la remuneración que los propietarios reciben actualmente por dicha cesión tiene margen de mejora, aumentando el importe de la renta, de forma que no se vean tentados a reconducir la explotación de tales viviendas en el mercado libre del alquiler donde eventualmente podrían obtener mayores réditos.
4. Elaborar campañas de promoción de marketing solidario mediante un estudio y análisis previo, a través de personas famosas con un perfil solidario que participen normalmente en este tipo de campañas, con el fin principal de fomentar a los propietarios que disponen de una vivienda vacía, que se animen a integrarla en el programa para reactivar la economía social y favorecer a los colectivos que más han sufrido esta pandemia, ya que muchos de ellos se encuentran en situación de



EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

desempleo o ERTE, se han quedado sin vivienda, sufren de grandes pérdidas económicas, y corren el riesgo de sufrir exclusión social.

Todas las propuestas de mejora expuestas incentivarían a que otras comunidades autónomas incorporaran este programa en sus autonomías, lo que supondría un gran avance a nivel nacional.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALOKABIDE, S.A. (2021). "Memoria de Gestión 2019-2020".
- AMAT LLOMBART, P. (2019). "La protección del inversor y del promotor consumidores en proyectos inmobiliarios sufragados mediante plataformas de financiación participativa (Crowdfunding)", en MUÑIZ ESPADA, E. (Dir.), *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley, Madrid, pp. 333-421.
- COMPANY CARRETERO, F. J., & MUÑOZ PEREZ, D. (2019). "La vivienda colaborativa y políticas públicas", en MUÑIZ ESPADA, E. (Dir.), *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley, Madrid, pp. 173-194.
- DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL PAIS VASCO (2018). "Informe sobre el alquiler en Euskadi, análisis comparado con el Estado y la UE", en *Observatorio Vasco de la Vivienda*. Euskadi, p. 1-19.
- DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL PAIS VASCO (2019). "Informe de Evaluación Integral de las Políticas de Vivienda. 2018", en *Observatorio Vasco de la Vivienda*. Euskadi, p. 1-109.
- DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL PAIS VASCO (2021). "Evaluación rápida. Política de alquiler. 2020", en *Observatorio Vasco de la Vivienda*. Euskadi, p. 1-23.
- DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL PAIS VASCO (2021). "Informe sobre el uso de la vivienda en Euskadi 2019", en *Observatorio Vasco de la Vivienda*. Euskadi, p. 1-29.
- GARCÍA CANTERO, G. (1997). "La nueva Ley de arrendamientos urbanos", en *Proyecto social: Revista de relaciones laborales*, nº 4-5, pp. 155-170.

- GARCÍA PI, H., & ISCAR DE HOYOS, Í. (2009). "Excepción a la duración mínima del contrato de arrendamiento: necesidad de la vivienda por el arrendador". *Anales de mecánica y electricidad*, vol. 86, nº 3, pp- 62-63.
- RIVERO HERNÁNDEZ, F. (2016). " Protección de los derechos de tercero a la extinción del usufructo por consolidación", en *Revista para el análisis del Derecho*, 31.
- SOSA ESPINOSA, A. (2019). "Aproximación sociológica a la vivienda colaborativa como alternativa para el consumidor", en MUÑIZ ESPADA (Dir.), *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley, Madrid, pp. 103-150.
- URIBE FERRER, R. (1953). "Elementos de derecho civil". *Universidad Pontificada Bolivariana. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, pp. 9-12, 36-84.
- VASCO, G. J. E.-. (2019). *Requisitos DSV*. Servicio Vasco de la Vivienda. [https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contdsv/es/contenidos/informacion/etxecont\\_requ\\_dsv\\_subhome/es\\_def/index.shtml](https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contdsv/es/contenidos/informacion/etxecont_requ_dsv_subhome/es_def/index.shtml)

## ANEXO NORMATIVO

- Constitución Española. *BOE*, de 29 de diciembre de 1978, núm. 311.
- Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco. *BOE*, 22 de diciembre de 1979, núm. 306, p. 29357-29363.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *BOE*, 25 de noviembre de 1994, núm. 282, p. 36129-36146.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. *BOE*, 23 de marzo de 2007, núm. 71, p. 12611-12645.
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. *BOE*, 27 de febrero de 2008, núm. 50, p. 11653-11696.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. *BOE*, 10 de diciembre de 2013, núm. 295, p. 97922-97952.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. *BOE*, de 13 de julio de 2015, núm. 166, p. 57907-57968.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Gaceta de Madrid*, 25 de julio de 1889, núm. 206.
- Decreto 175/1992, de 23 de junio, de modificación del Decreto por el que se acuerda la creación de la Sociedad Pública <<Vivienda y suelo de Euskadi, S.A.>>. *BOPV*, de 15 de julio de 1992, núm. 136.
- Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el “Programa de Vivienda Vacía”, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública <<Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.>> (VISESA). *BOPV*, de 31 de diciembre de 2002, núm. 249.
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. *BOPV*, 28 de marzo de 2008, núm. 59.
- Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía <<Bizigune>>. *BOPV*, 30 de diciembre de 2013, núm. 247.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

- Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del "Programa de Vivienda Vacía". *BOPV*, de 19 de mayo de 2003, núm. 96.
- Orden del consejero de medioambiente, planificación territorial y vivienda, de aprobación previa del proyecto de decreto por el que se regula el derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda o la prestación económica de vivienda. *BOPV*, de 21 de marzo de 2017.

## WEBGRAFIA

- ETXEBIDE. *Servicio Vasco de la Vivienda.* <[https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contgen/es/contenidos/informacion/requisitos\\_reg\\_etxeb/es\\_def/index.shtml#tab1b1](https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contgen/es/contenidos/informacion/requisitos_reg_etxeb/es_def/index.shtml#tab1b1)> [Consulta 23 de diciembre de 2020].
- ETXEBIDE. *Servicio Vasco de la Vivienda.* <[https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contdsv/es/contenidos/informacion/etxecont\\_requ\\_dsv\\_subhome/es\\_def/index.shtml](https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contdsv/es/contenidos/informacion/etxecont_requ_dsv_subhome/es_def/index.shtml)> [Consulta 10 de abril de 2021]
- Organización de las Naciones Unidas (2016). *Objetivos de desarrollo sostenible.* < <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/sustainable-development-goals/> >

## **ANEXOS**

- **Contrato de usufructo entre Alokabide S.A. y propietarios de las viviendas**

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

 alokabide



**GOZAMEN KONTRATUA**

..... (e)n .....

**HONAKO HAUEK BILDU DIRA**

**ALDE BATETIK:**

..... jauna/andrea,  
ALOKABIDE, SA ordezkatuz. Horretarako eskumena dauka, .....(e)ja)n Gasteizko notario den ..... en aurrean egiletsitako ahalordetze-  
eskritura publikoaren arabera.

**ETA BESTETIK:**

..... adinez helduak,  
..... NAN zenbakidunak (hurrenez hurren),  
eta ..... (e)n ..... kalean helbideratuak,  
beren izenean eta eskubidean jardunaz.

Bi alderdiek elkarri onartu diote kontratu hau sinatzeko nahikoa lege-ahalmena duteia, eta, xede horri begira, honako aurrekari hauek adierazi dituzte:

**AURREKARIAK**

I. ALOKABIDE, S.A. abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak arautzen duen "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programaren kudeatzailea dela. Programa horren bitartez, Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena eman duten pertsona edo bizikidetzak unitateen esku jartzen dira programa horren barruan dauden, titulatasun pribatukoak diren eta hutsik dauden: etxebizitzak, alokairuko erregimenean.

II. .... kontratu hau errespetatzeko konpromisoa hartu duite, eta (e)n, .....kalean kokatutako etxebizitzaren titularrak/jabeak dira. Etxebizitza horren deskribapena, ezaugarriak, ekipamendua, altzariak, etxetresna elektrikoak eta baldintzak, horiek eskatuta bideratutako espedienteari erantsitako dokumentuetan jasotakoak dira. Etxebizitza "Hutsik dagoen Etxebizitzaren Programaren" .....zenbakiarekin jasota dago.

Adierazitako finka .....ko .....Jabetza Erregistroan inskribaturia dago (.....liburua, .....liburukia, .....orra, .....finka-zenbakia).

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrekaria eskaera belego, solik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

V.300\_PROP\_201080409\_U\_6

Página 1.Orria

**CONTRATO DE USUFRUCTO**

En..... a .....

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE.:**

.....que interviene en representación de ALOKABIDE, S.A, facultado/a para ello en virtud de Escritura Pública de apoderamiento otorgada el ..... ante el Notario de Vitoria-Gasteiz, D.....

**Y DE LA OTRA:**

.....mayores de edad, con D.N.I. n° ..... respectivamente, y domicilio en ..... calle ..... actuando en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato, y a tal efecto exponen los siguientes

**ANTECEDENTES**

I. Que ALOKABIDE S.A. es la gestora del Programa de Vivienda Vacía "Bizigune" regulado en el Decreto 466/2013 de 23 de diciembre, mediante el cual se pone a disposición de personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda, en régimen de arrendamiento, las viviendas vacías de titularidad privada incluidas en dicho programa.

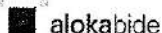
II. Que .....quienes se comprometen a respetar el presente contrato, son titulares/propietarios de la vivienda sita en....., calle .....cuya descripción, características, instalaciones, mobiliario, electrodomésticos y condiciones son las que resultan de los documentos unidos al expediente tramitado a su instancia y que consta con el número .....del "Programa de Vivienda Vacía".

Se encuentra la indicada finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº....., en el Libro .....Tomo .....Folio ....., con el número de Finca .....

Cargas: las que figuran en la Nota Simple



EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



Kargak: kontratu honi erantsitako etxebizitzaren Erregistroko Ohar Soilean agertzen direnak.

Finka hori honako erreferentzia honekin identifikatzen da katastroan .....

Adierazitako etxebizitzak ez du edozein tituluren ondoriozko okupatzailerik.

III. Aurretik aipatutako etxebizitzak indarrean dagoen araudiak bizigune programan sartu ahal izateko ezarri dituen baldintzak betetzen dituela.

Etxebizitza horren egoera fisikoa, bai eta haren edukia osatzen duten instalazio, altzari eta etxetresnen inbentarioak ere ageri dira kontratu honetan I. ERANSKIN moduan jasotzen den txosten teknikoan

IV. Aurrekoan oinarrituta, eta bi aldeek adierazitako etxebizitza BIZIGUNE programan txertatzeko interesa dutela kontuan hartuta, bi aldeek txertatu egin dute honako klausula hauei jarraiki:

Registral de la vivienda adjunta a este contrato.

Dicha finca se identifica catastralmente con la referencia .....

La referida vivienda se encuentra libre de ocupantes que lo sean por cualquier título.

III. Que la vivienda anteriormente citada cumple con los requisitos exigidos por la normativa vigente para su incorporación en el Programa Bizigune.

El estado físico de la vivienda referida, así como el inventario de las instalaciones, mobiliario y electrodomésticos que componen el contenido de la misma son los que constan en el Informe Técnico que acompaña el presente contrato como ANEXO I.

IV. Con base a lo anterior y estando ambas partes interesadas en la incorporación de la vivienda descrita en el Programa BIZIGUNE, ambas partes lo acuerdan efectuar con arreglo a las siguientes

#### KLAUSULAK

##### LEHENA. KONTRATUAREN XEDEA

1.1. Gozamenaren lagapena, etxebizitzaren errentamendu eta administraziorako

..... hemendik aurrera, JABEAK), "ALOKABIDE, S.A." (hemendik aurrera, GOZAMENDUNA) eskualdatzen diote bigarren aurrekarian aipatu den finkaren gozamena, finkaren eranskin zerbitzu eta zortasun guztiak bane, kontratu honetan zehaztutako denborarako.

Gozamen lagapen horretatik berariaz at geratuko dira deskribatutako lursailari erabakitako garaje eta trastelekuak (baldin badaude).

1.2. BIZIGUNE programan txertatzea eta ondorengo errentamendua

Zehazki, "ALOKABIDE, S.A." dagokio etxebizitza BIZIGUNE programan txertatzea. Horretarako, ondoren etxebizitza errentan emateko beharrezkoak diren kudeaketa guztiak eta errentamenduaren ondoriozkoak egingo ditu. Halaber, JABEEK errentamendu-jardueraren xedea bete beharko dute, eta, horretarako, kontratuaren arabera JABEEI dagozkien eskubide guztiak gauzatu eta bete behar guztiak bete beharko dituzte.

#### CLÁUSULAS

##### PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

1.1. Cesión del usufructo para el arrendamiento y administración de la vivienda

..... en adelante PROPIEDAD, transmiten a ALOKABIDE, S.A., en adelante USUFRUCTUARIA, el usufructo de la finca a la que se ha hecho referencia en el Antecedente Segundo, con cuantos anejos, servicios y servidumbres le sean inherentes, por el plazo de tiempo especificado en este contrato.

Quedan expresamente excluidos de esta cesión de usufructo los garajes y trasteros anejos a la finca descrita, en caso de que los hubiera.

1.2. Incorporación al programa BIZIGUNE y arrendamiento posterior

En concreto, corresponderá a ALOKABIDE, S.A. la incorporación de la vivienda dentro del programa BIZIGUNE, realizando todas las gestiones necesarias para el arrendamiento posterior de la misma y cuanto se derive de dicho arrendamiento, debiendo la PROPIEDAD favorecer el objeto de la actividad arrendaticia pudiendo ejercitar y debiendo cumplir a tal fin con todos los derechos y obligaciones recogidos en este contrato y que correspondan a la

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak agiteko aurrerakina eskutera balego, solik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

 alokabide



**BIGARRENA.**  
**ETXEBIZITZA EMATEA**

**GOZAMENDUNARI**

**PROPIEDAD.**  
**SEGUNDA. ENTREGA DE LA VIVIENDA A LA USUFRUCTUARIA**

**2.1. Etxebizitza eskatutako egoera fisikoan ematea**

..... (e)k  
.....(e[a])n emandako txosten  
teknikoan jasotako egoera fisikoan dago etxebizitza;  
txosten tekniko hori espedientera bildu da.

Aipatu txostenean etxebizitzaren, bertako elementuen eta instalazioen, altzarien eta etxetresna elektrikoaren egoera orokorra azaldu du, baita baita horiek guztiek etxebizitzaren bizigarritasunerako eskaturiko oinarriko baldintzak zenbateraino betetzen dituzten ere, kontratu honetan adostutako erabilera aintzat hartuta. Hala ere, ageriko akatsak atzematen badira, akats horien jatorria deskribatu behar da txosten horretan, horien ondorioz konponketaren bati ekin behar zaion kasurako, eta JABEEK eta "ALOKABIDE, SAK" ados egon behar dute txostenaren edukian horri dagokionez jasotakoarekin.

Aurrekoa gorabehera, bi alderdiek adierazi dute etxebizitzaren instalazioak erabilera eta funtzionamendu-egoera onean daudela, eta horrenbestez, JABEEK erantzun behariko diete kontratu honen indarraldian gerta litezkeen ezkutuko akatsengatiko erreklamazicel. Ur berorako eta berokuntzarako galdararik izanez gero, JABEEK beren gain hartuko dute galdara mantentzea eta aldi behin aztertzea, ALOKABIDE, SAREkin hartutako konpromisoari jarraiki.

Modu berean, JABETZAK, dagokion hornitzailearekin etxebizitzaren oinarriko hornikuntza guztien (argia, ura, gasa...) baja izapidetu ondoren, etxebizitza ALOKABIDE, SARI emateko konpromisoa hartzen du:

a) ALOKABIDE S.A.k JABETZARI berari eskatzen badio lehen aipatutako horniduretako bat altan emanda entregatu dezala.

b) JABETZARI egotzi ezin zaizkion arrazoen ondorioz, lehen aipatutako horniduretako bat bajaran ematea materialki ezinezkoa baldin bada.

**2.2. Etxebizitzako edukien inbentarioa**

**2.1. Entrega de la vivienda en el estado físico requerido**

La vivienda se encuentra en el estado físico que consta en el Informe Técnico expedido con fecha ..... por ..... obrante en el expediente.

En dicho informe se describe el estado general de la vivienda, sus elementos e instalaciones, mobiliario y electrodomésticos y se describe el grado de adecuación de los mismos a los requisitos básicos exigibles para la habitabilidad de la vivienda en virtud del uso convenido en este contrato. Igualmente en el mismo se detallan el origen de los posibles defectos detectados y que son manifiestos para el caso de sobrevenir la necesidad de acometer alguna reparación derivada de estos, estando la PROPIEDAD y ALOKABIDE, S.A. de acuerdo en el contenido del informe respecto a los términos en él descritos.

Salvando lo anterior, ambas partes declaran que las instalaciones de la vivienda se encuentran en buen estado de uso y funcionamiento, por lo que la PROPIEDAD responderá de las reclamaciones por vicios ocultos que pudieran producirse durante la vigencia del presente contrato. La PROPIEDAD se compromete frente a ALOKABIDE, S.A. al mantenimiento y revisión periódica, para el caso de que exista, de la caldera para agua caliente y calefacción.

Asimismo, la PROPIEDAD se compromete a entregar la vivienda a ALOKABIDE, S.A. con todos los suministros básicos de la vivienda (luz, agua, gas...) dados de baja con su correspondiente proveedor. Este compromiso quedará sin efecto por alguno de los siguientes motivos:

a) Petición expresa de entrega de alguno de los suministros antes mencionados en situación de alta, por parte de ALOKABIDE S.A. a la PROPIEDAD.

b) Imposibilidad material de dar de baja alguno de los suministros antes mencionados por causas no imputables a la PROPIEDAD.

**2.2. Inventario del contenido de la vivienda**

\*\* Aterfiskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egileko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco sólo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



Kontratu honetan I. ERANSKIN moduan jasotzen da etxebizitzaren egoerari buruzko txostena, haren edukia osatzen duten instalazio, aitzari eta etxetresnen inbentarioarekin batera.

Nolanahi ere eta kontratu honen 5.6.baldintzan xedatutako bermeen eta ALOKABIDEK JABEEN aurrean izan dizakeen konponketa, kontserbazio eta mantentze edo itzultze betebeharren ondorioetarako, inbentario horretan jasotako elementuak baino ez dira aintzat hartuko.

Alokabide etxebizitzaz jabetzen den unean haren txosten tekniko horretako inbentarioan jaso gabeko edozein elementu (altzariak, objektuak eta abar), abandonatutako gauzatat joko da ondorio guztietarako, eta JABEEK ALOKABIDERI berariaz elementu horiek era librean izateko baimena ematen dio, haiek itzultzeko betebeharririk izan gabe.

### 2.3. Konponketa- eta egokitzapen-obra egiteko baimena

JABETZAK baimena eman dio ALOKABIDE; SARI hasierako konponketa- edo/eta prestaketa-lan oro egiteko, etxebizitza hirugarren bati lagatzeko moduan uzte aldera.

Horretarako, hasierako konponketa eta prestaketa obratzat hartuko dira ALOKABIDE; SAK, gozamen honen bitartez, etxebizitza lehenengoz hirugarren bati laga aurretik etxebizitza prestatzeko burulutako lanak.

Ezkutuko akatsek eragindako edo hirugarren bati etxebizitza laga ondoren egin beharreko konponketa eta obratan, JABETZAK baldin badu kontzeptu horien erantzukizuna, jabea arduratuko da lanak burutzeaz eta horiek ordaintzeaz.

JABETZAK baimena eman dio ALOKABIDE; SARI subsidiarioki beste edozein konponketa- edo egokitzapen-obra egiteko eta, kontratu honi jarraiki, JABETZAK ordaindu behar ditu, aurretik aurrekontuaren baimena izanda.

ALOKABIDE, SAREN iritzi premiazko arrazoiak aholkatzen badute, ALOKABIDE, SAK aipatutako obrak eta konponketak egingo ditu eta, kontratu honekin bat etorri, JABETZAK ordaindu beharko ditu horiek zertan dautzan eta horien zenbatekoa zelan den idatziz

Adjunto el presente contrato como ANEXO I se acompaña el Informe sobre el estado de la vivienda, junto con el inventario de las instalaciones, mobiliario y electrodomésticos que componen el contenido de la misma.

A los efectos de las garantías establecidas en la estipulación 5.6 de este contrato y de las obligaciones de reparación, conservación y mantenimiento o devolución que pueda tener ALOKABIDE, S.A. frente a la PROPIEDAD, solo se tendrán en cuenta los elementos reflejados en dicho inventario.

Cualquier elemento (mobiliario, enseres, etc...) no inventariado en el referido Informe Técnico que se encuentre en la vivienda en el momento de la toma de posesión por parte de Alokabide de la misma, tendrá, a todos los efectos, la consideración de cosa abandonada y la PROPIEDAD autoriza expresamente a ALOKABIDE a disponer de dichos elementos libremente y sin obligación alguna de restitución

### 2.3. Autorización para la ejecución de reparaciones y obras de adecuación

La PROPIEDAD autoriza a ALOKABIDE S.A. a realizar cualquier reparación y/o obra de puesta a punto inicial, destinada a preparar la vivienda de cara a la posterior cesión de la misma a un tercero

A estos efectos, se entenderán como obras y reparaciones de puesta a punto inicial los trabajos de preparación de la vivienda que se efectuen con carácter previo a la primera cesión de la misma a un tercero por parte de ALOKABIDE S.A. en virtud del presente usufructo.

En las reparaciones y obras que tengan origen en vicios ocultos o que sean sobrevenidas, una vez cedida la vivienda a un tercero, y que tengan su origen en conceptos imputables a la responsabilidad de la PROPIEDAD, la responsabilidad de su ejecución y el coste de las mismas será por cuenta del propietario.

La PROPIEDAD autoriza a ALOKABIDE S.A. a realizar subsidiariamente cualquier otra reparación u obra de adecuación que de conformidad con este contrato deben ser costeadas por la PROPIEDAD, previa autorización del presupuesto por ésta.

Cuando razones de urgencia así lo aconsejaran a juicio de ALOKABIDE, S.A., ejecutará ésta las obras y reparaciones mencionadas que de conformidad con este contrato deben ser costeadas por PROPIEDAD,

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulek ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balago, soilik.

\*\* Les clauses marquées avec un astérisque sont de application en cas de demande anticipée pour la réalisation de travaux.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



Jakinarazita, aurrekontuaren aurretiko baimenik gabe, JABEEK ALOKABIDE, SAK subsidiarioki egindako konponketa- eta egokitzapen-obren kostuari aurre egiten ez badio, ALOKABIDE, SAK horien zenbatekoa jabeei etxebizitzaren lagapenagatik ematen dituen kontraprestaziotik deskontatuko die.

procediendo a la comunicación escrita del objeto y cuantía de las mismas sin necesidad de autorización previa del presupuesto.

Si la PROPIEDAD no hiciera frente al costo de tales reparaciones y obras de adecuación, asumidas subsidiariamente por ALOKABIDE, S.A, ésta descontará el importe de las mismas, de la constra prestación que deba satisfacer a las personas propietarias por la cesión de su vivienda.

#### **HIRUGARRENA.- EPEA**

JABEEK .....hilabetetan zehar lagako diofe finkaren gozamina ALOKABIDE, S.Ari.

Hala ere, bi alderdiek xedatu dute epe horren zenbaketa atzeratu dadin etxebizitzaren errentamenduaren lehen kontratua sinatu eta hurrengo hileko lehen egunera arte.

USUFUKTUDUNak behar bezalako baliabideak erabiltza JABETZARI bi alderdi horiek helaraziko dizkio.

#### **TERCERA. PLAZO**

El plazo de cesión del usufructo de la finca por la PROPIEDAD a favor de ALOKABIDE, S.A. es de ..... meses.

No obstante ambas partes acuerdan que el inicio del cómputo de este plazo, sea diferido hasta el día primero del mes siguiente a la suscripción del primer contrato de arrendamiento de la vivienda.

Ambos extremos serán notificados por medio adecuado a la PROPIEDAD por la USUFRUCTUARIA.

#### **LAUGARRENA. LAGATZEKO PREZIOA**

Gozamina lagatzeko prezioa .....euro izango da urtean. "ALOKABIDE, SAK" ordaindu beharreko diru-kopuru hori aurreratutako hilerokoen bitartez ordainduko da, kontratu honen bosgarren klausulako bigarren idatz-zatian deskribatutakoari jarraiki.

#### **CUARTA. PRECIO DE CESION**

El precio de cesión del usufructo equivale a la cantidad anual de ..... euros. Dicha cantidad a satisfacer por parte de ALOKABIDE, S.A., se hará mediante el ingreso de mensualidades anticipadas en los términos descritos en la cláusula quinta apartado segundo de este contrato.

#### **BOSGARRENA "ALOKABIDE, SA-K" BETE BEHARREKOAK**

##### **5.1. Etxebizitzaren errentamendurako kudeaketak**

"ALOKABIDE, SAK", dokumentu hau sinatzen denetik aurrera, etxebizitza errentan emateko beharrezkoak diren kudeaketak egin beharko ditu. Hala ere, dokumentu honetan adierazitako zerbitzuak egingo ditu gozamenaren lagapena iraungi arte.

#### **QUINTA. OBLIGACIONES DE ALOKABIDE, S.A.**

##### **5.1. Gestiones para el arrendamiento de la vivienda**

ALOKABIDE, S.A. deberá realizar desde la firma de este documento las gestiones necesarias para arrendar la vivienda y llevar a cabo los servicios que se señalan en este documento hasta la extinción de la cesión del usufructo.

##### **5.2. Prezioaren ordainketa**

Gozamenaren lagapena indarrean dagoen bitartean, eta etxebizitza errentan eman ondoren, "ALOKABIDE, SAK" .....€ ordaindu beharko die hilero JABEEI lehen hamar egunen barruan dirua .....zenbakiko kontuan sartuz.

##### **5.2. Abono del precio**

Mientras esté vigente la cesión del usufructo y una vez arrendada la vivienda, ALOKABIDE, S.A. deberá abonar a la PROPIEDAD la cantidad mensual de .....€ mediante ingreso en la cuenta número .....dentro de los diez primeros días de cada mes.

\*\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.  
\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



\* Noianahi ere, eta kontuan hartuz .....e)an ALOKABIDE eta JABETZAREN artean aurrerakin-kontratu bat izenpetu zela gozamen honek jaso beharreko zenbatekoen kargura, ALOKABIDEk hileroko kanonetik .....€ kenduko du 72 hilabetez, harik eta .....eurora iristen den arte, aurrerakin gisa entregatutako zenbatekoari dagokiona.

\* Kontratu hau behar baino lehenago suntsiarazten bada, Alokabidek aurrerakin gisa entregatutako zenbatekoa eskatu ahaliko du eta ALOKABIDEri itzuli ez zaiona suntsiarazte-unean aurreko paragrafoan finkatutako sistemaren bidez.

### 5.3. Etxebizitza JABEEN esku uzteko kudeaketa judizialak eta judizioz kanpokoak

Etxebizitzaren gozamen-lagapenaren indarra aldia amaitu ondoren, aldez aurretik errentamendu-kontratu bat tartean egonik errentariak etxebizitza uzten ez badu, hau da, bertan jarraitzen badu ezekin titulurik gabe, "ALOKABIDE, SAK" egin beharko ditu beharrezkoak diren kudeaketak -judizialak eta judizioz kanpokoak-, bere kontura, etxebizitza JABEEN esku geratzén den arte.

Kasu horretan, eta etxebizitza JABEEN esku uzteko beharrezkoa den epean, "ALOKABIDE, SAK" JABEEI kontratu honetan adierazitako hilerokoak ordaintzen jarraituko du, hileroko horiek maizterrearengandik berreskuratzeko ahalmena aparte utzi gabe.

Etxebizitza jabeen esku uzteko beharrezkoak diren kudeaketa judizialak eta judizioz kanpokoak egite aldera soilik, gozamen-lagapenaren eskubide eta betebeharrak guztiak luzatuzat hartuko dira, etxebizitza jabeen esku uzten den arte.

### 5.4. Txosten Teknikoaren gastuak

"ALOKABIDE, SAK" ordaindu beharko ditu etxebizitza BIZIGUNE Programan txertatu aurretik etxebizitzaren egoera zehazteko landu beharreko txosten teknikoaren ondoriozko gastuak.

\* No obstante lo anterior, y dado que en fecha XX se suscribió un contrato de anticipo entre ALOKABIDE y LA PROPIEDAD a cargo de las cantidades a percibir por el presente usufructo, ALOKABIDE detraerá del canon mensual la cantidad de .....€ durante un plazo de 72 meses, hasta alcanzar la cantidad total de .....€ correspondiente a la cantidad entregada en concepto de anticipo.

\* En caso de resolución anticipada del presente contrato, Alokabide podrá exigir la cantidad entregada en concepto de anticipo y que no haya sido reintegrada a ALOKABIDE en el momento de la resolución mediante el sistema establecido en el párrafo anterior.

### 5.3. Gestiones judiciales y extrajudiciales para la puesta a disposición de la vivienda a la PROPIEDAD

En el supuesto de que haya transcurrido el plazo de vigencia de la cesión del usufructo de la vivienda y existiendo un contrato de arrendamiento previo, el inquilino no proceda al desalojo, continuando en la ocupación sin título alguno, corresponderá a ALOKABIDE, S.A. realizar las gestiones necesarias -judiciales y extrajudiciales-, a su costa, hasta conseguir que la vivienda quede a disposición de la PROPIEDAD.

En dicho supuesto y durante el plazo que requiera la puesta a disposición de la vivienda, ALOKABIDE, S.A. seguirá abonando a la PROPIEDAD las mensualidades señaladas en este contrato, sin perjuicio de la facultad de recuperarlas frente al inquilino.

A los exclusivos efectos de realizar las gestiones judiciales y extrajudiciales necesarias para la puesta a disposición de la vivienda al propietario, se entenderán prorrogados todos los derechos y obligaciones inherentes a esta cesión de usufructo hasta que se logre dicha puesta a disposición.

### 5.4. Gastos del Informe Técnico

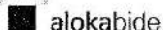
ALOKABIDE, S.A. deberá satisfacer los gastos derivados del Informe Técnico que se ha elaborado para la determinación del estado de la vivienda en relación con su incorporación en el Programa BIZIGUNE.

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

# EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS

## Ainhoa Molina Gómez



### 5.5. Arrisku anitzetarako etxeko aseguru baten kontratazioa

"ALOKABIDE, SAK" arrisku anitzetarako etxeko aseguru bat kontratatu behar du kontratu honen indarraldian, edukitzailera metro koadroko 780 euroko gehieneko baliora bitarte, eta edukia ZAZPI MILA EUROko (7.000€) gehieneko baliora bitarte bermatzeko.

"ALOKABIDE, SAK" eratu beharreko fidantza ordeztzen du aseguru horrek, eta, aseguruaren kontratazioarekin, betebehar hori betetzat jotzen da.

### 5.6. Etxebizitza JABEEN esku uztea

Lagapenaren epea bukatuta, ALOKABIDE, SAK etxebizitzaren eta inbentarioan dauden instalazioen, altzarien eta etxetresna elektrikoaren egoerari buruzko txosten tekniko bat egingo du.

ALOKABIDE, SAK etxebizitza eta inbentarioan dauden instalazioak, altzariak eta etxetresna elektrikoak jaso zituen kontserbazio-egoera berean, erabilera normalaren ondorioz soilik jasan duten higadura alde batera utzita, JABEEN esku uzteko beharrezkoak diren kudeaketak egingo ditu. Aldeek adostu dute desadostasuna gertatuz gero, etxebizitza BIZIGUNE Programan sartzeko egindako txostena idatzi duen irizpidearen pean jarriko direla.

Errentarien doloagatik edo erruagatik inbentarioan dauden instalazioak, altzariak eta etxetresna elektrikoak desagertu edo hondatzen badira, ALOKABIDE, SAK berrezartzearen balioaren erantzulea izango da, alde batera utzita errentarietara errepikatzea hala balegokio.

Kontratu honetan I. ERANSKIN moduan jasotako txosten teknikoan inbentarioan jaso gabeko altzariak eta etxetresnak, bai eta etxebizitzako JABEEK utzitako beste edozein objektu ere ez dira itzuliko, konponduko edo aldatuko, eta abandonatutako gauzatzat joko dira ondorio guztietarako.

Era berean, ALOKABIDE, SAK etxebizitzako JABETZAREN esku jarriko du etxebizitza funtsezko hornikuntza guztien (argia, ura, gasa...) baja dagokion hornitzailearekin izapidetu ostean. Horretarako, JABETZAK, ALOKABIDE, SAK hala eskatuta, hornidura horien baja burutzeko beharrezkoa den edozein

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balago, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

### 5.5. Contratación de un seguro multirriesgo hogar

ALOKABIDE, S.A. deberá contratar durante la vigencia de este contrato y a su costa un seguro multirriesgo del hogar que deberá garantizar el continente, hasta un valor máximo de 780 euros/metro cuadrado, y el contenido por un valor máximo de SIETE MIL EUROS(7.000€).

Dicho seguro sustituye a la fianza que ALOKABIDE, S.A. debe constituir, dándose por cumplida dicha obligación con la contratación del mismo.

### 5.6. Puesta a disposición de la PROPIEDAD de la vivienda

Finalizado el plazo de cesión, ALOKABIDE, S.A. elaborará un informe técnico sobre el estado de la vivienda, de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos inventariados.

ALOKABIDE, S.A. realizará las gestiones necesarias para la puesta a disposición de la vivienda las instalaciones, el mobiliario y los electrodomésticos inventariados a favor de la PROPIEDAD en el mismo estado de conservación que los recibió, dejando a salvo el desgaste que hayan podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal. Las partes pactan que en caso de discrepancia se someterán al criterio del técnico redactor del informe elaborado para la incorporación de la vivienda al Programa BIZIGUNE.

ALOKABIDE, S.A. responde por el valor de reposición en caso de desaparición o deterioro de las instalaciones, mobiliario y electrodomésticos inventariados, debido al dolo o culpa de las personas arrendatarias, sin perjuicio de repetir con estas en su caso.

Los muebles y electrodomésticos no inventariados en el Informe técnico adjunto al presente contrato como ANEXO I, así como los enseres de cualquier clase que se hubieran dejado por la PROPIEDAD en la vivienda, no son objeto de garantía de devolución, reparación o sustitución, teniendo, a todos los efectos consideración de cosas abandonadas.

Asimismo, ALOKABIDE, S.A. pondrá a disposición de la PROPIEDAD la vivienda con todos los suministros básicos (luz, agua, gas...) de la misma dados de baja con su correspondiente proveedor.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



kudeaketa egiteko konpromisoa hartu du. Dena den, goian aipatutako edozein hornidura bajaran ematea ezinezkoa baldin bada, ALOKABIDE S.A.ri egozgarriak ez diren arrazoiak direla-eta, etxebizitza JABETZARI ematen zaionean, unean uneko horniduren egoera mantenduko da.

Bi alderdiek adostu dutenez, klausula honetan adierazitako txosten teknikoa egiteko helburuz, eta behar izatekotan, jabeak eman zuen mantentze egoera berdinean itzultzeko edozein konponketa – erabileraeragatik sortutako desgasteaz gain, ALOKABIDE, S.A.ri etxebizitzaren edukitzean izan bitartean baimena emango dio jardun horiek burutzeko beharrezko epea bitartean, edozein kasutan kontratu honen amaieratik 60 egun baino gehiagokoa izango ez dena (edo errentariak ALOKABIDE, S.A.ri giltzak ematen dizkionetik kontratu hau iraungitzean etxebizitza alokalutara egongo balitz), beharrezko konponketak 3.000 € baino gehiagoko aurrekontua dutenean izan ezik. Kasu horretan, aurreko epea 30 egun gehiagotan zabalduko da. Edukitzean, izan bitartean, alokatze kontratu hau muturretan luzatuko dela ulertuko da, jabetzak kontratu honetan hitzartutako emate prezioa jasoko duelarik, hura iraun bitartean. Dena den, ALOKABIDE, S.A.k ezin izango du etxebizitzaren gaineko alokatzea eman luzatzea iraun bitartean.

#### 5.7. Konponketa arruntak etxebizitzan.

JABEAREN aurrean ALOKABIDE, SA behartuta, egongo da etxebizitzaren erabilera desagokiaren ziozko hondatzeak eta kalteak konpontzeko beharrezko konponketa-lanen kostua gain hartzera, aurreko hitzartzean jasotakoarekin bat etorriz.

Era berean, JABEEN aurrean etxebizitza era egokian mantentzeko egin behar diren konponketa arruntak bere kontura egiteko betebeharra hartzen du, azaldutako moduan haiei egotz ezin dakizkienean.

Hori ALOKABIDE, S.A.k eragindako kaltea errentariaren aurka errepikatzeko eskubidea alde batera utzita.

#### 5.8. Ezohiko konponketak etxebizitzan.

Nolanahi ere, etxebizitzan kalteak gertatzen direnean, kalte horiek errentariaren erruz edo

Para ello, la PROPIEDAD se compromete a realizar, a petición de ALOKABIDE, S.A, cualquier gestión que, en su caso, resultase necesaria para dar de baja dichos suministros. No obstante, si no fuese posible dar de baja alguno de los suministros arriba mencionados por causas no imputables a ALOKABIDE S.A., la vivienda será entregada con los suministros en el estado en que se encuentran en el momento de la puesta a disposición a la PROPIEDAD de la vivienda.

Ambas partes acuerdan que con el fin de realizar el informe técnico referido en esta cláusula y en caso de ser necesario, cualquier tipo de reparación para la devolución de la vivienda en el mismo estado de conservación que la entregó el propietario, a salvo del desgaste sufrido debido al uso normal de la misma, este permitirá mantener la posesión de la vivienda a ALOKABIDE, S.A. durante el plazo necesario para poder llevar a cabo dichas acciones, que en ningún caso superará los 60 días desde la finalización del plazo del presente contrato (o desde la fecha de entrega de llaves del arrendatario a ALOKABIDE, S.A. si la vivienda estuviese arrendada en el momento de vencimiento del presente contrato), salvo cuando las reparaciones necesarias estén presupuestadas por encima de 3.000€, en cuyo caso el anterior plazo se ampliará en 30 días más. Durante esta posesión el presente contrato de usufructo se entenderá prorrogado en sus extremos percibiendo la propiedad el precio de cesión pactado en el presente contrato mientras dure la misma. No obstante, ALOKABIDE, S.A. no podrá otorgar arrendamiento sobre la vivienda en ningún caso durante esta prórroga.

#### 5.7. Reparaciones ordinarias en la vivienda.

ALOKABIDE, S.A. queda obligada frente a la PROPIEDAD a hacer a su costa las reparaciones en la vivienda que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del mal uso de la vivienda, en los mismos términos establecidos en la anterior estipulación.

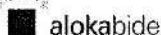
Igualmente se obliga frente a la PROPIEDAD a hacer a su costa aquellas reparaciones ordinarias que se requieran para el adecuado mantenimiento de la vivienda y cuya responsabilidad no sea exigible a ésta en los términos ya expuestos.

Ello sin perjuicio del derecho de ALOKABIDE, S.A. de repetir contra los arrendatarios el perjuicio causado.

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezerepa izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



zabarkeriaz gertatzen ez badira, edo errentariak eragin ez dituen higaduren ondorio badira, JABEEN kontura izango dira, eta "ALOKABIDE, SAK" horien berri eman beharko du, berehala, zehatz-mehatz eta bitarteko egokia erabiliz, kontratu honen bigarren klausulan ezarritakoari jarraiki.

#### 5.9. Jabeekideen Erkidegoaren Batzarretara joatea

JABEA izango da kontratu honen xede den etxebizitzako jabe-izaerak sortutako edozein betebeharrak betetzearen erantzule bakarra etxebizitza hori dagoen jabeen komunitate edota mankomunitatearen aurrean (komunitateko presidentea, ataria garbitzea, auzokideen batzarretan parte hartzea...).

Nolanahi ere, etxebizitza dagoen komunitateko jabeen batzordeko gai-zerrenda ikusita, ALOKABIDE, S.A. sozietate publikoak JABEEN izenean bertan parte hartzeko eskubidea gordetzen du; hala, haren oniritzia jaso beharko du hartu beharreko erabakietan botoa era batekoa edo bestekoa izan erabakitzekeo garaian, eraikineko aparteko obra edo konponketek buruzkoak, bereziki. Agiri hau sinatuta, ALOKABIDE, S.A. sozietate publikoari jabeen batzordean parte hartzeko baimena ematen zaio

#### 5.10. Zerga-betebeharren eta beste batzuen ordainketa

"ALOKABIDE, SAK" dagokio etxebizitzaren jabetza dela-eta ezarritako Estatuko, Autonomia Erkidegoko, Foru Aldundiko edo Udaleko zergak, tasak eta bestelako zerga-betebeharrak ordaintzea (6.4 klausulako Jabeen dagokie ordainketak izan ezik), hala nola estolderia-tasak, zabor-biketagatiko tasak eta argiari, gasari, urari eta berokuntza zentralari dagozkienak, jabeen izenean ordainketa errentatzaileari jasanarazteko aukera aparte utzi gabe, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legean xedatutakoari jarraiki.

"ALOKABIDE, SAK" ordaindu beharreko zergak eta bestelako gastuak lehen errentamendutik aurrera sortutakoak baino ez dira izango, zerga-likidazioak noiz igortzen diren edo fakturak noiz jasotzen diren kontuan

#### 5.8. Reparaciones extraordinarias en la vivienda.

No obstante lo dispuesto en la anterior estipulación, las reparaciones extraordinarias que tengan su origen en menoscabos no imputables a la culpa o negligencia de quien ocupe la vivienda en concepto de arrendatario, o bien se deriven de desgastes no generados por el mismo, serán en todo caso de cuenta de la PROPIEDAD, estando obligada ALOKABIDE, S.A. a la información detallada de las mismas con carácter inmediato y por medio adecuado en los términos descritos en la cláusula segunda de este contrato.

#### 5.9. Obligaciones de la PROPIEDAD con la Comunidad de Propietarios.

La PROPIEDAD será la responsable en exclusiva de cumplir cualquier obligación dimanante de su condición de propietario de la vivienda objeto del presente contrato frente a la Comunidad de propietarios y/o Mancomunidad a la que pertenezca la misma (Presidencia de la comunidad, limpieza de portal, asistencia a juntas de vecinos, etc...)

No obstante lo anterior, a la vista del orden del día de la Junta de Propietarios de la Comunidad en la que se encuentre la vivienda, ALOKABIDE, S.A. se reserva el derecho a acudir a las mismas en representación de la PROPIEDAD, debiendo recabar su consentimiento para determinar el sentido del voto en las decisiones que deban adoptarse, especialmente las relativas a obras o reparaciones extraordinarias del edificio. La firma de este documento supone autorización a favor de ALOKABIDE, S.A. para acudir a las Juntas de Propietarios.

#### 5.10. Pago de obligaciones tributarias y otras

Corresponde a ALOKABIDE, S.A. satisfacer los impuestos, tasas y otras obligaciones tributarias de carácter estatal, autonómico, foral y municipal impuestas en razón de la propiedad de la vivienda (a excepción de los pagos que corresponden a la propiedad establecidos en la cláusula 6.4), tales como tasas de alcantarillado, recogidas de basuras, además de los suministros de luz y gas, agua y calefacción central, sin perjuicio de repercutir, en nombre de la propiedad, su pago al arrendatario a tenor de lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balago, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.



EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



hartu gabe.

Kontzeptu horiei dagozkien zenbatekoak JABEEN kontura ordaintzen badira, jabeek ordaintetari edo zorrari dagozkion egiaztagiak helarazi beharko dizkiote "ALOKABIDE, SAn", gehienez 12 hilabeteko epean ordainteketa-beharrak sortu zenez geroztik.

#### **SEIGARRENA. JABEEN BETEBEHARRAK**

##### **6.1. "ALOKABIDE, SAn" aldeko ahalmenak ematea**

JABEEK esanbidez ematen dizkiote "ALOKABIDE, SAn" gozamen-eskubidea behar bezala gauzatzeko beharrezkoak diren etxebizitzaren gaineko ahalmen guztiak, honako hauek barnean hartuta:

a) auzi-jartzaile gisa jardun judizialak baliatzeko ahalmena, hau da, desadostasuneko edo borondatezko jurisdikzio zibileko, kriminalako, administratiboko, administrazioarekiko auzietarako jurisdikzioko edo beste jurisdikzio aruntetako edo berezietako auzietan demandatzekoa;

b) hirugarren batzuekin bidezkatat hartzen dituen itunei eta baldintzei jarraiki kontratuak egiteko ahalmena, etxebizitza erabiltzeko eta kargatzeko ahalmenaren inguruko mugarekin;

c) sinatutako kontratuei dagokienez amore emateko ahalmena.

d) konpainia hornitzaileekiko kontratu-harremanak kudeatzekoa, titularitasun-aldaketak, zerbitzu eta hornikuntzetako altak eta bajak barne.

##### **6.2. Agindutako kudeaketak erraztea eta etxebizitza errentan ez ematea**

"ALOKABIDE, SA" etxebizitzaren gaineko gozamen-eskubidea gauzatu eta adostutako erabilera bideratzeko egin beharreko guztia egingo dute JABEEK. Lido horretan, konpromisoa hartu dute kontratuaren xede den finkan "ALOKABIDE, SA" kaltetzen duen ezer ez egiteko eta gozamen-lagapen hori kaltetzen duten zortasunak "ALOKABIDE, SAn" adostasunik gabe ez ezartzeko.

Halaber, konpromisoa hartu dute kontratuaren xede den finka zuzenean edo hirugarrenen bidez errentan ez emateko.

##### **6.3. Etxebizitzaren gaineko eskubide errealak eskualdatzean edo eratzean kontratuari**

\*\* Asteiskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

Los tributos y otros gastos a lo que debe hacer frente ALOKABIDE, S.A. se corresponden exclusivamente con los devengados desde la fecha del primer arrendamiento, con independencia de cuando sean giradas las liquidaciones tributarias o recibidas las facturas correspondientes.

Para el caso de que el devengo de las cantidades relativas a estos conceptos se realice con cargo a la PROPIEDAD, vendrá ésta obligada a trasladar a ALOKABIDE, S.A. los justificantes de abono o deuda correspondientes en un plazo máximo de 12 meses desde que nació la obligación de pago.

#### **SEXTA. OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD**

##### **6.1. Otorgamiento de facultades a favor de ALOKABIDE, S.A.**

La PROPIEDAD otorga expresamente a ALOKABIDE, S.A. cuantas facultades sobre la vivienda sean precisas para el adecuado ejercicio del derecho de usufructo incluyendo entre éstas:

a) las referentes al ejercicio de actuaciones judiciales como actor, demandando en pleitos de la jurisdicción civil (contencioso o voluntaria), criminal, administrativa o contencioso-administrativa o en otras jurisdicciones, ordinarias o especiales;

b) las de celebrar contratos con terceros con los pactos y condiciones que estime oportunos, con la limitación respecto a la facultad de disponer y gravar la vivienda;

c) las de transigir en relación con los contratos suscritos.

d) las de gestionar las relaciones contractuales con las compañías suministradoras, incluidas cambios de titularidad, altas y bajas de los servicios y suministros.

##### **6.2. Facilitar las gestiones encomendadas y no arrendar la vivienda**

La PROPIEDAD realizará todo cuanto sea necesario a fin de que ALOKABIDE, S.A. pueda ejercer su derecho de usufructo sobre la vivienda destinándola al uso convenido. En este sentido, se compromete a no hacer nada en la finca objeto del contrato que perjudique a la "ALOKABIDE, S.A." ni imponer sobre la misma, sin el consentimiento de la "ALOKABIDE, S.A.", las servidumbres que pudieran perjudicar la cesión del usufructo.

# EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS

Ainhoa Molina Gómez



## eustea

Etxebizitzaren gaineko eskubide errealak eskualdatzen edo eratzen badira, JABEEK konpromisoa hartu dute kontratu honen berri emaleko eta eskuratzaillearekin gozamen-lagapenaren kontratu honi eustea eta esanbidez berrestea ituntzeko.

### 6.4. Zerga-betebeharren ordainketa

JABEEI dagokie Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga eta, hala badagokio, obra-lizentziaren tasa eta Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zerga ordaintzea.

### 6.5. Elementu komunengatik inguruko gastu arruntengatik ordainketa

JABEEI dagokie finkek dituen elementu komunei dagozkien gastu arruntengatik ordainagiriak ordaintzea, elementu komun horietan duen partaidetzaren ehunekoaren edo kuotaren arabera.

Hala ere, etxebizitzaren kontsumo individualizatuei lotutako gastuen kasuan, gastu horiek "ALOKABIDE, SAK" ordaindu beharko ditu, errentamendu-kontratua sinatzen den unetik.

Betebehar honen xede den zenbatekoa zehazteko, JABEEK aurkeztu beharko dituzte eskaturiko gastuen egiaztagiriak, gehienez sei hilean behin. Nolanahi ere, agiri hau sinatzerakoan, betebehar hori behar bezala kudeatzeko bitarteko egokiak ere aurkeztu beharko dituzte: urteko kontuak, komunitate-administratzaileak eta urterako aurreikusitako gastua.

### 6.6. Ezohiko konponketen ordainketa

JABEEI dagokie ezohiko konponketak ordaintzea, kontratu honetan ezarritakoari jarraiki.

Horretarako, "ALOKABIDE, SAK" kontratu honetan esanbidez bere gain hartu ez dituen konponketa guztiak ezohikotzat hartuko dira (kontratuaren xede den finkan egindakoak zein finkan kokatuta dagoen higiezinaren elementu komunei lotutakoak).

Igualmente, se compromete a no arrendar directamente o mediante terceros la finca objeto del contrato.

### 6.3. Mantenimiento del contrato en caso de transmisión o constitución de derechos reales sobre la vivienda

En caso de transmisión o constitución de derechos reales sobre la vivienda, la PROPIEDAD se compromete a hacer constar la existencia de este contrato y pactar con el adquirente el mantenimiento del presente contrato de cesión de usufructo y su ratificación expresa.

### 6.4. Pago de obligaciones tributarias

Corresponde a la PROPIEDAD el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como, en su caso, la tasa por licencia de obras y, el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

### 6.5. Pago de gastos ordinarios relativos a elementos comunes

Corresponde a la PROPIEDAD satisfacer los recibos de gastos ordinarios relativos a elementos comunes en los que participa su finca, en función de su porcentaje o cuota de participación en elementos comunes.

No obstante, de tratarse de gastos referentes a consumos individualizados de la vivienda, el pago de dicho gastos corresponderá a ALOKABIDE, S.A., desde el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento a que haya lugar.

Para la determinación de la cuantía objeto de esta obligación, la PROPIEDAD se obliga a la presentación de los documentos acreditativos de los gastos exigibles con una periodicidad máxima semestral, sin perjuicio de la obligación inicial a la firma de este documento de facilitar los medios adecuados para la gestión eficaz de dicha obligación (cuentas anuales, administradores de comunidad y previsión anual de gasto).

### 6.6. Pago de reparaciones extraordinarias

Corresponde a la PROPIEDAD satisfacer las reparaciones extraordinarias conforme a lo establecido en el presente contrato.

A estos efectos, todas las reparaciones que no haya asumido expresamente ALOKABIDE, S.A. en el presente contrato tendrán la consideración de

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



Jabeak ordainduko ditu ezohiko konponketa horien ondorioz sortzen diren ezohiko gastuak eta derramak.

Bereziki, etxebizitza adostutako erabilerara egokitzeko beharrezko egoeran kontserbatzeko konponketak JABEEN kontura izango dira, eta etxebizitzaren bizigarritasuna bermatzeko elementu eta instalazioak aldatu beharko dituzte, baldin eta horien nariadura okerreko erabileraren ondorio ez bada, Kode Zibilean jasotakoaren arabera, edo etxebizitzaren errentariek sortutako gehiegizko higaduraren ondorio ez bada.

#### 6.7. "ALOKABIDE, S.A." aldeko ahalorde nahikoak formalizatzea eskritura publikoan

"ALOKABIDE, S.A." kontratu hau behar bezala betetzeko bere aldeko ahalordetze-eskritura publikoa egilestea beharrezkoa badu, JABEAK behartuta daude eskritura astebeteko epean egilestera, "ALOKABIDE, S.A." eskatuta eta beren kontura.

#### ZAZPIGARRENA. GOZAMEN LAGAPENAREN EZEZTAEZINTASUNA ETA BETEBEHARRAK EZ BETETZEAREN ONDORIOAK

##### 7.1. Lagapen ezeztazina

Kontratu honetan egiletsitako gozamen-lagapena ezeztazina izango da jabeentzat, sinatzen denetik etxebizitza haien esku uzten den arte, bosgarren klausularen 6 idatz-zatian ezarritakoaren arabera.

##### 7.2. Kontratua suntsiaraztea

Aldeek beren gain hartutako betebeharrak ez betetzea kontratu hau suntsiarazteko arrazoi da. Halaber, kontratu honen zortzigarren klausulako 4 idatz-zatian aurreikusitakoaz gain, suntsiarazteko arrazoi izango da etxebizitza Hutsik dagoen Etxebizitzaren Programan (Bizigune) onartzeko eskatutako oinarritzko bizigarritasun-baldintzak ez betetzea eragiten duten edo eragin duten ezkutuko akatsen agerpena. "ALOKABIDE, S.A." izango du kontratua suntsiarazteko aukera.

\* Halaber, kontratua suntsiarazteko arrazoi izango da jabetzak gauzatu beharreko lanak gauzatzeko ez baditu edo gaizki egiten baditu etxebizitzak BIZIGUNE Etxebizitza Hutsen Programan onartua izateko

\*\* Asteriskorekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

extraordinarias, tanto las que se efectúen en la finca objeto del contrato como las relativas a elementos comunes del inmueble en que se encuentra radicada la misma.

Los gastos y derramas extraordinarias que con motivo de dichas reparaciones se devenguen serán de cuenta y cargo del propietario.

Especialmente serán de cargo de la PROPIEDAD aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones suficientes para servir al uso convenido, estando obligado a realizar la sustitución de los elementos e instalaciones determinantes para la habitabilidad de la vivienda y cuyo deterioro no sea imputable a un mal uso en los términos descrito en el Código Civil o a un desgaste excesivo generado por los arrendatarios de la vivienda.

#### 6.7. Formalización en Escritura Pública de poderes suficientes a favor de ALOKABIDE, S.A.

Si ALOKABIDE, S.A. precisara en cualquier momento, para el adecuado cumplimiento del presente contrato, el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de apoderamiento a su favor, la PROPIEDAD se obliga a otorgarla en el plazo de una semana, a requerimiento de ALOKABIDE, S.A. y a su costa.

#### SEPTIMA. IRREVOCABILIDAD DE LA CESIÓN DE USUFRUCTO Y CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

##### 7.1. Cesión irrevocable

La cesión de usufructo otorgada en este contrato será irrevocable para el propietario desde su firma y hasta la puesta a su disposición de la vivienda en los términos establecidos en la cláusula Quinta, apartado 6.

##### 7.2. Resolución del contrato

Son causas de resolución del presente contrato el incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes. Asimismo y además de la prevista en el apartado 4 de la cláusula Octava, es causa de resolución a ejercitar por ALOKABIDE, S.A. la manifestación de vicios ocultos que provoquen o hubieran provocado que la vivienda no cumpliera las condiciones esenciales de habitabilidad exigidas para su admisión en el Programa de Vivienda Vacía BIZIGUNE.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

 alokabide



eskatutako funtsezko bizigarritasun-baldintzak bete ditzan; baldintza horiek kontratu honi erantsitako txosten teknikoan jasota daude.

**7.3. JABEEK betebeharrak ez betetzearen ondorioak**

JABEEK kontratu honetan beren gain hartutako betebeharrak betetzen ez badituzte, honako aukera hauek izango ditu "ALOKABIDE, SAK":

a) betebeharrak bete ditzaten eskatzea, eta, ahal izanez gero, jabearen kontura betetzea, eta "ALOKABIDE, SAK" ordaindutako kopuru guztiak itzultzea (errentak, obrak eta abar). Kalte-galerengatik kalte-ordain gisa kopuru horien legezko interesa jasoko da.

b) kontratua suntsiaraztea: era frogagarrian jakinarazi behar da. Kasu horretan, "ALOKABIDE, SAK" honako eskubide hauek izango ditu:

b1) ordaindutako kopuruak berreskuratzea, dagozkien legezko interesekin;

b2) ez betetzearen ondoriozko kalte eta galera guztiak ordain ditzaten eskatzea;

b3) zigor gisa 6 hileroaren baliokidea izango den zenbatekoa jasotzea; dokumentu honen bosgarren klausularen bigarren idatz-zatian ezarritakoaren arabera.

"ALOKABIDE, SAK" kontratua suntsiarazteko erabakia hartzen badu JABEEK betetzen ez dutelako, etxebizitza okupatzeko legezko tituluaren jabe izaki ez-betetze horren eraginpean geratutako hirugarrenei — errentariak, prekaristak eta abar— eragindako kalteak, galerak eta edonolako gastuak JABEEK kontura izango dira.

**7.4. "ALOKABIDE, SAK" betebeharrak ez betetzearen ondorioak**

"ALOKABIDE, SAK" bere gain hartutako betebeharrak bete ezean, JABEEK eskubidea izango dute honako hauen artean aukeratzeko:

a) dokumentu honetan bildutako betebeharrak bete ditzan eskatzea.

b) kontratuaren suntsiarazpena premiatzea.

\* Asimismo, será una causa de resolución del contrato la no ejecución o la ejecución deficiente de los trabajos necesarios a ejecutar por la propiedad para que la vivienda cumpla las condiciones esenciales de habitabilidad exigidas para su admisión en el Programa de Vivienda Vacía BIZIGUNE y que vienen recogido en el Informe Técnico anexo al presente contrato.

**7.3. Consecuencias del incumplimiento por parte de la PROPIEDAD**

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la PROPIEDAD en este contrato dará opción a ALOKABIDE, S.A. entre:

a) exigir el cumplimiento de las mismas, incluso caso de ser posible, cumplirlas a costa del propietario, además del reintegro de todas las cantidades que ALOKABIDE, S.A. haya satisfecho (rentas, obras, etc...), recibiendo como indemnización por daños y perjuicios el interés legal de dichas cantidades.

b) resolver el contrato: deberá notificarse fehacientemente. En este caso, ALOKABIDE, S.A. tendrá derecho a:

b1) recuperar las cantidades que haya satisfecho, con los intereses legales correspondientes;

b2) exigir la reparación de todos los daños y perjuicios derivados del incumplimiento;

b3) percibir en concepto de penalización un importe equivalente a 6 mensualidades, según lo establecido en el apartado segundo de la cláusula quinta de este documento.

En caso de que ALOKABIDE, S.A. optara por la resolución del contrato por incumplimiento de la PROPIEDAD, serán de cuenta y cargo de esta última todos los daños, perjuicios y cualquier tipo de gasto en que debieran incurrir terceros afectados — como arrendatarios, prekaristas...— que ostentaran título legítimo para la ocupación de la vivienda y resultaren afectados por dicho incumplimiento.

**7.4. Consecuencias del incumplimiento por parte de ALOKABIDE, S.A..**

El incumplimiento de las obligaciones

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, solik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



Bi kasuetan, ez-betetzearen ondorioz erator daitezkeen kalte-galerak eta interesak ordainduko dira.

**ZORTZIGARRENA. GOZAMEN LAGAPENA IRAUNGITZEA. KONTUAK EMATEA**

**8.1. Legezko arrazoien ondoriozko iraungipena**

Legez aurreikusitako arrazoiengatik eta kontratu honetatik ondorioztatzen direnengatik iraungiko da gozamena.

**8.2. "ALOKABIDE, SAREN" eraldaketa, bat-egitea edo zatiketa**

"ALOKABIDE, SAREN" eraldaketa, bat-egitea edo zatiketa ez da iraungitzeko arrazoi izango. Kasu horretan, eraldatutako sozietatea, bat egin duena, xurgatzailea edo zatiketaren onuraduna subrogatuko da.

**8.3. "ALOKABIDE, SAK" kontratu hau lagatzea**  
"ALOKABIDE, SAK" kontratua etorkizunean BIZIGUNE Programaren kudeaketaz arduratu daitezkeen beste erakunde baten alde lagatzea ez da iraungitzeko arrazoi izango. Kasu horretan, ez da beharrezkoa izango JABEEN adostasuna lagapena egiteko. Nahikoa izango da lagapena jakinaraztea.

**8.4. Suntsiarazpenarengatik iraungitzea, JABEEK edo GOZAMENDUNAK eskatuta**

Dokumentu hau sinatzen denetik 6 hilabete baino gehiago igarotzen badira etxebizitza errentan jarri gabe, JABEEK edo "ALOKABIDE, SAK" kontratu hau suntsiaraziko dute.

"ALOKABIDE, SAK" kontratua suntsiarazi nahi badu, JABEEI alde aurretik abisatu beharko die, dokumentu hau sinatzen denetik sei hilabeteko epea bete baino 45 egun lehenago.

JABETZAK indargabetu nahi badu, aldez, ALOKABIDE, S.A.ri aurreabisua gutxienez 30 eguneko aurrerapenarekin egiteaz gain, ALOKABIDE, S.A.ri obra gisa egindako gastuak aurretik itzuli beharko dizkio -obra horiek etxean geratuko dira-, bai eta Alokabidek etxebizitzan burututako hasierako prestaketa-lanen gastuak ere.

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

V.300\_PROP\_201080409\_U\_6

Página 14.Orria

contraídas por ALOKABIDE, S.A., dará derecho a la PROPIEDAD a escoger entre:

- a) exigir el cumplimiento de las obligaciones recogidas en este documento.
- b) instar la resolución del contrato.

En ambos casos habrá lugar al resarcimiento de daños y perjuicios y abono de intereses que pudieran derivarse del incumplimiento.

**OCTAVA. EXTINCIÓN DE LA CESIÓN DE USUFRUCTO. RENDICIÓN DE CUENTAS**

**8.1. Extinción por causas legales**

Se extinguirá el usufructo por las causas previstas legalmente y por las que se deduzcan del presente contrato.

**8.2. Transformación, fusión o escisión de ALOKABIDE, S.A.**

No será causa de extinción la transformación, fusión, escisión de ALOKABIDE, S.A., en cuyo lugar se subrogará la sociedad transformada, fusionada, absorbente o beneficiaria de la escisión.

**8.3. Cesión del presente contrato por parte de ALOKABIDE, S.A.**

No será causa de extinción la cesión del contrato que realice ALOKABIDE, S.A. a favor de otra Entidad que en el futuro pueda encargarse de la gestión del Programa BIZIGUNE. En este caso, no será necesario el consentimiento de la PROPIEDAD para que tenga lugar la cesión, bastando la notificación de la misma.

**8.4. Extinción por resolución a instancia de la PROPIEDAD o del USUFRUCTUARIO**

Será causa de resolución del presente contrato, a ejercitar por la PROPIEDAD o por ALOKABIDE, S.A., el transcurso de más de 6 meses desde la firma del presente documento sin que haya tenido lugar el arrendamiento de la vivienda.

Para el supuesto de que ALOKABIDE, S.A., quiera ejercitar esta causa de resolución, deberá preavisar a la PROPIEDAD con una antelación previa de 45 días al cumplimiento del plazo de 6 meses desde la firma del presente documento.

El ejercicio de la resolución por parte de la PROPIEDAD, además de requerir el preaviso a

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



**8.5. Suntsiarazpenarengatik iraugitzea, JABEAK hiltzeagatik**

Gozamen-lagapen honen emaille guztiak hiltzen badira, kontra hau aldeaz aurretik suntsitu ahalko da lagapen honen lehenengo 36 hilerokoak gutxienez igarotzen direnean gozamenerako epea zenbatzen hasten denetik aurrera.

Ebazpen honen gauzatzea JABETZAREN cinordekoek zahatz-mehatz jakinarazi beharko dute kontratu honen eskubide nahiz betebeharrei dagokienez, edo jaraunspen jasogabearen administratzaileek 2 HILABETEko gehieneko epean gozamen honen azken emaillearen heriotza egunetik zenbatzen hasita.

Goian aipatutako kontratua suntsiarazteko eskaeraren jakinarazpen-unean kontratu honen xedean den etxebizitzari buruz ALOKABIDEk emandako errentamendu bat indarrean badago, suntsiarazpen hori errentamendu epea amaitzen denean gertatuko da, edo Alokabiderentzat errentatzaile gisa nahitaezkoak diren legezko luzapenen bat amaitzen denean; hori guztia, azaroaren 24ko 29/1994 Legearen, Hiri Errentamenduei buruzkoaren, 9. eta 10. artikuluetan agindutakoarekin bat etoriz.

\* Arrazoi horren ondorioz kontratua suntsiarazten bada, ezin ahal izango da gauzatu, harik eta JABETZAK ALOKABIDERi itzultzen dizkion arte gozamen honengatik jaso beharreko zenbatekoen kargura aurrerakin gisa jasotako zenbateko guztiak.

**8.6. Kontratua azkentzeko ebazpena ematea, JABETZAREN titularraren banantze, dibortzio edo ezkontza-deuseztasuna dela-eta**

Jabeetako batek egiaztatzen badu berak edo 1. mailako odol-ahaidetasuneko edo adopzio bidezko senide batek etxebizitza behar duela, banantze, dibortzio edo ezkontza-deuseztasuneko epai irmoa eman eta ezkontzaren egoitzaren erabilera beste aldeari egokitu diotela-eta, jabeek honako kontratu hau aldeaz aurretik indargabetzea erabaki dezakete, botiere lagapena egin denetik, gutxienez, lehenengo 36 hilerokoak igaro ondoren, gozamenaren epea abiatu zen

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

ALOKABIDE, S.A. con una antelación mínima de 30 días, exigirá el previo reintegro a ALOKABIDE, S.A. de los gastos realizados en concepto de obras y que quedarán incorporadas a la vivienda así como de los trabajos realizados por Alokabide en concepto de puesta a punto inicial de la vivienda..

**8.5. Extinción por resolución por fallecimiento de la PROPIEDAD**

En caso de de fallecimiento de todos los otorgantes de esta cesión de usufructo, el presente contrato podrá resolverse anticipadamente una vez transcurridas al menos las 36 primeras mensualidades de esta cesión a contar desde el inicio del cómputo del plazo del usufructo.

El ejercicio de la resolución se deberá comunicar de forma fehaciente por parte de los sucesores de la PROPIEDAD en cuanto a los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato o los administradores de la herencia yacente en un plazo máximo de 2MESES desde el fallecimiento del último de los otorgantes del presente usufructo.

En caso de existir un arrendamiento en vigor otorgado por ALOKABIDE sobre la vivienda objeto del presente contrato al momento de la comunicación solicitando la resolución contractual arriba citada, dicha resolución tendrá lugar en el momento de la finalización del plazo del arrendamiento o de la finalización de cualquiera de sus prórrogas legales obligatorias para Alokabide como arrendador, de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

\* La resolución contractual por esta causa no se podrá ejercitar hasta que LA PROPIEDAD haya reintegrado completamente a ALOKABIDE la totalidad de las cantidades recibidas en concepto de anticipo a cargo de las cantidades a percibir por el presente usufructo.

**8.6. Extinción por resolución en caso de separación, divorcio o nulidad de la PROPIEDAD**

En caso de que alguna de las personas propietarias acredite una situación de necesidad de vivienda propia, o de sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, derivada de la

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



unetik zenbatzen hasita.

JABETZAren titular guztiek eskatu beharko dute kontratu honi lotutako ebazpena gauza dadin, horretarako ezin gezurtatuzko frogak aurkeztuz, gehienez ere 2 HILABETEXO epean ezkontideen egoitza beste aldeari esleitu dion epaia irmo bilakatzen denetik zenbatzen hasita.

Kontratu honen xede den etxebizitzaren gain ALOKABIDEk esleitutako errentamendu-kontraturen bat indarrean baldin badago kontratua indargabetzeko ebazpena emateko eskaera jakinaraztean, ebazpen hori errentamendu-epaia amaitzean edo Alokabidek errentatzaile gisa nahitaez eskaini beharreko legezko luzapenak amaitzean emango da, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 9. eta 10. artikuluetan ezarritakoari jarraiki.

\* Arrazoi horren ondorioz kontratua suntsiarazten bada, ezin ahal izango da gauzatu, harik eta JABETZAK ALOKABIDEri itzultzen dizkion arte gozamen honengatik jaso beharreko zenbatekoen kargura aurrerakin gisa jasotako zenbateko guztiak.

**BEDERATZIGARRENA. ESKRITURA PUBLIKOAN JASOTZEA**

Kontratu hau eskritura publikoan jaso ahal izango da astebeteko epean, edozein alde eskatuta. Eskritura egilesteak eta ondoren inskribatzeak dakartzaten gastu eta zerga guztiak eskaera egiten duen aldearen kontura izango dira.

Era berean, kontratu hau izenpetzearen ondoriozko gastu eta zerga guztiak "ALOKABIDE, S.Aren" kontura izango dira.

**HAMARGARRENA. DATUEN BABESA**

Datu pertsonalak babesteari buruzko abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoan ezarritakoari jarraiki, jabeek, dagokion informazioa jaso ondoren, baimena ematen dute beren datuak "Errentariak" izeneko fitxategian sartzeko. ALOKABIDESAK —helbidea: Gamarrako Atza 1A, Gasteiz (Araba)— du datu horien gaineko ardura, eta jabeek Bizigune programan inskribatzeko erabil ditzake, eta, behin programan errentan emateko etxebizitzaren jabe gisa hautatuak izan ondoren, enpresarekiko kontratu-harremana mantendu, garatu, bete eta

\*\* Asteriskoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las clausulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

V.300\_PROP\_201030409\_U\_6

Página 16.Orria

adjudicación del uso de vivienda conyugal a la parte contraria en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, la propiedad podrá resolver el presente contrato anticipadamente una vez transcurridas al menos las 36 primeras mensualidades de esta cesión a contar desde el inicio del cómputo del plazo del usufructo.

El ejercicio de la resolución se deberá solicitar de forma fehaciente por parte de todos las personas que sean parte de la PROPIEDAD a efectos de este contrato en un plazo máximo de 2MESES desde la firmeza de la resolución por la que se adjudique la vivienda conyugal a la parte contraria.

En caso de existir un arrendamiento en vigor otorgado por ALOKABIDE sobre la vivienda objeto del presente contrato al momento de la comunicación solicitando la resolución contractual arriba citada, dicha resolución tendrá lugar en el momento de la finalización del plazo del arrendamiento o de la finalización de cualquiera de sus prorrogas legales obligatorias para Alokabide como arrendador, de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

\* La resolución contractual por esta causa no se podrá ejercitar hasta que LA PROPIEDAD haya reintegrado completamente a ALOKABIDE la totalidad de las cantidades recibidas en concepto de anticipo a cargo de las cantidades a percibir por el presente usufructo.

**NOVENA. ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA**

El presente contrato podrá ser elevado a escritura pública en el plazo de una semana a requerimiento de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de la parte que así lo solicite cuantos gastos y tributos se deriven del otorgamiento y posterior inscripción.

Asimismo, cuantos gastos y tributos se deriven de la suscripción del presente contrato, serán a cuenta y cargo de ALOKABIDE, S.A..

**DECIMA. PROTECCIÓN DE DATOS**

De acuerdo con lo establecido por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez



kontrolatzeko, baita Sozietate horrek ematen dituen zerbitzuak hobetzeko gogobetetze-inkestak egiteko edo jabeek beste hainbat informazio, informazio-aldizkari edo berri interesgarri jakinarazteko ere.

- Ez dut jaso nahi ALOKABIDEren produktu edo zerbitzuei buruzko merkataritza-informaziorik, ezta bestelako informazio edo berririk ere.
- Ez dut jaso nahiz, ez posta elektronikoren bidez ez antzeko baliabide elektronikoen bidez, ALOKABIDEren produktu edo zerbitzuei buruzko merkataritza-informaziorik, ezta bestelako informaziorik ere.
- Ez dut nahi nire datuak gure zerbitzuak hobetzeko egiten diren gogobetetze-inkestetan parte hartzeko erabilitea.

Halaber, jabeek esanbidezko baimena ematen diote "ALOKABIDE, SAn" etxebizitzaren edukizalea eta edukia aseguratzeko etxeko aseguraren poliza egiteko aukeratu duen aseguru-erakundeari (aseguru-konpainari zuzenean, edo, hala badagokio, aseguramenduaren kontratazioan bitartekari den aseguru-artekaritzari) datuak jakinarazi edo uzteko etxebizitza legez eska daitezkeen baldintzei jarraiki bizigarritasun-egoeran kontserbatzeko ekin beharreko berritze- eta egokitze-obren aurrekontua egin dezan.

Datu pertsonalak babesteari buruzko Lege Organikoak esanbidez aitortzen dituen eskuratzeko, zuzentzeko, baliogabetzeko eta aurka egiteko eskubideak ballatzeko duen aukerari, eta horretarako ALOKABIDE, SAn helbidean (Gamarrako Atea 1-A, 2. solairua - 01013 Gasteiz -Araba-) idazki bidezko eskabide sinatua eta beren NANaren fotokopia aurkezteko beharrari buruzko informazioa jaso dute jabeek. Datuak aldatuz gero, helbide berean jakinarazi behar dute, eta jakinarazi ezean, enpresak ez du inolako erantzukizunik izango.

**HAMAIKAGARRENA. LEGE APLIKAGARRIA**

- \*\* Astenekoarekin markatutako klausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.
- \*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

V.300\_PROP\_201080409\_U\_6

Página 17.Orria

de Datos de Carácter Personal, la propiedad queda informada y presta consentimiento para que sus datos sean incluidos en el fichero denominado "Propietarios" del que es responsable ALOKABIDE, S.A., con domicilio en calle Portal de Gamarra 1º, 2º Planta, de Vitoria (Álava), y puedan ser utilizados para la gestión de la inscripción en el Programa Bizigune y, una vez admitido en el programa como propietario de vivienda arrendable, para mantenimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual con la empresa, así como para la realización de encuestas de satisfacción destinadas a mejorar los servicios que dicha Sociedad presta o trasladarle otras informaciones, boletines informativos y noticias que pudieran resultar de interés.

- No deseo recibir información comercial sobre los productos o servicios que, ALOKABIDE, ni otras informaciones o noticias.
- No deseo recibir por correo electrónico u otros medios electrónicos equivalentes información comercial sobre los productos o servicios de ALOKABIDE, ni otras informaciones o noticias.
- No deseo que utilicen mis datos para participar en encuestas de satisfacción destinadas a mejorar nuestros servicios.

Del mismo modo, la propiedad autoriza expresamente a ALOKABIDE, S.A. para que comunique o ceda los datos a la entidad aseguradora (Compañía aseguradora directamente o, en su caso, a la Correduría de Seguros que intermedie para la contratación del aseguramiento), con la que se suscriba póliza de seguro de hogar para el aseguramiento del continente y contenido de la vivienda, así como a las empresas de reforma y reparaciones (albañilería, fontanería, electricidad, etc) que corresponda, con la finalidad de que realicen un presupuesto de las obras de reforma y acondicionamiento que sea necesario acometer para la conservación de la vivienda en las condiciones legalmente exigibles.

La Propiedad queda informada de la posibilidad ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición que expresamente reconoce la LOPD mediante solicitud escrita y firmada en el domicilio a estos efectos de ALOKABIDE, S.A., en calle Portal de Gamarra 1º, 2º Planta, - 01013 Vitoria (Álava), acompañando en todo caso fotocopia de DNI.



EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

 alokabide



Aldeek kontratu honetan adierazitako borondateari jarraituko dio kontratuak, eta, kontratuan kontuan hartu gabekoan, Kode Zibilarren II. Liburuko VI. Tituluan xedatutakoari.

**HAMABIGARRENA.-**  
**JAKINARAZPENETARAKO HELBIDEA.**

Jabeak adierazitakoaren arabera, honako hau da bere helbidea jakinarazpenetarako: .....  
....., "ALOKABIDE, SAK" adierazitakoa, berriz, honako hau da: Gamarrako Atea 1A, 2. solairua. 01013. Gastéiz.

**HAMAHIRUGARRENA. ESKUMENA.**

Kontratu honen baliozkotasunaren, interpretazioaren, betetzearen edo betearaztearen inguruan sortzen den edozein desadostasun ebazteko, bi aldeak, dagozkien eskumenari esanbidez uko egin ondoren, errentamendu honen eraginpeko etxebizitzari dagozkion Auzitegien eskumenari lotzen zaizkio beren borondatez.

Eta adostasuna adierazteko kontratu hau sinatu dute bi aletan, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.

  
POR ALOKABIDE, S.A.

En caso de modificación de los datos deberá notificarlo en la misma dirección, declinando toda responsabilidad para la empresa en caso de no hacerlo.

**UNDECIMA. LEY APLICABLE**

El presente contrato se regirá por la voluntad de las partes manifestada en este contrato y, en lo no contemplado por éste, en lo dispuesto en el Título VI, del Libro II del Código Civil.

**DUODECIMA. DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.**

El propietario señala como domicilio a efectos de notificaciones el sito en .....  
siendo el domicilio señalado a los mismos efectos por ALOKABIDE, S.A. el de calle Portal de Gamarra 1 A, 2ª Planta, 01013 Vitoria.

**DECIMOTERCERA. FUERO COMPETENTE.**

Con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, ambas partes se someten de forma voluntaria al fuero de los Tribunales competentes del partido donde radica la vivienda objeto del presente contrato, para la resolución de cualquier discrepancia que pudiera surgir en la validez, interpretación, cumplimiento o ejecución del mismo.

Y en prueba de conformidad, suscriben el presente contrato, por duplicado en lugar y fecha de su encabezamiento.

POR LA PROPIEDAD / JABETZAREN  
ALDETIK

\*\* Asteriskoarekin markatutako idausulak ezarpena izango dute, obrak egiteko aurrerakina eskaera balego, soilik.

\*\* Las cláusulas marcadas con asterisco solo son de aplicación en caso de haberse solicitado un anticipo para la realización de obras.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

- **Contrato de arrendamiento entre Alokabide S.A y los inquilinos adjudicatarios de una vivienda**

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

En.....a.....de.....20..

**FINCA OBJETO DE ARRENDAMIENTO**

Vivienda sita en: \_\_\_\_\_  
C/ \_\_\_\_\_  
Referencia catastral: \_\_\_\_\_  
Anejos  
Garaje            sí     no   
Trastero        sí     no

Le corresponde una cuota del \_\_\_\_\_ %, en los elementos comunes del edificio.

Mobiliario:    sí  (según descrito en el anexo)    no

**PARTE ARRENDADORA (propietarios/as):**

D./Dña. \_\_\_\_\_  
con D.N.I: \_\_\_\_\_  
con domicilio en: \_\_\_\_\_  
C/ \_\_\_\_\_  
Representado/a por:  
D./Dña. \_\_\_\_\_  
con D.N.I: \_\_\_\_\_  
con domicilio en: \_\_\_\_\_  
C/ \_\_\_\_\_  
Dirección electrónica: \_\_\_\_\_

**PARTE ARRENDATARIA (inquilinos/as):**

D./Dña. \_\_\_\_\_  
con D.N.I: \_\_\_\_\_  
Representado/a por:  
D./Dña. \_\_\_\_\_  
con D.N.I: \_\_\_\_\_  
Dirección electrónica: \_\_\_\_\_

**REUNIDAS** la parte arrendadora y la parte arrendataria, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento de la vivienda, lo formalizan en este acto con sujeción a las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**1. OBJETO DEL CONTRATO**

La parte arrendadora cede en arrendamiento la vivienda anteriormente descrita a la parte arrendataria, cuya superficie, circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos conoce, acepta y declara recibirla en perfectas condiciones.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

**2. DESTINO DE LA VIVIENDA**

La vivienda descrita, se alquila para ser destinada exclusivamente a vivienda permanente de la parte arrendataria y de su familia, no pudiendo dedicarlo a otra finalidad sin la autorización expresa y escrita de la parte arrendadora.

**3. DURACIÓN Y PRÓRROGAS**

El presente contrato tendrá una duración de \_\_\_\_\_, comenzando a regir el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_, y por ello quedará extinguido el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_. Llegado el día del vencimiento del contrato, si la duración fuera inferior a cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del plazo pactado o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, la parte arrendadora comunica a la parte arrendataria que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y esa necesidad se hubiera hecho constar expresamente en el contrato. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique a la parte arrendadora con una antelación mínima de treinta días. En este caso la parte arrendataria deberá indemnizar a la parte arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Si llegada la fecha de vencimiento del plazo pactado, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con 4 meses de antelación en el caso del arrendador o de 2 meses en el caso del arrendatario, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovarlo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio y por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler).

**4. RENTA**

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

Se pacta en \_\_\_\_\_ (importe en letra) \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ (importe en número) \_\_\_\_\_  
€) al mes, la cantidad inicial fija y periódica, que la parte arrendataria se obliga a  
pagar en mensualidades anticipadas y se hará efectiva dentro de los 7 primeros días  
de cada mes en metálico en el domicilio de la parte arrendadora, o cuenta bancaria  
número \_\_\_\_\_ de la entidad bancaria  
\_\_\_\_\_.

La obligación de pago de la renta subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se  
devuelva la vivienda y sus instalaciones a la parte arrendadora en buen estado de  
uso.

#### **5. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA**

La renta se actualizará, por la parte arrendadora o arrendataria, en la fecha en que  
se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente  
que se viniera pagando en el momento de la actualización, la variación porcentual  
experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de  
Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística, en un periodo de doce meses  
inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de  
referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que  
estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que  
corresponda al último aplicado.

La actualización será notificada, por la parte interesada a la otra parte, por escrito,  
siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del  
pago precedente.

#### **6. GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES**

- a) El coste de todos los servicios y suministros con que cuenta la finca arrendada  
que se individualicen por aparatos contadores serán por cuenta de la parte  
arrendataria, así como las tasas de basuras, alcantarillado y saneamiento  
correspondientes a la finca arrendada.
- b) El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos  
Documentados será de cuenta de la parte arrendataria.
- c) Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a  
cargo del arrendador cuando éste sea persona jurídica, salvo en el caso de  
aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del  
arrendatario.

#### **7. PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO O CESIÓN DE VIVIENDA**

La parte arrendataria no podrá ceder o subarrendar, ni total ni parcialmente, la  
vivienda y accesorios objeto de este contrato ni admitir huéspedes ni convivientes  
sin consentimiento escrito de la parte arrendadora.

#### **8. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO**

La parte arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta,  
todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones

**EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez**

adecuadas para servir al uso pactado, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la parte arrendataria a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

La parte arrendataria deberá poner en conocimiento de la parte arrendadora, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones señaladas en el párrafo anterior, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí misma o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación a la parte arrendadora, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la parte arrendadora.

Así mismo, la parte arrendataria, deberá realizar, a su cargo y bajo su responsabilidad:

- Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de las instalaciones y servicios con que cuente la vivienda arrendada.
- Las reparaciones o reposiciones por mal uso.

La parte arrendataria se obliga a permitir la entrada en la vivienda de la persona que señale la parte arrendadora o el Presidente de la Comunidad de Propietarios, para la realización de obras necesarias con arreglo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **9. OBRAS DEL ARRENDATARIO**

La parte arrendataria no podrá realizar, sin la autorización expresa y escrita de la parte arrendadora, obras y reformas en la vivienda arrendada, cualquiera que sea su clase o entidad, y particularmente obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios arrendados, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras realizadas, en su caso, por la parte arrendataria, quedarán en beneficio de la finca sin que venga obligado la parte arrendadora a entregar cantidad alguna a la parte arrendataria en concepto de indemnización.

La parte arrendataria estará obligada, al término del contrato a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

#### **10.USOS DE BUENA VECINDAD Y RESPONSABILIDADES DE LA PARTE ARRENDATARIA**

La parte arrendataria habrá de observar en cuanto al uso de la vivienda y elementos comunes del inmueble de que forma parte, las normas de buena vecindad y las normas estatutarias que rijan la Comunidad de Propietarios y las que reglamentariamente se aprueben, respondiendo de las infracciones cometidas por dicha parte y por los demás ocupantes de la vivienda, no sólo en relación a la diligencia debida en dicho uso, sino también en las relaciones con los/las vecinos/as y ocupantes de los demás departamentos del inmueble.

En el supuesto de que la parte arrendataria fuese perturbada de hecho por un tercero en el uso de la vivienda arrendada, la parte arrendadora quedará eximida de toda responsabilidad según lo previene el artículo 1560 del Código Civil.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a personas y/o cosas, a los elementos comunes de la casa o al propio inmueble y tengan su causa o dimanen directa o indirectamente de su utilización.

La parte arrendataria responde, no sólo de sus propios actos, sino de los que puedan cometer las personas que se encuentren en la finca arrendada, tanto a efectos de resolución contractual, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

#### **11.DOMICILIO**

La parte arrendataria designa la vivienda objeto del presente contrato como domicilio propio a efectos de emplazamientos o cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato.

La parte arrendadora designa como domicilio propio a efectos de emplazamientos o cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato el señalado al comienzo.

Si se hubiera señalado en el encabezamiento una dirección electrónica a efectos de realizar las notificaciones derivadas del presente contrato, éstas se considerarán efectuadas, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

#### **12.FIANZA**

La parte arrendataria entrega a la parte arrendadora, en el acto de la firma de este contrato la cantidad de \_\_\_\_\_ (importe en letra) \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ (importe en número) \_\_\_\_\_ €) equivalente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza, la cual le será devuelta a la terminación de este contrato, una vez cumplidas por la parte arrendataria las obligaciones contraídas, a cuya responsabilidad queda afecta, así como al resarcimiento de daños y perjuicios.

La fianza se deberá depositar a disposición del Gobierno Vasco hasta la extinción del contrato según la normativa vigente.

#### **13.INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

El incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.

Además, la parte arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas establecidas en el art. 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (modificada por Ley 4/2013 de 4 de junio y por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler).

#### **14.RÉGIMEN JURÍDICO**

EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

El presente contrato de arrendamiento se rige por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (modificada por Ley 4/2013 de 4 de junio y por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler) y se somete de forma imperativa a lo dispuesto en sus títulos I y IV. Respetando lo expuesto, el arrendamiento se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones establecidas en este contrato en el marco de lo establecido en el título II de dicha ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

En prueba de conformidad y aceptación, firman las partes este documento que se extiende por triplicado, y a un solo efecto en el lugar y fecha citados

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA





EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA DEL PAÍS VASCO: INSTRUMENTO PARA EL  
FOMENTO DE ALQUILERES PROTEGIDOS  
Ainhoa Molina Gómez

**CLAUSULAS ADICIONALES: (DISPONIBLES POR LAS PARTES, PARA SU EFECTIVIDAD DEBEN SER INCLUIDAS EXPRESAMENTE)**

1.- Los gastos ordinarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada (cuota ordinaria comunidad propietarios) serán por cuenta de la parte arrendataria. El importe anual de los gastos de la Comunidad de Propietarios de que forma parte la vivienda es de \_\_\_\_\_ € (importe en número).

2.- El Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponda a la finca arrendada será por cuenta de la parte arrendataria.

3.- La parte arrendataria habrá de tener asegurada la vivienda por su valor real, por cualquier hecho que deviniere de la ocupación del objeto arrendado (agua, incendio, responsabilidad civil...), y en todo caso pagará la prima correspondiente a dicho seguro, debiendo entregar a la parte arrendadora a su requerimiento, copia de la póliza suscrita y justificante del abono de las primas anuales.

**OTRAS CLAUSULAS ADICIONALES:**

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA

**NOTAS:**

1) A tenor del R.D. 235/2013 de 5 de abril, el arrendador debe exhibir en este acto el certificado de eficiencia energética y poner a disposición del arrendatario una copia del mismo.

2) La formalización de este documento no exime de la obligación fiscal de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales por parte del inquilino, bien en metálico presentando el mismo en la Oficina Liquidadora de la Hacienda Foral dentro del plazo de 30 días o bien utilizando el efecto timbrado con el reintegro correspondiente.

## ANEXO

### OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



#### Reflexión sobre la relación del TFG con los ODS en general y con el/los ODS más relacionados.

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) son 17 objetivos aprobados por la ONU en el año 2015, los cuales forman la Agenda 2030.

El objetivo principal de los ODS es avanzar en la sociedad mediante la ayuda de todos los ciudadanos para erradicar la pobreza, combatir contra el cambio climático, lograr una mejora de la educación y conseguir la igualdad de la mujer, entre otros factores.

En la actualidad, dichos objetivos no avanzan a la velocidad esperada, aunque existen muchas zonas en las que se está progresando adecuadamente para poder cumplirlos a tiempo.

En relación con el presente trabajo, los ODS relacionados con el mismo son:

- Objetivo 1: fin de la pobreza.
- Objetivo 3: salud y bienestar.
- Objetivo 8: trabajo decente y crecimiento económico.
- Objetivo 10: reducción de las desigualdades.

Dichos objetivos se encuentran recogidos en el punto 1.3. del presente trabajo.

5. Fin de la pobreza. Actualmente, con la crisis de la COVID-19, está aumentando el riesgo de padecer pobreza, ya que, tras varios años de progreso, con la llegada del virus se está poniendo en peligro la erradicación de la pobreza mundial. Una investigación publicada por el Instituto Mundial de Investigaciones de Economía del Desarrollo de la Universidad de las Naciones Unidas, advierte de que podría incrementar la pobreza como consecuencia de los desastres económicos de la

pandemia mundial hasta afectar a 500 millones de personas, lo que supondría un 8% de la población total mundial.

Todos los países corren un mayor riesgo durante la pandemia y después de esta, tanto en términos sanitarios como sociales y económicos. De hecho, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) prevé que el 55% de la población total no pueda acceder a una protección social digna. Es por ello que, ahora más que nunca, el Gobierno del País Vasco debe de invertir en este objetivo para que ningún colectivo desfavorecido se encuentre en una situación de pobreza extrema y tenga una vivienda digna para vivir los duros años que se aproximan.

6. Salud y bienestar. Es imprescindible llevar a cabo una vida sana para un correcto desarrollo sostenible. Antes de la llegada de la pandemia, se consiguieron avances como, por ejemplo, el aumento de la esperanza de vida y la reducción de muertes relacionadas con la mortalidad infantil y materna. Hay que tener en cuenta que, a pesar de este gran avance, se necesita seguir reforzando el sistema para erradicar enfermedades que acaban con la vida de las personas.

La COVID-19 está provocando serios problemas económicos, cambiando por completo la vida de las personas en todo el mundo. Por ello, como se ha señalado en el anterior objetivo, es importante que se invierta en el sector de la vivienda para el bienestar de las personas, ya que, sin una vivienda digna se perjudicaría directa e indirectamente a la salud y el bienestar social porque tener un hogar en condiciones dignas es un derecho que a nivel mundial debe ser protegido y no se le presta la atención que requiere.

7. Trabajo decente y crecimiento económico. Un trabajo decente y un crecimiento económico, ayuda a originar empleos dignos y a una mejora en el modelo de vida de las personas. Por causa de la COVID-19, el

Fondo Monetario Internacional (FMI) pronostica una recesión a nivel mundial igual de mala o peor que la que sucedió en 2009. Las consecuencias de dicha situación las están sufriendo y continuarán sufriendolas en un futuro las personas más pobres. Por este motivo, es necesario dotar de ayudas públicas a estas personas para que no caigan en la marginación y exclusión social y colaboren con el desarrollo del crecimiento económico del país mediante la contratación y desempeño de un empleo digno.

8. Reducción de las desigualdades. Resulta primordial que, para que una sociedad contribuya al desarrollo sostenible, se garantice que ninguna persona se quede atrás en la sociedad y se reduzcan las desigualdades existentes. La desigualdad es uno de los factores más preocupantes, ya que actualmente siguen existiendo desigualdades en muchos ámbitos de nuestras vidas, tanto en lo social como en lo laboral, por lo que hay que luchar para acabar con esta lacra. Como consecuencia de la COVID-19, la desigualdad se ha intensificado a gran velocidad afectando fuertemente a los pobres y a las personas más vulnerables. Ellos son los principales sujetos que sufren las consecuencias más graves de esta crisis. El desempleo mundial ha aumentado de forma desorbitada, así como los recortes de los ingresos de los trabajadores. Además, se está poniendo en peligro todos los avances conseguidos hasta ahora en materia de igualdad de género y derechos de las mujeres.

El odio contra los grupos vulnerables está creciendo y sufren de exclusión social. Por esta causa, ahora más que nunca es muy necesario corregir las desigualdades que puedan existir en la sociedad, en concreto en los grupos de personas vulnerables, para que estos no se vean excluidos, ya que forman parte de la sociedad de la misma manera que una persona con un mayor poder adquisitivo. Hay que promover ayudas sociales, realizar programas de inclusión social para combatir contra la desigualdad de los grupos más débiles.