

# EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK ETXEBIZITZAREN ARLOAN DUEN ESKUMEN OSOIA: IRISMENA, AUKERAK ETA MUGAK

EXCLUSIVA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO EN MATERIA DE  
VIVIENDA: ALCANCE, POSIBILIDADES Y LÍMITES

EXCLUSIVE JURISDICTION OF THE AUTONOMOUS COMMUNITY OF THE BASQUE  
COUNTRY IN HOUSING MATTERS: SCOPE, POSSIBILITIES AND LIMITATIONS

Marrubi Bregaña

Diputatuen Kongresua / Congreso de los Diputados

Cómo citar / Nola aipatu: Bregaña González, Marrubi (2026). Euskal Autonomia Erkidegoak etxebizitzaren arloan duen eskumen osoa: irismena, aukerak eta mugak. *Legebiltzarreko Aldizkaria - LEGAL - Revista del Parlamento Vasco*, 7  
<https://doi.org/10.47984/legal.2026.003>



## LABURPENA

Euskal Autonomia Erkidegoak etxebizitzaren arloan duen eskumen eskusiboa aztertzea da lan honen helburua. Xedea da etxebizitzaren materia arautzeko eskumen eskusiboaren aukerak eta mugak zeintzuk diren identifikatzea. Horretarako, etxebizitzarako eskubidearen oinarri juridikoa zein den zehaztu da. Hain zuzen, Espainiako Konstituzioko eta nazioarteko testuetako eskubidearen aitortza jaso da. Gainera,

eskubide objektibo eta subjektiboen arteko bereizketa ere egin da. Ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoaren eskumen eskusiboaren marko juridikoa zehaztu da. Gero, Estatuaren zeharkako eskumenak eta hauen mugak identifikatu dira, eta honi Konstituzio Auzitegiaren jurisprudentzia gehitu zaio. Aurrekoari jarraiki, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen analisi labur bat egin da.

Marrubi Bregaña

Diputatuen Kongresuko talde parlamentarioko aholkulari juridikoa

Fecha de recepción: 21.10.2025. Evaluación: 25.10.2025 y 11.02.2026. Fecha de aceptación: 09.04.2026. Fecha de publicación: 16.04.2026.

Honetarako, deskribapen labur bat egin da, legearen ekarpen nagusiak eta helburuak zeintzuk diren zehaztuta. Analisi honi legearen aurka jarritako helegiteen eta hauen ebazpenena ere gehitu zaie, azterlanaren zati bat Eusko Jaurlaritzak jarritako helegitea izanik. Lanaren bukaeran ondorio orokorrak atera dira.

### HITZ GAKOAK

Etxebizitzarako eskubidea, Etxebizitza Legea, eskumenak, etxebizitzarako eskubide subjektiboa.

### RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo analizar la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma Vasca en materia de vivienda. Así, el objetivo es identificar las oportunidades y los límites de la competencia exclusiva en materia de vivienda. Para ello, se determina la base jurídica del derecho a la vivienda. En concreto, se recoge el reconocimiento del derecho constitucional español y de los textos internacionales, distinguiendo entre derechos objetivos y subjetivos. A continuación, se determina el marco jurídico de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se han identificado las competencias transversales del Estado y sus límites, a lo que se ha unido la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. En virtud de lo anterior, se ha realizado un breve análisis de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, a favor del derecho a la vivienda: una breve descripción de las principales aportaciones y objetivos de la ley y los recursos interpuestos contra la misma y la resolución de estos, siendo parte del estudio el recurso interpuesto por el Gobierno Vasco. El trabajo concluye con conclusiones generales.

### PALABRAS CLAVE

Derecho a la vivienda, Ley de Vivienda, competencias, derecho subjetivo a la vivienda.

### ABSTRACT

This paper aims to analyse the exclusive competence of the Autonomous Community of the Basque Country in housing matters. Its purpose is to identify the scope, opportunities and limits of that exclusive competence in the regulation of housing. To this end, the paper first examines the legal foundations of the right to housing in the Spanish Constitution and in international legal instruments, as well as the distinction between objective and subjective rights. It then outlines the legal framework of the exclusive competence of the Autonomous Community of the Basque Country in this field. The paper also examines the transversal competences of the State and their limits, together with the relevant case law of the Constitutional Court. On that basis, it provides a brief analysis of Law 12/2023, of 24 May, on the Right to Housing, including its main contributions and objectives, as well as the appeals lodged against it and the corresponding decisions, with particular attention to the appeal filed by the Basque Government. Finally, the paper sets out its general conclusions.

### KEYWORDS

Right to housing, Housing Act, competences, individual right to housing.

## AURKIBIDEA

- I. SARRERA
- II. ESKUBIDEAREN OINARRI JURIDIKOA
- III. ETXEBIZITZARAKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOA
- IV. ETXEBIZITZAREN MATERIA ARAUTZEKO EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAREN ESKUMEN  
ESKLUSIBOA
- V. ESPAINIAKO ESTATUAREN ZEHARKAKO ESKUMENAK ETA HAUEN MUGAK
- VI. ETXEBIZITZA ESKUBIDEAREN ALDEKO MAIATZAREN 24KO 12/2023 LEGEA
- VII. ONDORIOAK  
*BIBLIOGRAFIA*

### 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, Estatu mailako botere legegileak etxebizitza-eskubidea bermatzeko hartu dituen neurriak aztertuko dira.

Gaurkotasun handiko gaia izateaz gain, eztabaidaren erdigunean dagoen kezka nabarmena ere bada. Izan ere, gaur egun, etxebizitza-eskubidea ez da bermatzen. Finean, gero eta pertsona gutxiagok dute bermatuta etxebizitza duina izateko eskubidea, salmentarako eta alokairurako prezioak gero eta altuagoak direlako. Aldi berean, putrefuntsak hedatzen ari dira eta pisu turistikoek kopurua gero eta handiagoa da.

Etxebizitzaren eta pertsonaren duintasunaren arteko loturak eskubide horren gutxieneko edukia interpretatzea eskatzen du, oinarrizko eskubideen nazioarteko doktrinari dagokionez. Honi, ongizate-estatuaren testuingurua gehitu behar zaio, non, Administrazio publikoek herritar orori etxebizitza duin bat bermatzeko eta etxebizitza publikoak sortzeko ezinbestekoak diren tresnak eskaini behar dizkiotela gehitzen zaion. “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.

Azken urteotan dagoen etxebizitza-larrialdiaren ondorioz, araugintza-prozesu garrantzitsu bati eman zaio hasiera, batez ere, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin. Gainera, autonomia-erkidegoek etxebizitza duin eta egoki bat bermatzeko helburuarekin legeak sortu eta 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.

Etxebizitza-larrialdiaren jatorria da etxebizitza merkantzia gisa erabiltzen dela eta merkatuaren logikaren barruan ulertzen dela. Modu honetan, eskubidea izan

beharrean, merkantzia da, irabaziak eta errentagarritasuna ematen dituen sektore bat delako (Palomera, 2025). Espekulazioak goranzko joeran jarraitzen du eta honek, ezinbestean, egun dugun muturreko egoera dakar.

Aldi berean, etxebizitzarako eskubideak berak zalantza handia sortzen du ikuspegi juridikotik aztertuta. Zalantzaren abiapuntua eskubideak zuzenbide positiboan aurkitzen duen erreferentzia-ugaritasuna da, izan ere, erreferentzia ugari horiei eskubidearen eraginkortasun deuseza edo ia eraginik gabea gehitzen zaie (Lasagabaster, 2023: 207-239).

Ikuspegi juridikotik aztertuta, zalantza sortzen duen beste esparru bat eskumenen arloa da. Etxebizitzaren materia arautzeko eskumen eskusiboa autonomia-erkidegoena da. Hala ere, Estatuaren eta autonomia-erkidegoen eskumenen arteko gatazka ugari izan dira. Zehazki, Espainiako Konstituzioko 149.1.1., 149.1.6., 149.1.8. eta 149.1.13. artikuluetan xedatuta dauden gaiekin. Horregatik, Konstituzio Auzitegiak (hemendik aurrera, KA) askotan ebatzi ditu aipatutako eskumen eta materien arteko gatazkak. Hau horrela, etxebizitzaren materia zuzenean arautzen ez duten baina materian eragina duten eskumen-titulu hauek guztiak laburki aztertuko dira.

Lan honen helburua, beraz, etxebizitzaren materia arautzeko aplikagarriak diren eskumen-tituluen mugak aztertzea izango da, modu horretan posible izango delako aztertzea zeintzuk diren Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen mugak (hemendik aurrera, 12/2023 EL).

## II. ESKUBIDEAREN OINARRI JURIDIKOA

### A. ESPAINIAKO KONSTITUZIOKO 47. ARTIKULUA: PRINTZPIO GIDARIA, EZ ESKUBIDE SUBJEKTIBOA

Etxebizitzarako eskubidea Espainiako Konstituzioko 47. artikuluan dago aitortuta, eta horrela dio: “Espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Botere publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituzte, eskubide hori eragingarria izan dadin; eta, espekulazioa desagerrarazteko, interes orokorraren arabera arautuko dute lurraren erabilera. Erakunde publikoen hirigintza jarduerak gainbalioa sortzen badu, gizarteak horietan parte hartuko du”.

Artikulu hau Espainiako Konstituzioko I. tituluko III. kapituluan dago kokatuta, politika sozial eta ekonomikoa gidatzeko printzipioen atalean, hain zuzen. Gainera, KAren 36/1991 Sententziak 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”.

Bestalde, KAren 32/2019 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 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”.

## B. ETXEBIZITZA-ESKUBIDEA NAZIOARTEKO TESTUETAN

Etxebizitza-eskubidea nazioarteko hainbat 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.

Bigarren Mundu Gerra ostean hasi zen finkatzen etxebizitzarako eskubidea giza eskubide gisa kalifikatzearen ideia. Honetan, lagungarriak izan ziren Nazio Batuen Erakundearen sorrera eta giza eskubideei buruzko nazioarteko tresnak onartzea (Caamaño, 2024).

Nazioartean indarrean dagoen dokumenturik garrantzitsuenetako bat Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsala da, eta 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 zen. Itun honen 11.1 artikulua horrela dio: “1. 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 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 Estatuak aitortzen dute pertsona orok eskubidea duela bere buruarentzat 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.

Etxebizitza-eskubidearen aitortzak benetako bultzada izan zuen Europako Gutun Sozial Berrikusiarekin (1961ean onartua eta 1996an berrikusia). Horrela dio 31.1. artikuluan: “Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas: 1. a favorecer el acceso a la vivienda de

una calidad suficiente; 2. a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación; 3. a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes”. Hala, etxebizitza izateko eskubidea xedatzen du, hiru helburu nagusien baitan. Gainera, 15., 16., 19. eta 30. artikuluetan ere etxebizitzarako eskubidea aipatzen da. Hauek dira karta berriak etxebizitzaren inguruan, laburki, zehaztu zituen helburuak: familien beharren araberako etxebizitza eraikitzea, etxegabeko pertsonen kopurua murriztea, etxebizitza egoki eta eskuragarriko sarbide unibertsala bermatzea, atzeritarrek etxebizitza soziala berdintasunez eskuratu ahal izateko tresnak eskuratzea eta etxebizitzaren eraikuntzarekin eta familien premiekin loturiko onurak lortzea.

Azkenik, 2000. urtean onartu zen Europar Batasunaren Oinarrizko Eskubideen Kartako 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 de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales”. Beraz, 34.3. artikulua etxebizitza ordaintzeko laguntzak aipatzen ditu.

Hala ere, Europar Batasunaren esparruan egindako zenbait ebazpenetan etxebizitzarako eskubidea oinarrizko eskubidetzat jo da (Balaguer Pérez, 2023: 105-129). Adierazpen hauek Europako Parlamentuak argitaratutako ebazpenetan gauzatu dira. Hauetan guztietan etxebizitza duina eskuratzea oinarrizko eskubide gisa deklaratu da<sup>1</sup>.

Egun, badago beste tresna bat, zeinak etxebizitza-eskubidearen bermea modu eraginkor batean lortzeko eman beharreko pausuak zehazten dituen; Nazio Batuen Batzar Nagusian onartutako Garapen Jasangarriko Helburuak, hain zuzen. 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 Agenda<sup>7</sup>. Xedatu ziren 17 helburuetatik etxebizitza-eskubidearekin lotura zuzena duen helburua hamaikagarrena da, jasangarriak diren hiri eta komunitateak eraikitzeko helburua, hain zuzen.

Finean, 2030. urterako zehaztutako agendak benetako esparru juridiko bat eratu du. Izan ere, Estatu kide guztiek bete beharko dituzten helburuak xedatzen ditu. 2030. urtean ikusiko da zehaztutako helburuek izan duten benetako eragina. Hau aztertzeko, herrialdeek zehaztutako helburuak lortu dituzten ikusi beharko da, bai eta hauek lortzeko sortu dituzten neurri eta tresnak zeintzuk izan diren ere.

---

1 Parlamento Europeo, Resolución sobre los aspectos sociales de la vivienda, 1997. Parlamento Europeo, Declaración por escrito del 2008 sobre la resolución del problema de las personas sin hogar instaladas en la vía pública, B.

### III. ETXEBIZITZARAKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOA

#### A. ESKUBIDE OBJEKTIBOAREN ETA SUBJEKTIBOAREN ARTEKO BEREIZKETA

Etxebizitzarako eskubideak bi dimentsio ditu: dimentsio objektiboa eta dimentsio subjektiboa. Dimentsio objektiboak dakar botere publikoak behartzea etxebizitza-  
eskubidearen beharrezko baldintzak eta eraginkortasun-baldintzak sustatzera, bi  
mekanismoen bidez: 1) espekulazioa eragozten duten neurriak martxan jartzea,  
lurzorua interes orokorraren arabera erabiltzea eragozten duten neurriak hartuta, eta  
2) hirigintza-ekintza publikoaren gainbalioak parte-hartze komunitariokoak izatea  
bermatuko duten neurriak martxan jartzea (Gavara de Cara, 2024: 46).

Dimentsio subjektiboa, aldiz, pertsona guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko  
eskubidea dutela dioen adierazpena da (Gavara de Cara, 2024: 47). Sanchez Moronen  
arabera, eskubide subjektiboa aitortzea Administrazioaren aurrean eskubidea  
exijitzeko ahalmena aitortzea litzateke (Sánchez, 2022: 445). Hau horrela bada,  
eskubide subjektiboak eskubide fakultatiboak izango dira, agintari eskudunaren  
aurrean betebeharr juridiko bat erreklamatzeko boterea aitortzen dutenak, hain zuzen  
(Tajadura, 2022: 31). Era berean, Quintiak dio eskubide bat subjektibo gisa deklaritzen  
den heinean, autoritate publikoek eskubidearen irismena eta hedadura zehazteko  
beharrezkoak diren bitartekoak baliatu beharko dituztela (Quintiá, 2017: 227).

Beraz, etxebizitzarako eskubidearen subjektibotasuna aitortzen den neurrian,  
etxebizitza bat eskatu edo erreklamatzeko eskubidea ere aitortu beharko litzateke.  
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 ere (Tajadura, 2022: 31).

Esandako guztia laburtuta, herritarrei etxebizitzarako eskubide subjektiboa  
aitortzeak zera suposatuko luke: babes-politika bat ezartzea, bermatuko duena  
etxebizitza arrazoizko prezio batean eskuratzea. Gainera, baldintza zehatzak betetzen  
dituzten herritarrentzat izaera publikoa duen etxebizitza bat esleitzea suposatuko  
luke, hala badagokio, aldi baterako edo behin betiko (Quintiá, 2017: 239).

#### B. 3/2015 LEGEA ETA ETXEBIZITZA BAT LEGEZ MODU ERAGINKORREAN OKUPATZEKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOA

2015. urteko irailaren 26an Etxebizitzaren 3/2015 Legea sartu zen indarrean  
Euskal Autonomia Erkidegoan<sup>2</sup>. Legearen hitzaurrean azaldu moduan, inguruabarrak  
honako hauek ziren: babes publikoko etxebizitzaren kopurua eta zuzkidura-bizitokien

2 Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea ekainaren 26an argitaratu zen EHAA (119. zk.) eta azken xedapenetako bederatzigarrenean zehazten den moduan, argitaratu eta hiru hilabetera sartu zen indarrean. Hau horrela, 2015eko irailaren 26an sartu zen indarrean.

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 eraginkorrean okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzen duela (7. artikuluan). Era berean, hipoteka-exekuzioen ondorioz, etxegabetze-prozesuen aurrean, babesa bermatzeko mekanismo berriak ere definitu ziren (8. artikuluan, 9.4. artikuluan, 71. artikuluan eta 74. artikuluan). Hau horrela, etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzearen kontzeptua gehitu egin zen (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 zuzen<sup>3</sup>.

Esan bezala, lege honek egindako ekarpen nagusia etxebizitza bat legez eta modu eraginkorrean okupatzeko eskubide subjektiboa esplizituki aitortu izana da. 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, 2023an onartu zen etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzko urriaren 10eko 147/2023 Dekretuak eskubide subjektiboaren kontzeptua, irizpideak eta dagokion beste guztia arautu eta garatu du.

Etxebizitzaren 3/2015 Legeko 7. artikulua kontzeptua bera definitzen du. Xedapen honen arabera, etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bat lortu eta legez eta modu eraginkorrean okupatzeko eskubide subjektiboa egoitza bizigarririk ez dutenei edo, izanda ere, segurua edo beren premien arabera ez dutenei aitortuko zaie (Chinchilla, 2020: 32). Beti ere, administrazio-auzotasuna EAeko edozein udalerritan duenari aitortuko zaio. Aldi berean, Eusko Jaurlaritzari eta lurralde-izaerako administrazio publikoei betebeharrak ezartzen zaie: erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak, lehentasunez, egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratzeko. Hala ere, eskubide subjektiboa aitortzen zaionari, administrazio-bidean legitimazioa aitortzen zaio administrazioarekiko auzibidera jo ahal izateko (Chinchilla, 2020: 33).

Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboaren kontzeptua estuki lotuta dago etxebizitza-premia izatearen kontzeptuarekin. Hau, 3/2015 Legeko 8. artikulua 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 duenean<sup>4</sup>. Aldi berean, beren ohiko etxebizitzaren titularrak

3 Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea. Hitzaurrea.

4 Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 8.1 artikulua.

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 dutela aitortuko zaie<sup>5</sup>.

Eskubide subjektiboaren irizpideak eta exijitzeko baldintzak 9. artikuluan daude zehaztuta. Honek xedatutakoaren arabera, eskubide subjektiboa eskumena duen administrazio publikoak kudeatuko du. Horretarako, etxebizitza edo bizitoki babestu bat alokairuan emango zaio beharra duen horri eta etxebizitza edo bizitokirik ez dagoen kasuetan, subsidiarioki, prestazio ekonomikoen sistema bat ezartzeko aukera aurreikusten da<sup>6</sup>. Administrazio publiko eskudunei etxebizitza-eskubidea 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 antzinasunarekin eta 3) urteko diru-sarrerak ezarritako muga barruan egotea.

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 gehieneko diru-sarrerak oso baxuak izan behar dute. Laburbilduz, oso kolektibo zehatzei aitortuko zaien eskubidea da. Beste kolektibo asko eskubidetik kanpo geratzen dira.

Horren adierazle dira honako datu hauek (Yoldi, 2023): esan bezala, 2015. urtetik dago etxebizitzarako eskubide subjektiboa definituta. 2023an argitaratutako datuei erreparatuta, 2015etik 2023ko apirilera bitartean 15.471 dira etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzeko eskaerak. Horietatik, 7.924 dira onartu direnak, hau da, guztira 7.924 kasutan aitortu da etxebizitzarako eskubide subjektiboa. Hala ere, 3.903 eskaera jada iraungi egin dira. Hau horrela, egun 4.021 pertsonak dute etxebizitzarako eskubide subjektiboa.

Aurretik aipatu bezala, behin 3/2015 Legean eta 147/2023 Dekretuan xedatutako baldintzak betetzen direla ziurtatuta, etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzen zaie eskaera egin dutenei. Horietatik, pertsona edo bizikidetzaren unitate batzuei etxebizitza bat esleitzen zaie, alokairu-erregimenean. Beste batzuei, eta modu subsidiarioan (etxebizitza nahikorik ez dagoen kasuetan) etxebizitza ordaintzeko prestazio ekonomikoa ematen zaie. Argitaratutako datuei erreparatuta, egun 2.408 pertsonak edo bizikidetzaren unitatek dute etxebizitza bat esleitua eta 2.004 pertsonak, berriz, etxebizitza ordaintzeko prestazio ekonomikoa. Laguntza ekonomikoa jasotzen duten horietatik, batzuei iraungi egin zaie (315); beraz, 1.689 pertsonari ematen zaie etxebizitza ordaintzeko laguntza ekonomikoa.

---

5 Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 8.2 artikulua.

6 Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 7. artikulua.

#### IV. ETXEBIZITZAREN MATERIA ARAUTZEKO EAEREN ESKUMEN ESKLUSIBOA

##### A. ESPAINIAKO KONSTITUZIOKO 148.1.3. ARTIKULUA

Espainiako Konstituzioko 148.1. artikulua zehazten ditu autonomia-erkidegoek eskusiboki arautu ditzaketen materialak. Hau horrela, etxebizitzaren materia 148.1.3. artikuluan definitzen da. Horrela dio: “1. Honako gai hauek izan daitezke autonomia-erkidegoen eskumenekoak: 3) Lurralde-antolakuntza, hirigintza eta etxebizitza”. Eskumen honek autonomia-erkidegoetako legegileei ahalmena ematen die lurralde-antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloan politika propioak garatzeko<sup>7</sup>. Gaikuntza honen babesean, autonomia-erkidego guztiek eskumen eskusiboak baliatu eta beren gain hartu dituzte lurralde-antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloan legezatzeko.

##### B. GERNIKAKO ESTATUTUKO 10.31. ARTIKULUA. ETXEBIZITZA- ETA HIRIGINTZA- ESKUMEN AUTONOMIKOA

Euskal Autonomia Erkidegoaren kasuan, Gernikako Estatutuko 10. artikulua zerrendatzen ditu Erkidegoak bere gain eta eskusiboki hartuko dituen eskumenak. 10.31. artikulua “Lurraldearen eta itsasbazterren antolamendua, hirigintza eta etxebizitza” gaia xedatzen du. Beraz, EAEk etxebizitzaren inguruko materia eskusiboki arautzeko eskumena izango du. Hau horrela, gai honen inguruko politikak sortu eta garatzeko ahalmena izango du. Hala ere, aurrerago aztertuko den moduan, KAren hamaika sententzia aztertu ondoren, autonomia-erkidegoek etxebizitzaren materia eskusiboki arautzeko duten esparrua mugatua dagoela ondorioztatu daiteke.

#### V. ESPAINIAKO ESTATUAREN ZEHARKAKO ESKUMENAK ETA HAUEN MUGAK

Nahiz eta hasiera batean etxebizitzaren materia arautzeko eskumen-banaketa argi ikusi, Estatuaren eta autonomia-erkidegoen eskumeneren arteko gatazka ugari izan dira; zehazki, 149.1.1., 149.1.6., 149.1.8. eta 149.1.13. artikuluetan xedatuta dauden gaiekin. Horregatik, KAk askotan ebatzi ditu aipatutako eskumen eta materien arteko gatazkak. Doktrina konstituzional finkatuaren arabera, etxebizitza Estatuaren edo autonomia-erkidegoen eskumen-tituluen mende egon daiteke, legegileak kasu

7 Konstituzio Auzitegiaren 1988ko uztailaren 20ko [152/1988](#) Sententzia. 2.O.J.

bakoitzean erabiltzen dituen ikuspegiaren eta tresna arautzaileen arabera. Eskumen-komplexutasun hori etxebizitzak dituen dimentsio konstituzionalen ondorio dela baieztatzen da<sup>8</sup>.

Jarraian, etxebizitzaren materia zuzenean arautzen ez duten baina materian eragina duten eskumen-titulu hauek guztiak aztertuko dira, eta laburki bada ere, artikulua bakoitzari dagokion azalpen deskriptibo bat egingo da.

#### A. ESPAINIAKO KONSTITUZIOKO 149.1.1. ARTIKULUA: HERRITARREN ARTEKO BERDINTASUNA

149.1.1. artikulua “Konstituzio-eskubideak egikaritzean eta konstituzio-eginberrak betetzean, espainiar guztien berdintasuna bermatzen duten oinarrizko baldintzak arautzea” du helburu. Beraz, Estatuak eskumen eskusiboa du herritar oren berdintasuna bermatuko duten arauak sortu eta garatzeko<sup>9</sup>.

KAK dio 149.1.1 artikulua Estatuaren aldeko erreserba material eskusiboa ezarri baino gehiago, autonomia-erkidegoentzako arau-baldintza lotesleak sartzeko aukera ematen diola, eskubide eta betebeharren funtsezko berdintasuna ziurtatzeko<sup>10</sup>. Modu honetan, Estatuak sortzen dituen arauak ezin dira izan dagokion eskubidearen eta betebeharraren erregulazio amaitu bat. Aldiz, autonomia-erkidegoek, gaiaren gaineko eskumenak dituzten heinean, beti onartu ahal izango dituzte eskubide horren araubide juridikoari buruzko arauak<sup>11</sup>.

Laburbilduz, Estatuak eskumen eskusiboa du eskubide eta betebeharrak konstituzionalen gainean ikuspegi jakin batetik eragiteko, funtsezko jarrera juridikoetan berdintasuna bermatzeari dagokionez. Oinarrizko baldintza horiek errespetatuta, legegile autonomiko eskudunak ezarriko du bere araubide juridikoa, eskumenen ordena konstituzionalaren arabera<sup>12</sup>.

Gainera, KAREN arabera, autonomia-erkidego batek xedatutako neurriren bat artikulua honen aurkakoa dela deklaratzeko, Estatuak gainerako lurraldeetan aplikatu beharreko araudiarekiko desadostasun arrazoigabeak eta neurrigabeak izan beharko ditu<sup>13</sup>.

Etxebizitzaren materiara ekarrita, KAK ziurtatu zuen Estatuak legegileak lurzorujabeen eskubide eta betebeharren koadroa arautzeko eskumena duela, 149.1.1

8 Konstituzio Auzitegiaren 1995ko martxoaren 17ko [59/1995](#) Sententzia.

9 Konstituzio Auzitegiaren 2024ko maiatzaren 21eko [79/2024](#) Sententzia. 3. O.J.

10 Konstituzio Auzitegiaren 2024ko maiatzaren 21eko [79/2024](#) Sententzia. 3. O.J.

11 Konstituzio Auzitegiaren 2024ko maiatzaren 21eko [79/2024](#) Sententzia. 3. O.J.

12 Konstituzio Auzitegiaren 1997ko martxoaren 20ko [61/1997](#) Sententzia. 7. O.J.

13 Konstituzio Auzitegiaren 2022ko martxoaren 10eko [37/2022](#) Sententzia. 1. O.J.

artikuluaren oinarritua. Beti ere, eskumen autonomikoak errespetatzearen ondoriozko mugekin izango bada eta hiri-jabetzaren eskubidea baliatzeko baldintzetan eta funtzio sozialari dagozkion betebeharrak betetzeko baldintzetan berdintasuna bermatzeko bada<sup>14</sup>.

149.1.1. artikuluan oinarrituta, beraz, Estatuak behar duen babesa lortuko luke etxebizitzaren materia arautu ahal izateko. Honen adibide dugu Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea. Izan ere, legea Konstituzioko hainbat artikulutan oinarrituta egin da, beste hainbaten artean, 149.1.1. artikuluan. 12/2023 Legearen aurrekarietan zehazten da Estatuak legegintza-lan horri ekiten diola berdintasuna bermatuko duten oinarritzko baldintzak arautzeko, honako eskubide hauei dagokienez: etxebizitzaren jabetza-eskubideari, etxebizitza duina eta egokia izateko eskubide konstituzionalaren erabilerari eta etxebizitzaren intimitaterako eta bortxaezintasunerako eskubideei dagokienez.

#### B. ESPAINIAKO KONSTITUZIOKO 149.1.6. ARTIKULUA: LEGEGINTZA PROZESALA

149.1.6. artikulua legegintza prozesala Estatuaren eskumen eskusiboan dela xedatzen du. Horrela, autonomia-erkidegoek legegintza prozesala garatzeko duten eskumena erabat mugatua da. Izan ere, autonomia-erkidegoen ahalmena zuzenbide sustantiboaren berezitasunek mugatzen dute<sup>15</sup>. Hau da, araudi prozesalari dagokion xedapen bat egin ahal izateko, beharrezkoa izango da autonomia-erkidegoetako zuzenbide sustantibotik eratorritako berezitasun prozesal bati erantzuna ematea. Gainera, posible izango da soilik doktrina konstituzionalak eskatzen duen moduan egiten bada<sup>16</sup>.

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen aurka konstituzio- kontraktasunaren helegitea aurkeztu zuen Estatuak. Beste hainbat alegazioen artean, 149.1.6. artikulua xedatzen duen materia prozesala urratzen zela alegatu zuen. Izan ere, 3/2015 Legearen 6. artikuluan akzio publikoa definitzen zen<sup>17</sup>.

14 Konstituzio Auzitegiaren 2021ko urtarrilaren 28ko [16/2021](#) Sententzia.

15 Konstituzio Auzitegiaren 2022ko martxoaren 10eko [37/2022](#) Sententzia. 5.O.J.

16 Konstituzio Auzitegiaren 2022ko martxoaren 10eko [37/2022](#) Sententzia. Lehenengo aurrekaria.

17 Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea. 6. artikulua. "1. – Publikoa izango da administrazio-organoetan eta eskumena duen jurisdikzioaren epaitegi eta auzitegietan lege hau eta lege honen garapen eta exekuziorako arau, xedapen, plan eta programak bete daitezzen exijitzeko akzioa. 2.– Lege-arau honetako 9. artikulua eta artikulua hori garatzeko emango diren xedapenen arabera etxebizitza eta bizitoki babestu bat legez okupatzeko eskubidea duten pertsonak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari erreklamatu ahal izango diote eskubide hori betetzea, eta administrazio horren ebazpenak administrazioarekiko auzien jurisdikzioan errekurritu ahal izango dira. 3.– Zuzkidura-bizitokiak eraikitzeak aukera ematen duen bizitegi- edo ekipamendu-lurzorua, etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak dituzten udal-administrazioak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailarekin lankidetzan jardungo dira eta lurzoru, etxebizitza eta bizitoki horiek aipatutako sailaren eskura jarriko dituzte, aurreko paragrafoan aurreikusitako erreklamazioari erantzuteko, dagokion udalerrian errolatutakoren batek aurkezten duenean erreklamazio hori".

Artikuluak berak, bai akzio publiko administratiborako eta bai akzio publiko judizialerako eskubidea aitortzen zuen.

KAk emandako ebazpenean, 3/2015 Legeko 6.1. artikuluan aitortzen zen akzio publiko judiziala Konstituzioaren kontrakoa zela deklaratu zuen<sup>18</sup>: izan ere, akzio publiko judizialaren xedapena araudi prozesalaren barruan sartzen da (Chinchilla, 2020: 33). Hala ere, akzio publiko administratiboa xedatzeko ahalmena autonomia-erkidegoena dela berretsi zuen.

Azaldutakoaren beste adibide bat da Kataluniako Parlamentuaren irailaren 18ko 11/2020 Legea, Etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan errentei eusteko premiazko neurriei buruzkoa. KAK lege honen hainbat artikuluko zituen Konstituzioaren kontrakotzat, horien artean, laugarren xedapen iragankorra. Xedapen honek Estatuarena den eskumen eskusiboa urratzen du, izan ere, ez dio autonomia-erkidegoetako zuzenbide sustantibotik eratorritako espezialitate prozesal bati erantzuten. Horrela, 149.1.6. artikuluko eskumena urratzen dela ondorioztatzen da<sup>19</sup>.

#### C. ESPAINIAKO KONSTITUZIOKO 149.1.8. ARTIKULUA: LEGEGINTZA ZIBILA

149.1.8. artikulua legegintza zibila sortu eta garatzeko eskumen eskusiboa aitortzen dio Estatuari, beti ere, autonomia-erkidegoek beren zuzenbide zibil, foral edo bereziak ez badituzte.

Etxebizitzaren materiarekin jarraiki, 149.1.8. artikulua xedatzen duen esparrua dela ondorioztatuko da Estatuak ematen dituen kontratu-harremanen egitura babesteko funtsezkoak diren arauak. Honi gehitu behar zaio arauak xedatuko dituzten printzipio material berberak babestuta egongo direla eta Estatu osoko eragile ekonomiko guztientzat berdinak izan behar direla<sup>20</sup>.

Hala ere, autonomia-erkidegoek, hainbatetan, etxebizitzaren jabe direnei betebeharrak ezarri dizkiete. Gehien aplikatu den neurria, adibidez: etxebizitzari bizitegi-erabilera ezartzeko betebeharra xedatzea (Moreno, 2021: 457). Kasu hauetan, KAK ondorioztatu du autonomia-erkidegoek dagokien eskumenaren baitan egin dutela<sup>21</sup>.

Aldi berean, badaude beste sententzia batzuk, non Estatuaren ahalmenari leku gehiago utzi zaion, horrela, autonomia-erkidegoen eskumena are gehiago mugatuta. Honen adierazle izan da aurretik aipatutako, Etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan errentei eusteko premiazko neurriei buruzko Kataluniako

18 Konstituzio Auzitegiaren 2018ko irailaren 19ko [97/2018](#) Sententzia. 6. O.J.: "declarar la inconstitucionalidad y nulidad del inciso 'y ante los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente' de la Ley vasca 3/2015".

19 Konstituzio Auzitegiaren 2022ko martxoaren 10eko [37/2022](#) Sententzia. 5.O.J.

20 Konstituzio Auzitegiaren 2022ko martxoaren 10eko [37/2022](#) Sententzia. Lehenengo aurrekaria.

21 Konstituzio Auzitegiaren 2018ko urriaren 4ko [106/2018](#) Sententzia. 8. O.J.

Parlamentuaren irailaren 18ko 11/2020 Legearen aurka jarritako helegitea ebazten duen KAren sententzia<sup>22</sup>, zeinak Konstituzioaren aurkakotzat jo duen alokairuak mugatzea helburua zuen Kataluniako Parlamentuaren Legea<sup>23</sup>. KAren esanetan, legeak hiri-errentamenduko kontratuaren alderdi sustantiboak arautzea zuen helburu, eta materia hau arautzea, 149.1.8 artikulua araber, Estatuari dagokio.

#### D. ESPAINIAKO KONSTITUZIOKO 149.1.13. ARTIKULUA: JARDUERA EKONOMIA PLANIFIKATZEKO OINARRIAK ETA KOORDINAZIOA

149.1.13. artikulua eskumena aitortzen dio Estuari jarduera ekonomiko planifikatzeko oinarriak eta koordinazioa eskusiboki egiteko. Modu honetan, autonomia-erkidegoek sortutako politikak Konstituzioaren kontrakoak izango dira Estatuarenak diren eta politika ekonomikoari buruzkoak diren eskumenak nabarmen oztopatzen dituztenean<sup>24</sup>.

Etxebizitza-sektorearen kasuan, politika ekonomiko orokorrarekin duen lotura zuzenari eraikuntza-sektorea enplegu-sortzaile garrantzitsua dela gehitu behar zaio<sup>25</sup>. Premisa honen baitan, Estatuak aukera izango du autonomia-erkidegoek etxebizitzaren materia arautzeko duten eskumena mugatzeko<sup>26</sup>.

KAK argi utzi du Estuak baduela aukera 149.1.13. artikuluan oinarrituta etxebizitzari eragingo dioten politikak egiteko eta hauek erregulatzeko<sup>27</sup>. Modu honetan, Estuak, zeharka bada ere, autonomia-erkidegoena den eskumena mugatzeko ahalmena eskuraten du. Aldi berean, autonomia-erkidegoei etxebizitza politika propioak definitzeko aukera ematen zaie, betiere, Estuak eginiko jarduerak osatzeko helburuarekin egiten badira<sup>28</sup>.

Hau horrela, argi geratu da, berez, Estuak ez duela etxebizitza-politikak arautzeko eskumen eskusiborik. Hala ere, KAK definitutako xedapenak aintzat hartuta, gainontzeko materiak arautzeko dagozkion eskumen eskusiboekin, etxebizitzaren materia arautzeko eskumena ere aitortzen zaiola ondorioztatu daiteke.

---

22 Konstituzio Auzitegiaren 2022ko martxoaren 10eko [37/2022](#) Sententzia.

23 Kataluniako Parlamentuaren irailaren 18ko [11/2020](#) Legea, Etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren errentei eusteko premia-ko neurri buruzkoa.

24 Konstituzio Auzitegiaren 1987ko martxoaren 26ko [37/1987](#) Sententzia. 7. O.J.

25 Konstituzio Auzitegiaren 2015eko maiatzaren 14ko [93/2015](#) Sententzia. 17. O.J.

26 Konstituzio Auzitegiaren 1988ko uztailaren 20ko [152/1988](#) Sententzia. 2. O.J.

27 Ikusi sententzia hauek: KA [36/2012](#) eta KA [152/1988](#).

28 Konstituzio Auzitegiaren 1988ko uztailaren 20ko [152/1988](#) Sententzia.

### E. KONSTITUZIO AUZITEGIAREN JURISPRUDENTZIA: ESKUMEN ESKLUSIBOA EZ DA ABSOLUTUA.

Adierazitako eskumen-banaketaz aparte, egon dira KAren epai batzuk non eskumen-tituluen mugak zehaztea gehiago zaildu den oraindik. Adibidez, 2012. urteko 36/2012 Sententziak azpimarratzen du etxebizitza-arloa arautzen duen estatu-mailako lege bat ez egoteak eta Estatuak etxebizitzaren materia arautzeko ahalmenik ez izateak ez duela esan nahi autonomia-erkidegoen eskumena absolutua izango denik.

Aldi berean, KAk hainbatetan egin dio erreferentzia estatu-mailako lege baten beharrari, edota honen faltari. Izan ere, eskumen-banaketaren nondik norakoak definitu ahal izateko, beharrezkoa da Estatuak bere eskumenen baitan dituen ahalmenen muga ere zehaztea<sup>29</sup>.

Gainera, KA horrela dio 16/2018 Sententzian: “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, KAren aburuz, etxebizitza-arloan estatu-mailako araudirik gabe zaila da autonomia-erkidegoek Estatuaren eskumenak urratu dituztela baieztatzea. Aipatutako sententziaren arabera, estatu-mailako lege batek, beraz, arau autonomikoekin dagoen muga zehazteko balioko luke<sup>30</sup>. Hau horrela bada, Estatuak legegileari tokia uzten zaio etxebizitzaren inguruko neurriak hartzeko.

## VI. ETXEBIZITZA ESKUBIDEAREN ALDEKO MAIATZAREN 24KO 12/2023 LEGEA

### A. ETXEBIZITZA ESKUBIDEAREN ALDEKO LEGEAREN HELBURUA ETA EKARPEN NAGUSIAK

2023ko maiatzean Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea sartu zen indarrean (hemendik aurrera, 12/2023 EL), helburu nagusi honekin: oinarrizko eta berdintasunezko baldintzak ezarri eta alderdirik funtsezkoen erregulazio homogeneoa xedatzea. Etxebizitza merkatuko baldintzetan eskuratze

<sup>29</sup> Konstituzio Auzitegiaren 2012ko martxoaren 15eko 36/2012 Sententzia.

<sup>30</sup> Konstituzio Auzitegiaren 2018ko otsailaren 22ko 16/2018 Sententzia. 8.a. O. J.

zailtasunak dituzten pertsoneri etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko aukera bermatzeko bidean formulatu da, gazteei eta kolektibo kalteberei arreta berezia eskainiz. Finean, egiturazko arazoei heltzea du helburu, hala nola, alokairuaren prezioaren igoerari, higiezinaren espekulazioari eta etxebizitza sozialen eskasiari.

Lehenengo tituluaren lehenengo kapituluan herritarren oinarrizko estatutua definitzen da, eta honek etxebizitzaren beraren eta etxebizitza dagoen eraikinaren ezaugarriak, ingurunearenak (hiri edo landa) eta higiezinaren titularraren berezitasunak kontuan hartzen ditu. Alderdi horiek guztiek eragina dute etxebizitzari dagokion funtzio sozialaren babesean. Titulu bereko bigarren kapituluan xedatzen diren betebeharrak, ahalmen eta kargen artean, honako hau kalifikatzen da betebeharrak gisa: edukitzailerik handiek etxebizitzaren arloko informazioa eskumena duen administrazioari emateko legezko betebeharrak. Finean, etxebizitza-eskaintzaren eta merkatu tentsionatuko eremuetan dagoen etxebizitza beharrezko oreka bilatzen da, bereziki, merkatu tentsionatu gisa kalifikatu ahal diren guneeetan; horretarako, behar diren tresna, plangintza eta neurriak sustatzen dira.

Bigarren tituluan planifikazio eta programazio publikoko politikak artikulatzen dira. Horrela, printzipioz, babes publikoko etxebizitza-motak xedatzen ditu: etxebizitza soziala eta prezio mugatuko etxebizitza.

Bestalde, etxebizitza-mota berri bat txertatzen da: arrazoizko prezio baten truketarako etxebizitza-pizgarria, zeinetan titulartasun pribatuko etxebizitza baten titularrari Administrazio eskudunak hirigintza-, zerga- edo beste edozein motatako onurak emango dizkion, alokairuko erregimeneko ohiko bizileku gisa prezio baxuetan eskaintzeagatik. Hauek, diru-sarrerak merkatuko prezioa etxebizitza bat eskuratzeko aukerarik ematen ez dien pertsonentzat izango dira. Etxebizitza-mota berri hau sortzearekin, legeak bilatzen du eragile publiko, pribatu eta hirugarren sektore guztiaren inplikazioa. Modu honetan, etxebizitza-eskaintzaren arazoari aurre egiteko eta konponbideak bilatzeko beste tresna bat xedatu da.

Tentsio handiko eremuaren deklarazioa etxebizitza-arloan eskumena duten administrazioek egin ahal izango dute, honako helburu honekin: etxebizitza-arloko jarduketara publikoak bideratzea. Horretarako, biztanleria etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia duten lurralde-eremuetan eta merkatuan sartzeko eskuragarri egiten duten baldintzak bermatuko dira. Aldi berean, prozedura-arau batzuk ezartzen dira: alokairuaren urteko igoerak % 3ra mugatzea, bai eta erreferentzia-indizea finkatzea. Hauen helburua etorkizuneko alokairu-kontratuen prezioak bideratzea da.

Hirugarren tituluan etxebizitza-parke publikoa arautzen da. Parke hauek titulartasun publikoko lurzoruen hirigintza- eta eraikuntza-garapenetik legezkatzen dira. Horretarako, herri-administrazioek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzeko aukera xedatzen du, beti ere, etxebizitza-parke publikoaren helburuetarako bada. Gainera, lankidetzara publiko-pribatua ere aukera gisa planteatzen du.

Hala ere, parke publikoa beste modu batzuetan eskuratutako etxebizitzek ere osatuko dute, hala nola: herri-administrazioek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatuz erositako etxebizitza sozialak, zaurgarritasun-egoeran dauden kolektiboek hipoteka-betearazpenaren edo ohiko etxebizitza ordainean ematearen kasuetan eskuratutakoak eta etxebizitzaren arloko eskumenak dituzten herri-administrazioek erositako edo haiei lagatako beste edozein etxebizitza, beti ere, etxebizitza-parke publikoaren helburuetarako erabili badaiteke.

Legeak parke publikoan modu errepikatuan egon diren besterentze bidegabeak gertatzea zailagoa izatearen alde egiten du. Horrela, ondare bereizi bat ezartzen du, zeinak, lortutako diru-sarrerak etxebizitza-parke publikoak sortzeko, handitzeko, birgaitzeko edo hobetzeko erabili beharko dituen.

Aldi berean, xedatzen diren zigorretatik eta etxebizitza-parke publikoko ondare ondasunak besterentzetik jasotzen diren diru-sarrerak helburu bakarra izango dutela adierazten da: etxebizitza-politika publikoak ordaintzea, ezarritako modu eta baldintzetan.

Azkenik, laugarren tituluko lehenengo kapituluan zenbait berme eta informazio-betebehar ezartzen dira, etxebizitza eskuratzen edo errentan eskuratzen duten pertsonak edo erakundeek eskubide horiek izan ditzaten. Aldi berean, hauek ez betetzearen ondoriozko zenbait erantzukizun ere xedatzen dira, bai saltzailearentzat bai eta higiezinen eragiketarako bitartekariarentzat. Gainera, higiezinen agenteek eta operadoreek bete beharreko informazioaren edota publizitatearen oinarritzko baldintza jakin batzuk ere ezartzen dira: informazioak osoa, objektiboa, egiazkoa, argia, ulergarria eta eskuragarria izan behar dela xedatzen da.

## B. KONSTITUZIO AUZITEGIAREN LEHEN EPAIAK: BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUKO EREMUEK ETA JABETZA PRIBATUAREN INGURUKO MUGAK

Arestian adierazi den moduan, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea 2023ko maiatzean sartu zen indarrean. Momentu horretatik gaur egun arte zortzi izan dira lege honen aurka jarritako Konstituzioaren aurkako helegiteak. Hauek, 12/2023 ELren xedapen batzuek autonomia-erkidegoena den eskumena urratzen dutela alegatzen dute.

Hau horrela, helegite hauek ebaztetik KAK xedatzen dituen ondorioak izango dira etxebizitzaren materia arautzeko Estatuaren eta autonomia-erkidegoen arteko eskumen-mugak definitzeko baliagarriak izango direnak.

Adierazi bezala, zortzi izan dira jarri diren helegiteak: Andaluziako Autonomia Erkidegoko Gobernu Kontseiluarena<sup>31</sup>, Diputatuen Kongresuko Talde Popularrereko 136

31 Andaluziako Autonomia Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritako helegitea 5491-2023.

diputaturena<sup>32</sup>, Balear Uharteetako Gobernu Kontseiluarena<sup>33</sup>, Madrilgo Erkidegoko Gobernu Kontseiluarena<sup>34</sup> eta Kataluniako Parlamentuarena<sup>35</sup>, Eusko Jaurlaritzarena<sup>36</sup>, Kataluniako Generalitatearen Gobernuarena<sup>37</sup> eta Galiziako Xuntarena<sup>38</sup>, hurrenez hurren.

Gaur egun, jarritako zortzi helegiteetatik, KAK ebatzitakoak lau izan dira: lehenengoa, Andaluziako Autonomia Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritakoa da, eta Konstituzio Auzitegiaren 2024ko maiatzaren 21eko 79/2024 Sententziak ebatzi du. Bigarrena, Diputatuen Kongresuko Talde Popularreko 136 diputatuk jarritakoa da, eta Konstituzio Auzitegiaren 2025eko urtarrilaren 29ko 26/2025 Sententziak ebatzi du. Hirugarrena, Balear Uharteetako Gobernu Kontseiluak jarritakoa da, eta Konstituzio Auzitegiaren 2025eko abenduaren 16ko 190/2025 Sententziak ebatzi du. Laugarrena, aldiz, Madrilgo Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritakoa da, eta Konstituzio Auzitegiaren 2026ko otsailaren 24ko 17/2026 Sententziak ebatzi du.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuekin eta etxebizitzaren jabetzaren oinarritzko estatutuari buruzko xedapenekin zerikusia duten ondorioak dira jarraian aztertuko direnak. Izan ere, hauek guztiak aztertzeak lan oso bat beharko luke.

### *1. Konstituzio Auzitegiaren 2024ko maiatzaren 21eko 79/2024 Sententzia*

KAren 2024ko maiatzaren 21eko 79/2024 Sententzian aurkaratu diren eta, ondorioz, aztertu diren xedapenak ugari izan dira. Esan bezala, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuei eta etxebizitzaren jabetzaren oinarritzko estatutuari buruzko xedapenak dira lan honetan aztergai izango direnak.

Alde batetik, Andaluziako Autonomia Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritako helegitean 15.1. e) artikulua aurkako argudioak eman dira; zehazki, Konstituzioaren kontraktotasuna da alegatu dena. Artikulu honetan, etxebizitza eskuratzeko eskubidea eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua definitzen dira. Beraz, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuekin du zerikusia. Izan ere, aurkaratutako 15.1.e) xedapenak dio, hain zuzen, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu diren udalerrietan etxebizitza eskuratzeko eskubidea bermatze aldera, prozedura zehatz batzuen bidez lortutako lurzorua nahitaez erabili beharko dela etxebizitza sozialak edo zuzkidurazkoak eraiki eta kudeatzeko. Auzitegiak ebatzi du xedapen honek ez duela

32 Diputatuen Kongresuko Talde Popularreko 136 diputatuk jarritako helegitea 5514-2023.

33 Balear Uharteetako Gobernu Kontseiluak jarritako helegitea 5516-2023.

34 Madrilgo Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritako helegitea 5518-2023.

35 Kataluniako Parlamentuak jarritako helegitea 5580-2023.

36 Eusko Jaurlaritzak jarritako helegitea 1301-2024.

37 Kataluniako Generalitateko Gobernuak jarritako helegitea 1278-2024.

38 Galiziako Xuntak jarritako helegitea 1306-2023.

Konstituzioak definituriko eskumen-titulurik onartzen. Beste hitz batzuetan, ebatzi da Estatuak egindako arau batek mugatu dezakeela udalerrri batek lurzorua helburu zehatz batera bideratzea, hain zuzen, etxebizitza sozialak eta zuzkidurakoak eraiki eta kudeatzera. Sententziaren esanetan, zuzenean lotu da 149.1.13. artikulua babesarekin, izan ere, eragin argia du etxebizitzaren jarduera ekonomikoan. Honek udalen autonomia argi eta garbi mugatu egiten du.

18. artikulua bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak definitzen ditu eta artikulua honen aurkako konstituzio-kontrakotasunaren argumentuak ere eman dira Andaluziako Autonomia Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritako helegitean. KAK erantzun du xedapenek 149.1.1 artikulua babesa dutela.

Bestalde, etxebizitzaren jabetzaren oinarrizko estatutuari buruzko xedapenak ere aurkaratu ditu Andaluziako Autonomia Erkidegoko Gobernu Kontseiluak. ELn aurreikusten den jabetzaren oinarrizko estatutuak bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetan aplikagarri izango diren neurriak xedatzen ditu, bereziki, jabe handiei zuzendutako neurriak, hain zuzen. Xedapen eta neurri hauekin zerikusia duten eta Andaluziako Autonomia Erkidegoko Gobernu Kontseiluak aurkaratu dituen artikulua honako hauek dira: 3.k), 11.1.e) eta 19. artikulua. Zehazki, 3. k) artikulua definitzen dituen jabe handiei 19. artikuluan definitutako informazioa emateko betebeharrak jakin batzuk zehazten dizkie. Aldi berean, 11.1.e) artikulua etxebizitzaren edozein jaberri zabaltzen dizkio betebeharrak horiek, arrazoi objektibo batetik abiatuta: etxebizitza horiek bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta kokatzea.

Xedapen hauen guztien aurkaratzeak KAren 79/2024 Sententzia baztertu egin dira, 19.3. artikulua aurka esandakoak kenduta. Izan ere, 19.3. artikulua da Konstituzioaren aurkakotzat jo duen bakarra. Izan ere, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko ahalmena erabiliz gero, edukitzaile handiei eskatu beharko litzaiekeen gutxieneko informazioaren arauak gehiegizkotzat jotzen da, alderdi hori zehaztea autonomia-erkidegoei dagokielako. Hau jakinda, honako ondorio hau izango litzateke aplikagarri: Estatuari, berriro ere, tokia utzi zaio autonomia-erkidego guztietan –eta, ondorioz, udalerrri guztietan– aplikagarria izango diren kontzeptu, irizpide eta mekanismoak sortzeko, nahiz eta bete beharrekoak izango diren neurriak xedatu. Hala ere, edukitzaile handiei eskatu beharko litzaiekeen gutxieneko informazioaren arauak autonomia-erkidegoei dagokie.

## 2. *Konstituzio Auzitegiaren 2025eko urtarrilaren 29ko 26/2025 Sententzia*

KAren 26/2025 Sententziak emandako ebazpenetatik, bereziki, jabetza-eskubidearekin talka egin zezakeen artikulua da aztertu dena. Muga hau zehaztea oso interesgarria da, izan ere, etxebizitza-eskubidearen bermeari alde egiten duten politika eta araugintza askori aurkaratzen zaio jabetza-eskubidearen kontrakoa izatea. Berez, oso luzea eta sakona beharko luke izan jabetza-eskubidearen eta etxebizitza-eskubidearen aldeko muga zehazteko analisiak.

Bukatzeko, 12/2023 ELren azken xedapenetako lehenengoa da 26/2025 Sententziak aztergai izan duena. Honek etxebizitzaren errentamendu-kontratuen erregulazioan prezioei eusteko neurriak artikulatzen ditu. Honetarako, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legea aldatzea zuen helburu; zehazki, 17. artikuluari 6. eta 7. xedapenak gehitzen dizkio. Hala ere, aurkaratutako zatia 7. a izan da soilik. Honek bizitegi-merkatuko eremu tentsionatuetan kokatzen diren etxebizitzak alokatu ahal izateko muga bat xedatzen du: alokairuarengatik kobratuko den errenta. Errekurtsogileek diote jabetza-eskubidearen aurkako xedapen bat dela, eskubide hori osatzen duen funtsezko gozamen-ahalmena mugatzen baitu. Honen aurrean KAK adierazi du ezin dela esan xedapenak errentatzaileei ondare-kalte handirik eragiten dienik. Izan ere, 12/2023 ELk ez ditu behartzen beren jabetzako etxebizitzak alokairu-merkatuan jartzera, eta ez ditu behartzen zentzurik gabeko prezio bat ezartzera. Gainera, baieztatzen du modu objektiboan finkatutako prezioei eusteko sistema bat lortzen dela, eremuko egoerarekin bat datorren errentagarritasuna ziurtatzen diona. Hau horrela, etxebizitza-eskubidearen eta jabetza-eskubidearen arteko muga aldatu egiten da, izan ere, etxebizitza-eskubidearen bermearen aldeko politikak martxan jartzeko bidea irekita uzten delako.

### 3. *Konstituzio Auzitegiaren 2025eko abenduaren 16ko 190/2025 Sententzia*

KAre 190/2025 Sententziaren kasuan, aurreko bi sententzietan aipatutako ebazpenak berretsi dira, batez ere. Balear Uharteetako Gobernu Kontseiluak jarritako helegiteak 12/2023 ELren artikulua ugariren aurka egin du. Hala ere, horietako gehienek ebazpenak aurretik argitaratutako sententziek emanda daude. Hau horrela izanik, hiru artikuluren gaineko analisisa egitera mugatu da 190/2025 Sententzia, hain zuzen, aurretik aztertu gabe zeudenen gainekoa.

15.1.a) artikulua, 35. artikulua eta azken xedapenetako bosgarrena dira kasu honetan aztergai izan diren xedapenak. Hiru xedapen hauen kasuan, Konstituzioa errespetatzen dutela adierazi da.

Arestian aipatu moduan, 15. artikulua etxebizitza eskuratzeko eskubidea eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua arautzen ditu. 15.1.a) xedapenak, zehazki, etxebizitza sozialen edo zuzkidura-bizitokiaren eskaintza handitzeko, lurralde- eta hirigintza- antolamenduko tresnak definitzen ditu. Sententziak dio xedapenak aurreikusten duen materia Konstituzioko 149.1.13 artikulupean ulertzen dela. Hau horrela, konstituzio-kontrakotasunaren arrazoiak alde batera utzi ditu<sup>39</sup>.

---

39 Konstituzio Auzitegiaren 2025eko abenduaren 16ko 190/2025 Sententzia. 3. O.J.

#### 4. *Konstituzio Auzitegiaren 2026ko otsailaren 24ko 17/2026 Sententzia*

KAren 17/2026 Sententziaren kasuan, bukatzeko, Madrilgo Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritako helegitea ebatzi da. Kasu honetan, jarritako helegitea ezetsi egin da. Izan ere, aurretik ebatzitako sententziek aztertutako xedapenak izan dira, bereziki, aztergai izan dituenak. Helegitearen objektua bera galdutzat ematen du aurretik argitaratutako sententziek ebatzi dituzten xedapenen inguruan.

Madrilgo Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritako helegitean aurkaratutako artikuluko guztietatik bakarra da aurretik ebatzitako sententziek aztertu ez dutena: 17. artikuluko 4. apartatua, hain zuzen. Artikulu honen aurka aurkeztutako konstituzio-kontrakotasunaren argudioak ere atzera bota ditu<sup>40</sup>. Finean, 149.1.13. artikulupean ematen zaio babes, honako arrazoi hauen baitan: 1) ez du eragozten legegile autonomikoak hirigintza-antolamenduko tresnei emandako gaituntza zehaztu edo osatu ahal izatea, 2) ez dio erregulatutako gaiari zehatz-mehatz edo xehetasun gehiegiz heltzen, eta 3) ez ditu hirigintza-figurak eta -teknikak erabiltzen doktrina konstituzionalak debekatutako zentzuan<sup>41</sup>.

#### C. EUSKO JAURLARITZAK JARRITAKO HELEGITEA

Gainontzeko instituzioek jarritako helegiteetatik oraindik, beraz, lau dira ebatzi gabe daudenak; horien artean, Eusko Jaurlaritzak jarritakoa. Egia da helegite hauetan aurkaratu diren artikuluko askoren gaineko analisia eginda dagoela 79/2025, 26/2025, 190/2025 eta 17/2026 sententzietan.

Atariko tituluan kokatua dagoen 3. artikuluko definizioak xedatzen ditu. Eusko Jaurlaritzaren kasuan, artikuluko osoa aurkaratu du. Andaluziako Autonomia Erkidegoko Gobernu Kontseiluak hirugarren artikuluko f), g) eta k) letrak aurkaratu ditu eta KAren 79/2024 sententziak ebatzi du Konstituzioa errespetatzen dutela. Beraz, 3. artikuluko osoaren inguruko analisia egiten denean, baliteke f), g) eta k) letren inguruko ebazpena ere gainontzeko letretan aplikatzea.

Lehenengo tituluan etxebizitzaren erregimen juridikoa eta honen funtzio soziala legezztatzen dira. Hamargarren artikuluan, zehazki, etxebizitzaren jabetza-eskubidearen ahalmenak zehazten dira. Kasu honetan, Eusko Jaurlaritzak artikuluko bigarren apartatuaren aurka egin du jarri duen helegitean. Artikulu honen inguruan oraindik ez da ezer ebatzi.

Bigarren tituluko botere publikoen ekintza definitzen du, etxebizitza-arloari dagokionez. Hiru kapitulutan banatzen den titulua da. Alegatu diren artikuluko gehienak lehenengo kapituluan kokatzen dira, hau da, etxebizitzaren arloko jardun publikoaren

40 Konstituzio Auzitegiaren 2026eko otsailaren 24ko 17/2026 Sententzia. 5. O.J.

41 Konstituzio Auzitegiaren 2026eko otsailaren 24ko 17/2026 Sententzia. 5. O.J.

printzipio orokorrak xedatzen diren kapituluan. Titulu honetan kokatzen dira Eusko Jaurlaritzak aurkaratutako 15, 16, 17 eta 18. artikulua.

15. artikulua kasuan, etxebizitza eskuratzeko eskubidea eta lurralde- eta hirigintza- antolamendua definitzen dira, eta honen aurka jarritako helegiteak hainbat izan dira. Eusko Jaurlaritzaren kasuan lehenengo apartatuko d) eta e) letren aurka egin dute. KAK ebatzi du 15.1. a), b), c), d) eta e) letrek Konstituzioa errespetatzen dutela.

16. artikulua etxebizitza babestua definitzen du. Kasu honetan, jarri diren helegite guztiek egin dute artikulua honen aurka. Batzuek artikulua osoaren aurka egin dute eta beste batzuek apartatu batzuen aurka bakarrik. KAREN 79/2024 Sententziak artikulua osoa indargabetu du; beraz, ebatzeko dauden helegiteen kasuan logika bera aplikatuko duela ondorioztatu daiteke.

17. artikulua etxebizitza eskuragarri pizgarri duna sortu eta definitzen du, eta Eusko Jaurlaritzak artikulua osoaren aurka egin du, kasu honetan ere. 17. artikuluko laugarren apartatuaren inguruko ebazpena eman da Madrilgo Erkidegoko Gobernu Kontseiluak jarritako helegitea ebaztean. Ebazpenak adierazi du 17.4 xedapenak Konstituzioa errespetatzen duela. Beraz, Eusko Jaurlaritzak jarritako helegitea ebaztean aztertuko dira 17. artikuluko gainontzeko apartatuak.

18. artikulua bizitegi-merkatuko eremu tentsionatuen izendapena arautzen du. Kasu honetan artikulua osoaren aurkako helegitea Eusko Jaurlaritzak jarri du soilik. Orain arte ebatzitako sententziek 18.2, 18.3 eta 18.4 apartatuen inguruan aritu dira eta Konstituzioa errespetatzen dutela ondorioztatu da; beraz, 18.1, 18.5 eta 18.6 xedapenen inguruko ondorioak falta dira oraindik.

Hirugarren tituluan etxebizitza-parke publikoaren oinarriko araubide juridikoaren erregulazioa ezartzen da, eta hiru artikulutan banatzen da. Eusko Jaurlaritzak ez du titulu honetako artikulurik aurkaratu.

Laugarren tituluak etxebizitza erosi eta alokatzeko eragiketetan babes- eta gardentasun-neurriak definitzen ditu. Bi kapitulutan banatzen da: eskubideen araubide orokorra eta oinarriko informazioa, batetik, eta etxebizitzaren eta lurzoruaren arloko informazioa eta gardentasuna. Titulu honen kasuan, hainbat dira helegiteetan aurkaratu diren artikulua. Kasu honetan ere, Eusko Jaurlaritzak ez du titulu honetako artikulurik aurkaratu.

Bukaerako xedapenen kasuan Eusko Jaurlaritzak aurkaratu dituenak hauek izan dira: hirugarren xedapen gehigarria, bigarren xedapen iragankorra, azken xedapenetako lehenengoaren lehenengo, hirugarren eta seigarren apartatuak eta azken xedapenetako laugarrena. KAK ebatzi du 79/2024 eta 26/2025 sententzietan hirugarren xedapen gehigarriak, azken xedapenetako lehenengoaren lehenengo, hirugarren eta seigarren apartatuek eta azken xedapenetako laugarrenak Konstituzioa errespetatzen dutela. Horrela, emandako konstituzio-kontrakotasunaren arrazoiak baztertu egin ditu eta ebatzeko dauden helegiteen kasuan logika bera aplikatuko duela ondorioztatu daiteke. Aldiz, bigarren xedapen iragankorren kasuan oraindik ez du ezer ebatzi.

## VII. ONDORIOAK

Azaldutako guztia oinarri hartuta, egun ebatzi gabe dauden helegiteak lau dira: Kataluniako Parlamentuak eta Generalitateko Gobernuak jarritakoa, aurretik aztertu den Eusko Jaurlaritzarena eta Galiziako Xuntak jarritakoa. Hauen guztien ebazpenak jasota lortuko da Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen ebazpen osoa. Hau da, ebatziko da Konstituzioaren kontrako gisa aurkaratu diren xedapen eta neurrietatik zenbat indargabetu diren eta zenbatez ulertzen den Espainiako Konstituzioak xedatzen duen 149. artikulua baitan daudela. Finean, zazpi dira ebatzitako sententziek indargabetu dituzten 12/2023 ELren artikulua.<sup>42</sup>

Arestian aipatu den bezala, lan honen helburua etxebizitzaren materia arautzeko aplikagarriak diren eskumen-tituluen mugak aztertzea izan da. Eta finean, egin daitekeen baieztapen bat honako hau da: argitaratu diren lau sententziek argi uzten dute autonomia-erkidegoek etxebizitzaren materia arautzeko duten eskumen eskusiboa ez dela absolutua. Izan ere, Espainiako Estatuak dituen zeharkako eskumenek baldintzatzen dute.

Idatzi osoan zehar aipatu diren neurri eta arau guztiak funtsezkoak dira etxebizitzaren gaiari behar bezalako konponbide bat emateko, izan ere, etxebizitza duinik gabe ez dago etorkizuneko bizi-proiekturik. Administrazio publikoei dagokie merkatuan jarduteko eta esku hartzeko betebeharra, etxebizitza-eskubidea ukatzen edo bermatzen ez den heinean.

Estatu- mailako instituzioek, bai eta erakunde autonomiko eta lokalek ere, tresna ugari dituzte etxebizitza-eskubidea bermatu ahal izateko. Aldi berean, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak sortu zituen mekanismo asko oraindik ez dira martxan jarri. Beraz, eskura dituzten tresna guztiak martxan jartzea da etxebizitzarako eskubidea bermatzeko ezinbestekoa dena.

---

42 16. artikulua eta lehenengo xedapen iragankorra, 19. artikuluko hirugarren apartatuko bigarren paragrafoa, 27. artikuluko lehenengo apartatuko hirugarren paragrafoa eta artikuluko hirugarren apartatua, azken xedapenetako bosgarrenaren bigarren apartatua, azken xedapenetako bosgarrenaren seigarren apartatua eta azken xedapenetako bosgarrenaren zortzigarren apartatua.

## BIBLIOGRAFIA

3/1979 Lege Organikoa. Euskal Herriaren Autonomia Estatutuarena. 1979ko abenduaren 18a. Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 32 zk., 1980ko urtarrilaren 12a. <https://www.boe.es/eli/es/lo/1979/12/18/3/con>

3/2015 Legea. Etxebizitzarena. 2015eko ekainaren 18a. Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 119 zk., 2015eko ekainaren 26a. <https://www.euskadi.eus/web01-bopu/eu/bopu2/datos/2015/06/1502853e.shtml>

12/2023 Legea. Etxebizitza eskubidearen aldekoa. 2023ko maiatzaren 24a. Estatuko Aldizkari Ofiziala, 124. zk., 2023ko maiatzaren 25a. <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>

Balaguer Pérez, Amalia (2023). La regulación de la vivienda social y la adaptación del ordenamiento al contexto europeo. *Estudios de Deusto*, 71(1), 105-129. <https://doi.org/10.18543/ed.2790>

Caamaño López, Alejandro (2024). *El derecho a la vivienda, hacia un enfoque inclusivo y sostenible en la crisis habitacional*. Madrid: Los Libros de la Catarata.

Chinchilla Peinado, Juan Antonio (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. *WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal*, 9-10, 26-44. <https://doi.org/10.24310/wps.vi9-10.14559>

Espainiako Konstituzioa (1978). Estatuko Aldizkari Ofiziala, 311 zk., 1978ko abenduaren 29a. [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1))

Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna. 1966ko abenduaren 16a. Indarrean jartzea: 1976ko urtarrilaren 3an. <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/>

[instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights](#)

Europar Batasunaren Oinarritzko Eskubideen Gutuna. Berrikusia: 2007ko abenduaren 14a. [http://data.europa.eu/eli/treaty/char\\_2007/oj](http://data.europa.eu/eli/treaty/char_2007/oj)

Europako Karta Soziala. 1961eko urriaren 18a. Indarrean jartzea: 1980ko ekainaren 26an. [https://www.boe.es/eli/es/ai/1961/10/18/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/ai/1961/10/18/(1))

Europako Karta Sozial Berrikusia. 1996ko maiatzaren 3a. Indarrean jartzea: 2021eko ekainaren 11n. [https://www.boe.es/eli/es/ai/1996/05/03/\(2\)/con](https://www.boe.es/eli/es/ai/1996/05/03/(2)/con)

Gauara de Cara, Juan Carlos (2024). El derecho a la vivienda: Un terrible derecho. Problemática de su dimensión objetiva en la Ley por el derecho a la vivienda. *Revista de Derecho Político*, 119, 41-70. <https://doi.org/10.5944/rdp.119.2024.40410>

Lasagabaster Herrarte, Iñaki (2023). El derecho a la vivienda en la regulación de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En Judith Gifreu i Font, Albert Noguera Fernández (coords.), *Possibilitats i límits de les competències autonòmiques en matèria d'habitatge* (pp. 207-239). Barcelona: Institut d'Estudis de l'Autogovern, Generalitat de Catalunya. [https://presidencia.bibliotecadigital.gencat.cat/bitstream/handle/20.500.14623/486/IEAG\\_17\\_sencer.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://presidencia.bibliotecadigital.gencat.cat/bitstream/handle/20.500.14623/486/IEAG_17_sencer.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Moreno García, Javier (2021). Evolución de la erosión competencial del Estatuto de Gernika en materia de Vivienda (art. 10.31). En Gobernantza Publiko eta Autogobernu Saila (coord.), *La erosión silenciosa*, (pp. 439-470). Euskal Administrazio Publikoko Institutua.

Palomera Zaidel, Jaime (2025). *El secuestro de la vivienda. Por qué es tan difícil tener casa y cómo esto puede romper la sociedad*. Barcelona: Península.

Quintía Pastrana, Andrei (2017). El derecho a la vivienda y la dialéctica entre descentralización y recentralización. *Revista Vasca de Administración Pública. Herri-Ardularitzako Euskal Aldizkaria*, 109 (1), 225-267. <https://doi.org/10.47623/iuap-ruap.109.2017.1.07>

Sánchez Morón, Miguel (2022). *Derecho administrativo Parte General*. Madrid: Tecnos.

Tajadura Tejada, Javier (2022). *Oinarrizko eskubideak eta haien bermeak*. Leioa: Euskal Herriko Unibertsitatea, Argitalpen Zerbitzua.

Yoldi Domínguez, Mario (2023). Aspectos prácticos del procedimiento para dar soluciones a las situaciones de emergencia habitacional. En *XLII Curso de verano de la UPV/EHU. El derecho a la vivienda y su proyección a algunas situaciones de exclusión residencial grave o de precariedad residencial. Intervención de los poderes públicos en la Comunidad Autónoma de Euskadi (Donostia, 6-7 julio de 2023)*. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila, Eusko Jaurlaritza. [https://ararteko.eus/sites/default/files/alfresco/documents/mario\\_jose\\_yoldi\\_dominguez-ponencia\\_curso\\_verano\\_ararteko\\_2023.pdf](https://ararteko.eus/sites/default/files/alfresco/documents/mario_jose_yoldi_dominguez-ponencia_curso_verano_ararteko_2023.pdf)

## BIBLIOGRAFIA OSAGARRIA (TESTUAN AIPATUGABEA)

Arias Martínez, María Antonia (2019). Las competencias autonómicas en materia de vivienda frente a las competencias estatales de carácter transversal en la reciente jurisprudencia constitucional. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica. REALA*, 11, 106-121. <https://doi.org/10.24965/reala.u0i11.10602>

Burón Cuadrado, Javier (2025). *El problema de la vivienda. Cómo desactivar la bomba de relojería que amenaza con colapsar España*. Barcelona: Arpa.

Forns Fernández, María Victòria (2022). Derecho a la vivienda y emergencia habitacional en España: el rol de las Comunidades Autónomas. *Revista de Investigações Constitucionais*, 9 (3), 579-618. <https://doi.org/10.5380/rinc.u9i3.88558>

Iglesias González, Felipe (2022). Distribución competencial entre Estado, comunidades autónomas y entidades locales en materia de vivienda. *Cuadernos de Derecho Local. Fundación Democracia y Gobierno Local*, 59, 35-64. <https://doi.org/10.61521/cuadernosderecholocal.59.909>

Kenna, Padraic (2006). *Los derechos a la vivienda y los Derechos Humanos*. Terrassa: Associació Prohabitatge.

Lora González, Carlos, Baena Solís, Marina (2022). Novedades recogidas en la reciente jurisprudencia constitucional en materia de vivienda. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 58, 145-153. <https://www.uria.com/es/publicaciones/8029-actualidad-juridica-uria-menendez-n-58-pdf-completo>

Ruiz-Rico Ruiz, Gerardo José (2007). Derecho constitucional a la vivienda versus especulación urbanística. *Cuadernos de Derecho Público*, 31, 31-50. <https://revistasonline.inap.es/index.php/CDP/article/view/812>

Velasco Caballero, Francisco (2023). Complejidad competencial y diversidad de formas normativas: el caso de la ley por el derecho a la vivienda. *Revista de Derecho Público: Teoría y Método*, 8, 71-94. [https://doi.org/10.37417/rdp/vol\\_8\\_2023\\_1939](https://doi.org/10.37417/rdp/vol_8_2023_1939)