

## I. XEDAPEN OROKORRAK

### ESTATUKO BURUZAGITZA

**3108** *7/2019 Errege Lege Dekretua, martxoaren 1ekoa, Etxebizitzaren eta Alokairuaren Arloetako Presako Neurriena.*

I

Etxebizitzaren arloko erronka garrantzitsuei egin behar die aurre Espainiak, gaur egun bereziki lotuta daudenak alokairu-araubidean etxebizitzarako irispidea izateko dauden zailtasunekin. Liberalizatzeko 2013ko erreformak ez ditu ekarri espero ziren etxebizitza-eskaintzaren gorakada eta prezioen moderazioa; are gehiago, ohiko bizilekua alokairuko etxebizitzan duten pertsonak ahultasun egoeran utzi ditu, bidezko titulua izateagatik eduki beharko lituzketen egonkortasunerako eta segurtasunerako gutxieneko baldintzak betetzen ez diren egoeran, hain zuzen.

Testuingurua hori izanik, Estatuak etxebizitzaren arloan zuzeneko eskumena duten lurralde-administrazioekiko lankidetzara indartu behar du eta arau-esparrua hobetzen lagunduko duten presako neurriak hartu alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitzeko. Hori lortuko bada, errentamendu-harremanarekin loturik, jabearen eta errentariaren egoera juridikoa orekatu beharko da; behar bezalako estimulu ekonomiko eta fiskalak ezarri, eta etxebizitzarako eskubide konstituzionala baliatu ahalko dela bermatzeko helburua aintzat hartu.

Horren haritik, gogorarazi behar da Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea aldarrikatzen duela eta Nazio Batuen Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalaren 25. artikulua etxebizitza pertsonen funtsezko eskubidetza hartzen duela, elikagaien, jantziaren edo mediku-laguntza bezain funtsezko eta oinarrizkoa.

Erronka horren aurrean, eta arau-esparrua egokitzeko beharragatik, zenbait eragile sozial eta politikok aldaketak bultzatu dituzte arauketan, zeinetan presa nabarmentzen baita eta etxebizitzaren arloan dagoen arazoagatik familia askok bizi duten egoera larria deskribatu; aldaketa horietako batzuk, jada, parlamentuan izapidetzen ari dira.

Horregatik guztiagatik, azpimarratu behar da arrazoi sendoak daudela neurri horiek hartzeko aparteko beharrezana eta premia justifikatzeko. Premiaren lehen arrazoa da familia asko kalteberatasun ekonomiko eta sozialaren egoera larrian daudela eta horrek merkatuko etxebizitza ordaintzea eragozten diela. Eurostaten datuen arabera, 2017an, Espainiako familien % 42k beren diru-sarreraren % 40 erabiltzen zuten errenta ordaintzeko. Beraz, Espainia Europar Batasunaren batezbesteko balioaren portzentajezko 17 punturen gainetik dago eta, neurri egokiak hartu ezean, portzentaje horrek, seguru asko, gora egingo du. Izan ere, azken hiru urteetan, alokairuen prezioak % 15 baino gehiago igo dira; are gehiago, toki batzuetan, igoera hori bikoitza izan da Espainian, oro har, erregistratu denaren aldean.

Bilakaera horretan eragiten duten zenbait faktore daudela erakusten du alokairuko etxebizitzaren merkatuaren portaera desberdin eta heterogeneoa; faktore horiek, hain zuzen, justifikatzen dituzte neurriak hartzeko premia eta aparteko beharrezana. Ikus daitekeenez, etxebizitza-merkatuko prezioen igoera bereziki nabarmena izan da higiezinaren dinamika handia dagoen lurraldeetan, non etxebizitza-parkearekin loturik turismo jarduerara biziagoa garatzen baita. Hori agerian gelditzen da azken urteetako prezioen bilakaera aztertzen bada; prezioen igoera handiena izan duten lurraldeak dira Madril, Bartzelona, Las Palmas, Balearrak, Malaga eta Santa Cruz Tenerifekoa. Argi dago faktore desberdinek azal dezaketela prezioen igoera hori, baina etxebizitzak turismorako gero eta gehiago alokatzeak, p2p plataformen bidez, eragina du alokairuko etxebizitzaren eskaera nabarmen igozten ari den testuinguruan. Azken urteetan alokairuek Espainian izan duten bilakaera aztertuz gero, ikusten da 2011. urtean populazioaren % 20,3 edukitza-araubidearen pean

zegoela, 2017.ean, berriz, populazioaren % 22,9, Eurostaten azken datuen arabera; hau da, % 12,8ko igoera egon da aldi horretan, esan nahi baita 700.000 etxebizitza gehiago, gutxi gorabehera, alokatu direla. Joera hori ez dator bat Europar Batasuneko batezbestekoaren egonkortasun handiagorekin; han alokairuaren igoera txikia izan da, 2011n zegoen % 29,6tik 2017an dagoen % 30,0ra baino ez baita igo.

Eta premia eta aparteko beharrezana justifikatzeko hirugarren arrazoia da babes sozialeko etxebizitza-parkearen urritasuna. Izan ere, Espainiako familien % 2,5 baino ez da bizi babes sozialeko etxebizitzetan, gure inguruko herrialdeetako batzuetan, Frantzia, Erresuma Batua, Suedia, Herbehereak, Austria eta Danimarkan, berriz, familien % 15. Horretarako zenbait arrazoi daude; besteak beste, jabetza-araubideko etxebizitza babestuen eredia bultzatzeko politika publikoak, ia eskusiboki eta hamarkadetan zehar indarrean izan direnak. Testuinguru hori izanik, premia da dinamika hori aldatzea eta administrazio publikoek errenta sozialeko etxebizitzak sustatzea zailtzen dituzten zenbait arau- eta finantza-oztopo kentzea; aldaketa horiek eginez, gizarteari tresna bat eskuratuko zaio etxebizitzarako eskubide konstituzionala benetan bete dadin, bereziki beharrezkoa baita pertsona eta familia batzuentzat, han zuzen ere, baliabide ekonomiko urriak dituztelako merkaturako irispidea izateko zailtasun handiena duten pertsona eta familientzat.

Eta enpleguaren suntsipena eta prekarizazio handia ekarri duen urteetako krisi ekonomiko larriaren ondorioz familia askok bizi duten kalteberatasun bereziko egoerekin loturik, neurriak hartzeko premia eta aparteko beharrezana justifikatzeko laugarren arrazoia formulatzen da. Alokairu-kontratuarekin loturiko utzarazpenen kopurua ia urteko % 5eko erritmoa hazten ari da. Hiri Errentamenduen Legearen ondoriozko prozedurak direla-eta gauzatzen diren botatzeen bilakaera negatibo hori ez dator bat hipoteka-betearazpenen ondoriozko botatzeen murrizketa progresiboarekin, ez eta gure herrialdearen ekonomia eta enpleguaren bilakaera eta hazkundearekin ere. Egoera horren aurrean, premia da neurriak hartzea 2013ko errentamendu-kontratuaren arauketan egin zen erreformaren efektuak zuzentzeko; legezko-epeak zabaldu behar dira eta mekanismoak txertatu utzarazpen-prozeduran –kalteberatasun handieneko familiek bizi duten egoera larriari erantzun ahal izateko– bai eta prozesuan epeak eta bermeak ezarri ere.

Halaber, momentu honetan aurrerapausoak eman behar dira eskubide sozialekin loturiko nazioarteko akordioak direla-eta ditugun konpromisoak betetzeko orduan, atzeratzea onartzen ez duen arlo baten ingurukoak baitira. Horren haritik, Nazio Batuen Ekonomia eta Gizarte Kontseiluaren Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Batzordeak 2017ko ekainaren 20an onartutako irizpena gogorarazi behar da, zeinean, besteak beste, Espainiako Gobernuak premiatzen baitzen ziurta zezan haren legeria eta legeen aplikazioa bat zetozela Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Itunak ezarritako betebeharrekin. Bereziki adierazten zen neurriak hartu behar zirela erabaki judizialen eta gizarte-zerbitzuen ekintzen arteko koordinazio faltak eragindako arazoak gainditzeko, ohiko etxebizitza utzarazteko prozedurek familia bereziki kalteberak eragiten dituztenean.

Bukatzeko, eta populazioaren zahartze progresibo eta kezkarria ezaugarri nagusia duen testuinguru demografiko batean, desgaitasunen bat edo mugikortasun urria duten pertsonen irisgarritasunaren arloan egunero pairatzen dituzten gabeziei etxebizitza-eremutik erantzuteko beharra dugu neurriak hartzeko premia justifikatzen duen bostgarren arrazoi; aurreikuspenen arabera, datorren hamarkadan, 65 urtetik gorakoak 10 milioitik nabarmen goragokoak izango dira. Horregatik, premia da konponbidea ematea jabeen erkidegoetan familia askok bizi duten egoera dramatikoari; izan ere, beren eskubideak baliatzea eragozten dieten oztopo eta baldintzatzaile fisikoen eraginpean daude.

Adierazitako guztia aintzat hartuta, nahitaezkoa da zenbait arau-xedapen aldatzea ahalbidetuko duen lege mailako arau bat premiaz onartzea, adostasun sozialaren maila altua duten eta familia askoren etxebizitza duin eta egokia izateko eskubide konstituzionala baliatzeari eragiten dioten eta atzerapena onartzen ez duten zenbait neurri hartzeko; hargatik eragotzi gabe etxebizitzaren arloko arauketa osatuko duten legegintza-ekimenak

garatzea, Estatu osoan eskubidea berdintasunez baliatzea ahalbidetuko duten egiturazko alderdiak, printzipio orokorrak eta bermeak aintzat hartuko dituztenak.

## II

Errege lege-dekretu honek lau titulu ditu, bost artikulua, hiru xedapen gehigarri, bi xedapen iragankor eta hiru azken xedapen. I. tituluak, beharrezkoa den etxebizitzaren errentamendu-kontratuen arauketaren erreforma txertatzen baitu, zenbait aldaketa egiten ditu Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legean; besteak beste, etxebizitzaren errentamendu-kontratuen derrigorrezko luzapenaren eta isilbidezko luzapenaren epeak zabaltzen ditu. Alokairuko etxebizitzaren merkaturia malgutzeko eta sustatzeko neurriak buruzko ekainaren 4ko 4/2013 Legearen bidez egindako erreforma liberalizatzailearen aurretik zeuden epeak berreskuratzen dira. Hau da, derrigorrezko luzapen epea bost urtekoa izango da edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtekoa, praktikan egon daitezkeen desberdintasunei erantzuna emateko, tratamendu fiskalaren ikuspegitik nahiz errentamendu-harremanaren eta jarduera-garapenaren errealitatearen eta ezaugarrien ikuspegitik egon daitezkeen desberdintasunei, hain zuzen. Isilbidezko luzapenari dagokionez, kontratua urtero luzatuko da, hiru urtez gehienez, kontratuaren mugaeguneratze-data edo haren luzapenetako edozeinena heldu eta derrigorrezko luzapenerako aldia amaitu ondoren, alderdietako batek ere ez badu komunikaziorik egin hura ez berritzeko borondatea adierazteko; errentatzaileak bost edo zazpi urteko epea amaitu baino lau hilabete lehenago jakinarazi beharko du ez duela kontratua berritu nahi, errentariak, berriz, bi hilabete lehenago. Aldaketa horrekin errentariak egonkortasun handiagoa izango du eta ez da egongo 2013an ezarritako urtebeteko luzapenaren mende.

Horrez gainera, errentamendu-kontratuak sinatzeko orduan eragina duten aldaketak ezartzen dira. Alde batetik, errentariari eskatu ahal zaio fidantzari berme osagarriak ezartzeko: bi hileko kuotari dagokien errenta gehienez ere –banku-gordailu edo -abalaren bidez–, betiere iraupen luzeko kontratuak ez badira. Bestetik, lege bidez ezartzen da higiezin-kudeaketarekin eta kontratua formalizatzearekin loturiko gastuak errentatzailearen kontura izango direla hura pertsona juridikoa bada.

Nolanahi ere, alokairuaren inguruan dauden arazoak gure herrialdean dagoen alokairuko etxebizitzaren eskaintza urriaren ondorio ere bada; izan ere, zenbait oztopo praktikok eragozten du eskaintzak prezioen seinaleetara erreakziona dezan, eta horrek merkatuaren funtzionamendu ez egokia dakar. Errenta sozialaren edo eskuragarriaren eremu espezifikoa, etxebizitza kopuruak oraindik ere jarraitzen du nahikoa ez izaten, eta hori horrela da, zati batean, oso gutxi erabiltzen direlako mekanismo publiko-pribatuak, zeinek alokairuko etxebizitzaren merkaturia inpakturik handiena ahalbidetzen baitute kontuan hartuta zer aurrekontu-murrizketak dauden.

Beraz, errentapekoekin loturiko arazoari konponbide orekatua emango bazaio, errentariari babes gehiago emateaz gainera, eskaintzaren aldetik neurri energikoak hartu beharko dira. Hori dela eta, lehenengo xedapen gehigarriak Sustapen Ministerioarentzako mandatu bat jasotzen du ziurtatzeko Espainian alokairuko etxebizitzaren eskaintza dinamizatzen dela; horrela, bada, ekintza multzo bat burutzeko gomendioa egiten zaio Ministerioari, eskura dituen tresna guztiak baliatuz arloko administrazio eskudunetikiko negoziazioa gauzatzeko, besteak beste.

Halaber, alokairuaren merkaturia etxebizitzaren arloko politika publikoekin loturiko informazioaz hornitzeko premiari erantzuteko, jardueraren garapena gardenagoa izateko eta politika fiskalarekin loturiko neurriak artikulatzeko euskarri izateko, bigarren xedapen gehigarriak alokairuko etxebizitzaren erreferentzia-prezioen indize-sistemak arautzen ditu. Horregatik, etxebizitza alokatzeko prezioen erreferentzia-indizeen Estatuko sistema sortuko dela ezartzen da, bai eta autonomia-erkidegoek beraien sistema propioa sortzeko aukera izango dutela ere –batzuek jada sortu dute–, etxebizitzaren arloko politika eta programa publikoak haien lurralde-eremuetan diseinatzeko xedez.

Era berean, zehaztapen tekniko bat jasotzen da I. tituluan etxebizitza aldi batez erabiltzeko lagatzea Hiri Errentamenduen Legearen aplikazio-eremutik kanpo uztearen inguruan, turismo-erabilerarako etxebizitzaren jarduerak harekin dakarren lagatzea, hain

zuzen; izan ere etxebizitza horiek turismo-eskaintzarako bideak baliatuz merkaturatzeko betebeharra ezabatzen da eta aplikatu behar den arloko turismo-araudiak xedatutakoa bete beharko dela ezartzen da.

II. tituluak aldaketak sartzen ditu jabetza horizontalaren araubidean irisgarritasuna hobetzeko obrak egin daitezzen bultzatzeko. Lehenengo eta behin, azken aurrekontu arruntaren % 10eraino handitzen da jabeen erkidegoen erreserba-funtsaren zenbatekoa eta ezartzen da funts hori irisgarritasunerako nahitaezko obrak egiteko erabili ahal delako; Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen Hamar.1.b) artikuluan aurreikusten dira obra horiek. Bigarrenez, irisgarritasunerako obra horiek nahitaez egin beharko direla xedatzen da, baldin eta erkidegoak eskura ditzakeen laguntza publikoak obra horien kostuaren % 75eraino heltzen badira.

Turismo-erabilerako etxebizitzaren arloari dagokionez, II. tituluak jabetza horizontalaren araubidearen erreforma jasotzen du esplizitatzeko jabeen erkidegoek zer gehiago kualifikatua behar duten jardura hori mugatu edo baldintzatu ahal izateko edo kuota bereziak edo etxebizitzaren gastu komunekin loturiko partaidetzaren igoera ezartzeko, jardura hori arautzen duen arloko araudiaren eta hirigintza- eta lurralde-antolamenduko tresnek ezarritako erabilera-araubidearen esparruan.

III. tituluak utzarazpen-prozeduraren bi aldaketa txertatzen ditu. Lehenengoaren arabera, organo judizialak botatzeak gauzatuko diren egun eta ordu zehatzak ezarri beharko ditu. Bigarrenaren arabera, gizarte-zerbitzuei komunikazioa egiteko izapidea burutu beharko da; prozedurak kalteberak diren familiei eragiten dienean, kalteberatasun-egoera zehazteak harekin ekarriko du prozedura hilabete batez, gehienez, etetea, gizarte-zerbitzuek egoki ikusten dituzten neurriak hartu arte, edo hiru hilabetez demandatzailea pertsona juridikoa izanez gero. Horrela, prozedura argitzen da eta babes sozial handiagoa eskatzen duten egoerei arreta eman behar zaienerako segurtasun juridiko handiagoa eta neurri espezifikoak txertatzen dira.

IV. tituluak, ekonomiaren eta zergen arloko neurriak biltzen baititu, martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testu bateginaren aldaketa jasotzen du; hiru neurri txertatzen ditu ondasun higiezinaren gaineko zergan.

Lehenengo neurriarekin bat, errentariari ez zaio zerga jasanarazi beharko errentatzailea ente publiko bat bada eta higiezinaren arau juridiko batez errenta mugatua duen bizitegi-erabilerako alokatzeko higiezinaren bada.

Bigarrenarekin bat, iraunkortasunez okupatu gabe egon diren bizitegi-erabilerako higiezinarentzat aurreikusitako errekaruaren arauketa aldatzen da; etxebizitzaren lege-mailako araudi sektorialaren pean –Estatukoa edo autonomia-erkidegokoa– jartzen da udalek aplikatu ahal izan dezaten, dagokion ordenantza fiskalaren onarpenaren bidez.

Bukatzeko, ehuneko 95era arteko hautazko hobaria sortzen da arau juridiko batez errenta mugatua duten alokairuko etxebizitzetarako higiezinari aplikatzeko; hobari horri heldu ahal delako babes publikoko araubidepeko alokairuko etxebizitzek edo errenta sozialekoek arau-esparru zehatz batez errenta mugatua badute.

Gainera, hiri-errentamenduen merkaturatzea sustatzeko, komenigarria da etxebizitzaren errentamenduen fiskalitatea hobetzea herritarrei errazteko horietarako irispide-baldintzak; izan ere, merkatu hori oinarritzakoa da Konstituzioaren 47. artikuluko agintzen duen mandatua betetzera bideratutako etxebizitza-politika batean. Horren haritik, zenbait etxebizitza-errentamendutarako salbuespen bat txertatzen da Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testu bateginean; testu hori irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen.

Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testu bateginean beste aldaketa bat egin da: inbertsio finantzarioki jasagarrien eremua zabaldu da toki-entitateek etxebizitzaren arloko jarduketak egin ahal izan dituzten. Aldaketa horrek oztupoak kentzen eta gure herrialdean dagoen etxebizitza-sozialen defizit larria arintzen lagunduko du.

Bukatzeko, errege lege-dekretu honek hiru xedapen gehigarri ditu, hiru azken xedapen eta bi xedapen iragankor. Lehenengo xedapen gehigarriak aipatutako Sustapen Ministerioarentzako agindua jasotzen du, zeinak alokairuko etxebizitzaren eskaintza

dinamizatzeko xedea baitu; bigarren xedapen gehigarriak alokairuko etxebizitzaren erreferentzia-indizeen arauketa jasotzen du, eta hirugarren xedapen gehigarriak zenbait azpiegitura publiko egitea xede duten hitzarmenen iraupenaren malgutasunerako neurriak xedatzen ditu, hitzarmen horien barruko jarduketan garapen egokia errazteko; besteak beste, hiriak lotzera bideratutakoak haien irisgarritasuna hobetzen. Azken xedapenetako lehenengoak eskumen-tituluak ezartzen ditu, Estatuari arlo desberdinen inguruan arauak emateko eskumena aitortzen baitiote; azken xedapenetako bigarrenak eta hirugarrenak erregelamendu bidezko garapenerako gaitu eta araua indarrean jartzeko data ezartzen dute, hurrenez hurren. Lehenengo xedapen iragankorrak xedatzen duenez, errege lege-dekretua indarrean jarri aurretik sinatutako errentamendu-kontratuei haiek sinatu zirenean aplikatu zitzaizen araubide juridiko bera aplikatuko zaie aurrerantzean ere. Bigarren xedapen iragankorrak hiru aurrekontu-ekitaldi ezartzen ditu jabeen erkidegoak erreserba-funtsaren zenbateko berrira egokitu daitezzen.

## III

Errege lege-dekretu honek arau-tresna hau erabiltzeko Konstituzioak ezarritako mugak errespetatzen ditu; izan ere, ez ditu eragiten Estatuaren oinarritzko instituzioen antolamendua, Konstituzioaren I. tituluak arautzen dituen herritarren eskubide, eginbehar eta askatasunak, autonomia-erkidegoen araubidea, ezta hauteskunderi buruzko zuzenbide orokorra ere. Azpimarratu behar da, bertan landu diren arloak lehenago ere aldatu izan direla tresna honen bidez, orduan ere presako beharrezana izan zelako. Besteak beste, aipa daiteke Politika Ekonomikoko Neurriei buruzko apirilaren 30eko 2/1985 Errege Lege Dekretua, zeinaren bidez aldatu baitzen hiri-errentamenduen arauketa.

Gainera, errege lege-dekretua Konstituzioaren arabeko tresna zilegia da, proposa eta egokia delako presako legegintza justifikatzen duen xedea lortzeko; hau da, Konstituzio Auzitegiak behin eta berriro eskatutakoari jarraituz eta Gobernuaren helburuen barruan, diruz laguntzea egoera jakin bat, aurrez ikusteko zailak diren arrazoiengatik araudia berehala ematea eskatzen duena, esan nahi baita ohiko bidea erabilita edo legeen izapidetze parlamentarioarako presako prozedura erabilita beharko litzatekeena baino epe laburragoan ematea eskatzen duena.

Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 129. artikuluan erregulazio onaren printzipioak ezartzen dira: premia, efikazia, proportzionaltasuna, segurtasun juridikoa, gardentasuna eta efizientzia. Eta errege lege-dekretu honek printzipio horiek betetzen ditu.

Beraz, errege lege-dekretu honetako neurri guztiek betetzen dute –oro har zein banan-banan hartuta–, beren izaera eta xedea ikusirik, Espainiako Konstituzioaren 86. artikulua errege lege-dekretu bat onartu ahal izateko eskatzen duen aparteko eta presako beharrezanaren baldintza.

Horrenbestez, Espainiako Konstituzioaren 86. artikulua jasotzen duen baimena baliatuta, Sustapeneko ministroaren proposamenez, eta Ministro Kontseiluak 2019ko martxoaren 1eko bileran eztabaidatu ondoren,

## XEDATZEN DUT:

## I. TITULUA

**Etxebizitzaren errentamendu-kontratuen arauketa erreformatzeko neurriak.**

**Lehenengo artikulua.** *Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legea aldatzea.*

Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legea honela idatzita geratzen da:

Bat. Honela idatzita geratzen da 4. artikulua 2. apartatua:

«2. Aurreko paragrafoan ezarritakoa errespetatuz, itunek, klausulek eta alderdien borondateak ezarritako baldintzek arautuko dituzte etxebizitza-errentamenduak, lege honen II. tituluan ezarritakoaren esparruan, eta, ordezeko moduan, Kode Zibilean xedatutakoak.

Xedapen horretatik salbuetsita daude 300 metro koadrotik gorako azalera duten etxebizitzaren errentamenduak edo hasierako errentaren urteko kopurua lanbide arteko gutxieneko soldataren urteko kopurua baino 5.5 aldiz handiagoa eta errentamendua etxebizitza osoari dagokiona dutenak. Alderdien borondateak, eta, halakorik izan ezean, lege honen II. tituluan xedatutakoak arautuko dituzte errentamendu horiek, eta, ordezeko moduan, Kode Zibilean xedatutakoak.»

Bi. Honela idatzita geratzen da 5 artikulua e) letra:

«e) Altzariz hornituta eta ekipatuta, berehala erabiltzeko moduko etxebizitza bat osorik aldi batez erabiltzeko lagatzea; hots, turismo-eskaintzarako bideak baliatuz edo merkaturatzeko edo iragartzeko beste bideren bat baliatuz komertzializatu edo iragartzen den etxebizitza, irabazi-asmoz, baldin eta berariazko araubide baten mende badago dagokion turismoaren arloko araudiaren ondorioz.»

Hiru. Honela idatzita geratzen da 7. artikulua:

«7. artikulua. *Etxebizitza-errentamenduaren izaera.*

Etxebizitza-errentamenduak ez du izaera hori galduko nahiz eta errentariak errentapeko finkan etxebizitza iraunkorra izan ez, baldin eta bertan bizi badira haren ezkontidea, legez edo egitez banandurik ez dagoena, edo haren mendeko seme-alabak.»

Lau. Honela idatzita geratzen da 9. artikulua:

«1. Alderdiek askatasunez itunduko dute errentamenduaren iraupena. Iraupen hori bost urtekoa baino laburragoa bada edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtekoa baino laburragoa, kontratuaren muga-eguna heldu arte, nahitaez urtebeterako luzatuko da errentamendua, urtez urte, gutxieneko iraupenera –bost edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteko iraupenera– heldu arte, salbu eta errentariak errentatzaileari adierazten badio ez duela kontratua berriztatu nahi, kontratua edo haren edozein luzapen amaitzen den eguna baino hogeita hamar egun lehenago gutxienez.

Epe hori zenbatzen hasiko da kontratuaren datatik edo ondasun higiezinaren errentariari eskuratzen diotenetik, azken hori geroago gertatzen baldin bada. Errentariak frogatu beharko du ondasun higiezinaren zein datatan eskuratu dioten.

2. Iraupena hitzartu edo zehaztu gabe duten errentamenduak urte baterako sinatu direla ulertuko da; hala ere, errentariak urtero luzatzeko eskubidea izango du, aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera.

3. Behin kontratuaren lehenengo urtea pasa eta errentatzailea pertsona fisikoa bada, kontratuaren nahitaezko luzapena ez da bidezkoa izango hura sinatu zenean berariaz jaso bazen errentatzaileak errentapeko etxebizitza okupatu beharko duela bost urte pasa baino lehen, haren etxebizitza iraunkorra izateko, edo odolkidetasuneko lehen mailako senideen edo adopzio bidezkoen edo haren ezkontidearen (banantze, dibortzio edo ezkontza-deuseztasuneko sententzia irmoa dagoen kasuetan) etxebizitza iraunkorra izateko.

Etxebizitza berreskuratzeko ahal hori baliatzeko, errentatzaileak errentapeko etxebizitza behar duela jakinarazi beharko dio errentariari, hura hartu baino bi hilabete lehenago gutxienez, eta komunikazioan jaso beharko da beharra justifikatzen duten arrazoiak –aurreko paragrafoan jasotakoaren artean izan behar baitira–; errentariak epe horretan eman beharko dio errentapeko finka, alderdiek beste akordio bat lortzen ez badute.

Behin kontratua azkenduta edo, bestela, etxebizitza benetan utzi denetik, hiru hilabete igaro badira eta errentatzaileak edo haren senideek (odolkidetasuneko lehen mailakoak edo adopzio bidezkoak) edo ezkontideak (banantze, dibortzio edo ezkontza-deuseztasuneko sententzia irmoa dagoen kasuetan) ez badute etxebizitza okupatu, errentariak, hogeita hamar eguneko epean, bi aukera hauek izango ditu: errentapeko etxebizitza erabili eta gozatzea berriro, gehienez beste bost urterako, kontratua azkendu zenean zeuden kontratu-baldintza berberekin, eta etxebizitza utzi behar izan duenetik berriz okupatu arte sortutako gastuen kalte-ordaina jasota; bestela, kalte-ordain gisa, bost urteko epea bete arte falta ziren urteetako bakoitzagatik hileko kuota baten pareko kopurua jasotzea, salbu eta etxebizitza ez okupatzea ezinbesteko kasuren batengatik izan bada. Ezinbesteko kasutzat hartuko da lege mailako arauak berariaz adierazten dituen gertakariak eragindakoak, ezinbesteko kasuaren izaera aitortzen zaiena, edo aurreikusi ezin izan diren beste batzuk, edo aurreikusiak izan arren ekidiezinak zirenak.»

Bost. Honela idatzita geratzen da 10. artikulua:

«10. artikulua. *Kontratuaren luzapena.*

«1. Behin kontratuaren edo haren luzapenen mugaeguneratze-data iritsi ondoren, gutxienez bost urte edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urte igarota, baldin eta alderdietako batek ere ez badio besteari jakinarazi ez duela kontratua berriztatu nahi —data hori baino lau hilabete lehenago gutxienez, errentatzailearen kasuan, edo bi hilabete lehenago gutxienez, errentariaren kasuan—, kontratua nahitaez urtebeterako luzatuko da, urtez urte, hiru urtez gehienez, salbu eta errentatzaileak errentariari jakinarazten badio kontratua ez duela berriztatu nahi urtebeteko luzapen horietako edozein amaitu baino hilabete lehenago.

2. Luzatutako kontratuari aurretiaz aplikatzen zitzaion legezko eta hitzarmenezko araubidea aplikatuko zaio aurrerantzean ere.»

Sei. Honela idatzita geratzen da 13. artikulua:

«13. artikulua. *Errentatzailearen eskubidea suntsiaraztea.*

1. Kontratuaren iraupenaren lehenengo bost urteetan edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, lehenengo zazpi urteetan errentatzailearen eskubidea suntsiarazten bada, hitzarmenezko atzera-eskuratzea baliatu delako, fideikomisozko ordezpina ireki delako, hipoteka-betearazpen baten edo epai judicialaren ondoriozko nahitaezko besterentzea egon delako edo erosteko aukeraren eskubidea baliatu delako, errentariak eskubidea izango du, nolana ere, errentamenduarekin jarraitzeko bost edo zazpi urte horiek bete arte, hargatik eragotzi gabe 9.1 artikulua kontratua ez berritzeko ahala.

Kontratuaren iraupena bost edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urte baino gehiagokoa izango dela hitzartu bada, haren lehenengo bost edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteak pasatu direnean, errentatzailearen eskubidea aurreko paragrafoan jasotako inguruabarretako edozeinengatik suntsiaraziko da, eta errentamendua azkendua geratuko da. Salbuespena izango da errentamendu-kontratua lehenago sartu bada Jabetzaren Erregistroan errentatzailearen eskubideak suntsiaraztea eragiten duten eskubideak baino. Kasu horretan, errentamenduak aurrera egingo du eta itundutako iraupena izango du.

2. Gozamendunak, azalera-eskubidedunak eta ondasun higiezinaren gain gozatze-eskubidea duten guztiek egindako errentamenduak azkenduko dira errentatzailearen eskubidea amaitzean, bai eta lege honetan xedatutako gainerako azkentze-arrazoiak gertatzean ere.

3. Besteren baten etxebizitzaren errentamenduak bost urteko iraupena izango du, baldin eta errentariak etxebizitza onustez itundu badu Jabetzaren Erregistroan

finkaren jabe gisa agertzen denarekin edo itxura baten jabea denarekin, egiazko jabeari egotzi ahal zaion egoera dela bide; hargatik eragotzi gabe 9.1 artikulua xedatzen duen ez berritzeko ahala, salbu eta jabea pertsona juridikoa denean, kasu horretan zazpi urteko iraupena izango baitu.»

Zazpi. Honela idatzita geratzen da 14. artikulua:

«14. artikulua. *Errentapeko etxebizitza besterentzea.*

Errentapeko etxebizitzaren eskuratzailleak errentatzailearen eskubide eta betebeharren subrogazioa jasoko du, kontratuaren iraupenaren lehenengo bost urteetan edo, aurreko errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteetan, nahiz eta Hipoteka Legearen 34. artikulua xedatutako baldintzak bete.

Itundutako iraupena bost urtekoa edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtekoa baino gehiagokoa bada, eskuratzailleak itundutako iraupen osoaren subrogazioa jasoko du, salbu eta Hipoteka Legearen 34. artikulua xedatutako baldintzak betetzen baditu. Kasu horretan, eskuratzailleak bakarrik eutsi beharko dio bost urte edo, pertsona juridikoen kasuan, zazpi urte betetzeko falta den errentamenduari; besterentzea egin duenak, berriz, errentariari ordaindu beharko dizkio kalte-ordainak: indarrean dagoen errentako hileko kuota bat, aipatutako bost edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteko epetik pasatzen den eta kontratuan itundutakoa betetzeko falta den urte bakoitzeko.

Alderdiek etxebizitzaren besterentzeak errentamenduak azkenduko duela itundu badute, eskuratzailleak bakarrik eutsi beharko dio errentamenduari bost urteko edo, aurreko errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteko epea amaitzeko falta den denboraz.»

Zortzi. Honela idatzita geratzen da 16. artikulua 4. apartatua:

«4. Errentamenduaren hasierako iraupena bost urtetik gorakoa edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtetik gorakoa denean, alderdiek itundu ahalko dute: subrogazio-eskubiderik ez dagoela, baldin eta errentaria errentamenduaren iraupeneko lehenengo bost urteak edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, lehenengo zazpi urteak igaro ondoren hiltzen bada; edo errentamendua azkenduko dela, baldin eta errentaria hiltzen bada errentamenduaren bost urteko edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteko epea amaitu aurretik. Nolanahi ere, ezingo da itundu subrogaziorako eskubideari uko egitea hura balia dezaketen pertsonak, artikulua honek 1. apartatuan xedatutakoarekin bat, egoera bereziki kalteberan badaude eta eskubidea baliatzeak honakoak eragiten baditu: adingabeak, desgaitasunen bat dutenak edo 65 urte baino gehiagokoak.»

Bederatzi. Honela idatzita geratzen da 18. artikulua 1. apartatua:

«1. Kontratua indarrean dagoen bitartean, kontratuaren indarraldiak urtea betetzen duen bakoitzean baino ezingo dute errenta eguneratu errentatzaileak edo errentariak, alderdiek itundutako eran. Esanbidezko itunik ezean, kontratuoi ez zaie aplikatuko errenten eguneratzea.

Erreferentziarako indizea edo metodologia zehaztu gabe, alderdien artean dirubalioak eguneratzeko mekanismoren bati dagokion esanbidezko ituna eginez gero, errenta urtero eguneratuko da eguneratze bakoitzaren datan Lehiakortasuna Bermatzeko Indizearen urteko aldakuntza kontuan hartuta. Eguneratzea egiteko, kontratua eguneratzeko epean argitaratuta dagoen azken indizeari dagokion hilabetea hartuko da erreferentzia gisa.

Nolanahi ere, errentaren urteko eguneratzearen ondoriozko gehikuntzak ezin izango du gainditu eguneratzearen datan kontsumoko prezioen indizeak izandako portzentaje-aldaketa aplikatzearen ondoriozko emaitza; kontratua eguneratzeko



datan argitaratuta dagoen azken indizeari dagokion hilabetea hartuko da erreferentzia gisa.»

Hamar Honela idatzita geratzen da 19. artikulua:

«1. Kontratuaren bost urte edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urte igaro ondoren, errentatzaileak urteko errenta igotzeko eskubidea izango du hobekuntza-obra egiten baditu eta horren kontrako itunik ez badago. Igoera horren zenbatekoa izango da hobekuntza-obra inbertitutako kapitalari obra bera amaitzean diruak duen legezko korritu-tasa gehi hiru puntu aplikatu ondorengo emaitza; dena den, igoera hori ezingo da izan une horretan indarrean dagoen errentaren ehuneko hogeikoa baino handiagoa.

Inbertitutako kapitala kalkulatzeko, obra egiteko eskuratu diren dirulaguntza publikoak deskontatu behar dira.

2. Hobekuntzak eragina duenean jabetza horizontalaren araubidepeko eraikin bateko finka baten baino gehiagoren gain, errentatzaileak proportzioz banatu beharko du inbertitutako kapitala finka horien guztien artean, eta, ondore horretarako, finka bakoitzari dagokion partaidetza-kuota aplikatuko dio.

Jabetza horizontalaren araubidetik kanpo dauden eraikinetan, inbertitutako kapitala proportzioz banatuko da finka ukituen artean, errentatzailearen eta errentarien arteko hitzarmenarekin bat. Hitzarmenik ez badago, proportzioz banatuko da, errentapeko finkaren azaleraren arabera.

3. Errenta igoko da, obra bukatu ondoren, errentatzaileak errentariari haren zenbatekoa idatziz zein hilabetetan jakinarazi eta hurrengo hilabetetik aurrera. Jakinarazpen horretan zenbatekoa zehazteko kalkuluak xehatuko dira eta egindako obren kostua adierazten duten agirien kopiak jasoko dira.

4. Hargatik eragotzi gabe aurreko apartatuetan xedatutakoa eta 22. artikuluekin bat egoki den kalte-ordaina, baldin eta aurretik errentatzailearen eta errentariaren arteko akordioa badago, hobekuntza-obra egin ahalko dira errentapeko etxebizitzan eta errenta igo errentamendu-kontratua indarrean jartzen den momentutik bertatik, eta horrek ez du ekarriko 9. artikulua ezarritako nahitaezko luzapen-aldiaren edo 10. artikulua adierazten duen isilbidezko luzapenaren etetea, ez eta epe horiek berriro hasieratik zenbatzen hastea ere. Nolanahi ere, hobekuntza-obra kontserbazio-eginbeharretik haratago doazenak izan beharko dira, hots, lege honen 21. artikulua errentatzaileari ezartzen dizkionetatik haratagoak.»

Hamaika. Honela idatzita geratzen da 20. artikuluen 1. apartatua:

«1. Alderdiek itun dezakete errentariaren kontura izatea ondasun higiezin behar den moduan artatzeko gastu orokorrak, horren zerbitzuak eta errentapeko etxebizitzari edo horren eranskinei dagozkien zergak, zamak eta erantzukizunak, baldin eta horiek bakoiztu ezin badira.

Jabetza horizontalaren araubidepeko eraikinetan, gastu horiek izango dira errentapeko finkari bere partaidetza-kuotaren arabera dagozkionak.

Eraikinak jabetza horizontalaren araubidetik kanpo badaude, gastu horiek izango dira errentapeko finkari bere azaleraren arabera esleitu zaizkionak.

Itun hori baliozkoa izan dadin, idatziz agertu beharko da eta kontratuaren datan gastu horien urteko zenbatekoa zehaztu beharko da. Zergei buruzko itunak ez du Administrazioan eraginik izango.

Higiezin-kudeaketarekin eta kontratua formalizatzearekin loturiko gastuak errentatzailearen kontura izango dira hura pertsona juridikoa bada.»

Hamabi. Honela idatzita geratzen da 20. artikuluen 2. apartatua:

«2. Kontratuaren iraunaldiaren lehenengo bost urteetan edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteetan, errentariak aurreko apartatuan aipatu kontzeptuarengatik ordaindu behar duen diru-kopurua (zergak alde batera utzita)

urtean behin baino ezin izango da igo, alderdiek adostuta, eta igoera hori ezingo da izan 18. artikulua 1. apartatua xedatutakoaren arabera errenta igo daitekeen ehunekoaren bikoitza baino handiagoa.»

Hamahiru Honela idatzita geratzen da 25. artikulua 7. apartatua:

«7. Ez da eroslehentasuneko eskubiderik edo atzera eskuratzeko eskubiderik egongo, errentatzaileak errentapeko etxebizitza saltzen duenean ondasun higiezin horren jabetzan dituen gainerako etxebizitza edo lokalekin batera, edo jabe batek baino gehiagok ondasun higiezinako etxebizitza eta lokal guztiak erosle bati saltzen dizkiotenean. Kasu horietan, etxebizitzaren arloko legediak eroslehentasuneko eskubidea edo atzera eskuratzeko eskubidea ezarri ahalko ditu, higiezin osoarekin loturik, etxebizitzaren arloko administrazio eskudunak izendatzen duen organoaren alde, eta aurreko apartatuetan jakinarazpenari eta eskubide horiek baliatzeari dagokienez xedatutakoa aplikatu beharko da.

Higiezinan etxebizitza bakarra badago, errentariak artikulu honetan ezarritako eroslehentasuneko eskubidea edo atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahalko ditu.»

Hamalau. Honela idatzita geratzen da 36. artikulua:

«1. Kontratua egitean, nahitaezkoa izango da fidantza eskudirutan eskatu eta ematea. Fidantzaren zenbatekoa errentaren hileko kuota bat izango da, etxebizitza-errentamenduen kasuan, eta errentaren bi hileko kuota, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduen kasuan.

2. Kontratuaren lehenengo bost urteetan edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, lehenengo zazpi urteetan fidantza ezingo da eguneratu. Baina errentamendua luzatzen den bakoitzean, errentatzaileak fidantza handitzea eta errentariak fidantza gutxitzea eskatu ahalko dute, fidantza izan dadin luzapenaren unean indarrean dagoen errentaren hileko kuota baten edo biren parekoa, dagokionaren arabera.

3. Errentamendua bost urterako edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urterako baino gehiagorako ituntzen bada, alderdiek ondore horretarako hitzartutakoa aplikatuko da. Itun zehatzik ez badago, errenta eguneratzeko hitzartutakoa, orobat, fidantza eguneratzeko ere aplikatuko dela ulertuko da.

4. Errentamendua amaitu ondoren errentariari itzuli behar zaion eskudiruzko fidantzaren saldoak lege-korritua sortuko du, baldin eta errentariari fidantza itzuli ez bazaio giltzak eman dituenetik hilabeteko epean.

5. Eskudiruzko fidantzaz gain, alderdiek edozein motatako bermea itundu ahalko dute, errentariak errentamenduaren betebeharrak bete ditzen.

Etxebizitza-errentamenduen kasuan, bost urtera edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtera arteko kontratuetan, berme osagarri horren balioa ezingo da izan errentaren bi hileko kuota baino handiagoa.

6. Bermea aurkezteko betebeharratik salbuetsita geratzen dira hauek: Estatuaren Administrazio Orokorra; autonomia-erkidegoetako administrazioak eta Toki Administrazioa osatzen duten entitateak –horien erakunde autonomoak, enpresa entitate publikoak eta haiekin loturik edo haien mendeko diren gainerako erakunde publikoak–; Gizarte Segurantzarekin lankidetzan aritzen diren mutuak –Gizarte Segurantzaren kudeaketarekin zerikusia duen laguntzeko zeregin publikoan–, bai eta haien zentro mankomunatuak ere, errenta ordaindu behar bada haien aurrekontuen kontura.»

Hamabost. Honela idatzita geratzen da hirugarren xedapen gehigarria:

«Hirugarren xedapen gehigarria. *Fidantzen gordailua.*

1. Autonomia-erkidegoek ezarri ahalko dute lege honen peko hiri-finkaren errentatzaileek administrazio autonomikoaren edo izendatzen den erakunde publikoaren esku jarri behar dutela lege honen 36.1 artikulua araututako fidantzaren zenbatekoa, korriturik sortuko ez baitu, dena delako kontratua azkendu arte. Kontratua amaitu eta hilabetea pasa bada administrazio autonomikoak edo erakunde publiko eskudunak gordailuan utzitako zenbatekoa itzuli gabe, kopuru horrek dagokion legezko korritua sortuko du.

2. Gardentasuna ahalbidetzeko eta informazio trukea errazteko politika publikoak baliatze aldera, aurreko apartatuan aipatzen den fidantzaren gordailua arautuko duen araudiak zehaztuko du errentatzaileak aurkeztu behar dituen datuak, eta horien artean hauek egongo dira gutxienez:

a) Errentatzailea eta errentaria identifikatzeko datuak, jakinarazpenetarako helbideak barne.

b) Finka identifikatzeko datuak: posta helbidea, eraikitze-urtea eta, hala badagokio, erreforma egin den urtea eta erreforma mota, erabilera pribatiboko azalera eraikia erabileren arabera, katastro-erreferentzia eta sailkapen energetikoa.

c) Errentamendu-kontratuaren ezaugarriak: urteko errenta, ezarritako denbora-epea, eguneratzeko sistema, fidantzaren zenbatekoa eta, hala badagokio, berme osagarriak, oinarrizko hornigaiak ordaintzeko erabaki mota eta altzariekin alokatzen den edo ez.»

## II. TITULUA

### Jabetza horizontalaren araubidea erreformatzeko neurriak.

**Bigarren artikulua.** *Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legea aldatzea.*

Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legea honela idatzita geratzen da:

Bat. Aldatu egiten da Bederatzi.1 artikulua f) letra, eta honela idatzita geratzen da:

«f) Norberak duen partaidetza-kuotaren arabera, erreserba-funtsaren zuzkidura egitea; jabeen erkidegoak funts hori izango du, finkaren artapen-, konponketa- eta birgaitze-obrei aurre egiteko, bai eta lege honen Hamar.1.b) artikuluan jasotako irisgarritasunerako obrei aurre egiteko ere.

Ondore guztietarako, erkidegoa da erreserba-funtsaren titularra; funts hori kopuru zehatz batekin zuzkitu beharko da, zeina ezingo baita inoiz izan azken aurrekontu arruntaren 100eko 10 baino txikiagoa.

Erreserba-funtsaren kontura, erkidegoak aseguru-kontratua sina dezake, finkari eragindako kalteak estaltzeko; bestela, kontratua egin dezake higiezin eta haren instalazio orokorrak iraunkortasunez onik zaintzeko.»

Bi. Aldatu egiten da Hamar.1 artikulua b) letra, eta honela idatzita geratzen da:

«b) Irisgarritasun unibertsalaren arloan arrazoizko egokitzapenak bermatzeko beharrezkoak diren obrak eta jarduketak; nolahi ere, jabeen ekimenez eskatutakoak, haien etxebizitzetan edo lokaletan bizi, lan egin edo borondatezko zerbitzuak ematen dituztenak desgaitasunen bat edo hirurogeita hamar urte baino gehiago dituzten pertsonak direlako. Obra horien helburua izango da elementu komun erabilera egokia ziurtatzea pertsona haien beharrei dagokienez, bai eta arrapalak, igogailuak edo beste gailu mekaniko eta elektroniko batzuk jartzea ere, kanpoaldera joateko bidea edo kanpoarekiko komunikazioa ahalbidetuko dietenak. Behin dirulaguntza eta laguntza publikoak deskontatu ondoren obra horiek direla-eta

jasanarazten den zenbatekoa ezingo da izan gastu arrunten hamabi hileko kuota arrunt dagokien zenbatekoa baino handiagoa. Alde batera utzita aipatutako hileko kuotak, obra horiek egin beharrekoak izaten jarraituko dute, nahiz eta haien kostearen gainerakoa obrak egiteko eskatu dutenek bereganatu.

Era berean, obrak nahitaz egin beharko dira erkidegoak laguntza publikoen bidez haiek ordaintzeko behar duenaren % 75a eskura dezakeenean.»

Hiru. Apartatu bat gehitzen da Hamazazpi artikuluan, 12. apartatua:

«12. Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 5.e) artikulua xedatzen duen jarduera mugatu edo baldintzatzen duen akordioak jabe guztien hiru bosten aldeko botoa beharko du, turismoaren arloko araudiak xedatutakoarekin bat, eta eratze-titulua edo estatutuaren aldaketa ekarri edo ez; gainera, boto horiek partaidetza-kuoten hiru bosten ordezkatzeko dituzte. Halaber, gehiengo hori bera beharko da gastuen kuota bereziak ezartzeko edo jarduera hori burutzen den etxebizitzaren gastu arrunten partaidetza igotzeko akordioen kasuan, baldin eta igoera horiek ez badute ekartzen % 20ko igoera baino handiagoa. Akordio horiek ez dute izango atzeraeraginezko efekturik.»

### III. TITULUA

#### Etxegabetze-prozedura erreformatzeko neurriak.

**Hirugarren artikulua.** *Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea aldatzea.*

Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea honela idatzita geratzen da:

Bat. Aldatu egiten da 249. artikulua 1. apartatuko seigarren zenbakia, eta honela idatzita geratzen da:

«6.a Ondasun higiezin hiri- edo landa-errentamenduei buruzko edozein auzigairi buruzkoak, salbu eta errentariak zor dituen errenten edo zenbatekoen erreklamazioak direnean edo ez ordaintzeagatiko edo errentamendu-harremanaren epea bukatzeagatiko utzarazpena denean; edo prozeduraren xede den zenbatekoa baloratzea posible bada, kasu horretan, prozesua lege honek xedatutako arau orokorrekin bat egingo da.»

Bi. Aldatu egiten dira 440. artikulua 3. eta 4. apartatuak, eta honela idatzita geratzen dira:

«3. Zor diren errentak edo zenbatekoak ez ordaintzeagatik higiezina uzteko uzia egikaritzen den demandan kasuan, haiek ordaintzera kondenatzeko uzia metatuta izan ala ez, Justizia Administrazioaren letraduak, onarpenaren ostean eta seinalatuko den ikustaldiaren aurretik, demanduari errekerimendua egingo dio ezen hamar eguneko epean utz dezan higiezina, ordain diezaion auzi-jartzaileari edo, ezerezean utzi nahi izanez gero, ordain dezan zor duen guztia edo haren esku jar ditzan auzitegian edo notario bidez demandan erreklamatutako zenbatekoak eta utzarazpena ezerezean uzten duen ordainketa horren unean zor dituenak, edo, osterantzean, haren aurrean ager dadin eta laburki alega ditzan, aurkakotza formulatuz, erreklamatutako zenbatekoa osorik zein zati batean zor ez duela uste izateko arrazoiak edo ezerezean uztearen bidez kotasunari buruzko inguruabarrak.

Demandatzaileak bere demandan adierazi badu bere gain hartzen duela 437. artikulua 3. apartatuan aipatutako konpromisoa, agerian jarriko zaio errekerimenduan, eta 21. artikuluko ondoreak dituen amore-emate baten parekoa izango da konpromiso horren onarpena.

Gainera, errekerimenduak eguna eta ordua zehaztuko ditu, demandatuak aurka eginez gero, egin litekeen ikustaldia egin dadin, hartarako zitazio-balioa izanik, bai aurka egin ezear botatzea gauza dadin. Era berean, adieraziko da ezen,

demandatuak doako laguntza juridikoa eskatu nahi izanez gero, errekerimendua gauzatu eta hurrengo hiru egunen barruan egin beharko duela eta errekerimenduari aurka ez egiteak errentatzailearekin lotzen duen errentamendu-kontratua suntsitzeari adostasuna ematea ekarriko duela.

Lege honen 161. artikuluan aurreikusitako moduan gauzatuko da errekerimendua, kontuan hartuta 155. artikulua 3. apartatuko eta 164. artikulua azken paragrafoko aurreikuspenak, eta demanduari ohartaraziko zaio ezen, aipatutako jardunetatik bat ere egin ezean, berehala botako dela, osteko jakinarazpenaren beharrik gabe; halaber, artikulua honen beraren hurrengo apartatuko gainerako puntuak ere ohartaraziko zaizkio.

Demandatuak ordaintze-errekerimendua betetzen ez badu edo agertzen ez bada aurka egiteko edo amore emateko, Justizia Administrazioaren letraduak dekretua emango du, utzarazpen-judizioa amaitutzat ematen duena, eta finkatutako egunean eta orduan gauzatuko da botatzea.

Demandatuak errekerimendua betetzen badu higieztina uzteari dagokionez, aurkakotza formulatu gabe edo erreklamaturako zenbatekoa ordaindu gabe, Justizia Administrazioaren letraduak jasota utzi eta dekretua emango du, prozedura amaitutzat ematen duena eta botatze-eginbidea ondorerik gabe uzten duena, salbu eta demandatzaileak hura mantentzea eskatzen badu finkaren egoerari buruzko akta egin dadin, eta demandatzaileari helaraziko dio, betearazpena abiaraz dadila eska dezan erreklamaturako zenbatekoari dagokionez; horretarako, nahikoa izango da eskaera soila.

Aurreko bi kasuetan, utzarazpen-judizioa amaitutzat ematen duen dekretuak demanduari ezarriko dizkio kostuak, eta barnean hartuko ditu demanda aurkeztu ostean eta finkaren edukitza bera entregatu arte sortu eta zor diren errenta guztiak; etorkizuneko errenten likidazioaren oinarri gisa hartuko da demanda aurkeztean erreklamaturako azken hilekoaren zenbatekoa. Demandatuak aurkakotza formulatuz gero, seinalatutako datan egingo da ikustaldia.

4. Utzarazpen kasu guztietan, demanduari egiten zaion errekerimenduan halaber ohartaraziko zaio ezen, ikustaldian agertu ezean, utzarazpena deklaratu dela, izapide gehiagorik gabe, eta zitatuta geratzen dela ikustaldirako seinalatutako egunaren hurrengo seigarren egunean emango den epaiaren jakinarazpena hartzeko. Era berean, demandatua aurka egindakotzat hartzen den ebazpenean, egun eta ordu zehatza finkatuko dira, kasua denean, botatzea gauzatzeko, ikustaldirako seinalatutako data baino hogeita hamar egun lehenago gauzatu beharko dena, eta demanduari ohartaraziko zaio ezen, epaia kondenatzailea bada eta errekurritzen ez bada, finkatutako egun eta orduan gauzatu dela botatzea, gerora beste jakinarazpenik egiteko beharrik gabe.»

Hiru. Apartatu bat gehitzen da 441 artikuluan, 5. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«5. 250.1 artikulua 1. puntuan jasotzen diren kasuetan, demanduari jakinaraziko zaio gizarte-zerbitzuetara jo dezakeela eta, hala badagokio, bere datuak zerbitzu horiei lagatzea baimen dezakeela, beraiek balizko kalteberatasun egoera azter dezaten. Ondore berberetarako, epaitegiak ofizios jakinaraziko die gizarte-zerbitzuei prozedura dagoela. Eragindako familia kalteberatasun sozial eta/edo ekonomikoaren egoeran dagoela egiaztatzen badute gizarte-zerbitzuek, berehala jakinaraziko diote organo judizialari. Behin komunikazio hori jasota, Justizia Administrazioaren letraduak prozesua etengo du gizarte-zerbitzuek egoki ikusten dituzten neurriak hartu arte, gehienez ere, hilabete batez edo, demandantea pertsona juridikoa denean, hiru hilabetez, organo judizialak gizarte-zerbitzuen komunikazioa jasotzen duenetik. Neurriak hartu edo epe hori amaitu ondoren, etenaldia amaitutzat joko da eta prozedurak aurrera jarraituko du bere izapideen bidez. Kasu horietan, demanduari bidaltzen zaion epatze-zedulan herritarra zer

gizarte-zerbitzutara jo dezakeen eta zerbitzu horien identifikazio-datuak agertu beharko dira.»

Lau. Aldatu egiten da 549. artikulua 4. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«4. Aurreko artikuluan aipatutako legezko itxaronaldia ez da aplikatuko zor diren errentak edo zenbatekoak ez ordaintzeagatik edo legezko edo kontratuzko epea amaitzeagatik ematen diren utzarazpen-kondenen ebazpenak betearaztean; kasu horietarako aurreikusitakoaren arabera eraenduko da hura.

Hala ere, ohiko etxebizitza denean, botatzea gauzatu aurretik, lege honek 441.5. artikuluan xedatutakoarekin bat jardun beharko da.»

Bost. Aldatu egiten da 686. artikulua 1. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«1. Betearazpena baimentzen eta abiarazten duen autoan, aginduko da zordunari eta kasua denean demanda zuzendu zitzaion hipotekatzaile ez-zordunari edo hirugarren edukitzaileari egin dakiola ordaintze-errekerimendua, erregistroan indarrean dagoen egoitzan.

Aurreko paragrafoan jasotzen den errekerimenduan 441.5. artikulua jasotako zehaztapenak txertatu beharko dira, eta ondoreak berberak izango dira.»

## IV. TITULUA

### **Etxebizitzaren eta alokairuaren arloko neurri ekonomiko eta fiskalak.**

**Laugarren artikulua.** *Martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testuategina aldatzea.*

Martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testuategina honela idatzita geratzen da:

Bat. Honela idatzita geratzen da 63. artikulua 2. apartatua:

«2. Aurreko apartatuan xedatutakoa aplikatuko da hargatik eragotzi gabe subjektu pasiboak jasandako zerga-zama jasanarazteko duen ahalmena, zuzenbide komuneko arauekin bat.

Administrazio publikoek eta aurreko apartatuan aipatzen diren ente eta organismoek dagokion zergaren kuota likidoaren zatia jasanaraziko diete, kontraprestazio bidez, subjektu pasibo izan gabe jabari publikoko ondasunak edo ondare-ondasunak baliatzen dituztenei, eta haiek jasan egin beharko dute. Ondore horretarako, jasanaraziko den kuota zehazteko aintzat hartuko dira erabilitako azalerari dagokion katastro-balioa eta dena delako errentariarekin edo erabilera eskubidearen lagapen-hartzailearekin zuzenean zerikusia duen eraikuntza. Paragrafo honetan xedatutakoa ez da aplikatuko arau juridiko batez errenta mugatua duen eta bizitegi-erabilerako den higieztina alokatzen denean.»

Bi. Honela idatzita geratzen da 72. artikulua 4. apartatua:

«4. Aurreko apartatuetan xedatutakoaren ondoriozko mugen barruan, udalek karga-tasa desberdinak ezarri ahalko dituzte hiri-ondasun higieztinetarako, bizitegi-erabilerakoak bazter utzita, eraikinen baloraziorako katastro-araudian ezarritako erabilerak aintzat hartuta. Erabilera desberdinak esleituta dituzten higieztinen kasuan, eraikin edo lokal nagusiaren erabilerari dagokion karga-tasa aplikatuko da.

Dena delako udal-mugartean erabilera bakoitzerako katastro-balio handiena duten hiri-ondasun higieztinen ehuneko 10i soilik aplikatu ahalko zaizkio karga-tasa horiek, gehienez; horretarako, zergaren ordenantza fiskalak erabilera guztietarako edo horietako bakoitzerako balio-atalasea adieraziko du, eta hori izango da abiapuntu karga-tasa handituak aplikatzeko orduan.

Bizitegi-erabilerako higiezinak iraunkortasunez okupatu gabe daudenean, udalek zergaren kuota likidoaren ehuneko 50era arteko errenergua eskatu ahalko dute. Muga horren barruan, udalek errenergua bakarria edo bat baino gehiago ezarri ahalko dute, ordenantza fiskal bidez, higiezina okupatu gabe zenbat denbora egon den aintzat hartuta.

Zerga horren subjektu pasiboak eskatuko zaien errenergua abenduaren 31n sortuko da eta urtero likidatuko dute udalek, behin egun horretan higiezina okupatu gabe dagoela ziurtatu ondoren, eta hori aitortzen duen administrazio-egintzarekin batera.

Ondore horietarako iraunkortasunez okupatu gabeko higiezina izango da okupatu gabe dagoena dagokion etxebizitzaren arloko araudiak –autonomikoa edo estatala eta lege mailakoa– xedatutakoarekin bat, bai eta ordenantza fiskalak ezarritako baldintza, proba-bide eta prozedurekin bat ere. Nolanahi ere, udalak higiezina iraunkortasunez okupatu gabe dagoela deklaratu ahal izateko, subjektu pasiboari entzun beharko dio aurretik eta egoera horren zantzuak egiaztatu beharko ditu; ordenantzan arautuko da hori, eta egiaztapen hori egiteko udal-eroldaren datuak eta hornidura-zerbitzuen kontsumoa baliatu ahalko ditu.»

Hiru. Apartatu bat gehitzen da 74. artikuluan, 6. apartatua:

«6. Udalek zergaren kuota osoaren ehuneko 95era arteko hobaria ezarri ahalko dute, ordenantza fiskal bidez, arau juridiko batez errenta mugatua duten eta alokatzeko etxebizitzetarako diren bizitegi-erabilerako ondasun higiezinaren zergan.»

Lau. 2019ko urtarrilaren 1etik ondorena izango duen «152. Etxebizitza.» programaren erreferentzia sartzan da hamaseigarren xedapen gehigarriaren 1.B) apartatuan, zeina batzen baita apartatu horretan jada zeudenetara.

**Bostgarren artikulua.** *Irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testu bategina aldatzea.*

Irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testu bateginaren 45.I.B) artikuluari 26. apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«26. Erabilera egonkor eta iraunkorrerako etxebizitzaren errentamendua, Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 2. artikulua jasotakoak.»

**Lehenengo xedapen gehigarria.** *Alokairuko etxebizitzaren eskaintza sustatzeko neurriak.*

1. Sustapen Ministerioak neurri hauek abiaraziko ditu alokairuko etxebizitzaren eskaintza dinamizatzeko:

a) Estatuaren Administrazio Orokorraren eta haren mendeko erakundearen lurzoru publikoa mobilizatuko du alokairuko etxebizitzak sustatzeko –errenta sozial edo eskuragarrian– elkarlan publiko-pribatuko formulen bidez.

b) Etxebizitzaren Estatu Planaren finantza-tresnak modulatu ditu mekanismo publiko-pribatuak sustatu ahal izateko errenta sozialaren eta eskuragarriaren beharri erantzuteko xedez, bereziki lurzoru publikoaren gaineko azalera eskubidearen lagapenaren bidez.

c) Etxebizitzaren Estatu Plana berbideratuko du, zeinak eskusiboki bultzatuko baitu etxebizitza baliatzea alokairu-araubidean.

d) Arloko administrazio eskudunekiko akordioak sinatuko ditu hirigintzako lizentziak arintzeko; mota horretako akordioak lortu dituztenek lehentasuna izango dute Etxebizitzaren Estatu Planaren laguntzetan.

2. Bi hilabeteko epean, Ministerioak txosten bat aurkeztuko dio Gobernuaren Ekonomia Gaietarako Batzorde Delegatuari, non xedapen gehigarri honek xedatutako mandatuak betetzeko bideak eta ondore horietako aurreikusten diren epeak zehaztuko diren. Momentu horretatik aurrera, urtero, abenduan, Gobernuaren Ekonomia Gaietarako Batzorde Delegatuari txosten bat aurkeztu beharko dio, non alokairu-araubideko merkatuan etxebizitza gehiago jartzearekin loturiko aurrerapenak jasoko diren.

**Bigarren xedapen gehigarria.** *Etxebizitza alokatzeko prezioen erreferentzia-indizeen sistema*

1. Gardentasuna bermatzeko eta alokairuko etxebizitzaren merkatuaren bilakaera ezagutzeko, bai eta etxebizitza eskuragarrien eskaintza handituko duten politika publikoak aplikatzeko eta politika fiskaleko neurrien aplikazioa errazteko ere, etxebizitza alokatzeko prezioen erreferentzia-indizeen Estatuko sistema sortzen da, arau hauekin bat etorriko dena:

a) Estatuaren Administrazio Orokorrek egingo du zortzi hilabeteko epean, gardentasunaren eta publikitatearen printzipioekin bat datorren prozeduraren bidez. Erreferentzia-indizeen sistema zehazten duen ebazpena *Estatuko Aldizkari Ofizialean* argitaratuko da. Erreferentzia-indizeen sistema onartzen duen ebazpenaren kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahalko da.

b) Estatuko indizea zehazteko, hauetan dagoen informazioa erabiliko da: Zerga Administrazioko Estatu Agentzia, Higiezinaren Katastroa, Jabetzaren Erregistroa, fidantza-gordailuetarako administrazio-erregistroak eta alokairuko etxebizitzaren merkatuan adierazgarri diren beste edozein informazio-iturri. Urtero zerrenda bat egingo da, non adieraziko baitira hileko errentaren batez besteko balioak (eurotan), etxebizitzako azaleraren metro koadroak aintzat hartuta eta errolda atalen, auzoen, barrutien, udallerrien, probintzien eta autonomia-erkidegoen arabera.

2. Dena delako lurralde-eremuetan, autonomia-erkidegoek espezifikoki eta haien lurraldeei egokituta definitu ahalko dute beren erreferentzia-indize propioa beren eskumenak baliatzeko, eta beren etxebizitza politika propioak eta programa publikoak diseinatzearen ondoretarako.

**Hirugarren xedapen gehigarria.** *Azpiegituren inguruko hitzarmenak.*

Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legeak 49.h) artikuluan xedatutakoaren ondoretarako lurreko, aireko eta itsas garraiorako azpiegiturek egitea xede duten hitzarmenen iraupena eta haiek egikaritzeko edo finantzatzeko programak duena berdina izango da; hitzarmenaren justifikazio-memoriaren eranskin gisa txertatu beharko da programa hori eta hasierako epea ezingo da izan hamar urtekoa baino gehiagokoa. Amaiera-epea bukatu aurretik, alderdiek luzapena adostu ahalko dute, zazpi urtekoa izan ahalko baita gehienez.

**Lehenengo xedapen iragankorra.** *Errege lege-dekretu hau indarrean jarri baino lehen egindako errentamendu-kontratuaren araubidea.*

Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen mende dauden errentamendu-kontratuek, errege lege-dekretu hau indarrean jarri baino lehen egindakoak badira, orain arte aplikatzen zitzaizkien araubide juridikoaren mende jarraituko dute.

Hargatik eragotzi gabe, alderdiek adostuz gero eta legeetan jasotakoaren kontrakoa ez bada, aurretik egindako kontratuak errege lege-dekretu honetan ezarritako araubide juridikora egokitu ahal izatea.



**Bigarren xedapen iragankorra.** *Erreserba-funtsaren zenbatekoa egokitzeko epea.*

Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen Bederatzi.1 artikulua f) letran ezarritako erreserba-funtserako zenbatekoa handitu ahal izateko hiru aurrekontu-ekitaldiko epea egongo da, errege lege-dekretu hau indarrean jartzen den momentuan indarrean den aurrekontu-ekitalditik kontatuta.

**Azken xedapenetako lehenengoa.** *Eskumen-tituluak.*

1. Errege lege-dekretu honen lehenengo eta bigarren artikulua, bai eta xedapen iragankorrak ere, Espainiako Konstituzioaren 149.1.8 artikuluan xedatutakoaren babesean ematen dira, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio legeria zibilaren gaineko eskumen eskusiboa.

2. Errege lege-dekretu honen hirugarren artikulua Espainiako Konstituzioaren 149.1.6 artikuluan xedatutakoaren babesean ematen da, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio prozesu-legeriaren gaineko eskumen eskusiboa.

3. Errege lege-dekretu honen laugarren eta bostgarren artikulua Espainiako Konstituzioaren 149.1.14 artikuluan xedatutakoaren babesean ematen dira, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio ogasun nagusiaren gaineko eskumen eskusiboa.

4. Errege lege-dekretu honen lehenengo eta bigarren xedapen gehigarriak Espainiako Konstituzioaren 149.1.13 artikuluan xedatutakoaren babesean ematen dira, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrerako oinarrien eta koordinazioaren gaineko eskumen eskusiboa.

5. Errege lege-dekretu honen hirugarren xedapen gehigarria Konstituzioaren 149.1.18 artikuluan xedatutakoaren babesean eman da, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio, besteak beste, administrazio publikoen araubide juridikoaren oinarrien, administrazio-prozedura erkidearen eta kontratuei eta administrazio-emakideen gaineko eskumen eskusiboa.

**Azken xedapenetako bigarrena.** *Erregelamendu bidezko garapena.*

Gobernuak beharrezkoak diren erregelamendu-arauak eman ahalko ditu errege lege-dekretu honetan xedatutakoa garatzeko.

**Azken xedapenetako hirugarrena.** *Indarrean jartzea.*

Errege lege-dekretu hau *Estatuko Aldizkari Ofizialean* argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Madriren, 2019ko martxoaren 1ean.

FELIPE e.

Gobernuko presidentea  
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN