

## GUÍA RESUMEN

Anteproyecto de Decreto  
por el que se regula la

# VIVIENDA DESHABITADA

y se establecen medidas para  
el cumplimiento de su función  
social mediante su efectiva  
ocupación



## Introducción

---

¿Por qué este Decreto?

**Tal y como recoge la Ley Vasca de Vivienda**, en Euskadi se debe **garantizar el uso adecuado de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas**, entre las que se encuentra la de evitar su desocupación.

¿Con qué objetivos se realiza?

- ❑ **Regular el procedimiento administrativo** para declarar una vivienda como vivienda «deshabitada».
- ❑ Establecer **medidas dirigidas a reducir el nº de viviendas deshabitadas**.

En las páginas siguientes, se trasladan los principales aspectos recogidos en la propuesta de Decreto del Gobierno Vasco.



## ¿Qué se considera una VIVIENDA DESHABITADA?

---

Viviendas **ubicadas en el territorio de la CAPV** que permanezcan **desocupadas de forma continuada** durante un tiempo **superior a 2 años**.

**NO** serían consideradas viviendas deshabitadas:

- Viviendas de segunda residencia
- Desocupaciones temporales justificadas (razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social o equivalentes)
- Viviendas de entidades sin ánimo de lucro destinadas a determinados colectivos
- Viviendas cedidas para su gestión en régimen de alquiler a entidades públicas competentes en Vivienda
- Viviendas que estén siendo rehabilitadas o acondicionadas para posibilitar su uso futuro

## ¿Qué medidas impulsan actualmente la movilización de las viviendas deshabitadas?



### Ayudas a la rehabilitación

El Gobierno Vasco concede ayudas a los proyectos de intervención encaminados a la mejora de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética de las viviendas.



### Programa Bizigune

Tiene como objetivo la captación de pisos desocupados para su puesta en el mercado a través del alquiler protegido.

Su finalidad es dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles.

Está destinado a las personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre.

Más información [aquí](#)



### Programa ASAP

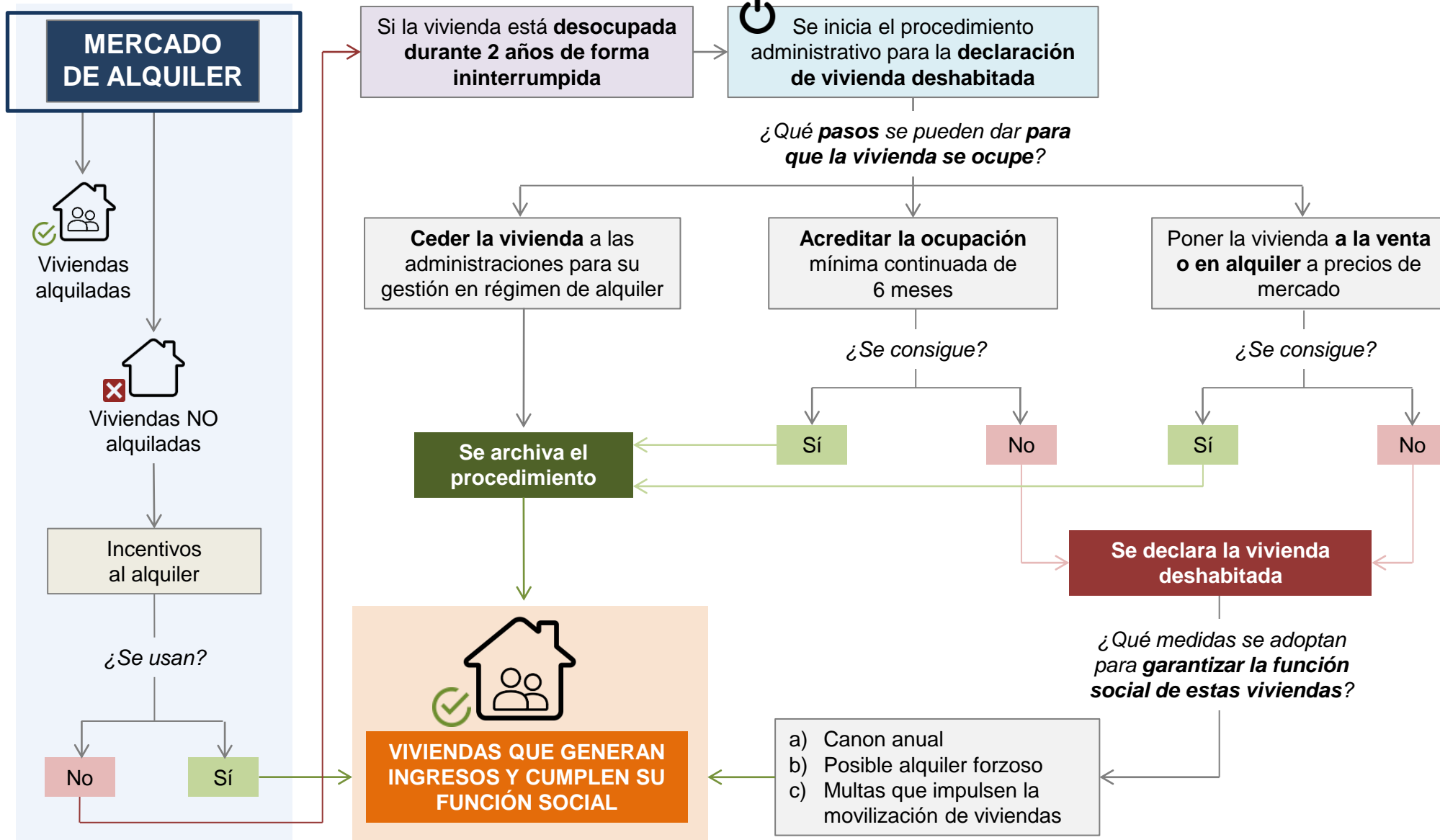
Su objeto es facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

Para ello, ha establecido un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que garantiza el cobro de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica.

A cambio de las garantías ofrecidas, el Gobierno Vasco fija los precios máximos de los alquileres, garantizando precios más competitivos que en el mercado.

Más información [aquí](#)

# ¿Cómo se quiere impulsar la existencia de viviendas que cumplan su función social?

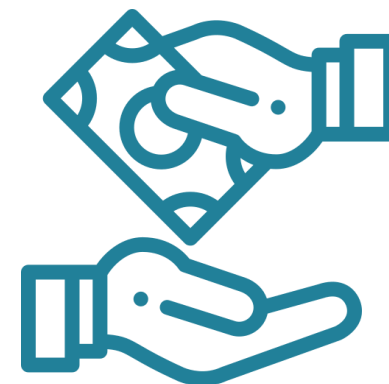


## ¿En qué consiste el canon anual?

La imposición del canon anual de vivienda deshabitada es una de las **medidas previstas con el objetivo de fomentar la movilización de viviendas desocupadas y garantizar la función social de las mismas.**

### El canon:

- ❑ Se liquidará **anualmente** desde la declaración de vivienda deshabitada.
- ❑ Supone un **gravamen extrafiscal** y compatible con otras imposiciones (recargo del IBI,...).
- ❑ Recae sobre las **personas titulares del derecho de uso de la vivienda.**
- ❑ Su importe previsto es de **10 €/m<sup>2</sup> útil de vivienda**, con un incremento acumulativo del 10% anual (hasta un máximo de 3 veces el importe inicial).
- ❑ **En caso de no efectuarse su abono voluntariamente** se procederá a su recaudación por vía de apremio.
- ❑ Dejará de abonarse cuando se cumpla la función social de la vivienda.



## ¿Y el alquiler forzoso?

En la propuesta de Decreto, se prevé el alquiler forzoso como posible medida a efectos de **evitar la existencia de viviendas vacías en zonas cuyos habitantes presentan necesidades elevadas de disponer de una vivienda.**



Para que esta medida pueda llegar a efectuarse, por tanto, las viviendas deshabitadas deben estar ubicadas en **ámbitos en situación de acreditada demanda y necesidad de vivienda.** Esos ámbitos serán zonas en las que:

- existan demandantes de vivienda inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda cuyas demandas no puedan ser atendidas con el parque de vivienda pública disponible en el propio ámbito.
- los precios medios de alquiler en el ámbito sean superiores, al menos en un 10%, a la renta media de la localidad o a la renta media del área funcional del municipio en que se ubican.

En este contexto, el Gobierno Vasco propone que poseer una vivienda deshabitada en estos ámbitos sin intención de ponerla en el mercado pueda desencadenar en el **alquiler forzoso**. Esta medida se podrá imponer **si se mantiene la desocupación pasado 1 año desde firmeza de declaración de vivienda deshabitada.**

Cabe señalar que transcurrido el plazo concedido para alcanzar un consenso entre las partes afectadas sobre el alquiler forzoso, el procedimiento podría continuar hasta la **expropiación forzosa como medida última al objeto de cumplir con la función social de las viviendas desocupadas.**

## ¿Se van a registrar de alguna manera las viviendas deshabitadas?

---

Sí, con el objetivo de contar con un instrumento de conocimiento, control y seguimiento de las viviendas declaradas deshabitadas, se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas.

### El Registro:

- Es de **titularidad pública**.
- Estará **gestionado y actualizado por el Gobierno Vasco**.
- Funcionará a través de **medios electrónicos**.
- Incluirá todas aquellas **resoluciones** por las que se declaran las viviendas deshabitadas
- Estará organizado, como mínimo, **por Territorios Históricos**.

