
UPV-EHU Zuzenbide fakultatea-Facultad de Derecho

ETXEBIZITZA-ESKUBIDEA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN

**ZUZENBIDEKO GRADUA
GRADU AMAIERAKO LANA
2022/2023**

Zuzendaria: Carmen Agoues Mendizabal

**Marrubi Bregaña González
Donostian, 2023**

AURKIBIDEA

I.	SARRERA.....	3
II.	ETXEBIZITZA-ESKUBIDEA PERTSONAREN DUINTASUNAREN FUNTSEZKO ALDERDI GISA NAZIOARTEKO ZUZENBIDEAN.....	4
	A. Etxebizitza eskubidea arautzen duten Nazioarteko Adierazpenak.....	4
	B. 2030. urterako Agenda. Garapen Jasangarrirako Helburuak.....	8
III.	ETXEBIZITZARAKO ESKUBIDEA ESPAINIAKO ORDENAMENDU JURIDIKOAN.....	10
	A. Espainiako Konstituzioko 47. artikulua eta etxebizitzarako eskubide subjektiboa.....	10
	1. Espainiako Konstituzioko 47. artikulua.....	10
	2. Etxebizitzaren eskubidea subjektiboa.....	11
	B. Etxebizitzari buruzko eskumen banaketa.....	14
	C. Etxebizitza eskubide gauzatze aldera, onartuko den Lege Proiektua: “ <i>Proyecto de ley por el derecho a la vivienda</i> ”.....	18
	1. Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektua egiteko erabili diren eskumenak.....	18
	2. Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektuaren ekarpen nagusiak...	19
IV.	ETXEBIZITZA ARAUDIA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN.....	20
	A. Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren egoera.....	20
	1. Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza araubidearen bilakaera...	20
	2. Etxebizitzaren inguruko gaur egungo datuak.....	21
	B. 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.....	22
	1. 3/2015, ekainaren 18ko, Etxebizitzaren Legearekin egon diren eskumen gatazkak.....	23
	2. 3/2015, ekainaren 18ko, Etxebizitzaren Legearen ekarpen nagusia: Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa...	25
	3. Etxebizitza eskubidea bermatzeko tresna orokorrak, baldintzak eta erakundeak.....	29
	a) Etxebizitza eskubidea bermatzeko tresnak eta baldintzak eta hauek garatzen dituen Dekretua.....	29
	(1) Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa.....	30

(2) Babes publikoko bizitegiarako sistema: Babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura bizitokien definizioa eta motak.....	31
(3) Babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura bizitokien araubide juridikoa eta baldintzak garatzen dituen dekretua.....	32
(4) Eraikinetan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzea.....	33
(5) Etxebizitza erabilera egokiaren bizigarritasun baldintzen eta funtzio sozialaren berme juridikoak.....	35
(6) Ikusapena, disziplina eta zehapen araubidea.....	37
b) Neurriak kudeatu eta exekutatzeko erakundeak.....	38
(1) Etxebide.....	38
(2) Alokabide.....	40
4. Etxebizitza Plan Zuzentzaileak.....	41
V. ONDORIOAK.....	43
VI. BIBLIOGRAFIA.....	46

I. SARRERA

Etxebizitza ongizate sozialaren ardatza da. Izan ere, bizitza pribatu eta familiarraren garapenerako eta hiri-politikarako erdigunea da. Egun, etxebizitzaren inguruko auziak duen garrantzia dela eta, Euskal Autonomia Erkidegoan, Eusko Jaurlaritzak euskal herritarroei etxebizitza eskubidea bermatzeko hartzen dituen neurriak aztertzea da Gradu Amaierako Lan honen xedea.

Gaurkotasun handiko gaia izateaz gain, etxebizitza eskubidearen bermeak hartuko duen norabideak kezkatzen nau. Izan ere, gaur egun, etxebizitza eskubidea ez da bermatzen eta honek gaiaren inguruko analisi bat egiteko gogoia piztu dit. Horregatik, Gradu Amaierako Lan honetan, etxebizitza eskubidearen ardatzak zeintzuk diren eta eskubidearen bermearen gauzatzea aztertzea aukeratu dut. Gainera, Estatu mailan Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektu berria onartzeaz egoteak ere gaiaren garrantzia areagotu du.

Espainia estatu soziala den heinean, Espainiako Administrazio Publikoek pertsona guztiei etxebizitza bat bermatzeko eta etxebizitza publikoak sortzeko ezinbestekoak diren tresnak eskaini behar ditu. “Etxe” kontzeptua giza duintasunarekin zuzenean lotzen da. Interpretazio honetatik, arauak etxebizitzarako eskubidearen administrazio-bermeak artikulatzera bideratu dira, zehazki, merkatu librean etxebizitza bat eskuratu ezin dutenentzat.

Etxebizitzaren eta pertsonaren duintasunaren arteko loturak eskubide horren gutxieneko edukia interpretatzea eskatzen du, oinarritzko eskubideen nazioarteko doktrinari dagokionez.

Azken urteotan dagoen etxebizitza krisiaren ondorioz, araugintza prozesu garrantzitsu bati eman zaio hasiera, batez ere, Autonomia Erkidego mailan. Autonomia Erkidegoek Konstituzio Auzitegiak definitutako etxebizitza duin eta egoki bat bermatzeko helburuarekin lege berriak garatu dituzte. Espainiako Konstituzioko 47. artikulua da honen guztiaren oinarrian dagoena. Gainera, Autonomia Erkidegoek, arau berriak sortzeko, etxebizitza arloarekin lotura estua duen doktrina internazionala ere kontuan hartu dute. Honi, Estatu mailan onartzeaz dagoen Lege Proiektu berria ere gehitzen zaio. Hau horrela izanda, Gradu

Amaierako Lan honetan, gure Autonomia Erkidegoan etxebizitza eskubidea bermatzeko bere esku dituzten tresnak zeintzuk diren eta hartzen diren neurriak aztertuko dira.

Lehenik, Nazioarte Zuzenbidean etxebizitza eskubidearren definizioa aztertuko da. Ondoren, etxebizitza eskubideak Espainiako Konstituzioan duen kokapenetik abiatuta, eskubide subjektiboa, laburki, definitu eta Estatu Zentralaren eta Euskal Autonomia Erkidegoen etxebizitzari buruzko eskumen banaketaren aipamena egingen da. Lehenengo zatia amaitzeko, Etxebizitzaren eskubide subjektiboa bermatze aldera, Estatu mailan onartuko den Lege Proiektu berria ere aipatu egingo da.

Lanaren bigarren zatian, lehenengo, etxebizitza araubideak Euskal Autonomia Erkidegoan izan duen bilakaera aztertuko da. Jarraian, 3/2015 Legeak eginiko ekarpen nagusiak aztertuko dira. Ondoren, Euskal Etxebizitza Legeak etxebizitza eskubidea bermatzeko aurreikusten dituen tresnak eta hauek erabiltzeko bete behar diren baldintzak ere aztertuko dira. Bukatzeko, neurri hauek exekutatu eta kudeatzeko erakundeak zeintzuk diren aipatuko da, bai eta Etxebizitza Plan Zuzentzaileen analisi labur bat ere.

Amaieran, emandako informazioaren inguruko ondorio batzuk atera dira. Honen helburua, etxebizitza eskubidearen bermea gauzatzen den edo ez ondorioztatzea izango da.

II. ETXEBIZITZA-ESKUBIDEA PERTSONAREN DUINTASUNAREN FUNTSEZKO ALDERDI GISA NAZIOARTEKO ZUZENBIDEAN

A. Etxebizitza eskubidea arautzen duten Nazioarteko Adierazpenak

Etxebizitza eskubideak duen garrantzi soziala dela eta, etxebizitzarako eskubidea hainbat nazioarteko adierazpenetan aipatzen da. Hauen artean, Europako Karta Soziala, Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsala, Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna eta Europar Batasunaren Oinarrizko Eskubideen Karta daude.

Europako Karta Sozialak¹ hainbat eskubide eta askatasun aldarrikatzen ditu, eta ikuskapen-mekanismo bat ezartzen du sinatu zuten alderdi guztiek etxebizitzarako eskubidea

¹ Europako Karta Soziala, 1961eko urriaren 18an sinatu zen, 1991 urterako 20 naziok berretsi zuten. Ostera, 1996. urtean Europako Karta Sozial Berrikusia sinatu zen.

errespetatzen dutela bermatzeko². Hau sinatu eta berretsi zuten estatuek konpromezu bat hartu zuten: giza eskubideak bermatzea. Eskubide horien artean etxebizitza izateko eskubidea aurkitzen da, zehazki, Kartako 16 eta 19. artikuluetan. 16. artikulua, familiei babes juridiko, sozial eta ekonomikoa aitortzen die. 19. artikulua, berriz, migratzaileak diren langileei eta beren familiei babes eta asistentzia eskubidea bermatzen die, hauen artean bizileku baterako eskubidea aipatzen da.

Europako Karta Sozial Berrikusiaren³ 31.1. artikulua horrela dio: *“Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas: 1. favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; 2. prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación; 3. hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes”*. Gainera, 15., 16., 19. eta 30. artikuluetan ere etxebizitzarako eskubidea aipatzen da. Hauek dira Karta berriak etxebizitzaren inguruan, laburki, zehaztu zituen helburuak⁴: Familien beharren arabera etxebizitza eraikitzea, etxegabeko pertsonen kopurua murriztea, etxebizitza egoki eta eskuragarriko sarbide unibertsala bermatzea, atzerritarrek etxebizitza soziala berdintasunez eskuratu ahal izateko tresnak eskuratzea eta etxebizitzaren eraikuntza eta familien premiekin loturiko onurak lortzea.

Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalak⁵, 25.1. artikuluan horrela dio: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”*. Hau da, artikulua honen arabera, pertsona orok bizitza maila egokia izateko eskubidea du, bai berari eta bai bere familiari etxebizitza bermatuko diona.

1966. urtean, Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna sinatu zen⁶. Itun honen 11.1 artikulua horrela dio: *“I. Los Estados Partes en el presente Pacto*

² Kenna, P. (2006). Los derechos a la vivienda y los Derechos Humanos. Prohabitatge Edicions. 57. orr

³ 1996ko Europako Karta Sozial Berrikusia 1999. urteko uztailaren 1ean sartu zen indarrean. 1961. urteko Europako Karta Sozialak bermatzen dituen eskubide guztiak jasotzen ditu, bai eta gehigarriak eta zuzenketa berriak txertatu ere. Gutun berriak ere, gizabanako guztien eskubide eta askatasunak bermatzea du helburu.

⁴ Instrumento de Ratificación de la Carta Social Europea (revisada), hecha en Estrasburgo el 3 de mayo de 1996

⁵ Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsala. Nazio Batuen Batzar Nagusiek onartu zuten, 1948ko abenduaren 10ean. Deklarazioak, lehen aldiz, mundu osoan babestu behar diren oinarriko giza eskubideak ezartzen ditu.

⁶ Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna 1966. urtean sinatu zen. 150 estatuek sinatu zuten. (PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966)

reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento". Hots, ituna sinatzen duten Estatuek aitortzen dute pertsona orok eskubidea duela bere buruarentzta eta bere familiarentzat egokia den bizi-maila izateko (...) etxebizitza egokia izateko ere, eta bizi baldintzak etengabe hobetzeko. Horretarako, Estatu sinatzaileek neurri egokiak hartuko dituzte eskubide horren eraginkortasuna bermatzeko. Hala, nazioarteko lankidetzak funtsezkoa garrantzia izango du.

Aipatutako etxebizitza egokiaren kontzeptua, ostera, Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Komitearen 4. ohar orokorrak definitzen du: *"el concepto de vivienda adecuada significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable"*⁷. Hau da, nahi izatekotan, bakartu ahal izateko tokia, egokia dena. Finean, oinarrizko azpiegitura egokia eta lanari eta oinarrizko zerbitzuei dagokienez egoera egokia izango duena. Gainera, arrazoizko prezio batean, noski.

2000. urtean onartu zen Europar Batasunaren Oinarrizko Eskubideen Kartak⁸ 34.3. artikulua horrela dio: *"Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales"*. Beraz, 34.3. artikulua araberan, etxebizitza bat eskuratzeko eskubidea ez ezik, baita hau ordaintzeko laguntzak ere aipatzen ditu.

Arestian aipatutako Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna betearazten dela ziurtatzeko, 2013ko maiatzaren 5ean, Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko,

⁷ Nazio Batuak. 4. ohar orokorra: "El derecho a una vivienda adecuada (2014ko abenduaren 13koa). 7. atala.

⁸ Europar Batasunaren Oinarrizko Eskubideen Karta. Nizan onartu zen, 2000. urtean. 2009ko abenduaren 1ean Lisboako Itunarekin sartu zen indarrean eta honekin eskuratu zuen eragin juridikoa.

Sozial eta Kulturalen Batzordea⁹ sortu zen. Batzordea sortu zen data berean, “Protocolo Facultativo al PIDESC” protokoloa sartu zen indarrean¹⁰ (PF- PIDESC). Batzordearen eginkizuna eskubide ekonomiko, sozial eta kultural baten urraketa ematen denean, egoera konpontzen saiatzea izango da. Horretarako, eskubidearen urraketa jasan duenak komunikazio bat tarteratuko du eta honi erantzuteko Batzordeak txosten bat argitaratuko du.

Guztira 11 dira Batzorde honek argitaratutako txostenak. Hauetatik guztietatik, zortzi dira etxebizitza duin baten eskubidearen ingurukoak, eta Espainiari zuzendu zaizkionak¹¹ hiru izan dira¹² eta hiru kasuek antzekotasun bat dute: Etxebizitza duin baterako eskubidea aztertzeaz aparte, hiru kasuetako kaltetuak zaurgarritasun egoeran dauden eta adingabeak bere kargura dituzten familiak dira. Are gehiago, hiru kasuetan adingabeetako batek edo gehiagok desgaitasunen bat du¹³. Honekin, agerian uzten da hainbat eta hainbat direla oraindik etxebizitza eskubidea aitortzen ez zaien pertsona eta familiak.

Garrantzitsua da aztertzea, Konstituzio Auzitegiak (hemendik aurrera KA) orain arte azaldutako Nazioarteko Adierazpenen inguruan zer esan duen. KAK horrela dio¹⁴: *“Por otra parte, cuando el art. 25.1 de la Declaración universal de derechos humanos y el art. 11.1 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, (...), reconocen el derecho*

⁹ Macho Carro, A. (2022). La tutela del derecho a la vivienda en la doctrina del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (comentario a los dictámenes de febrero de 2021 sobre las comunicaciones 85, 54 y 48/2018). *Revista de estudios europeos*, (80), 219-230, 219. orr: Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kultura Batzordea izan da, 2013. urteko maiatzaren 5etik, Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen hitzarmena betearazten duen organoa. CDESC: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas. Batzordeak, etxebizitzarako eskubidearen babesaren inguruko doktrina zabaldu du.

¹⁰ Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna garatzen duen Protokoloa 2008ko abenduaren 10ean onartu zuen NBEren Batzar Nagusiak, adostasunez, eta 2009ko irailean ireki zen berresteko. (PF-PIDESC: Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales).

¹¹ Gainera, Espainia da Protokoloa sinatu zuten estatuen artean txosten gehiago zuzendu zaizkion Estatu eta gehienak etxebizitza duin baterako eskubidearen ingurukoak dira.

¹² Dictamen en respuesta a la comunicación nº 85/2018, de 18 de febrero de 2021. Dictamen en respuesta a la comunicación nº 54/2018, de 19 de febrero de 2021. Dictamen en respuesta a la comunicación nº48/2018, de 22 de febrero de 2021.

¹³ Hiru dira txostenetatik ateratako ideia nagusiak: 1) Nahitaezko etxegabetzeen proportzionaltasunaren azterketa. Argi dago honek ez duela etxegabetzeak egiteko aukera kentzen. Hala ere, hauek arrazoizkoak eta proportzionalak diren printzipio orokorretan oinarrituta egiteko beharra zehazten du. Praktikan, honek epaileari neurriaren proportzionaltasunari erreparatzeko betebeharra jartzen dio. Bai etxegabetuko diren pertsonen gaineko eragina, bai eta etxebizitzaren jabetza duen pertsonak jasango duen eraginarena ere. Batzordeak Estatuari eska dakizkiekeen neurri batzuk zehaztu ditu. Horien artean prozedurari dagozkion bermeak ezarri dira: a) Etxegabetze agindua nahikoa eta arrazoizkoa den denboran jakinaraztea. b) Kaltetuek jasotako etxegabetze aginduaren aurrean helegitea jartzeko tresnak aurreikustea. 2) Estatuak etxebizitzarako alternatiba bat bermatzeko beharra, premia dagoen kasuetan behintzat. Kasu honetan, Estatuak alternatiba bat eskaintzera behartuta egongo da, etxegabetzearen eragina pairatzen dutenek bestelako baliabiderik ez duten kasuetan soilik. Beti ere, Estatuak babesa emateko nahikoa baliabide izan behar ditu. Honek ez du esan nahi Estatuak beti ordezko etxebizitza bat bermatu behar duenik. Nahikoa izango da kasuaren inguruabarrak kontuan hartu direla eta eskura zituen baliabide guztiak erabili dituela frogatzearekin. 3) Etxebizitza alternatiboa eskuratzeko baldintzak eta titulurik ez duten okupazioen trataera.

¹⁴ Konstituzio Auzitegiaren 32/2019 Sententzia, 2019ko otsailaren 28koa. 6.O.J

de las personas a un nivel de vida suficiente que les asegure, entre otros beneficios, una vivienda adecuada, es claro que tales preceptos no reconocen un derecho subjetivo exigible, sino que configuran un mandato para los Estados parte de adoptar medidas apropiadas para promover políticas públicas encaminadas a facilitar el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna. En este mismo sentido, el art. 34.3 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea reconoce el derecho a una ayuda social y una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes,(...). El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha corroborado en su auto de 16 de julio de 2015, asunto C-539/14, § 49, que esta disposición de la Carta no garantiza el derecho a la vivienda, sino el “derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda”, en el marco de las políticas sociales basadas en el art. 153 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea”.

Esandakoaren arabera, argi ikusten da aurretik azaldutako Nazioarteko Adierazpenen inguruan egin duen interpretazioa, interpretazio murriztailea dela. Hau da, argi uzten du Nazioarteko Adierazpenek ez dutela etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzen.

Egun, badago beste tresna bat, zeinak etxebizitza eskubidearen bermea era eraginkor batean lortzeko eman beharreko pausuak zehazten dituen. Nazio Batuen Batzar Nagusian onartutako Garapen Jasangarriko Helburuak, hain zuzen.

B. 2030. urterako Agenda. Garapen Jasangarriko Helburuak

2015eko irailaren 25ean, Nazio Batuen Batzar Nagusian, Estatu Kideen ordezkari diren munduko lider guztiek aho batez onartu zuten: *"Transformando nuestro mundo: la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible"* dokumentua. Akordio honekin sortu ziren Garapen Jasangarriko Helburuak. 17 Helburuek eta 169 jomugek osatzen dute Agenda¹⁵.

Xedatu ziren 17 helburuetatik etxebizitza eskubidearekin lotura zuzena duen helburua hamaikagarrena da, jasangarriak diren hiri eta komunitateak eraikitzeke helburua, hain zuzen. Honek, eskuragarriak eta egokiak diren etxebizitzaren gabezia konpontzea du xede.

¹⁵ Hiru dira 2030. urterako Agendak dituen dimentsioak: Ekonomikoa, soziala eta ingurumenekoa. Hau horrela, garatzeko izan dituzten gidalerroak, nagusiki, hauek izan dira: Pobrezia desagertarazteko nahia, planeta babesteko nahia eta pertsona guztien bizi kalitatea hobetzeko estrategia garatzeko nahia. Agendak efektuak sortzeko, ezinbestekoa da era global batean eragingo duten ekintzak sortzea#. Beraz, helburuen aplikazioak unibertsala behar du izan.

Hamaikagarren helburuaz gain, badaude beste batzuk etxebizitza eskubidearekin ere zerikusia dutenak¹⁶, hauek dira horietako batzuk:

- 1. Pobreziaren amaiera. Azken finean, etxebizitzaren prezioek bizitzaren kostuetan eragin handia dute.
- 3. Osasuna eta ongizatea. Etxebizitzarekin lotuz, baldintza txarretan dauden etxebizitzak dauden heinean, bertan bizi diren pertsonen osasuna eta ongizatea bermatzea zailagoa da. Izan ere, baldintza txarretan bizitzeak osasun fisiko, mental eta sozialari eragiten dio.
- 7. Eskuragarria den eta kontaminatzen ez duen energia lortzea. Pobrezia energetikoak etxebizitzaren kostuei zuzenean eragiten dien bitartean, etxebizitzari estuki lotua dagoen xede bat da.
- 10. Ezberdintasunen arteko aldea murriztea. Etxebizitzarik ez duten eta etxebizitza duten pertsonen arteko alde murriztea ere bada lortu beharreko helburu bat.

Nahiz eta etxebizitza eskubidearekin zuzenean loturik dauden helburuak aipatutakoak soilik izan, azpimarratu beharra dago, xedatu ziren 17 helburuek beraien artean lotura estua dutela. Izan ere, 17 helburuek dituzte pobrezia desagertatzeko helburua, planeta babesteko helburua eta pertsona guztien bizi kalitatea hobetzeko estrategia garatzeko helburua.

Finean, 2023. urterako zehaztutako Agendak benetako esparru juridiko bat eratu dute. Izan ere, Estatu kide guztiek bete beharko dituzten helburuak xedatzen ditu. 2023. urtean ikusiko da zehaztutako helburuek izan duten benetako pisua. Hau aztertzeke, herrialdeek zehaztutako helburuak lortu dituzten ikusi beharko da, bai eta hauek lortzeko sortu dituzten neurri eta tresnak zeintzuk izan diren ere.

Nazioarteko esparrua aztertu ondoren, Espainiako ordenamendu juridikoan, etxebizitza eskubideari ematen zaion trataera aztertuko da. Horretarako, Espainiako Konstituzioko 47. artikulutik hasi eta Estatu mailan onartzeko dagoen Etxebizitza Lege proiektuarekin bukatuko da.

¹⁶ Provienda. *La vivienda, un derecho humano*. Berreskuratuta: [La vivienda, una cuestión de Derechos Humanos - Provienda](#). (Azken aldia: 2023ko maiatzaren 14)

III. ETXEBIZITZARAKO ESKUBIDEA ESPAINIAKO ORDENAMENDU JURIDIKOAN

A. Espainiako Konstituzioko 47. artikulua eta etxebizitzarako eskubide subjektiboa

1. Espainiako Konstituzioko 47. artikulua

Etxebizitzarako eskubidea Espainiako Konstituzioko (hemendik aurrera EK) 47. artikuluan dago aitortuta, eta horrela dio: *“Espainiar guztiak dute etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea. Botere publikoek bideak jarriko dituzte eskubide hori gauzatzeko, eta dagozkion arauak ezarriko dituzte, interes orokorrari begira arautuz lurzorua erabilera, espekulaziorik izan ez dadin. Erkidegoak parte izango du erakunde publikoen hirigintzak eragiten dituen gainbalioetan¹⁷”*.

Artikulu hau EKko I. tituluko III. kapituluan dago kokatuta, politika sozial eta ekonomikoa gidatzeko printzipioen atalean, hain zuzen. Honek esan nahi du, kapitulu honetan xedatutako printzipioak ezingo direla zuzenean epaitegietan inbokatu. Gainera, AKren 36/1991ko epaiak¹⁸ horrela dio: *“los principios reconocidos en el Capítulo Tercero del Título I, aunque deben orientar la acción de los poderes públicos, no generan por sí mismos derechos judicialmente actuables”*. Beraz, I. tituluko III. kapituluan aitortutako printzipioek ez dute judizialki aktiba daitekeen eskubiderik sortzen¹⁹.

53.3. artikuluan I. tituluko III. kapituluan araututa dauden xedapenak “printzipio gidari” gisa definitzen dira, politika sozial eta ekonomikoa gidatzeko printzipioak, hain zuzen. Hau horrela, eskumena duten botere publikoen jardura positiboa deklaritzen da. Honi, organo judizialen aurrean alegatzeko aukera gehitzen zaio, beti ere, hauek garatzen dituzten legeek xedatzen dutenaren arabera egiten bada.

Gainera, KAK 32/2019²⁰ sententziak baieztapen hau egiten du: *“el art. 47 CE no garantiza un derecho fundamental sino que enuncia un principio rector de la política social y económica, una directriz constitucional dirigida a los poderes públicos, la regulación controvertida no puede en ningún caso contravenir el mandato del art. 10.2 CE de*

¹⁷ Espainiako Konstituzioko 47. artikulua

¹⁸ Konstituzio Auzitegiaren 36/1991 Sententzia. 1991ko otsailaren 14koa. 5.O.J.

¹⁹ Tajadura Tejada, J. *Oinarrizko Eskubideak Eta Haien Bermeak*. Unibertsitateko Eskuliburuak. Leioa: Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea, Argitalpen Zerbitzua, 2022. (28-29. orr).

²⁰ Konstituzio Auzitegiaren 32/2019 Sententzia. 2019ko otsailaren 28koa. 6. O.J.

interpretar las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España”.

Autoreek emandako definizioek interpretazio ezberdinak eman dizkiote etxebizitza eskubideari. Hau horrela, adibidez, batzuek giza eskubide bezala ulertzen dute, beste batzuek, aldiz, printzipio gidari soil bezala.

“El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental. (...). La falta de hogar constituye una ausencia o una negación de los derechos a la vivienda²¹. Definizio honekin, ondorioztatu daiteke, autoreak oinarrizko eskubide bezala kalifikatzen duela etxebizitzarako eskubidea. Xedapenaren arabera, etxebizitza faltak etxebizitzarako eskubidea urratzen du. Hau horrela, etxerik gabeko pertsonak dauden bitartean, etxebizitza eskubidea bermatzen ez dela esan genezake.

“El derecho a la vivienda pretende asegurar la cobertura a todas las personas de un recurso esencial para poder emprender una vida digna y poder desarrollarse normalmente en nuestro contexto socioeconómico. El derecho a la vivienda estaría así íntimamente conectado con la función provisora del Estado social²²”. Definizio honek, etxebizitza eskubidea, Estatu Sozialarekin lotzen du. Izan ere, Estatu Sozialaren helburua herritar ororen ongizatea bermatzean datza eta etxebizitza eskubidearen bermeak lotura estua du honekin.

Zenbait legegileek, besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoko (hemendik aurrera, EAE) legeak etxebizitza eskubidea eskubide subjektiboa bezala definitu dute etxebizitza eskubidea. Beraz, etxebizitzaren eskubidea subjektiboa laburki definituko da.

²¹ Kenna, P. (2006). Ob.Cit., 27. orr

²² Aguirreche Ollo, M. L. (2007). “Disfunciones y problemas en la política vasca de vivienda protegida.: Hacia una reformulación desde el Derecho público a la luz de otras experiencias comparadas”. *Revista Vasca de Administración Pública. Herri-Arduralaritzako Euskal Aldizkaria*, (79), 235-276. 238.orrr

2. Etxebizitzaren eskubidea subjektiboa

Sanchez Moronen arabera: “*En derecho administrativo se habla de derecho subjetivo o de derechos públicos subjetivos para significar aquellas situaciones activas, facultades o haces de facultades que se reconocen a favor de una persona en sus relaciones con la Administración y que le permiten exigir de ésta una obligación o conducta concreta, ya sea de dar, hacer o no hacer o abstenerse. (...) En consecuencia, el derecho subjetivo tiene siempre el correlato de una obligación concreta para con su titular. (...) En cualquier caso, el derecho subjetivo legitima a su titular para exigir de la Administración el cumplimiento de una obligación concreta y, en el caso de que no se cumpla, para demandar judicialmente no solo la anulación de la decisión administrativa que pueda haber infringido ese derecho, sino también el reconocimiento de ese situación jurídica y que se condene a la Administración a restablecer el derecho infringido, indemnizando además los daños y perjuicios causados si procede*²³. Hau horrela, eskubide subjektiboa aitortzeak, administrazioaren aurrean eskubidea exigitzeko ahalmena aitortzea litzateke. Hau horrela bada, eskubide subjektiboak eskubide fakultatiboak izango dira, agintari eskudunaren aurrean betebeharr juridiko bat erreklamatzeko boterea aitortzen dutenak, hain zuzen²⁴.

Etxebizitzarako eskubidearen subjektibotasuna aitortzen den neurrian, beraz, etxebizitza bat eskatu edo erreklamatzeko eskubidea ere aitortu beharko litzateke. Gainera, etxebizitza eskuragarri egon ezean, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa eskuratzeko eskubidea aitortzea suposatuko luke²⁵. Eskubide honen bermea eta honen gauzatzea posible izatea autoritate publikoei dagokie. Hala, gizarte bazterketaren aurrean erantzuteko beharra dute eta ezinbestekoa da erantzun bat ematea etxebizitza merkatu librean eskuratu ezin duten familientzat, batez ere²⁶.

Aurrekoarekin uztartuz, Estatuaren betebeharra ez da soilik etxebizitza bermatzea. Horrela dio aurretik ere aipatutako Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituneko²⁷, 11.1. artikulua: “*Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y*

²³ Sánchez Morón, M. (2022). *Derecho administrativo* (17ª, Vol. , parte general /). Tecnos. 445.orr

²⁴ Tejadura Tejada, J. (2022), Ob.Cit., 31.orr

²⁵ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. 7.artikulu

²⁶ Tejadura Tejada, J. (2022), Ob.Cit., 31.orr

²⁷ *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966.*

vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento". Beraz, estatuek etxebizitza egoki baterako eskubidea bermatzeko, beharrezkoak diren neurriak hartu beharko dituzte²⁸. Honetaz aparte, etxebizitza errespetatu eta babestu beharko dute, bai eta eskubidea bermatzeko benetako konpromezua hartu ere.

Quintiák horrela dio²⁹ etxebizitza eskubide subjektiboaren inguruan: *“Buena parte de la doctrina, actualmente, (...) sí reconoce el carácter subjetivo del derecho, sin embargo las posiciones no son uniformes. Para algunos autores, como Ponce, se trata de un derecho subjetivo del que se deriva un mandato ineludible al legislador para que articule los medios necesarios para la determinación de su aplicación, alcance y extensión. Para López, igualmente, estamos ante un verdadero título configurado constitucionalmente, si bien admite que su sentido subjetivo podría también ser identificado «en todo caso como consecuencia del desarrollo legislativo producido en la materia» pues «cuenta ya con el desarrollo legal que se exige en el art. 53.3 de la Constitución Española para poder alegar dicho derecho ante la jurisdicción ordinaria». Maguregui (...) es firme cuando describe la existencia de **un derecho subjetivo en la reciente legislación vasca de vivienda**”*. Hala, eskubide subjektibo bezala deklaratu den heinean, autoritate publikoek eskubidearen irispena eta hedadura zehazteko beharrezkoak diren bitartekoak baliatu beharko ditu. Gainera, aurrerago aztertuko den Euskal Etxebizitza Legeari³⁰ egiten zaio erreferentzia, izan ere, bertan etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzen delako³¹.

Beraz, esandako guztia laburtuta, herritar batzuei etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzeak zera suposatuko luke: babes politika bat ezartzea, bermatuko duena etxebizitza arrazoizko prezio batean eskuratzea. Beste herritar batzuentzat, bestalde, izaera

²⁸ Chinchilla Peinado, J.A (2020). *“La dimensión subjetiva del derecho a la vivienda de las personas con dificultades de acceso en el mercado libre y su concreción a través de un parque público de vivienda”* (bertsio elektronikoa). Núm. 9-10 (2020) *Viviendas adecuadas para personas Mayores (2019-2020), Parámetros de Sostenibilidad, Páginas 26-44*. 29.orr

²⁹ Quintiá Pastrana, A. (2017). El derecho a la vivienda y la dialéctica entre descentralización y recentralización. *Revista Vasca De Administración Pública. Herri-Arduralaritzako Euskal Aldizkaria*, 109, 225-267. 227.orr

³⁰ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

³¹ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. 7. artikulua

publikoa duen etxebizitza bat esleitzea suposatuko luke, hala badagokio, behin betiko edo aldi baterako³².

B. Etxebizitzari buruzko eskumen banaketa

Espainiako Konstituzioko 149.1. artikuluan daude zerrendatuta Estatuak eskusiboki arautuko dituen materiak. Hau horrela, etxebizitza arloa arautzeko eskumena ez da 149. artikuluan aipatzen, eta, aldi berean, 148.3. artikuluan etxebizitzaren materia xedatzen da, horrela dio: “1. Honako gai hauetan hartu ahal izango dituzte eskumenak beren gain autonomia-erkidegoek: 3) Lurralde-antolamendua, hirigintza eta etxebizitza”. Beraz, printzipioz, Autonomia Erkidegoek aukera izango dute eskusiboki etxebizitzaren inguruko xedapenak sortu, garatu eta kudeatzeko.

EAEren kasuan, Gernikako Estatutuko 10.31. xedapenean, “*lurralde, kosta, hirigintza eta etxebizitzaren antolaketa*”³³ aipatzen dira. Beraz, EAEk, etxebizitzaren inguruko materia eskusiboki arautzeko eskumena izango du. Hala ere, Konstituzio Auzitegiaren sententziak aztertu ondoren, Autonomia Erkidegoak eskusiboki arautzeko duten esparrua mugatua dagoela ondorioztatu daiteke³⁴.

Nahiz eta hasiera batean eskumen banaketa argi ikusi, Estatuaren eta Autonomia Erkidegoen eskumenen arteko gatazka ugari eman dira³⁵. Zehazki, 149.1.1., 149.1.6., 149.1.8. eta 149.1.13. artikuluetan xedatuta dauden gaiekin eman direnak, laburki aztertuko dira³⁶. Izan ere, etxebizitza araudiarekin Estatu Zentralaren eta Autonomia Erkidegoen arteko gatazken analisi sakon batek lan propio bat beharko luke. Beraz, Gradu Amaierako lan honen xedea etxebizitza eskubidea bermatzen den aztertzea denez, eskumen banaketari buruzko aipamen labur bat egingo da soilik.

149.1.1. artikuluan xedatzen duenarekin, Estatu Zentralak etxebizitzaren arloan arauak sortzeko ahalmena aitortzen zaio, estatu osoko berdintasuna bermatzearen

³² Quintiá Pastrana, A. . (2017), Ob.Cit., 239. orr

³³ 3/1979 Lege Organikoa, abenduaren 18koa, Euskal Herriaren Autonomia Estatutuarena. Gernikako Estatutua

³⁴ Moreno García, J. (2021). Evolución de la erosión competencial del Estatuto de Gernika en materia de Vivienda (art. 10.31). In *La erosión silenciosa* (pp. 439-470). Instituto Vasco de Administración Pública= Herri Ardurularitzaren Euskal Erakundea. 442.orr

³⁵ Moreno García J. (2021) Ob. Cit. 442.orr

³⁶ Iglesias González, F. (2022). Distribución competencial entre Estado, comunidades autónomas y entidades locales en materia de vivienda.

helburuarekin. Izan ere, artikulua honek “*Konstituzioko eskubideak baliatzean eta betebeharrak betetzean espainiar guztiak berdinak izango direla bermatzeko oinarrizko baldintzak arautzea.*”³⁷ eskumen eskusiboa xedatzen du³⁸. KArener arabera, Autonomia Erkidego batek xedatutako neurriren bat konstituzio kontrako deklaratzeko, Espainiako gainerako lurraldeetan aplikatu beharreko araudiarekiko desadostasun arrazoigabeak eta neurrigabeak izan beharko dira³⁹. Honen harira, Estatuak onartuko duen Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektu aurkitu daiteke. Hala, lege berriaren xedapenak aurrerago aztertuko dira.

149.1.6. artikulua legeria prozesala Estatuaren eskumen eskusiboa dela xedatzen du. Honek autonomia erkidegoei ematen dien eskumena mugatua da. Izan ere, autonomia erkidegoen ahalmena zuzenbide sustantiboaren berezitasunek mugatzen dute⁴⁰. Beraz, araudi prozesalari dagokion xedapen bat egin ahal izateko, beharrezkoa izango da Autonomia Erkidegoko zuzenbide sustantibotik eratorritako espezialitate prozesal bati erantzuna ematea. Beti ere, doktrina konstituzionalak eskatzen duen moduan egin beharko da⁴¹. Honen adibide da Kataluniako Parlamentuaren 11/2020 Legea, irailaren 18koa, etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan errentei eusteko premiazko neurriei buruzkoa. Lege honen hainbat artikulua deklaratu ziren konstituzio kontrako, horien artean, laugarren xedapen

³⁷ Espainiako Konstituzioko 149.1.1. artikulua

³⁸ Quintiá Pastrana, A. (2017), Ob.Cit., 230. orr: “*Resulta llamativo, de hecho, que principalmente se articule la entrada en la competencia de vivienda por medio del título sobre las bases y la coordinación de la planificación económica y no a través del título contenido en el ordinal primero del 149.1 CE, que habilita al Estado para regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles y que juega un importante papel en el desarrollo estatal de los derechos sociales. Como afirma Ponce, «en la regulación estatal actual [...] parece carecerse de una preocupación por fijar una garantía mínima del derecho a la vivienda y del derecho a la igualdad [...] que podría estar justificada mediante el art. 149.1.1 CE»*”

³⁹ Konstituzio Auzitegiaren 37/2022 Sententzia, 2022ko martxoaren 10ekoa.1. O.J.: “*infringirían el art. 149.1.1 CE, pues el régimen sancionador en ellos previsto establecería divergencias irrazonables y desproporcionadas respecto de la regulación vigente aplicable en el resto de España*”.

⁴⁰ Konstituzio Auzitegiaren 37/2022 Sententzia, 2022ko martxoaren 10ekoa. 5.O.J. “*De acuerdo con el art. 149.1.6 CE, la legislación procesal constituye una competencia exclusiva del Estado, en tanto que la competencia atribuida a las comunidades autónomas por este precepto constitucional tiene un carácter limitado, pues está circunscrita a las necesarias especialidades que en ese orden se deriven de las particularidades de Derecho sustantivo de las comunidades autónomas*”. Gainera, hau xedatzen du, 149.1.6.artikuluaren mugak zehazteko: “*Conforme a esta doctrina constitucional deben cumplimentarse tres pasos sucesivos para aplicar la salvedad competencial contenida en el art. 149.1.6 CE: Primero, ha de identificarse cuál es el Derecho sustantivo autonómico que presenta particularidades; segundo, hay que señalar respecto de qué legislación procesal estatal, y por tanto general o común, se predicen las eventuales especialidades incorporadas por el legislador autonómico; y, finalmente, ha de indagarse si, entre las peculiaridades del ordenamiento sustantivo autonómico y las singularidades procesales incorporadas por el legislador autonómico en la norma impugnada, existe una conexión directa tal que justifique las especialidades procesales*”.

⁴¹ Konstituzio Auzitegiaren 37/2022 Sententzia, 2022ko martxoaren 10ekoa. Lehenengo aurrekaria: “*vulneraría la competencia exclusiva estatal en materia de legislación procesal del art. 149.1.6 CE, (...) no responde a una especialidad procesal derivada del Derecho sustantivo de la comunidad autónoma en los términos exigidos por la doctrina constitucional*”.

iragankorra. Xedapen honek, Estatuarena den eskumen eskusiboa urratzen du, izan ere, ez dio autonomia erkidegoko zuzenbide substantibotik eratorritako espezialitate prozesal bati erantzuten. Horrela 149.1.6. artikuluko eskumena urratzen du⁴².

149.1.8. artikuluaen harira, Autonomia Erkidegoek, hainbatetan, etxebizitzaren jabe direnei obligazio eta betebeharrak ezarri dizkiete. Estatu Zentralaren aburuz, batzuetan, neurri hauek Estatuarena den 149.1.8. artikulua urratu dute. Autonomia Erkidegoek, etxebizitzaren jabeei ezarritako obligazioen artean, erabiliena, etxebizitzari bizitegi erabilera ezartzeko betebeharra xedatzearena izan da⁴³. Kasu hauetan, KAK, Autonomia Erkidegoek xedatutako neurriak Konstituzioak xedatutakoa errespetatzen duela esan du⁴⁴. Laburbilduz, KAK Autonomia Erkidegoek etxebizitzaren jabeei etxebizitzari bizitegi erabilera ematearen betebeharra dagokien eskumenaren baitan egin dutela ondorioztatu du⁴⁵. Aldi berean, badaude beste sententzia batzuk, non Estatuaren ahalmenari leku gehiago utzi zaion, horrela, Autonomia Erkidegoen eskumena are gehiago mugatuta. 149.1.8. artikulua xedatzen duen esparrua dela ondorioztatuko da Estatuak ematen dituzten kontratu-harremanen egitura babesteko funtsezkoak diren arauak. Aldi berean, arauak xedatutako dituzten printzipio material berberak babestuta egongo dira eta lurralde nazional osoko eragile ekonomiko guztientzak berdina izan behar dira⁴⁶.

149.1.13. artikulua dagokioez, KAK argi utzi du⁴⁷, Estatu Zentralak baduela aukera 149.1.13. artikuluan oinarrituta etxebizitzari eragingo dioten politikak egiteko eta hauek erregulatzeko. Finean, artikulua honek bermatzen dio Estatu Zentralari eskumena

⁴² Konstituzio Auzitegiaren 37/2022 Sententzia, 2022ko martxoaren 10ekoa. 5.O.J.: *“La disposición adicional cuarta vulneraría la competencia exclusiva estatal en materia de legislación procesal del art. 149.1.6 CE, en cuanto que no respondería a una especialidad procesal derivada del Derecho sustantivo de la Comunidad Autónoma”*. *“Resulta ser también inconstitucional y nula por vulnerar el orden constitucional de distribución de competencias la disposición adicional cuarta”*.

⁴³ Moreno García J. (2021) Ob. Cit., 457. orr: *“forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional”*

⁴⁴ Moreno García J. (2021) Ob. Cit., 457. orr: *“En todas las ocasiones, el Estado ha impugnado esta obligación de los propietarios de viviendas, y en todas ellas, el TC ha declarado su constitucionalidad”*

⁴⁵ Konstituzio Auzitegia 106/2018 Sententzia. 2018ko urriaren 4koa. 8. O.J.: *Se impugna en primer lugar por innovar el contenido esencial del derecho de propiedad, que resulta indisponible para el legislador. (...) el precepto, que en ningún momento califica el señalado deber como integrante del contenido “esencial” del derecho de propiedad de la vivienda, admite una interpretación conforme, que se llevará al fallo. Como apreció el Tribunal en los citados precedentes, el enunciado no implica necesariamente una regulación que imponga el “deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto en el ordenamiento jurídico” como configurador del real contenido esencial de aquel derecho”*.

⁴⁶ Konstituzio Auzitegiaren 37/2022 Sententzia, 2022ko martxoaren 10ekoa. Lehenengo aurrekaria: *“La reserva de esta competencia al Estado se justifica en el dictado de aquellas normas que sean esenciales para preservar una estructura de relaciones contractuales con idéntica lógica interna, auspiciada por los mismos principios materiales e igual para todos los agentes económicos en todo el territorio nacional”*.

⁴⁷ Ikusi sententzia hauek: AK 36/2012 eta AK 152/1988

ekonomia-jarduera planifikatzeko oinarriak eta koordinazioa eskusiboki egiteko. Autonomia Erkidegoek sortutako politikak konstituzio kontrakoak izango dira Estatuarenak diren eta politika ekonomikoari buruzkoak diren eskumenak nabarmen oztopatzen dituztenean⁴⁸. Gainera, Estatu Zentralak aukera izango du Autonomia Erkidegoei etxebizitzaren eskumena mugatzeko⁴⁹. Izan ere, etxebizitzaren sektoreak lotura estua du politika ekonomiko orokorrarekin, zehazki eraikuntza sektorea enplegu sortzaile garrantzitsua delako. Beraz, nahiz eta Estatu Zentralak berez ez izan etxebizitza erregulatzeko eskumenik, zeharka bada ere, Autonomia Erkidegoen eskumenak mugatzeko ahalmena eskuratzen du. Aldi berean, Autonomia Erkidegoei etxebizitza politika propioak definitzeko aukera ematen zaie, betiere, Estatu Zentralak eginiko jarduerak osatzeko helburuarekin egiten badira. 149.1.13. artikuluari dagokionarekin amaitzeko, ondorioztatu daiteke, Estatu Zentralari, etxebizitza arloa arautzeko tokia utzi zaiola⁵⁰.

Hau horrela, argi geratu da, berez, Estatu Zentralak ez duela Etxebizitza Politika arautzeko eskumen eskusiborik. Hala ere, KAren sententziei esker, Estatuarenak diren beste eskumenekin egon daitezkeen gatazkak definitu dira. Esan bezala, 149.1.1., 149.1.6., 149.1.8., eta 149.1.13. artikuluekin zehaztu da muga.

Argitaratu berri da, Estatu mailan Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektu berria onartzeko akordioa egin dutela (Gobernu taldeak, EH Bilduk eta Esquerra Republicana de Catalunya). Lege berri honen Lege Proiektua 2022ko otsailaren 22an argitaratu zen, **“121/000089 Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda”**. Hurrengo atalean Lege Proiektu honen analisi labur bat egingo da. Zehazki, Lege berria sortzeko erabili diren eskumenak aztertuko dira, bai eta Legearen ekarpen nagusiak zeintzuk izango diren ere.

⁴⁸ Konstituzio Auzitegia, 37/1987 Sententzia, 1987ko martxoaren 26koa. 7. O.J: *“Ninguna de estas normas, que en parte introducen modificaciones de indole social y en parte sólo correcciones de mera técnica jurídica a lo ya dispuesto por las citadas leyes estatales, alcanza a desplegar una eficacia incisiva en la política económica general del Estado o en los elementos básicos de la misma, que es lo que se trata de preservar con la reserva o límite competencial del art. 18.1 EAA, en conexión con lo que establece el art. 149.1.13.ª de la Constitución.”*

⁴⁹ Konstituzio Auzitegia, 152/1988 Sententzia, 1988ko uztailaren 20koa. 2. O.J. : *“Este razonamiento es también aplicable al sector de la vivienda, y en particular, dentro del mismo, a la actividad promocional, dada su muy estrecha relación con la política económica general, en razón de la incidencia que el impulso de la construcción tiene como factor del desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de empleo. “las autonomías pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado”*.

⁵⁰ Quintiá Pastrana, A. (2017), Ob.Cit., 229.orr: *“las Comunidades Autónomas no podrán superar el nivel de protección social establecido por los poderes centrales, imponiendo así a las Autonomías un límite para el desarrollo de coberturas públicas, incluso en el marco de sus propios títulos competenciales”*

C. 121/000089 Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektua

Aurrekoarekin uztartuz, atal honen xedea Lege Proiektua zein eskumenen babespean ematen den aztertzea da. Gainera, egiten dituen ekarpen berrien laburpen bat ere egingo da.

1. Estatu Zentralak Lege Proiektua egiteko erabili dituen eskumenak

Estatu Zentralak Etxebizitzarako eskubidearen aldeko Lege Proiektua egiteko, berari eskusiboki dagozkion hainbat eskumen erabili ditu. Hauek, Lege Proiektu berriaren seigarren xedapen gehigarrian daude zehaztuta. Nagusiki, Lege Proiektua 149.1.1, eta 149.1.13. xedapenen babespean sortu da. Izan ere, etxebizitzaren arloko plangintza ekonomikoak legegintza-esparru egonkorra izatea lortu nahi da. Hala ere, badaude salbuespen batzuk, non beste titulu batzuk erabili diren: 149.1.8. artikulua babesa erabili da 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36 eta azken xedapen lehenengoa xedatzeko. 149.1.6. artikuluan idatzi da 5. artikulua eta azken xedapen bosgarrenena. 149.1.14. artikulua xedatzen duen eskumena erabilita, azkenik, azken xedapen gehigarri bigarren eta hirugarrena idatzi dira. Gainera, xedatutakoa aplikatuko da Konstituzioaren 149.1.8.a artikulua araubide zibilei, foru-erregimenei edo erregimen bereziei dagokienez ezarritako aurreikuspenei kalterik egin gabe. Beti ere, EAEko lurralde historikoetan eta Nafarroako Foru Komunitatean indarrean dauden ekonomia-ituneko eta -hitzarmeneko zerga-araubideei kalterik egin gabe, hurrenez hurren⁵¹.

Honen harira, KAK horrela dio⁵²: *“en tanto que esa legislación estatal no se haya dictado, resultará sumamente difícil atribuir a la legislación autonómica una invasión competencial, ya que el artículo 149.1.1 CE, más que delimitar un ámbito material excluyente de toda intervención de las Comunidades Autónomas, lo que contiene es una habilitación para que el Estado condicione —mediante, precisamente, el establecimiento de unas ‘condiciones básicas’ uniformes— el ejercicio de esas competencias autonómicas con el objeto de garantizar la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus deberes constitucionales”*. Beraz, KAaren aburuz, Etxebizitza arloan Estatu mailako araudia onartu arte, zaila izango da Autonomia Erkidegoek Estatuko eskumenak urratu dituztela esatea.

⁵¹ 121/000089 Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektua. 6. xedapen gehigarria

⁵² Konstituzio Auzitegiaren 16/2018 sententzia, 2018ko otsailaren 22koa. 8.a. O. J.

Beraz, agerian utzi du ez dagoela etxebizitzari buruzko Estatu legeriarik. Sententziaren arabera, Estatu mailako lege batek, beraz, arau autonomikoekin dagoen muga zehazteko balioko luke.

EKren 47. artikulua ezarritako betebeharrak botere publiko guztiei dagokie, salbuespenik gabe. Artikuluak xedatzen duen betebeharrak bakoitzak bere eskumenak baliatuz bete beharko du. Hau horrela, Lege Proiektu hau testuinguru honetan aztertu behar da: Estatuak, bere konstituzio-eskumenen esparruan, etxebizitza duin eta egokia eskuratzeko eta gozatzeko eskubidearen babesean dagokion betebeharrak betetzean. Lege berriarekin, Konstituzioak aitortzen duen etxebizitzarako eskubidearen tratamendu bateratua bermatzen da, oinarrizko baldintzak eta berdintasun-baldintzak finkatzen direlako.

Beraz, esandako honekin, Lege Proiektuko hitzaurrean zehaztu den bezala, Lege berriaren xedea etxebizitza-politiken alderdirik funtsezkoenen erregulazio homoginoa ezartzea da. Izan ere, etxebizitza arloa arautzeak etxebizitza eskubideari eragiteaz gain, beste eskubide konstituzional batzuei eta Espainiaren jardura ekonomikoari ere eragiten die.

2. 121/000089 Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektuaren ekarpen nagusiak

Oinarrizko eta berdintasunezko baldintzak ezarri eta alderdirik funtsezkoenen erregulazio homoginoa xedatzeko helburua du Lege Proiektu honek. Hainbat dira definitu nahi dituen kontzeptuak. Horrela, Estatu mailan uniformeak diren definizioak lortzeko. Definitzen diren kontzeptuen artean: etxebizitza duin eta egokia eta estatuaren etxebizitza-arloko plangintzaren eta programazioaren funtsezko alderdiak.

Gainera, herritarrek etxebizitzari dagokionez dituzten eskubide eta betebeharren oinarrizko araudia ezarri nahi dute, bai eta etxebizitzaren jabetzari lotutakoena ere, lurralde nazional osoan aplikatzeko. Aldi berean, etxebizitza parke publikoen oinarrizko araubide juridikoa ere egin nahi da, haien garapena, babesa eta eraginkortasuna ziurtatzeko.

Etxebizitza merkatuko baldintzetan eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsonen etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko aukera erraztu nahi zaie, gazteei eta kolektibo kalteberei arreta berezia eskainiz. Horrekin batera, prezio eskuragarriko eta hiri- eta landa-eremuetako errealitateetara egokitutako eskaintza egon dadin bultzatuko da.

Bestalde, etxebizitza funtzionaltasuna, segurtasuna, irisgarritasun unibertsala eta bizigarritasuna bermatzeko tresna eraginkorrek ere xedatu nahi dira. Bertan bizi diren pertsonen duintasuna eta osasuna bermatzeko. Gainera, jasagarritasunarekin bat egiten duten eta egokiak diren eraikinen baldintzak betetzen dituzten etxebizitzaren eskaintza handitu nahi da.

IV. ETXEBIZITZA POLITIKA EAE-N

A. Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza politikak izan duen bilakaera.

1. Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza araubidearen bilakaera

2008. urteko krisi ekonomikoaren aurretik, EAEn etxebizitza arloa arautzen zuen arau nagusia **2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hirigintzarena** zen. Honek, babes publikoko etxebizitzaren tipologia antolatu zuen eta gainera, hirigintza-planek etxebizitza babestua eraikitze bideratu behar zuten lurzoruaren gutxieneko zatia handitzeko neurriak ere xedatu zituen. Gerora, lege honek definitutako kontzeptuak 3/2015, Etxebizitza Legeak berriro zituen⁵³.

Lege honek definitutako tipologia zabaltzeko, 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa onartu zen⁵⁴. Izan ere, EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, indarrean sartu zenetik, *“arauak eta, bereziki, babestutako etxebizitzaren araubidea eta lurzoruaren eta etxebizitzaren inguruko finantza-neurri”*⁵⁵en tipologia zabaltzeko ziren.

2008. urtean egon zen krisiak etxebizitza merkatuan eragin handia izan zuen. EAeko etxebizitza merkatuan eragindako efektuak hauek izan ziren⁵⁶, batez ere: transakzioak moteltzea, salerosketa prezioen jaitsiera, etxebizitza berrien eraikuntzaren geldotze nabarmena eta eraikuntza sektoreko enpleguan egon ziren ondorio garrantzitsuak. Honengatik

⁵³ Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020). De la crisis a la recuperación: el replanteamiento de la política vasca de vivienda en el nuevo escenario económico y social. *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, (35), 364-393.

⁵⁴ 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa. Hitzaurrea.

⁵⁵ 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa. Hitzaurrea.

⁵⁶ Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020) Ob.Cit. 377. orri

guztiagatik, EAEko etxebizitza merkatuan eta bereziki honen inguruko politika eta araugintzan aldaketak egon ziren. Honen adibide garbia da, egun indarrean dagoen 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

2. Etxebizitzaren inguruko gaur egungo datuak

Etxebizitza politika eta egoeraren bilakaera gainetik aztertzeke, bi parametroen inguruko datuak eskuratu dira: Etxebizitza berrien eraikuntza eta alokairu publikoaren merkatuaren bilakaera. Lurralde plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailak eskainitako datuak erabili dira analisisia egiteko.

Etxebizitzen eraikuntzari dagokionez, krisia dela eta, merkatu librean egon ziren aldaketak 2008 urtetik aurrera nabaritu ziren. Etxebizitza publikoaren kasuan, berriz, 2009 urtetik aurrera nabarmendu ziren⁵⁷. EAEn ekimen Publikoak hasitako babestutako etxebizitzaren eraikuntzaren inguruko datuak hauek dira⁵⁸ (Babes Ofizialeko etxeak eta Etxebizitza Tasatuak soilik zenbatzen ditu):

- 2005-2009 urte bitartean, guztira, 5.352 etxebizitza berri eraiki ziren.
- 2011-2016 urte bitartean, guztira, 1511 etxebizitza berri eraiki ziren.
- 2017-2021 urte bitartean, guztira, 2786 etxebizitza berri eraiki ziren.

Datuak erreparatuta, ekimen publikotik eraiki ziren Babes Ofizialeko Etxe eta Etxebizitza Tasatuen eraikuntzari dagokionez, alde batetik, 2011. urtetik, 2016. urtera, beheranzko joera nabarmena izan zela ikusi daiteke. Bestalde, 2017. urtetik aurrera eraiki diren etxebizitza kopurua nabarmen handitu da. Hala ere, oraindik oso urrun daude 2008 krisia baino lehen zeuden eraikuntza kopuruak.

Esanguratsua den beste datu bat, alokairu publikoaren merkatuaren bilakaera da. EAEn dagoen etxebizitza politika publikoaren helburua alokairuaren erregimena sustatzea izan da⁵⁹. Hala, Etxebidek eskainitako datu batzuen arabera⁶⁰ 2013an babes publikoa zuten

⁵⁷ Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020), Ob.Cit. 371.orr

⁵⁸ Etxebizitza hasiak eta bukatuak. (2021ko 4. hiruhilekoa). Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Berreskuratuta: [Etxebizitza hasiak eta bukatuak. 2021ko 4. hiruhilekoa - ETXEBIZITZAKO BEHATOKIA. Etxegintza \(euskadi.eus\)](#). (Azken aldia: 2023ko maiatzaren 12)

⁵⁹ Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020), Ob.Cit. 378.orr

⁶⁰ Etxebide. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebiden etxebizitza babestua eskatzen dutenen diru-sarreraren mailaren bilakaera 2008-2018

eta eskatzen ziren etxebizitza kopuru osotik %58,1 eskatzen ziren alokairu erregimenean. 2018. urtean, berriz, %80 eskatu ziren alokairu erregimenean. Beraz, joera gorazkoa da. Aurrerago ikusiko den moduan, 2015. urtean indarrean sartu zen 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarenak (hemendik aurrera EL) eragina izan du honetan. Izan ere, Legearen helburuetako bat da alokairu publikoa sustatzea.

ELk, EAEko etxebizitza-politika eta jarduera-esparru orokorra arautzen du. 1. artikuluan definitzen da Legearen xedea zein den: Espainiako Konstituzioko 47. artikuluan definitzen den etxebizitza eskubidea garatu eta betetzeko, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea arautzea. Horretarako, Gernikako Estatutuan 10.31. artikuluan aitortutako eskumen osoa eta eskusiboa garatzen da. Jarraian, bai Konstituzioko, bai Gernikako Estatutuko xedapenekin egon diren eskumen gatazkak aztertuko dira.

B. 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

Atal honetan, 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzaren inguruko analisia egingo da. Izan ere, honek arautzen ditu EAEn etxebizitzaren arloko inguruabar guztiak.

ELren hitzaurrean⁶¹ azaltzen den moduan, 2015. urtean, inguruabarrak hurrengoak ziren: Babes publikoko etxebizitzaren kopurua eta zuzkidura bizitokien kopurua ez zen etxebizitza premia zuten pertsona guztiei, epe laburrean behintzat, erantzun bat emateko nahikoa. Horregatik, etxebizitza eskubidea bermatzeko prestazio ekonomikoak emateko aukera ere aurreikusi zen.

Nabarmentzekoa da, lege honek, lehen aldiz, etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzen duela (7. artikuluan). Era berean, hipoteka exekuzioen ondorioz, etxegabetze prozesuen aurrean, babesa bermatzeko mekanismo berriak ere definitu dira (8. artikuluan, 9.4. artikuluan, 71. artikuluan, 74. artikuluan) . Hau horrela, Etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzearen kontzeptua gehitu da (74. artikuluan). Honekin batera, sektore konkretu batzuetako pertsonen etxebizitza premiari erantzuna emateko beharra sortzen da, etxegabetze prozeduretan edota gizarte larrialdiko egoera berezietan daudenen egoerari erantzuna emateko beharra, hain zuzen⁶².

⁶¹ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzaren. Hitzaurrea

⁶² 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. Hitzaurrea

Legearen xedapenak sakonago aztertu aurretik, bere osotasunean duen formari erreparatuko zaio. Legea 10 kapituluetan dago banatua eta 93. artikulua ditu. Hauek dira kapituluaren izenburuak:

- I. Xedapen Orokorrak.
- II. Etxebizitza bat legeaz okupatzeko eskubidea subjektiboa.
- III. Eskumenak, planifikazioa eta programazioa.
- IV. Euskal Autonomia Erkidegoaren lurzoru ondare publikoa.
- V. Babes publikoko bizitegiarako sistema. Babes Publikoko Etxebizitzen eta Zuzkidura bizitokien definizioa eta motak.
- VI. Babes Publikoko etxebizitzen eta zuzkidura bizitokien araubide juridikoa.
- VII. Eraikinetan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzea.
- VIII. Fidantzak jartzea eta hiri finen errentamendu kontratuen erregistroa.
- IX. Etxebizitzen erabilera egokiaren, bizigarritasun baldintzen eta funtzio sozialaren berme juridikoak.
- X. Ikuskapena, diziplina eta zehapen araubidea.

Hau horrela, legearen edukiaren hasi aurretik, 3/2015 Legeak sortu zuen eskumen gatazkaren inguruko azalpen labur bat egingo da.

1. 3/2015, ekainaren 18ko, Etxebizitzaren Legearekin egon diren eskumen gatazkak.

Arestian, Estatuaren eta Autonomia Erkidegoen arteko eskumen gatazkak aztertu dira, zehazki, etxebizitza arloa arautzen duten lege eta xedapenen inguruko eskumen gatazkak. ELrekin ere eskumen gatazkak planteatu ziren Estatu Zentralaren aldetik. Hots, Estatu Zentralak, behin baino gehiagotan, alegatu izan du Euskal Etxebizitza Legearen artikulua batzuek bereak diren eskumenak urratzen dituztela⁶³. Hala, badira hainbat artikulua KAren aurrean aurkaratu direnak⁶⁴. Hau horrela, 2018. urtean, KAK 97/2018, irailaren 19ko sententzian⁶⁵, artikulua hauen guztien aurka tarteratutako konstituzio kontrako helegitea ebatzi zuen. Estatu Abokatuaren alegazioek horrela diote: *“Los artículos 9.4, 74 y 75 infringieron*

⁶³ Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020) Ob.Cit. 382. orr

⁶⁴ Hauek dira, Estatu Zentralak aurkaratu zituen artikulua: 3.t. artikulua, 3.x. artikulua, 4.l. artikulua, 4.ii. artikulua, 6.1. artikulua, 9.4. artikulua, 56.l artikulua, 56.ii. artikulua, 56.iii. artikulua, 59. artikulua, 63.2. artikulua osoa (63.2.e. kenduta), 64. artikulua, 72.1. artikulua, 72.iii.c. artikulua, 74. artikulua, 75. artikulua, 83.d. artikulua, 84.d.artikulua eta lehenengo xedapen gehigarria.

⁶⁵ Konstituzio Auzitegiaren, 97/2018 Sententzia, 2018ko irailaren 19koa. Epaia.

los artículos 9.3, 14 y 33 CE e invadirían las competencias reservadas al Estado en los números 6 (legislación civil), 8 (legislación procesal), 11 (bases y ordenación del crédito y los seguros), 13 (bases y coordinación de la planificación económica) y 18 (legislación sobre expropiación forzosa) del artículo 149.1. CE.⁶⁶ Beraz, 9.4., 74 eta 75. artikuluen kasuan, konstituzio kontrakoak zirela alegatu zen, EKko 9.3., 14. eta 33. xedapenak urratzeagatik. Bai eta, 149.1.6., 149.1.8., 149.1.11., 149.1.13. eta 149.1.18 urratzeagatik ere. Hauen edukia, hipoteka exekuzioen ondoriozko etxegabetze prozeduren ingurukoa da. Desjabetze prozedura eta presazko okupazioaren deklarazioa ere aitortzen dira. Honen aurrean, epaileak, ondoren ikusiko den bezala, Estatuko abokatuak esandakoa berretsi eta artikulua hauek konstituzio kontrakoak direla baieztatu zuten.

ELko 6.1. artikuluan xedatutakoaren eta 149.1.6. artikuluaaren edukiaren artean ere eskumen gatazka egon da. Izan ere, Euskal etxebizitzaren legearen 6. 1. artikuluan xedatzen da akzio publikoa eta eskubide subjektiboa. Honen aurrean, Estatuak 149.1.6. artikulua aitortzen dion araudi prozesala egiteko eskumen eksklusiboa urratzen zaiola adierazi zuten. Helegitean, ELko 6.1. artikuluan aitortzen den akzio publiko judiziala konstituzio kontrako zela alegatu zuten. Izan ere, akzio publiko judizialaren xedapena araudi prozesalaren barruan sartzen da⁶⁷.

Epaileak, 5. oinarri juridikoan horrela dio: *“Para dar respuesta a esta impugnación, debemos señalar que el contenido de los artículos 9.4, 74 y 75.3 es, en efecto, muy similar al de la disposición adicional segunda del Decreto-ley 6/2013, declarada inconstitucional y nula por la STC 93/2015⁶⁸. Han corrido la misma suerte otras previsiones autonómicas que regulaban también en parecidos términos la expropiación temporal de uso de viviendas incursas en procedimientos de desahucio: (...) declarados inconstitucionales y nulos por, respectivamente, las STC 16/2018, FFJJ 12 y 13⁶⁹; (...). Procede remitirnos a estas*

⁶⁶ Konstituzio Auzitegiaren, 97/2018 Sententzia, 2018ko irailaren 19koa. 5.O.J.

⁶⁷ Chinchilla Peinado, J.A. (2020), Ob.Cit., 33.orr

⁶⁸ Konstituzio Auzitegiaren 93/2015 Sententzia, 2015eko maiatzaren 14koa. 17.O.J.: *“el Estado define con esta doble medida la extensión de la intervención pública de protección de personas en situación de vulnerabilidad que considera compatible con el adecuado funcionamiento del mercado hipotecario y, a la vez, impide que las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias propias adopten disposiciones que, con este mismo propósito de tutela, afecten de un modo más intenso a dicho mercado. En conclusión, las medidas estatales reseñadas, en tanto que determinan de un modo homogéneo para todo el Estado los sacrificios que se imponen a los acreedores hipotecarios para aliviar la situación de sus deudores, concurren de un modo principal a regular el mercado hipotecario en su conjunto y, al tratarse este de un subsector decisivo dentro del sector financiero, inciden directa y significativamente sobre la actividad económica general”*.

⁶⁹ Konstituzio Auzitegiaren Sententzia, 16/2018. 2018ko otsailaren 22koa, 13. O.J.: *“Cabe insistir en que lo que distorsiona la ordenación básica aprobada en virtud del artículo 149.1.13 CE es que la norma autonómica establezca una medida adicional. Resulta irrelevante, en orden a determinar si hay interferencia en la decisión estatal de política económica, que la norma navarra, (...) contemple expresamente que la expropiación de uso, en caso de acordarse la suspensión del*

Sentencias y, en consecuencia, declarar también la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 9.4, 74 y 75.3 de la Ley vasca 3/2015". Bukaeran horrela dio epaiak: "*Declarar la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 9.4, 74 y 75.3, así como el inciso "y ante los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente" del artículo 6.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco*"⁷⁰". Beraz, 6.1., 9.4, 74. eta 75. 3 artikulua dira konstituzio kontrako deklaratu zirenak.

Hau jakinda, argi geratu da Estatu Zentralaren eta ELren arteko eskumen gatazka zein izan den. Lau xedapen horiek konstituzio kontrako deklaratu izanak, hauen indargabetzea ekarri du. Beraz, artikulua hauek ez dira aplikagarriak.

Hurrengo atalean, lehenengo, ELk egiten duen ekarpen nagusia zein den aztertuko da eta ondoren, etxebizitza-eskubidea bermatzeko tresna orokorrak eta hauek garatzen dituen Dekretua. Bukatzeko, neurri eta tresna hauek guztiak, kudeatu eta exekutatu ahal izateko, Euskal Administrazioaren esku dauden erakundeak zeintzuk diren azalduko da laburki.

2. Ekarpen nagusia: Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa.

Atal honetan, ELk egin duen ekarpen nagusia azalduko da: etxebizitza bat legez eta modu eraginkorren okupatzeko eskubide subjektiboa esplizituki aitortu izana. Eskubide hau II. kapituluan dago xedatuta. Hain zuzen ere, esplizituki aitortzen zaie etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa etxebizitzarik izan ez eta lortzeko beharrezko baliabiderik ere ez duten guztiei. Hala ere, eskubide subjektiboaren erregelamendu bidezko garapenik ez dagoenez, laugarren xedapen iragankorrak behin-behineko araubide bat aurreikusi du.

7. artikulua, kontzeptua bera definitzen du. Xedapen honen arabera, etxebizitza bat edo zuzkidura bizitoki bat lortu eta legez eta modu eraginkorren okupatzeko eskubide subjektiboa egoitza bizigarririk ez dutenei edo, izanda ere, segurua edo beren premien arabera ez dutenei aitortuko zaie⁷¹. Beti ere, administrazio-auzotasuna EAeko edozein

lanzamiento prevista en la norma estatal, será de aplicación sucesiva, pues aun siendo así no deja de constituir un complemento normativo que altera el equilibrio en que consiste tal opción de política económica". Beraz, autonomia erkidegoak hartutako neurriak osagarriak izango dira Estatu Zentralak hartutako neurriekiko.

⁷⁰ Konstituzio Auzitegiaren, 97/2018 Sententzia, 2018ko irailaren 19koa. Epiaia.

⁷¹ Chinchilla Peinado, J.A. (2020), Ob.Cit., 32.orr

udalerritan duenari aitortuko zaio. Aldi berean, Eusko Jaurlaritzari eta lurralde-izaerako administrazio publikoei betebeharrak ezartzen zaie: Erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak, lehenetsuz, egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratzeko.

Gainera, 6.1. artikuluan eskubide subjektiboa aitortzen zaionari, bide judizialean eskubidea exigitzeko aukera ere xedatzen da. Arestian esan bezala, KAK xedapen hau konstituzio kontrakoa dela berretsi zuen⁷². Beraz, xedapen hau deuseztatuta dago. Hala ere, eskubide subjektiboa aitortzen zaionari, administrazioa bidean legitimazioa aitortzen zaio, administrazioarekiko auzibidera jo ahal izateko⁷³.

Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboaren kontzeptua estuki lotuta dago etxebizitza premia izatearen kontzeptuarekin. Hau, 8.artikuluak xedatzen du. Artikuluaren arabera, pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate batek etxebizitza premia duela joko da, bizitoki egonkor edo egokirik gabe eta halakorik lortzeko bitarteko ekonomikorik gabe dagoenean eta horregatik gizarte-bazterketako egoeran erortzeko arriskua duenean⁷⁴. Aldi berean, beren ohiko etxebizitzaren titularrak izanda eta etxebizitza hori hipoteka-exekuzioaren ondoriozko etxegabetze-prozedura batean sartuta egonda hipoteka-mailegua ordaindu ezin dutenak gizarte-bazterketaren arriskuan gertatu gabe ere etxebizitza premia izango dutela aitortuko zaie⁷⁵.

8.3. xedapenak dioten moduan, etxebizitza premia duela aitortzen zaion pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate orori etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa aitortuko zaio. Gainera, botere publikoei agindu zehatza ematen zaie: etxebizitza premia dutenei laguntza ematea. Laguntza hainbat modutakoa izan daiteke: etxebizitza edo bizitoki bat eskura jartzea edo honen ordez, etxebizitza ordaintzeko prestazio ekonomikoa ematea⁷⁶ edo erabileraren aldi baterako desjabetzera iritsiz denbora-tarte jakin baterako.

⁷² Konstituzio Auzitegiaren 97/2018 Sententzia, 2018ko irailaren 19koa. 6. a.O.J

⁷³ Chinchilla Peinado, J.A. (2020), Ob.Cit., 33. orr

⁷⁴ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, etxebizitzaren. 8.1. artikulua.

⁷⁵ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, etxebizitzaren. 8.2. artikulua.

⁷⁶ Ikusi: 14/2022 Legea, abenduaren 22koa, Inklusiorako eta Diru-sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemarena. Honek garatzen ditu Eusko Jaurlaritzak etxebizitza ordaintzeko esleituko dituen laguntzak. Lege honen bigarren xedapen iragankorrek bermatzen du etxebizitzarako gastuetarako prestazio osagarriaren aitortzea. Xedapen hauek erabiliko dira Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea garatzen duten erregelamenduzko xedapenak onartzen diren arte. Sistema horrek, subsidiarioki, etxebizitza ordaintzeko prestazio ekonomikoa bat jasotzeko eskubidea bermatuko du.

3/2015 Legearekin jarraituta, 9. artikulua, eskubide subjektiboa betetzeko moduak eta exijitzeko baldintzak arautzen ditu. Honek xedatutakoaren arabera, eskubide subjektiboa eskumena duen administrazio publikoak kudeatuko du. Horretarako, etxebizitza edo bizitoki babestu bat alokairuan eskura jarrita. Etxebizitza edo bizitokirik ez dagoen kasuetan, subsidiarioki, prestazio ekonomikoen sistema bat ezartzeko aukera dago. Administrazio publiko eskudunei etxebizitza-eskubide exijitu ahal izateko, baldintza batzuk bete behar dira: 1) etxebizitza edo bizitoki egonkor edo egokirik gabe egotea, 2) Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan baliozko eran izena emanda egotea, alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa soilik, erregelamenduz ezarriko den gutxieneko antzinatasunarekin eta 3) urteko diru sarrerak ezarritako muga barruan egotea.

Esan bezala, etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa garatzen duen erregelamendurik ez dagoenez, ELko laugarren xedapen iragankorrek behin-behineko araubide bat aurreikusten du. Honek, eskubide subjektiboa aitortzen zaien eskatzaileek bete beharreko baldintzak finkatzen ditu bai eta eskubidea ezartzeko irizpideak ere. Esaterako, eskubide aitortu ahal izateko, bizikidetzaren unitate mota bakoitzak izan beharko dituen gutxieneko diru sarrerak eta erregistro ofizialean gutxienez inskribatuta egon behar duten urte kopurua finkatzen ditu.

9. artikulua eta laugarren xedapen iragankorarekin lotuta, Arartekoak argitaratutako txosten bat aztertuko da⁷⁷. Honek, herritar batek egindako eskaera bati erantzuten dio. Herritar honek, etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzea eskatzen du eta administrazio publiko eskudunak eskaera ukatzen dio. Izan ere, 2017tik darama Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroan izena emanda baina 2018ko azaroaren 11tik 2018ko abenduaren 13 bitartean, alokairu erregimenetik bere izen ematea aldatu eta erosketa erregimenean eman zuen izena. 2021eko irailean modu telematikoan eskatzen saiatu zen etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzera sartzeko eskubide subjektiboaren aitortzea eta ukatu egin zitzaion.

Egoera honen aurrean, Administrazio publiko eskudunak zera alegatzen du: 9.3. artikulua eta laugarren xedapen iragankorrean xedatzen dena hartu behar da oinarritzat.

⁷⁷Arartekoaren 2021R-1849-21 Ebazpena, 2021eko abenduaren 13koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio "Etxebide" Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroan dagoen izen-emate baten antzinatasuna berrikusteko.

Gainera, dio Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroko izen emateak modu jarraituan izan behar duela⁷⁸, etengabekoa. Kasu honetan, hilabeteko tarte batean alokairu erregimenetik erosketa erregimenera pasa izanak Erregistroko antzintasuna galtzea suposatuko lioke. Beraz, lau urteko antzintasuna eskatzen zaio eskubide subjektiboa aitortu ahal izateko. Eta, erregimenez aldatu zenez, administrazio eskudunaren arabera, eskubidea aitortzeko aukera galdu zuen, nahiz eta aldaketa hilabate batekoa bakarrik izan.

Arartekoak dio, ez duela uste artikuluko horietako batek ere eskatzen duenik errentamendu-erregimeneko etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa antzintasun hori etengabea izatea: *“9.3 artikulua eta laugarren xedapen iragankorrak izen-ematearen lau urteko edo gehiagoko antzintasuna adierazten dutenean, antzintasun hori errentamendu-erregimeneko etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emanda egondako epeari buruzkoa da; eta ez da inola ere adierazten aldi horrek jarraitua izan behar duenik⁷⁹”*.

Kasu honekin, argi ikusten da etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzeko bete beharreko baldintzak zorrotzak direla. Eskubidea aitortzea nahi duenak, ezinbestean, alokairu publikoko etxebizitza eskatzaile gisa izena emanda egon beharko du, denbora zehatz batean gutxienez. Gainera, urtean dituen gehienezko diru sarrerek oso baxuak izan behar dute. Laburbiduz, oso kolektibo zehatzei aitortuko zaien eskubidea da.

Honen adierazle dira hurrengo datuak⁸⁰: 2019ko azaroan eskuratu ziren datu batzuen arabera, hauek dira eskubide subjektiboaren aitortza egiteko aurkeztu ziren eskaerak eta ondoren, aitortu zitzaienen kopurua:

- Eskaera kopurua:
 - Araban: 2.017
 - Bizkaian: 6.385
 - Gipuzkoan: 1.674
 - EAEn, guztira: 10.076

⁷⁸Arartekoaren 2021R-1849-21 Ebazpena, 2021eko abenduaren 13koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio “Etxebide” Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroan dagoen izen-emate baten antzintasuna berrikusteko. 4. aurrekaria: *“La interpretación general que se hace por parte del Departamento de Vivienda del precepto (en alusión al artículo 9.3 b) de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda), es computar la antigüedad en el régimen solicitado (venta o alquiler) por los interesados de forma ininterrumpida...”*

⁷⁹Arartekoaren 2021R-1849-21 Ebazpena, 2021eko abenduaren 13koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio “Etxebide” Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroan dagoen izen-emate baten antzintasuna berrikusteko. 6. gogoeta.

⁸⁰ Lopez de Arbina, G. (2021). *Derecho subjetivo de acceso a una vivienda digna y adecuada. Etxebide. 14.orr*

- Eskubide subjektiboaren aitortza:
 - Araban: 985
 - Bizkaian: 4.236
 - Gipuzkoan: 847
 - EAEn, guztira: 6.068

Beraz, nahiz eta baldintzak zorrotzak izan, pertsona asko daude etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzen zaienak. Hau da, eskubide egiten duenaren erdiari baino gutxiagori aitortzen zaio.

Behin etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboari dagokiona aztertuta, orokorrean etxebizitza eskubidea bermatzeko, administrazio publikoaren esku dauden bestelako tresnak aztertuko dira. Ezin ahaztu dezakegu, eskubide subjektiboa aitortzen zaienek ere tresna orokorrak baliatu ahal izango dituztela. Kontrara, tresna orokorrak baliatu ditzazketenek ezingo dituzte eskubide subjektiboa aitortzen zaienei xedatzen zaizkien tresnak erabili. Hau jakinda, hurrengo atalean, herritar ororen etxebizitza eskubidea bermatze aldera, Euskal Administrazio Publikoak aurreikusten dituen tresna orokorrak aztertuko dira.

3. Etxebizitza eskubidea bermatzeko tresna orokorrak, baldintzak eta erakundeak.

Etxebizitza eskubidea bermatzeko, ELk, tresna batzuk arautzen ditu, bai eta tresna hauek erabiltzeko beharrezkoak diren baldintzak ere. Babes Publikoko Etxebizitzak eta Zuzkidura bizitokiak dira Legeak bereziki, etxebizitza eskubidea bermatu ahal izateko aurreikusten dituen tresnak. Hala ere, etxebizitza eta zuzkidura bizitoki nahikorik ez daudenez, laguntza ekonomikoa emateko aukera ere aurreikusten da.

A. Etxebizitza eskubidea bermatzeko tresna orokorrak eta baldintzak

Atal honetan, etxebizitza eskubidea bermatzeko tresna hauen inguruko analisia egingo da. Horretarako, ELk eta babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko 39/2008 Dekretuak aztertuko dira. Hala ere, etxebizitza eskubidearen bermearekin zerikusi zuzena dutenak aztertuko dira soilik: 1) EA Eren Lurzoru Ondare Publikoa, 2) babes publikoko bizitegiatarako sistema, 3) babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokiaren araubide juridikoa eta baldintzak garatzen

dituen dekretua., 4) eraikinetan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzea, 5) etxebizitza erabilera egokiaren bizigarritasun baldintzen eta funtzio sozialaren berme juridikoak eta 6) ikuskapen, disziplina eta zehapen araubidea.

Orain arte ELk xedatzen duen ekarpen nagusia aztertu da soilik. Atal honetan, eskaintzen diren tresnak erabili ahal izateko bete beharreko baldintzak ere aztertuko dira. Horretarako, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko 39/2008 Dekretuaren⁸¹ xedapen batzuk aztertuko dira. Izan ere, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriak garatzen ditu.

1) Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa.

Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa ELk garatzen du. Kontzeptu garrantzitsua da, izan ere, EAEko Administrazioaren aldetik babes publikoa bermatzeko eskaintzen diren etxebizitza edota zuzkidura bizitokiak, EAEko Lurzoru Ondare Publikoaren parte dira. 14. artikulua zehazten du: Lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatua arautzeko helburuarekin, nortasun juridikorik ez duen erakundea sortzen da. Honen xedea, ekimen publikoko jarduerak sustatzea da, honek etxebizitzak edo zuzkidura bizitokiak urbanizatu eta eraikitzearekin zerikusia duenetan.

15. artikulua dioen bezala, etxebizitza gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritza sailak kudeatuko du EAEko Lurzoru Ondare Publikoa eta hauek dira izango dituen helburuak: Hirigintza eraikigarritasuna eskuratzea, ekipamendu publikoak sustatzea, higiezin birgaitze eta berroneratzea sustatzea, planifikazioa, programazioa eta lankidetzaren eragin, etab.

16. artikulua Lurzoru ondarea osatzen duten ondasunak eta baliabideak zeintzuk diren xedatzen du. Hauen artean, EAEko Administrazio orokorraren titulartasuneko ondasunen artetik hartara zuzentzen direnak, bai eta etxebizitza babestuei edo zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoei lotuta daudenak egongo⁸² dira. Beraz, Babes

⁸¹ Indarrean sartu zenean, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa garatzea zuen helburu. Izan ere, bertan definitzen ziren kontzeptu eta tipologia zabalitzen ditu. Zehazki, babestutako etxebizitzaren sailkapena aldatu zen.

⁸² 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. 16.2.a artikulua

Ofizialeko etxe bezala eta zuzkidura bizitoki bezala eskaintzen direnak, gehienetan (partikularrenak ez badira, beti ere, baldintzak batzuk betetzen direnean) EAEaren Lurzoru Ondare Publikoaren parte izango dira.

Beraz, EAEko Lurzoru Ondare Publikoaren esku dauden etxebizitza eta zuzkidura bizitokiak dira EAEn etxebizitza eskubidea bermatzeko erabiltzen direnak. Hau jakinda, jarraian, Babes Publikoko Etxebizitzen eta Zuzkidura Bizitokien definizioa eta motak aztertuko dira. Hauek, 3/2015 Legeko V. kapituluaren daude.

2) Babes publikoko bizitegiarako sistema: Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura bizitokien definizioa eta motak.

19. artikulua babes publikoko bizitegiarako sistema zein den zehazten du. Honen arabera, Administrazio publikoek, sustatu egingo dituzte etxebizitza publikoak. Horretarako, neurri ekonomiko, fiskal, hirigintzakoak sustatuko dituzte. Hauek, erregelamendu bidez garatuko dira. Sistema hau osatzen duten baliabideak, hauek izango dira: 1) Babes publikoko etxebizitzak eta 2) Zuzkidura bizitokiak.

Babes publikoko etxebizitzak, horrela definitzen ditu 20.1. artikulua. Artikuluaren arabera, babes publikoko etxe izango dira: *“lege honetan eta lege hau garatzeko araudian etxebizitzen bizigarritasun, kalitate, azalera, erabilera eta prezioari edo errentari buruz ezarritako betekizunak eta baldintzak betetzen dituztenak”*. Gainera, 20.3. artikulua etxebizitza libreak ere etxebizitza babestuen kalifikazioa lortu dezaketela xedatzen du, beti ere baldintzak batzuk betetzen badira (20.3.art).

Babes publikoko etxebizitza motak 21. artikuluan daude definituta. Bi motatakoak izan daitezke: Babes sozialeko etxebizitzak edo etxebizitza tasatuak (araubide autonomiko edo municipalenak). Babes sozialeko etxebizitzen eta araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen kasuan, hauei dagozkien xedapenak Eusko Jaurlaritzak garatuko ditu erregelamendu bidez. Udal-etxebizitza tasatuen kasuan, erregelamendu edo ordenantza bidez garatuko dira hauei dagozkien bestelako ezaugarri guztiak. Zehaztu beharreko ezaugarriak hurrengoak dira: Prezioa edo errenta, legez okupatzeko bete beharreko baldintzak, finantza-neurriak eta araubide juridikoa. Beraz, etxebizitza tasatuak udalek zein Eusko Jaurlaritzak kudeatu ditzazkete.

22. artikuluan, babes publikoko etxebizitzaren xedea ohiko egoitza iraunkorra izateko erabiltzea dela xedatzen da. Hau da, ez direla momentu zehatz bateko beharrei erantzun bat emateko, baizik eta, beharra duten pertsona edo familiei egonkortasun egoera bat bermatzeko.

23. 1. artikuluan zuzkidura bizitokiaren kontzeptua definitzen da. Babes publikoko etxebizitzekin gertatzen ez den bezala, bizileku premia aldi baterako konpontzeko erabiltzen dira. Bizileku baten ohiko premia astzeko beharrezkoak diren ezaugarriak izango ditu. Hau horrela, tresna eraginkorra izan daiteke, beharrezko dauden egoera azkar eta modu efektiboan erantzun ahal izateko.

3) Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokiaren araubide juridikoa eta baldintzak garatzen dituen dekretua.

Lehenengo atalean (25.art-27.art) babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura bizitokiaren prezioa eta errenta zehazten dira. Hauek, etxebizitza gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailburuaren agindu bidez ezarriko dira. Horrela, prezioa zehazteko higiezinaren azalera hartuko da kontuan, bai eta etxebizitza edo bizitokia mota, kokapen geografikoa, kontserbazio-egoera, edukitza-araubidea eta antzintasuna ere. Gainera, lurzuaren gehienezko prezioa ere dagozkien babes-arauetan zehaztutako prezioa ezingo da gainditu.

Bigarren atalean (28.art-31.art) babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa arautzen da. 28.2. artikulua dio, kalifikazioa administrazio deklarazio bat dela, zeinaren bidez etxebizitza, eranskin edo lokal batek dagokion babes publiko araubideak dituen onurak lortzen dituen. Kalifikazio, behin-behineko edo behin-betiko izan daiteke.

Hirugarren atalean (32.art-36.art), Babes publiko etxebizitzak eta zuzkidura bizitokiak esleitzeko prozedura eta sustapen motak daude xedatuta. Esan bezala, hauek garatzeko babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzko 39/2008 Dekretua behar da. Izan ere, honek xedatzen ditu prozeduraren ezaugarri eta baldintza guztiak.

Dekretuko, 12. artikulua Babes Ofizialeko Etxebizitzak esleitzeko Prozedurak definitzen ditu. Aipatzekoa da 12.3. artikuluan, legeak aurreikusten dituen prozeduretatik

salbuesten dituela hainbat kolektibo: terrorismoaren biktimak, genero indarkeriaren biktimak eta degradatutako eremuetako biztanleak, bai eta premia bereziko egoeran daudenak. Aldi berean, ELko 32. artikulua aurreikusten ditu izaera publikoa duten etxebizitzak, horretarako premia dutenei modu justu eta eraginkor batean banatu daitezzen, zozketan mantendu beharko diren bermeak: Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura bizitokiak fede emaile publikoen aurrean zozketatuko eta esleituko dira. Gainera, esleipen-prozeduran eskatzaileek eginiko eskabideak barematu egingo dira. Etxebizitzak edota zuzkidura bizitokiak esleitzeko, eskatzaileen artean, lehentasun ordena zehazteko, zozketa egin baino lehen, eskatzaileen ezaugarriak kontuan hartuko dira, besteak beste: errenta erabilgarria, bizikidetzak kide kopurua eta Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroko inskripzioaren antzintasuna⁸³.

Dekretuko 14. artikulua, Babes Ofizialeko Etxebizitza bat eskuratzeko jarraitu beharko den prozedurak nolakoa izan behar duen zehazten du, bai pertsona fisikoen kasuan (14.1.art), bai eta pertsona juridikoen kasuan ere (14.2.art).

Dekretuko 15. artikuluan, Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko hitzarmenen titulartasuna zehazten du. Hainbat egoera aurreikusten ditu, horien artean: Ezkonduetako pertsonen egoera (15.1.art), bizikidetzak unitate ezberdinen egoerak, mugikortasun urria edota adimen-ezintasuna duten pertsonen egoera, dibortziatutako pertsonen egoera (15.4.art), etab.

Mugikortasun urria edo adimen-ezintasuna duten pertsonen kasuan, babes ofizialeko etxebizitza baten titular izateko aukera ere izango dute. Egoera hau Dekretuko 15.3. artikulua xedatzen du. Kolektibo honek, gainera, arestian aipatutako betekizunak bete beharko dituzte, bi kasuetan izan ezik⁸⁴:

- Alokairurako ez da gutxienera sarrerarik egiaztatu beharko. Erosketaren kasuan, 3000 euroko sarrera nahikoa izango da.
- Etxebizitza premia izateko baldintzatik salbuetsita geratuko da, baldin eta duen etxebizitzan ez badira sarbideei eta igogailuei buruzko xedapenak betetzen. Beti ere, etxebizitza EAEn badago.

⁸³ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. 32. artikulua

⁸⁴EAEko laguntzen xedapen orokorrak (s.f). Babes Publikoko Etxebizitzaren Ezaugarriak. Berreskuratuta: [EAE-ko laguntzen xedapen orokorrak. - Etxebideko informazioa - Etxebide - Eusko Jaurlaritza - Euskadi.eus](http://EAE-ko_laguntzen_xedapen_orokorrak_-_Etxebideko_informazioa_-_Etxebide_-_Eusko_Jaurlaritza_-_Euskadi.eus). (Azken aldia: 2023ko maiatzaren 14)

Dekretuko 16. artikulua zehazten ditu babes ofizialeko edozein etxebizitza eskuratzeko ezinbestekoak diren baldintzak: 1) Adin nagusikoa edo emantzipatua egotea, 2) etxebizitza premia izatea (Dekretuko 17.artikuluaren), 3) Euskadin erroldatuta egotea (Dekretuko 18.artikuluaren) eta 4) arauak zehaztutako gutxieneko eta gehieneko diru sarreren muga artean egotea (Dekretuko 19.artikuluaren).

4) Eraikinetan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzea.

Hauek ELak garatzen ditu. Egun eta etorkizunean etxebizitza eskubidea bermatu ahal izateko ezinbestekoak dira etxebizitzak birgaitzeko eta hiri-eremuak berroneratzeko aurreikusten diren tresnak. Azken finean, etxebizitza berriak eraiki ez ezik, baita jada eraikiak daudenak ere bizitzeko era egoki batean mantendu behar dira⁸⁵. Are gehiago, jasangarritasuna eta ingurumena errespetatzen duten baldintzak izatea beharrezkoa izango da. Kontzeptu hau hasieran aipatutako Garapen Iraunkorreko Helburuekin lotzen da, 11. helburuarekin, hain zuzen, hiri eta garapen jasangarriko helburuarekin.

Higiezinak hobetzeko edo birgaitzeko eginbeharra xedatzen da, baita mantentzekoa ere, horrela, egokitzapen energetiko eta funtzionala lortzeko. Ekintza honek garrantzia handia du, izan ere, irisgarritasun eta energia-eraginkortasunerako baldintzak uneoro aldatzen doaz, eta egokitu beharra dago⁸⁶. Beraz, legean aurreikusten diren xedapenekin, eraikitako etxebizitzaren erabilera jasangarria sustatu nahi da, obra berrien aurrean eraikita dauden etxebizitzaren birgaitzea ahalbidetuz.

Honekin lotuta, etxebizitzaren ingurunea egokia izateko eskubidea ere aitortzen du, eraikinen birgaitzea eta hauen suspertze ekonomiko eta soziala sustatuz. Honekin lotuta, Eraikinen Ikuskaritza Teknikoak egiten hasi ziren. Hauek, 52. artikulua⁸⁷ arautzen ditu. Hauen egitekoa jada eraikita dauden eraikinen ikuskerak egitea da. Eraikin eta etxebizitzak bizitoki egokia izatea zaindu beharko dute, bai eta hauek mantendu eta zaintzeko beharrezkoak diren baliabide eta neurriak zehaztu ere.

⁸⁵ Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020) Ob.Cit. 385.orr

⁸⁶ Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020) Ob.Cit. 386.orr

⁸⁷ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. 52. artikulua.

Politika publiko hauek lehentasunezko bezala kalifikatzen dira, izan ere, ingurumenaren eta gizartearen ikuspegitik, lurzoru berrien hedapen eta kontsumoa atzeratzea baino jasangarriagoak dira⁸⁸.

5) Etxebizitzen erabilera egokiaren bizigarritasun baldintzen eta funtzio sozialaren berme juridikoak.

Etxebizitza desegokia definitzen da lehenengo, hau da, etxebizitza batek bere funtzio soziala noiz betetzen duen zehaztuko da, ondoren, desegokiak direnak kalifikatu ahal izateko. Bi izan daitezke desegoki bezala definitzeko aukerak: okupatu gabe dauden etxebizitzak edo gainokupatuak daudenak.

Lehenengo atalean hurrengo kontzeptuak daude xedatuta: jenderik gabeko etxebizitzak, infraetxeak eta etxebizitza gainokupatuak.

Jenderik gabeko etxebizitzekin lotuta, Etxebizitzaren Erabileraren inguruko Inkeskatik lortutako datu batzuk aztertu dira⁸⁹, hauek guztiak, atera dira eta 2021. urteko datuak dira baina hauek ulertzeko, beharrezkoa da kontzeptu batzuk definitzea. Etxebizitzak nagusiki, bi modutara sailkatzen dira:

1. Etxebizitza nagusiak⁹⁰: *“Urtean zehar (urtean 6 hilabete baino gehiago) pertsona baten edo gehiagoren ohiko bizileku gisa okupatuta dauden familia-etxebizitzak dira, nahiz eta modu ez jarraituan eta bertan erroldatuta egon edo ez”*. Mota honetako etxebizitzen kopurua, 2021. urtean, EAEn 997.050 etxebizitza zen.
2. Etxebizitza ez nagusiak, nagusiak ez diren gainerako familia etxebizitza guztiak dira. 2021. urtean, EAEn mota honetako etxebizitza kopurua 76.905 zen. Bi azpi atal bereiztu daitezke:
 - a. Denboraldiko etxebizitzak edo bigarren mailako etxebizitzak: Hauek ez dira inoren ohiko bizilekuak eta urtean 6 hilabete baino gutxiagoko tartean erabiltzen dira. Hauek, 2021. urtean, EAEn 30.147 etxebizitza ziren, hau da, etxebizitza ez-nagusien %39,2.

⁸⁸ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. Hitzaurrea

⁸⁹ Etxebizitzaren erabilerari buruzko inkesta (EHE) 2021

⁹⁰ Etxebizitzaren erabilerari buruzko inkesta (EHE) 2021, 6. orr.

- b. Jenderik gabeko etxebizitzak edo hutsik dauden etxebizitzak, normalean pertsonarik bizi ez diren etxebizitzak dira. Kopurua 2021. urtean, 46.758 etxebizitza ziren. Kudeagarri eta ez-kudeagarri bezala kalifikatzen dira:
- i. Kudeagarriak izango dira bigarren bizileku bezala erabiltzen ez direnak, merkatuan eskaintzen ez direnak, hain zuzen. Kontzeptu honetatik kanpo geratzen dira: egoiliarrak direnen baina lekualdaketagatik erabiltzen ez direnak, hau da, osasuna, lana edo ikasketengatik erabiltzen ez direnak eta kolektibo jakin batzuentzako etxebizitza sozial gisa erabiltzen direnak. Kopurua, 2021. urtean, 32.908 etxebizitzena zen.
 - ii. Kudeaezinak 13.850 etxebizitza ziren.

Datu hauen analisia eginda, argi ikusten da, EAEn hutsik dauden etxebizitza kopurua altua dela. Autoritate publikoen beste zereginetako bat hutsik dauden etxebizitza hauei guztiei irtenbide bat ematea da⁹¹. Izan ere, etxebizitzarik ez dutenen egoera konpontzeko tresna baliagarria da.

Etxebizitza gainokupatuen kontzeptuaren inguruan, Arartekoak argitaratutako txosten batean egindako adierazpenak aztertu dira⁹². Txostenak egoera konkretu bati erantzuten dio: Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio berrikus dezala etxebizitza aldatzeko berariazko premia aitortzeko eskaera ukatzeko erabakia. Gomendio honek, emakume batek egindako eskaera bati erantzuten dio, *“ez zegoelako ados Alokabide sozietate publikoak etxebizitza aldatzeko berarizko premia aitortzeko eskaera ukatzeko erabakiarekin⁹³”*. Alokabidek emandako argudioen oinarrian, ELko 62. artikulua dago, non, gainokupatutako etxebizitzak definitzen diren⁹⁴. Honen aurrean, Arartekoak, horrela dio⁹⁵: *“indarrean dagoen ordenamendu juridikoan badira beste kausa batzuk ere, Arartekoaren iritziz kontuan izan behar lituzkeenak etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa*

⁹¹ Uranga, M. G., Rodríguez, L. G., & Alza, A. C. (2020). Ob.Cit. 383. orr

⁹² Arartekoaren 2022R-1787-20 Ebazpena, 2022ko martxoaren 31koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio berrikus dezala etxebizitza aldatzeko berariazko premia aitortzeko eskaera ukatzeko erabakia.

⁹³ Arartekoaren 2022R-1787-20 Ebazpena, 2022ko martxoaren 31koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio berrikus dezala etxebizitza aldatzeko berariazko premia aitortzeko eskaera ukatzeko erabakia. Lehenengo aurrekaria.

⁹⁴ 3/2015 Legeko 62. artikulua: *“Etxebizitza batean 2 pertsona bizi badira, hark 33 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez..”*

⁹⁵ Arartekoaren 2022R-1787-20 Ebazpena, 2022ko martxoaren 31koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio berrikus dezala etxebizitza aldatzeko berariazko premia aitortzeko eskaera ukatzeko erabakia

aitortzeko eskaera bat aintzat hartzea edo baztertzea erabakitzeko orduan. Haien artean daude bizikidetza-unitatearen osaera eta esleitutako etxebizitzaren gela-kopurua". Gainera, kexa jartzaileak alegatzen du *"bizi den etxebizitzan ez dagoela nahikoa lekurik bere bizikidetza-unitatearen eguneroko bizitza normaltasunez garatzeko"*. Beraz, nahiz eta kontzeptua 62. artikulua etxebizitza bat gainokupatua dagoela aitortzeko egoerak zeintzuk diren xedatu, argi ikus daiteke, batzuetan, legeak xedatutako parametroak ez direla etxebizitza eskubidea egoki bermatzeko nahikoak.

Hala ere, aztertutako kontzeptuetatik aparte, laburbilduz, kapitulu honetan, oro har, etxebizitza-eskubideari lotutako ohiko esku-hartze modu guztiak ere sartu dira: desjabetzea, erabileraren aldi baterako desjabetzea barne; deklaratzeko ezen interes sozialekoa eta presakoa dela erantzuna ematea hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiari; eroslehetasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea; nahitaezko ordezpena, eta etxegabetze administratiboa, hertsapen-isunez gainera⁹⁶.

6) Ikuskapena, disziplina eta zehapen araubidea.

Lehenengo atalean, ikuskapena eta behin-behineko neurriak daude xedatuta. Bigarren atalean, berriz, zehapen araubidea. Beharrezkoak diren eginbideak eta horiek bideratzeko har daitezkeen behin-behineko neurriak zehazten dira. Horien artean: arau-hauste motak, erantzuleak, preskripzio eta iraungitze kasuak, Administrazio eskudunak eta zehapenen zenbatekoak (urtero eguneratuko direnak). Azken kapitulu honen garrantzia azpimarratu behar da. izan ere, ikusikapan, disziplina eta zehapen araudirik gabe ezinezkoa litzateke babes publikoan eskaintzen diren baliabideen kudeaketa egokia egitea.

Atal hauek guztiak aztertuta, jarraian, azaldutako xedapen hauek guztiak kudeatzeko eta exekutatzeko beharrezkoak diren erakundeak zeintzuk diren aipatuko da.

⁹⁶ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. Hitzaurrea

B. Neurriak kudeatu eta exekutatzeko erakundeak

Azaldutako, neurri eta tresna hauek guztiak, kudeatu eta exekutatu ahal izateko, erakundeak behar dira. Jakina da Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, etxebizitza eta Garraioa Saila dela etxebizitzaren arloko gaiak kudeatu eta exekutatzeko duen organo nagusia. Lurralde Plangintza, etxebizitza eta Garraioa Sailaz gain, badaude beste erakunde batzuk, jarraian aipatuko direnak: Etxebide, Alokabide, Bizilagun Zerbitzu Publikoa, Ikuskaritza Zerbitzu Publikoa eta Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Bizilagun Zerbitzu Publikoak⁹⁷, bitartekotza eta adiskidetze zerbitzu publikoa eskaintzen du. Bere jarduera aholkularitzan eta bitartekotzan dago oinarritua. Etxebizitzaren Euskal Behatokia⁹⁸, berriz, informazio eta ezagutza gune bat da. Etengabe aldaketan dagoen Etxebizitza sektorearen inguruko estatistika ofizial guztiak egiten ditu eta egiten diren azterketa eta txosten guztiak elkartzen ditu. Beraz, etxebizitzaren arloko informazioa eta ezagutza transferitzeko eta eskuratzeko tresna da. Etxebide eta Alokabide jarraian aztertuko dira, laburki.

Etxebide

1997 urtean sortu zen, erakunde bat da. Eusko Jaurlaritzak jarri zuen martxan eta bere funtzioa etxebizitza publiko baten edota laguntza ekonomikoen beharra dutenei komunikazio eta informazio zerbitzua ematea da. Gainera, sustapen ekonomikoko etxebizitzak ere kudeatzen ditu eta gardentasuna, berdintasuna eta eraginkortasuna printzipioak errespetatzen ditu.

39/2008 Dekretuak⁹⁹, horrela definitzen du Etxebide, 13. artikuluan: *“Babestutako Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoak aztertu eta kudeatuko du Euskal Autonomia Erkidegoan dauden babestutako etxebizitzaren eskatzaileen zerrenda, eta era berean etxebizitzak esleituko ditu, aurreikusitako aukeraketa-prozeduren bitartez”*.

⁹⁷Bizilagun Zerbitzu Publikoa (s.f). Berreskuratuta: [Bizilagun: bitartekaritza zerbitzua - Eusko Jaurlaritza - Euskadi.eus](#). (Azken aldia: 2023ko maiatzaren 12)

⁹⁸Euskal Etxebizitzako Behatokia (s.f). Berreskuratuta: [ETXEBIZITZAKO BEHATOKIA. Hasierako orria. Euskadi.eus](#). (Azken aldia: 2023ko maiatzaren 12)

⁹⁹ 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa.

Hau da, laburki, Etxebideren jarduna¹⁰⁰:

1. Babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatutako eraikuntza berriko etxebizitzak sustatzea, alokairuan edo salmentan uztea edo norberaren erabilerarako bideratzea.
2. Babes ofizialeko etxebizitzak eta merkatu librean dauden etxebizitzak eskuratzea. Ondoren, helburua hauek eskuratzailen bizileku ohiko eta iraunkor bilakatzea da.
3. Azalera eskubiderekin eraikitako babes publikoko etxebizitzaren titularrek lurzorua jabetza erostea.
4. Jada eraikita dauden etxebizitzetara erabilera eraginkor bat ematea. Horretarako, erreta bat ordaintzen dutenei diru laguntzak eskainiko zaizkio, bertan bizitzen jarraitu dezan.
5. Partikularrek beren etxebizitzak alokairu babestuan jartzea lortu nahi da.
6. Administrazio Publikoak Etxebizitzak erostea, horiek ondoren babespeko alokairuan jartzeko.
7. Eraikita dagoen baina birgaitzea behar duen ondarea berreskuratzeko, beharrezkoak diren berritze eta mantentze lanak sustatzea.
8. Birgaitze jardunak abian jartzea, betiere etxebizitzak sustatzeko helburua badute, ondoren jabetzan edo alokairu babestuan eskaintzeko.
9. Hutsik dauden etxebizitzak alokairuan eskaintzea. Horretarako sortu zen Bizigune Programa.
10. Zuzkidura alokairuak sustatzea eta eraikitzea: Zuzkidura-bizitokiak instalazio eta zerbitzu komunak dituzten egoitza-baliabideak dira, nahitaez txandakatu behar direnak. Txandakatzea bermatzen da horrelako batez goza daitekeen denbora mugatzen delako. Kontratuak gehienez 5 urterako egin behar dira, txandakatzea errazteko. Horretarako aurreikusitako jabari publikoko zuzkidura-lurzoruetan ezarriko dira, betiere bizitoki-erabilera ekipamenduarenarekin bateragarria bada. Zuzkidura-izaera dutenez, bizitoki hauek ez dira etxebizitzatzat jotzen eta, ondorioz, ez zaizkie aplikatzen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako irizpideak.
11. Landa-inguruetan etxebizitzak birgaitzeko eta alokairuan jartzeko proiektu pilotuak martxan jartzea, ingurune hori sustatzeko programa publikoen lagungarri gisa.

¹⁰⁰EAE-ko laguntzen xedapen orokorrak. Babespeko jardunak (s.f.). Etxebide, Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua. Berreskuratuta: [EAE-ko laguntzen xedapen orokorrak](#). - [Etxebideko informazioa](#) - [Etxebide](#) - [Eusko Jaurlaritza](#) - [Euskadi.eus](#). (Azken aldia: 2023ko maiatzaren 14)

Gainera, Etxebidek etxebizitzak **berriz erosteko bermea** eskaintzen du. Hau da, kreditu-entitateek eta EAEko Administrazioak sinatutako finantza-lankidetzako hitzarmenen esparruan, etxebizitzaren eskuratzailerak hipoteka-kreditua ordaindu ezin duen kasuetan, Etxebizitza sailak higiezin lehentasunez eskuratzeko aukera izango du.

2013. urtea baino lehen, Etxebide Zerbitzuaren bitartez etxebizitza bat eskatzen zutenek aukera zeukaten bai alokairu eta bai salerosketa erregimeneko etxebizitza bat eskatzeko. Urte horretan, araudian aldaketak egin ziren: Partikularrek edo bizikidetzak-unitateek etxebizitza babestu bat eskatzeko aukera izango dute, baina, erosketa-erregimenean edo alokairu-erregimenean, baina ez aldi berean. Honek, etxebizitza eskatzaileen kopurua nabarmen jaitsea eragin zuen¹⁰¹. Gainera, inskribatu ahal izateko bete behar ziren irizpideak gogortu ziren. Ondorioz, alokairu eskaerak eta alokairuan eskaintzen diren etxebizitzaren kopurua nabarmen altuagoa da erosketan eskaintzen den kopuruarekin alderatzen bada. Hauek dira 2020. urtean etxebiden egin ziren eskaerak¹⁰²:

- Gipuzkoan: 18.101
 - Alokairuan: 12.965
 - Erosketan: 5.136
- Bizkaian: 32.304
 - Alokairuan: 24.597
 - Erosketan: 7.707
- Araban: 10.589
 - Alokairuan: 9.625
 - Erosketan: 964
- EAEn, guztira: 60.994
 - Alokairuan: 47.187
 - Erosketan: 13.807

Beraz, alokairuaren nagusitasuna nabarmena da. Hau, 2013. urtean eginiko aldaketen eta ELrekin egon ziren aldaketen ondorioa litzateke. Alokairuan eskainiko direnak, Alokabide sozietate publikoak egingo du.

¹⁰¹ Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020). Ob.Cit. 378. orr

¹⁰² López de Arbina, G. (2021), Ob.Cit. 9.orr.

Alokabide¹⁰³

Bizigune Programak¹⁰⁴ egiten duen lanari esker, alokairu publikoan eskainiko diren etxebizitzaren kopurua handitu egiten da. Izan ere, etxebizitza berriak eraikitzeaz aparte, jada eraikita eta hutsik dauden etxebizitza partikularrak alokairu publikoan eskaintzeko aukera eskaintzen du. Hala, Bizigune Etxebizitza Hutsen Programaren xedea da: hutsik dauden etxebizitzak eskuratu eta alokairu babestuaren bitartez merkaturatzea. Horrela, hutsik dauden etxebizitzetara erabilera soziala emango zaie, arrazoizko prezio batean bertan bizitzeko aukera bermatzen delako. Zehazki, merkatu librean etxebizitza bat eskuratu ezin dutenei kolektiboari zuzendutako programa da.

Prozesua hau da: Lehenengo, hutsik dagoen etxebizitzaren jabeak Alokabide Sozietate Publikoarekin usufuktu kontratu bat egingo du (normalean 6 urteko iraupena dutenak). Bigarrenik, arestian aipatutako Etxebide programan erregistratua dagoen norbaiti esleituko zaio etxebizitza hori. Etxebizitza esleitzen zaion pertsonak Alokabideri ordainduko dio bere diru sarreraren arabera errenta bat.

Ikuskaritza Zerbitzuak eskaintzen dituen datuen arabera¹⁰⁵, 2018. urtean bizigunek 5.325 etxebizitza eskaintzen zituen.

Aldi berean, badago alokairu merkatu librean eragina duen beste euskal zerbitzu bat. Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa deitzen dena. Honen helburu nagusia titulartasun pribatuko etxebizitza hutsak alokairu merkatuan errentarientzako arrazoizko prezioan sartzea da.

3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena eta hau exekutatzeko baliatzen diren erakundeak aztertu ondoren, eta lanarekin bukatzeko, etxebizitza merkatu eta politikaren bilakaera aztertzeko egokia den beste parametro bat aztertuko da: Etxebizitza Plan Zuzentzaileak.

¹⁰³Alokabide (s.f.). Berreskuratuta: [Alokabideri buruz \(euskadi.eus\)](#). (Azken aldia: 2023ko maiatzaren 12)

¹⁰⁴Bizigune Programa (s.f.) Alokabide. Berreskuratuta: [Hutsik dagoen etxebizitza bat baduzu. Bizigune da zure programa \(euskadi.eus\)](#). (Azken aldia: 2023ko maiatzaren 12)

¹⁰⁵ Euskadiko Alokairu Politikaren Ebaluazio Txostena, Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

3. Etxebizitza Plan Zuzentzaileak

Etxebizitza Plan Zuzentzaileak¹⁰⁶, Administrazio organo guztien jarduna definitzeko, etxebizitzaren arloan toki-erakundeek sortzen dituzten planak dira. Hala ere, planek ezarritako xedapenak betetzea aukerakoa da erakundeetzako.

Etxebizitza Plan Zuzentzaileekin, Eusko Jaurlaritzak datozen urteetan izango dituen erroka eta egitekoak finkatzen dira. Gida-planean definitzen den bezala, etxebizitza duin eta egoki baten beharra duten pertsoneri erantzun integrala bermatu nahi zaie. Horretarako, alokairu eskuragarriago bat eskaini eta etxebizitza-parkearen bizigarritasun eta jasangarritasun baldintzak hobetzeko baliabideak areagotu nahi dira¹⁰⁷.

Azken urteotako Gida-Planen analisia eginez gero, EAEn, etxebizitza politikek izan duten norabidea ikus daiteke. Izan ere, hemen daude xedatuta Administrazio Publikoek gauzatuko dituzten plan eta estrategiak. Azken urteetakoei erreparatuz, agerian geratzen da Plan Zuzentzailean xedatutako helburuak, gero errealitatean, ez direla gauzatzen. Etxebizitzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailean eta Etxebizitzaren 2013-2016 Plan Zuzentzailean etxebizitzaren kopuruak behera egin zuela ikusi daiteke. Bereziki, beherakada hau etxebizitza sozialei eta alokairuan eskainiko diren etxebizitzetzi eragin zien. Aldiz, etxebizitzaren birgaitzeari erreparatuta, mailari eusten zaio¹⁰⁸

Azken argitalpenak¹⁰⁹ 2021-2023 urte bitartean sektoreko ekintza-plana zein izan den definitzen du. Hiru izan ziren bereziki definitu eta garatu zituen ardatzak: Alokairu eskuragarria sustatzeko estrategiak, bizitegi-eraikinen parkearen gaineko jarduketak eta gobernantza sistemak eta koordinazio instituzionala.

Bost dira 2021-2023 Gida-Planaren ezaugarriak¹¹⁰:

1. Alokairu babaestua sustatzearen aldeko apuntua indartzea
2. Jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko programak sustatzea, hauen artean, Bizigune eta ASAP.

¹⁰⁶ 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena. Hitzaurrea

¹⁰⁷ Etxebizitzaren Gida Plana, 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren ekintza-plana

¹⁰⁸ Quintiá Pastrana, A. (2017), Ob.Cit., 230.orr

¹⁰⁹ Etxebizitzaren Gida Plana, 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren ekintza-plana

¹¹⁰ Etxebizitzaren Gida Plana, 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren ekintza-plana, 4.orr

3. Etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzeko bermea areagotzea. Bai eta Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren kudeaketa Eusko Jaurlaritzatik egitea lortzea.
4. Etxebizitzak birgaitzeko politikak indartzea
5. Alokairu eskaintza handituko duen fiskalitatearen aldeko apustua egitea.

Horrela, 2023 urte bukaeran, xedatu ziren helburuak bete diren aztertu beharko da. Honi esker, aurreikusi ziren tresnen eraginkortasuna neurtu ahal izango da.

V. ONDORIOAK

Gradu Amaierako lanarekin bukatzeko, azal dutako guztia oinarri hartuta, ondorio batzuk atera dira: EAEko Administrazio Publikoak tresna ugari ditu, euskal herritarren etxebizitza eskubidea bermatu ahal izateko. Hala ere, datuak erreparatuta, bateraezintasun bat aurkitu daiteke: Etxebizitza eskubidea bermatzen ez zaion jende ugari dago oraindik. Beraz, etxebizitza eskubidea ez da bermatzen.

Espainia estatu soziala den heinean, autoritate publikoen betebeharra litzateke gizarte osoaren eskubideak bermatzea. Hau horrela, etxerik gabeko pertsonak dauden bitartean bere esku dituzten tresnen eraginkortasuna zalantzan jarri genezake. Argi dago ez dituztela behar bezala erabiltzen. Izan ere, Etxebide eta Alokabide erakundeek erregistratzen dituzten eskaerak eskaintzen diren etxebizitza kopuruen gaineratik dago. Etorkizunean etxebizitza eskubidearekin arazoa gutxitzen joateko helburua badago, eskuhartzeak berehalakoa behar du izan.

Orain arte ikusi diren etxebizitzaren arloaren ingurukoek arauak, babes publikoko etxebizitza bat, zuzkidura bizitoki bat edota etxebizitza ordaindu ahal izateko diru laguntzak aurreikusten dituzte. Hauek irakurrita, erraza da herritar ororen etxebizitza eskubide bermatzeko nahikoa tresna daudela ondorioztatzea. Hala ere, aztertu diren txostenekin arauak xedatzen dituzten tresna eta neurrien eraginkortasuna neurtu daiteke eta hauek aztertu ondoren, hauen eraginkortasuna zalantzan jartzen dut.

Hau horrela bada, indarrean dauden neurri eta tresnen kudeaketa egokia egiteari garrantzia gehiago eman beharko liokete. Horretarako, ikuskapen, disziplina eta zehapen araubidea gogortzea ezinbestekoa dela uste dut. Izan ere, egoera ekonomiko on batean bizi

diren pertsona askok eskuratu dute babes publikokoa den etxebizitza bat eta bertan jarraitzen dute nahiz eta bere egoera ekonomikoak hobera egin duen. Egoera hau hobeto kudeatuko balitz, beharrez dauden kolektibo gehiagori konponbide bat ematea errazagoa izango litzateke. Beraz, Administrazioak jada bere esku dituen higiezin kudeaketa egoki bat egitea ezinbestekoa da.

Badago garrantzitsua den beste egiteko bat: etxebizitzarik gabeko jendea eta jenderik gabeko etxebizitzak kudeatzea. Partikularrenak diren baina hutsik dauden etxebizitzak Administrazio Publikoak eskuratzea ere ezinbestekoa dela uste dut. Hauek, aldi baterako etxebizitza bat behar dutenei eskaintzea aukera bat litzateke. Hutsik dauden etxebizitzetarako erabilerarik ez ematea Administrazioaren porrota da, etxea behar duen jende ugari dagoelako.

Azpimarragarria da, etxebizitza publiko baten beharra egoera ekonomiko txarrean dauden kolektiboek dutela. Hau horrela, sortzen diren etxebizitza publiko berrien kokapenak sekulako garrantzia dauka. Izan ere, kolektibo hauek gizartean integratzeko laguntza behar izaten dute, eta ez kontrara. Horregatik, azpiegituren diseinuari garrantzia eman behar zaio, etxebizitza duin eta egoki bat eskuratu eta disfrutatu ahal izateko.

Ezin ahaztu noski, babes publikoan eskainiko diren etxebizitza gehiagoren sorrera ere ezinbestekoa dela. Bai eta egun eraikita dauden higiezin hobekuntza eta birgaitze lanak indartzea ere.

Onartzeko dagoen Etxebizitza eskubidearen aldeko Lege Proiektu berriari dagokionez, arestian aztertutako eskumenen inguruko hausnarketa egin beharko dela uste dut. Estatu Zentralak nagusiki, 149.1.1 eta 149.1.13. artikuluen baitan lortzen dute etxebizitzaren arloa arautu ahal izateko aukera. Egia da, KAK Estatu Zentralari hainbat muga ezarri dizkiola, baina hala ere, arauak egiteko uzten zaion aukera ez da txikia. Honen adibide da, KAREN 16/2018 sententzia, non, adierazten den etxebizitza arloa arautzen duen Estatu mailako araudia onartu arte, zaila izango dela Autonomia Erkidegoek Estatuko eskumenak urratu dituztela esatea. Kasu honetan, sententziaren arabera, Estatu mailako lege batek, beraz, arau autonomikoekin dagoen muga zehazteko balioko luke. Honen aurrean, hainbat talde politikoek eskumen gatazka bat planteatuko dutela adierazi dute. Izan ere, hauen aburuz, Autonomia Erkidegoei dagokien etxebizitza arloa arautzeko eskumena urratzen zaie. Hala bada, edo ez bada, KAK ebatzi beharko du.

Esandako guztiak kontuan hartuta, etxebizitza eskubidea bermatzeko EAeko Administrazio Publikoaren aldetik hartzen diren erabaki, neurri eta tresnak gehiago indartu behar dira. Izan ere, indartzen ez badira, etxebizitza eskubidea bermatzea geroz eta zailagoa izango da.

VI. BIBLIOGRAFIA

JURISPRUDENTZIA:

- Konstituzio Auzitegiaren 37/1987 Sententzia, 1987ko martxoaren 26koa.
- Konstituzio Auzitegiaren 152/1988 Sententzia, 1988ko uztailaren 20koa.
- Konstituzio Auzitegiaren 36/1991 Sententzia, 1991ko otsailaren 14koa.
- Konstituzio Auzitegiaren 36/2012 Sententzia, 2012ko martxoaren 15ekoa.
- Konstituzio Auzitegiaren 93/2015 Sententzia, 2015eko maiatzaren 14ekoa.
- Konstituzio Auzitegiaren 16/2018 Sententzia, 2018ko otsailaren 22koa.
- Konstituzio Auzitegiaren 97/2018 Sententzia, 2018ko irailaren 19koa.
- Konstituzio Auzitegiaren 106/2018 Sententzia, 2018ko urriaren 4koa.
- Konstituzio Auzitegiaren 16/2018 Sententzia, 2018ko otsailaren 22koa.
- Konstituzio Auzitegiaren 32/2019 Sententzia, 2019ko otsailaren 28koa.
- Konstituzio Auzitegiaren 37/2022 Sententzia, 2022ko martxoaren 10ekoa.

LEGEAK:

- Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsala (1948).
- Europako Karta Soziala (1961)
- Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna (1966)
- Espainiako Konstituzioa (1978. urtekoa)
- 3/1979 Lege Organikoa, abenduaren 18koa, Euskal Herriaren Autonomia Estatutuarena. Gernikako Estatutua
- Europako Karta Sozial Berrikusia (1999).
- Europar Batasunaren Oinarrizko Eskubideen Karta (2000)
- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 121/000089 Etxebizitzarako eskubidearen aldeko Lege Proiektua.
- 14/2022 Legea, abenduaren 22koa, Inklusiorako eta Diru-sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemarena.

ARTIKULUAK:

- Kenna, P. (2006). Los derechos a la vivienda y los Derechos Humanos. Prohibitatge Edicions.
- Macho Carro, A. (2022). La tutela del derecho a la vivienda en la doctrina del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (comentario a los dictámenes de febrero de 2021 sobre las comunicaciones 85, 54 y 48/2018). *Revista de estudios europeos*, (80), 219-230
- Tajadura Tejada, J. (2022) *Oinarrizko Eskubideak Eta Haien Bermeak*. Unibertsitateko Eskuliburuak. Leioa: Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea, Argitalpen Zerbitzua.
- Aguirreche Olo, M. L. (2007). Disfunciones y problemas en la política vasca de vivienda protegida.: Hacia una reformulación desde el Derecho público a la luz de otras experiencias comparadas. *Revista Vasca de Administración Pública. Herri-Arduralaritzako Euskal Aldizkaria*, (79), 235-276.
- Sánchez Morón, M. (2022). *Derecho administrativo* (17ª, Vol. , parte general /). Tecnos.
- Chinchilla Peinado, J.A (2020). “*La dimensión subjetiva del derecho a la vivienda de las personas con dificultades de acceso en el mercado libre y su concreción a través de un parque público de vivienda*” (bertsio elektronikoa). Núm. 9-10 (2020) *Viviendas adecuadas para personas Mayores (2019-2020), Parámetros de Sostenibilidad*, Páginas 26-44
- Quintiá Pastrana, A. (2017). El derecho a la vivienda y la dialéctica entre descentralización y recentralización. *Revista Vasca De Administración Pública. Herri-Arduralaritzako Euskal Aldizkaria*, 109, 225-267.
- Moreno García, J. (2021). (2021). Evolución de la erosión competencial del Estatuto de Gernika en materia de Vivienda (art. 10.31). In *La erosión silenciosa* (pp. 439-470). Instituto Vasco de Administración Pública.
- Iglesias González, F. (2022). Distribución competencial entre Estado, comunidades autónomas y entidades locales en materia de vivienda.
- Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L., & Corral Alza, A. (2020). De la crisis a la recuperación: el replanteamiento de la política vasca de vivienda en el nuevo escenario económico y social. *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, (35), 364-393.

- Lopez de Arbina, G. (2021). *Derecho subjetivo de acceso a una vivienda digna y adecuada*. Etxebide.

BESTEAK

- Nazio Batuak. 4. ohar orokorra: “*El derecho a una vivienda adecuada*” (2014ko abenduaren 13koa).
- Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna garatzen duen Protokoloa
- Dictamen en respuesta a la comunicación nº 85/2018, de 18 de febrero de 2021
- Dictamen en respuesta a la comunicación nº 54/2018, de 19 de febrero de 2021.
- Dictamen en respuesta a la comunicación nº48/2018, de 22 de febrero de 2021.
- Provivienda. *La vivienda, un derecho humano*. Berreskuratuta: [La vivienda, una cuestión de Derechos Humanos - Provivienda](#).
- Etxebizitza hasiak eta bukatuak. (2021ko 4. hiruhilekoa). Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Berreskuratuta: [Etxebizitza hasiak eta bukatuak. 2021ko 4. hiruhilekoa - ETXEBIZITZAKO BEHATOKIA](#). Etxegintza. (euskadi.eus).
- Etxebide. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebiden etxebizitza babestua eskatzen dutenen diru-sarrereren mailaren bilakaera 2008-2018
- Arartekoaren 2021R-1849-21 Ebazpena, 2021eko abenduaren 13koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio “Etxebide” Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroan dagoen izen-emate baten antzintasuna berrikusteko.
- EAEko laguntzen xedapen orokorrak (s.f). Babes Publikoko Etxebizitzen Ezaugarriak. Berreskuratuta: [EAE-ko laguntzen xedapen orokorrak. - Etxebideko informazioa - Etxebide - Eusko Jaurlaritza - Euskadi.eus](#).
- Etxebizitzaren erabilerari buruzko inkesta (EHE) 2021
- Arartekoaren 2022R-1787-20 Ebazpena, 2022ko martxoaren 31koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari gomendatzen zaio berrikus dezala etxebizitza aldatzeko berariazko premia aitortzeko eskaera ukatzeko erabakia.
- Bizilagun Zerbitzu Publikoa (s.f.). Berreskuratuta: [Bizilagun: bitartekaritza zerbitzua - Eusko Jaurlaritza - Euskadi.eus](#).

- Euskal Etxebizitzako Behatokia (s.f). Berreskuratuta: [ETXEBIZITZAKO BEHATOKIA. Hasierako orria. Euskadi.eus](#)).
- EAE-ko laguntzen xedapen orokorrak. Babespeko jardunak (s.f). Etxebide, Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua. Berreskuratuta: [EAE-ko laguntzen xedapen orokorrak. - Etxebideko informazioa - Etxebide - Eusko Jaurlaritza - Euskadi.eus](#)
- Alokabide (s.f). Berreskuratuta: [Alokabideri buruz \(euskadi.eus\)](#)).
- Bizigune Programa (s.f.) Alokabide. Berreskuratuta: [Hutsik dagoen etxebizitza bat baduzu, Bizigune da zure programa \(euskadi.eus\)](#).
- Euskadiko Alokairu Politikaren Ebaluazio Txostena, Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.
- Etxebizitzaren Gida Plana, 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren ekintza-plana.