

**BALDINTZA EKONOMIKO ADMINISTRATIBOEN PLEGUA, IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA / SOCIEDAD PUBLICA DE VIVIENDA DE IRUN SAU IRUNVI-REN TITULARTASUNEN ETXEBIZITZA BABESTUA ERAIKITZEKO AZALERA-ESKUBIDEAN UTZITAKO PARTZELETAKO LURZORUA BERTAKO AZALERA-TITULARREI ZUZENEAN ETA KOSTUBIDEZ BESTERENTZEA ARAUTZEKO.**

## **1. BESTERENTZEAREN XEDEA ETA HELBURUA**

Plegu honen xedea da Auzolan Arretxe, Beko Errota eta Oñurre eremuetako sustapenetan azalera-eskubidean utzitako udal partzeletan eraikitako eraikin bakoitza osatzen duten elementu komunetan esleituta dauzkaten higiezin horiek dauzkaten kuoten proportzio berean bertako azaleraren titularrei zuzenean eta kostubidez besterentzea erregulatzea.

IRUNVIk dagozkion kuotak salduko dizkie azaleraren titularrei, Jabeen Komunitate edo Mankomunitate bakoitzak eratzen duten gainerako azalera-titularrak ados egon edo ez. Horrekin, asmoa da etxebizitza bakoitzari dagokion lurzoruaren kuota erosteko aukera hedatzea azaleradun guztiengana eta ez soilik bere garaian jabetza horizontaleko erregimenean eratutako azaleradunen Komunitateetan ahobatezkotasunaren betekizuna lortu zutenei.

Partzela horiek azaleradunei besterentzea Udalaren Lurzoru Ondarerako legean aurreikusitako xede publiko eta sozialak betetzeko markoan dago, Irungo etxebizitzaren merkatuan udalaren esku-hartzea azkentze aldera, etorkizunean hala nahi duten azalera-eskubidea duten titularrek lurzoruaren eta hegalaren jabetza osoa izateko aukera erraztuz.

Beraz, azaleradunen etxebizitza, lokal eta garajeei dagozkien lurzoru-kuoten zuzeneko eta kostubidezko besterentzearekin lortu nahi den xede ekonomiko-soziala da erosle eta eskubidedun bakoitzak bere etxebizitza, garaje, eraxiki edo, hala dagokionean, lokalari dagokion lurzoru-kuota erostea, jabetza horizontalean eraikin horri dagokion proportzio edo kuota berean, bere garaian azalera-eskubidea amaitutakoan, eraikin horren jabetza osoa finkatzeko aukera izan dezan.

Beste ikuspegi batetik, zehaztu behar da lurzoru hori besterentzeak, zeina Irungo Udalaren lurzoruaren udal ondarean sartzen baita, ez duela kaltetzen ez murrizten berori; izan ere, lurzoruaren ondare publikoaren konfigurazioak zehazten du, ondare banandua eta bere helburu espezifikoetara lotua den aldetik, haren ondasunak besterentzeko egintzen ondorioz jasotzen diren diru-sarrerak ondare horrek berezko dituen helburuetara lotuta geratu behar dutela, Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 115. artikuluan ezarritakoaren arabera (aurrerantzean 2/2006 Legea).

Zentzu berean, Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretu Legegileko 38.2 artikulua honako hau zehazten du:

“Lurzoruaren ondare publikoko ondasunek ondare banandua eratzen dute, eta haiek osatzen dituzten lursailak besterenduz lortutako diru-sarrerak edo 16. artikuluko 1 ataleko b) letrak aipatzen duen diru bidez ordezteko hura zaintzeko, administratzeko eta zabaltzeko izango dira, betiere kapital-gastuak soilik finantzatzen badira eta aplikagarri zaien legeria hausten ez bada; edo bere xedeko berezko erabiletarako ere izan daiteke.”

## **2. ARAUBIDE JURIDIKOA**

Lurzoruaren kuotak zuzenean saltzeko aukera baimentzeko funtsatze juridikoari dagokionez, Kode Zibilean, zeina lurzoruaren ondoz ondoko azalera-eskubidetarako erregulazioaren osagarri aplikatzekoa den, 1636 artikuluan xedatutakoaren arabera azaleradunek dauzkaten eroslehentasun eta atzera-eskuratze eskubideetan dago.

Horrela, bada, azalera-eskubidea hura eratzen den unean indarrean dauden lurzoruaren legeetako xedapenek arautzen dute, eta, baita Irunvik azalera-eskubidea esleitzeko oinarri diren pleguetan jasotzen diren eranskinetan ezarritako baldintzek ere, eta horien osagarri, eraketa-tituluetan islatzen den bezalaxe, Zuzenbide Pribatuak ere arautzen du, Hipoteka Legeko 107. artikuluan, haren Erregelamenduko 16. artikuluan eta Kode Zibileko 1611 artikuluan xedatutakoaren arabera, eta aldi berean horren 1636. artikuluan xedatutakoaren arabera, horrek jasotzen baititu adierazitako eroslehentasunak eta atzera-eskuratzeak.

Aintzakotzat hartu behar da, gainera, Herri Administrazioen Ondarearen azaroaren 3ko 33/2003 Legearen (aurrerantzean HAOL) aplikazio osagarri eta analogikoa, horretan jasotzen baita ondare-ondasunen kalifikazioa duten eta Administrazioarenak diren higiezinak zuzenean esleitzeko supostuetako bat aipatutako Lege horretako 137.4i) artikuluan aurreikusten dena dela: “Salbuespenezko arrazoiengatik komenigarri irizten zaionean higiezina okupatzen duenaren alde saltzea”.

Era berean, lege-testu bereko 137.4.h) artikulua higiezin ondasunak zuzenean saltzea jasotzen du “salmenta lege-xedapenez aitortuta lehentasunez erosteko eskubidea daukanaren alde egiten denean”.

Agindu hori aplikazio osagarrikotzat ere har daiteke, prozedura honetan jasotzen den besterentzeko supostuarekiko; izan ere, Lurzoruaren Ondarean arautzeko legeria espezifikoak (Lurzoruaren 9/2001 Legea) eroslehentasun eta atzera-eskuratze eskubideak aurreikusten eta arautzen ez dituenean, eta adierazitako eroslehentasun eta atzera-eskuratze kaduetan ondasun horiek besterentzeko modua ere ez, aplikazio osagarrikoak izango lirateke HAOLeko xedapenak (Toki Erkundeen Ondasunen Erregelamenduko 1.2.b) artikulua arabera), eta xedapen horiek, esan dugun bezala, higiezina zuzenean besterentzea aurreikusten dute supostu horietarako.

Termino berak azaltzen ditu Euskadiko Ondarearen Legearen Testu Bateratua onesten duen azaroaren 6ko 2/2007 Dekretu Legegileko 99.4 h) artikulua, zeinak higiezinak zuzenean besterentzea onartzen baitu “Salmenta lege-xedapenez aitortuta lehentasunez erosteko eskubidea daukanaren alde egiten denean”.

Era berean aintzakotzat hartu behar da HAOLeko 103 artikuluko supostuak jasotzen duen zuzeneko besterentzearen analogia eta onarpenaren argudioa – Tokiko Ogasunak Arautzen dituen Legearen Testu Bategina onesten duen martxoaren 5eko 2/2004 Errege Dekretu Legegileko 3.4 artikuluan ere jasoa– erabakitzen denean ondare-ondasunak kostubidez besterenduko zaizkiela ondasunek demanio-izaera zeukatenean emandako emakidetatik eratorrita haien gainean indarrean zeuzkaten eskubideen titularrei.

### **3. LURZORUA SALTZEKO BETEKIZUNAK**

Bidezkoa izango da etxebizitza, garaje, eratziki eta, hala dagokionean, lokal bakoitzaren azalera-eskubidea duten egungo titular erregistralei lurzorua saltzea, betiere horiek Auzolan-Arretxe, Beko Errota eta Oñaurre eremuetako sustapenetan eratu badira, bere Jabeen Komunitateak partzela guztia erostea ahobatez erabaki izan edo ez.

#### **3.1.- Lurzoruaren salmentak, Jabeen Komunitate edo Mankomunitatearen ahobatezkotasuna jasota.**

Komunitate osoa ordezkatzeko duten azaleradunen eskaerak, azalera eskubideko titular erregistralak diren aldetik, ahobatezkotasuna egiaztatu beharko dute, Jabeen Batzordearen Erabakia aurkeztuz, non jabeak guztien adostasuna jasoko den, beren azalera-eskubideei dagokien lurzorua erosteari dagokionez.

Eskaera horiek lehentasuna izango dute izapidetzerakoan, ahobatezkotasun hori lortu ez duten Jabeen Komunitateko gainerako azaleradunen eskaerakiko.

#### **3.2.- Jabeen Komunitatearen ahobatezkotasunik gabeko lurzoru-salmenta.**

Komunitateko jabe azaleradun guztien ahobatezkotasuna lortzen ez den supostuetan, bidezkoa izango da lurzorua banaka saltzea haren azalera-eskubideko titular erregistralei, haiek hala eskatzen badute, Jabeen Komunitate bakoitza osatzen duten gainerako titular azaleradunen adostasuna eduki edo ez.

### **4. BESTERENTZEAREN PREZIOA**

Lurzoruaren balorazioa, erosteko prezioa finkatzeko ondorioetarako, Babes Publikoko Etxebizitzaren Araubide Juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren alorreko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008ko Dekretuko 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera egingo da, eta kontuan izango dira babes ofizialeko higiezinak baloratzeko aplikagarri diren gainerako arauak ere.

Etxebizitza, merkataritza-lokal edo eratziki loturagabe bakoitzari eman ahal zaion lurzoru-prezioa kalkulatzeko prozedurak honako eragiketa hauek izango ditu:

## 1.- Eraikinaren guztizko balioaren kalkulua.

Lehendabizi, eraikinaren guztizko balioa kalkulatu da. Horretarako, hura osatzen duten elementu guztiei dagozkien balioen batuketa egingo da: etxebizitzena eta eratziki loturadunena, merkataritza-lokal eta eratziki loturagabeena.

Etxebizitzak eta eratziki loturadunak Irunviko Administrazio Kontseiluak plegu hau onesten duen datan eguneratutako jabetza osoko prezio maximo ofizialetan baloratuko dira; eta lokal eta eratziki loturagabeak, merkatuko prezioetan.

Merkatuko prezioetan baloratzeko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratzen duen Higiezinaren Eskaintzari buruzko estatistika ofizialeko datuak erabiliko dira, 2010eko laugarren hiruhilekoari dagozkienak, dagokion Lurralde Historikoan garajeak eta lokalak saltzeko batezbesteko prezioen gainean.

## 2.- Eraikina dagoen lurzoruaren guztizko balioaren kalkulua.

Eraikinaren guztizko balioari, besterentzeko prozedura honetarako, %10eko portzentajea aplikatuko zaio, eraikinaren balioan lurzoruak duen eraginaren kontzeptuan.

## 3.- Amaierako prezioa jabetza horizontalaren kuoten arabera emango da.

Lurzoruaren amaierako balorazioa egiteko, lurzoru zatituzat joko da; hain zuzen, eraikinean zenbat etxebizitza dauden eratziki loturadunekin eta merkaritza-lokal eta eratziki loturagabeekin kontuan hartuta egingo dira zati horiek. Zati bakoitzaren prezioa lortzeko, biderkaketa egingo da eraikina dagoen lurzoruaren guztizko balioaren eta hura osatzen duten eratziki loturadunak eta merkataritza-lokal edo eratziki loturagabeak dauzkaten etxebizitza bakoitzaren jabetza horizontalean parte hartzeko kuotaren artean.

## 4.- BEZ aplikatzea.

Azkenik, etxebizitza, merkataritza-lokal edo eratziki bakoitzaren amaierako prezioari dagokion BEZ, Balio Erantsiaren gaineko Zerga, aplikatuko zaio.

## **5. BESTERENTZEKO ESKUMENA**

IRUNViko Administrazio Kontseiluari dagokio etxebizitzen, merkataritza-lokalen, eratzikien eta garajeen azaleraren titular bakoitzari jabetza horizontalaren arabera dagokion lurzoruaren kuota besterentzeko erabakia hartzea.

## **6. LURZORUA BESTERENTZEKO PROZEDURA**

Plegu honen xedeko besterentzeak egiteko espedienteen izapidetzak honako prozedura hau jarraitu beharko du:

### **6.1. Balorazioa azalera-eskubideko titular erregistralei jakinaraztea**

Jakirazpena eginez hasiko da prozedura, eta, hain zuzen, Auzolan-Arretxe, Beko Errota eta Oñurre eremuetako partzelen gainean azalera-eskubidea esleitu zaien etxebizitza, garaje, eratziki eta, hala dagokionean, lokalaren azalera-eskubidearen titular erregistral bakoitzari egingo zaio jakinarazpena.

Jakinarazpen horretan, azalera-eskubidearen titular erregistral bakoitzari bere etxebizitza eta, hala dagokionean, garajeari, eratzikiei eta lokalari dagokien lurzorua besterentzeko prezioa jakinaraziko zaio, zeina eraikinaren zatiketa horizontaleko eskrituran eraikitako guztiaren gaineko higiezin horientatik azaleraren titular bakoitzari dagokion parte-hartzeko kuota edo koefizientearen arabera izango den.

Jakinarazpena azalera-eskubidearen titular erregistral gisa agertzen denari zuzenduko zaio, eta bere etxera bidaliko zaio. Honako hauek islatuko dira bertan:

- Jabetza Erregistroan etxebizitzaren, eta, hala dagokionean, garajearen, eratzikien eta lokalaren azaleraren titular gisa agertzen denaren izen-deitura eta NAN, halakorik agertuz gero.

- Adieraziko da ezen, titular erregistralak bere izenean jardun behar badu, bere nortasuna egiaztatu beharko duela Nortasun Agiri Nazionala (NAN) aurkeztuz. Ordezkaritza baten bidez jardun behar duen suposuetan, ordezkaritza hori egiaztatu egin beharko da, kuota edo kuoten salerosketarako behar bezala askiatsitako nahiko ahalmen dituen pertsonaren edo pertsonen aldeko ahalorde-eskritura bidez. Era berean, ahalmena edo ordezkaritza eman zaion pertsonaren NANaren fotokopia konpultsatua aurkeztu beharko duzu.

- Interesatua Jabetza Erregistroan titular deneko azalera-finkaren deskribapen fisikoa eta erregistrala eta, era berean, besterentzearen xedeko lurzoruaren kuotaren kopuru zehatza.

- Etxebizitza eta, hala dagokionean, garajeari, eratzikien eta lokalari dagokien lurzoruaren balioa.

- 2011ko abenduaren 31ra arteko epea egongo da, dagokion lurzorua erostearekin eta haren balorazioarekin ados dagoela aurkezteko, eta ondoren bost egun balioduneko epea izango da, erresak ordaintzeko.

- Erres penitentzialen kontzeptuan ordaindu beharreko kopurua, zeina guztizko prezioa ordaintzeko jakinarazitako balorazioaren %5aren balioidea izango den, gehi dagokion BEZ. Kopuru horren ordainketa IRUNVIren kontuan sartuta egingo da, azaleradunak aurkeztutako dokumentazioa egiaztatu ondoren.

- Adieraziko da onetsitako Baldintza Ekonomiko-Administratiboen Pleguaren arabera egingo dela salmenta.
- Adieraziko da gertatzen diren notario-gastuak, erregistralak, zergetakoak edo beste edozein izaeratakoak eroslearen kontura izango direla.
- Aipatuko da Baldintza Ekonomiko-Administratiboen Plegu hau IRUNViren web bidez kontsultatu ahal izango dela ([www.irun.org/irunvi](http://www.irun.org/irunvi)), interesatuek salmentaren baldintzak eta prozedura zein diren jakin dezaten.

## **6.2 Interesatuek eskatzen den dokumentazioa aurkeztea**

Balorazioaren jakinarazpena jaso ondoren, 2011ko abenduaren 31ra arteko epea edukiko dute interesatuek dagokion lurzorua erostearekin eta haren balorazioarekin ados daudela eta aipatutako jakinarazpenean zehaztutako eta Plegu honetako 6.1 Klausulan aipatzen den gainerako dokumentazioa aurkezteko.

Hain zuzen, aipatutako epe horretan, interesatua idatziz zuzenduko zaio IRUNVIRI, eta honako dokumentazio hau aurkeztuko du:

1. Dagokion lurzorua erosteko eta jakinarazitako balorazioarekiko adostasunaren adierazpena. Interesatuaren adostasun-adierazpen horrek izaera loteslea izango du.
2. Interesatuak azaleraren titulartasuna egiaztatu beharko du, Jabetza Erregistroaren ohar eguneratu baten bidez eta NANaren fotokopia konpultsatuen bidez (Irunvin konpultsatu daiteke).
3. Azalera-eskubideei dagokien lurzorua erosteko Jabeen Batzordean ahobatezko Erabakia dagoen supostuetan, haiena izapidetzeari lehenetasuna emateko, Jabeen Komunitateko presidentea idatziz zuzenduko zaio IRUNVIRI, lehen esandako jabe bakoitzari dagokion dokumentazioa aurkeztuz. Honako hau sartu beharko da bertan:
  - Jabeen Komunitateko Idazkariak egindako ziurtagiria, adierazten duena Erabakia irmoa dela eta ahobatez hartu dela, esanez borondate irmoa dutela bertako kideek titular direneko azalera-eskubideak dituzten lurzorua erosteko, eraikinaren elementu komunetan parte hartzeko dituzten kuoten proportzioan.

Aipatutako epe hori luzatu ahal izango du IRUNVIK, azalera-eskubidearen jabetzaren titulartasun frogez egiaztatzeko arazoak daudenean, biziarteko transmisiotik edo mortis kausatik erortzen badira, nahiz erregistralak izan nahiz testamentukoak izan besteak beste. Era berean, dagokion kuota erosteko adinako finantzaketa lortzeko zailtasunak daudenean ere luzatu ahal izango da, eta, oro har, epe horretan dokumentazioa aurkeztea edozein inguruabarrengatik ezinezkoa edo betegaitza gertatzen denean.

Nolanahi ere, IRUNVIKO Administrazio Kontseiluak epea luzatu ahal izango du, hori egitea egoki ikusten badu.

### **6.3 Aurkeztutako dokumentazioaren azterketa eta egiaztapena**

Azaleraren titular bakoitzaren dokumentazioa jasotakoan, IRUNVIKO zerbitzu teknikoek aurkeztutako dokumentu horietan dauden datuak aztertu eta egiaztatuko dituzte, gehienez ere 2 hilabeteko epean.

Dokumentazio hori aztertu eta adierazitako betekizunak betetzen direla egiaztatu ondoren, IRUNVIK jakinarazitako balorazioaren %5a gehi dagokion BEZ ordain dezan eskatuko dio azaleraren titularrari, guztizko prezioaren ordainketaren eta seinalearen kontzeptuan. Diru-sarrera IRUNVIren kontuan egin beharko da (KUTXA, zk.: 2101 0381 02 0011015039), 5 egun balioduneko epean, IRUNVIk errekerimendua jakinarazten duenetik kontatuta, eta aipatutako epe horretan, seinale horren ordainagira aurkeztu beharko da IRUNVIren bulegoetan.

Dagokion lurzoruaren kuota erosteko aurkeztutako dokumentazioan interesatuak adierazitako adostasunak izaera loteslea duenez gero, guztizko prezioaren konturako seinale horrek erres penitentzialen izaera edukiko du, eta, beraz, eta espedientean behar bezala justifikatutako nahitaezko kausa dagoenean salbu, azaleraren titularrak lurzoruaren erosketa ezesteak, kopuru hori ordaindu eta gero, edozein unetan, eskritura publikoa sinatzerakoan barne, hura galtzea ekarriko du IRUNVIren alde.

### **6.4 Besterentzeko erabakia eta interesatuei jakinaraztea**

Dokumentazioa egiaztatu ondoren eta aurreko atalak aipatzen duen diru-kopuru hori sartu ondoren, azalera-titulartasun bakoitzari dagokion lurzoria azalera-titularrei besterentzeko erabakiak hartuko ditu IRUNVIk.

IRUNVIko Administrazio Kontseiluak azaleraren titularrari lurzoria besterentzea onetsi ondoren, haren jakinarazpena egingo zaie interesatuei.

Jakinarazpen horretan, ezarriko da ordaintzeko dagoen zenbatekoa –dagozkion erresak ordaindu ondoren salerosketako preziora iritsi artekoa, gehi dagokion BEZ–banku-txekearen bidez ordainduko da, azaleraren titular bakoitzari dagokion lurzoria besterentzea eskritura publikoan formalizatzeko unean.

### **6.5 Salerosketako kontratua formalizatzea eta jabetzaren transmisioa**

Azaleraren titular bakoitzari dagokion lurzoruaren kuota besterentzea eskritura publikoan formalizatzeko unean egingo da azaleraren titular bakoitzari lurzoruaren jabetza transmititzea. Salerosketako eskritura publikoa egiteak osatzen du bai salerosketako negozio juridikoa eta kuota erosleri transmititzea bai IRUNVIk prezioa erostea, Kode Zibilaren 1445 artikularen arabera lege-testu bereko 1450 eta 1462.2 artikuluei dagokienez.

Salerosketako eskritura publikoa gehienez ere bi hilabeteko epean emango da, lurzorua besterentzeko erabakia adieraziz IRUNVIk egindako jakinarazpena jasotzen denetik kontatuta.

Besterentzeko eskritura publikoa ematen den aldi berean, azaleradunak ordaintzeko dagoen zenbatekoa –adierazitako erresak ordaindu ondoren, lurzoruaren preziora iritsi artekoa, gehi dagokion BEZ– ordaindu beharko du banku-txeke nominatiboa emanaz IRUNVIren alde. Era berean, frogez egiaztatu beharko du besterentzearen xedeko lurozuaren gainean daukan azalera-titulartasuna, Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztuz. Egintza horretan, salmentako dagokion faktura emango zaio.

Salerosketako eskritura publikoa dagokion Irungo Notarioaren aurrean egingo da, esleipendunari eskatzen zaion egunean.

Eskritura Ogasun Publikoan likidatzeko izapideak eta dagokion Jabetza Erregistroan aurkeztea esleipendunak egin beharko ditu bere kontura.

Azaleradunek eskrituraren kopia simple bat aurkeztuko dute IRUNVIren aurrean, hilabeteko epean, formalizatzen denetik kontatuta, eta informazio-ohar simple bat ere bai, izena eman duela egiaztatuko duena, 60 egun balioduneko epean, eman ondorenetik kontatuta, eta IRUNVIk olbigazio hori betetzen dela kontrolatu beharko du.

## **7. BESTERENTZETIK ERATORRITAKO ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK**

**7.1.-** Besterentze horren ondorioz, IRUNVIk transmititu eta azaleradunak hartuko du etxebizitza eta, hala dagokionean, garaje, eratxiki, trasteleku edo merkaritzalokal bakoitzari dagokion lurzoruaren kuota, besterentze unean erosleak duen azalera-titulartasunarena, erregistroan izena emandako baldintzetan eta bertan izena emanda agertzen deneko erregimenean.

**7.2.-** Erosleak, bestalde, prezioa, eskritura publikoaren gastuak, Erregistroan izena emateko gastuak, zerga-gastuak eta, oro har, salmentaren ondorioz sortzen den beste edozein ezohizko gastu ordaindu beharko ditu. Era berean, eroslea behartuta dago Plegu honetako klausulak betetzetik eratorritako gainerako obligazioak betetzera.

**7.3.-** Prozedura hori izapidetu nahi dutenek eskubidea izango dute edozein unetan prozesua nola doan jakiteko behar duten informazio guztia jasotzeko eta, era berean, edozein zalantza argitzeko edo konpontzeko, IRUNVIren bidez.

**7.4.-** Gainera, Jabetza Komunitateak lurzorua erosteari dagokionez azalera-titular guztien adostasuna egiaztatzen duen supostuetan, haien eskaerak lehentasuna izango dute izapidetzerakoan, betiere Plegu honetan eskatzen diren gainerako betekizunak betetzen badituzte.



**7.5.-** Erosleek, gainera, beren kuota erosi ondoren, lurzoruaren kuota hori eta azaleraren jabetza bananduta ez transmititzeko obligazioa ere hartzen dute.

**7.6.-** Aurreko atalean ezarritakoaren ondorioz, IRUNVIk azalera-titularrei dagokien lurzoruaren portzentajea besterentzeko, berariazko ebazpenari lotuta geratzen da ez dela lurzoruaren kuotaren transmisiorik gertatuko, dagokion pisua, garaje-tokia edo merkataritza-lokala edozein delarik ere. Berariazko ebazpenaren baldintza hori besterentzeko eskritura publikoan sartuko da, Jabetza Erregistroan inskribatzeko ondorioetarako, Hipoteka Legeko 9.2 artikuluan eta Hipoteka Erregelamenduko 51. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Berariazko ebazpen baldintza horrek modu automatikoan eragingo du, eta eskubide osoko salerosketaren ebazpena sortuko du, baldin eta lehen aipatutako forman transmititzen bada, eta udalaren lurzoruaren ondarrera itzuliko da azaleradunari besterendutako lurzoruaren kuota.

## **8. AZALERA ESKUBIDEKO ERREGIMENAREN LIKIDAZIOA**

**8.1.-** Eratzeko tituluan ezarritako indarraldia igaro delako azalera-eskubidea iraungitzeko unean, azaleradunak, besterentze honen arabera transmititu zaion lurzoruaren kuotaren jabeak, bere gain hartuko du, inolako kalte-ordainik gabe, pisuaren eta, hala dagokionean, garajearen, eratzikiaren edo lokalaren jabetza osoa, haiei dagokien lurzoria barne, eta elementu edo eraikin hori jabetza horizontaleko erregimen eta kuota berean eratuta geratuko da, eta iraungitako azalera-eskubidearen eta, beraz, egindako eraikinaren gainean dauden eskubide pertsonal edo benetekoak erabakita geratuko dira.

Horregatik, jabetza osoa une horretan finkatuko da, azaleradun bakoitzarentzat, bere pisu edo, hala dagokionean, garaje, eratziki edo merkataritza-lokalean, eta, gainera, berori orain azalera-jabetzarako ezartzen den jabetza horizontalaren erregimen berean eratuta geratuko da.

Horrenbestez, IRUNVIk nahiz erosleak konpromisoa hartzen dute ondorio juridiko hori lortzeko beharrezkoak diren egintzak egin eta betetzeko, azalera iraungitzearen aldi berean, eta, era berean, konpromisoa hartuko dute gerora kuota eta azalera SALDUZ GERO erosleak obligazio bera izan dezan.

**8.2.-** Bestalde, prozedura honetan transmititu ez diren jabetza-kuotei dagokienez, azalera-eskubidearen indarraldia amaitutakoan, IRUNVIri itzuliko zaizkio eraikin bakoitzeko zatiketa horizontalean agertzen diren etxebizitza eta elementuei dagozkien azalera-eskubideak, haien azalera-titularrek dagokion lurzoruaren kuota erosi ez badute. Eta IRUNVIk jabetza osoa izango du, inolako kalte-ordainik gabe, dagozkien pisu, garaje, eratziki eta merkataritza-lolaken gainean, eta horiek, era berean, jabetza horizontalaren erregimen berean geratuko dira, eta aldeek ondorio horretarako aurreko paragrafoan zehaztutako obligazio berberak onartuko dituzte. Era berean, iraungita geratuko dira iraungitako azalera-eskubidearen gainean dauden eskubide pertsonal edo benetakoa eta, beraz, egindako eraikinen gainekoak.

**8.3.-** Modu berean, aldeentzat, negozio juridiko honen helburua eta ondorioa izango da pisu eta, hala dagokionean, garaje, eratxiki edo lokal bakoitzari dagokion lurzoruaren kuota zehatzak erostea, eta finka horietako bakoitzari jabetza horizontalaren erregimenean esleitutako berberak izango dira kuota horiek.

**8.4.-** Azalera-eskubidea iraungitzen ez den bitartean, beste edozein kausagatik lurzoruaren jabetza-eskubideak eta azleradunarenak titular berean bilduko balira, eskubide bataren eta bestearen gaineko kargak bananduta zergapetzen jarraituko dute, harik eta azalera-eskubidearen epea igarotzen den arte, Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretu Legegilearen 41.5. artikuluan xedatutakoaren arabera.

## **9. JURISDIKZIO ESKUDUNA**

HAOLEko 110.3 artikulua arabera, jurisdikzio organo zibila izango da aldeen artean kontratu horiei buruz sor daitezkeen eztabaidak erabakitzeko.

## **10. LEGERIA APLIKAGARRIA**

Olegu honetan aurreikusi ez den orotan, ondoko arautegi hau aplikatuz gertatzen diren aginduek arautuko dute; hona aruategia:

- Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretu Legegilea.
- Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 17ko 30/1992 Legea, urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak aldatua.
- Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legea.
- Toki Araubidearen Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985) Legea, Tokiko Gobernu Modernizatzeko Neurrien abenduaren 16ko 57/2003 Legeak aldatua.
- Apirilaren 18ko 781/1986 Errege Dekretu Legegilea, zeinaren bidez onesten baita Toki Araubideko gaian indarrean dauden xedapenen Testu Bategian.
- Herri Administrazioetako Ondarearen azaroaren 3ko 33/2003 Legea.
- Toki Erakundeen Ondasunen Erregelamendua onesten duen ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretua.
- Sektore Publikoko Kontratuen urriaren 30eko 30/2007 Legea.
- Administrazioarekiko Auzietako Jurisdikzioa arautzen duen uztailaren 13ko 29/1998 Legea eta horrekin bat datozen gainerako xedapenak.
- 1889ko uztailaren 24ko Kode Zibila
- Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea.
- Azalera-eskubidea eratzen den unean indarrean dauden lurzoruaren legeetako xedapenak.
- 1946ko otsailaren 8an Dekretuz onetsitako Hipoteka Legearen Testu Bateratua.
- 1947ko otsailaren 14an Dekretuz onetsitako Hipoteka Erregelamendua.
- Uztailaren 4ko 1093/1997 Errege Dekretua, zeinaren bidez onesten baitira hirigintza izaerako Ekintzak Jabetzaren Erregistroan izena emateari buruzko Hipoteka Legea gauzatzeko Erregelamenduaren Arau Osagarriak.

Irun, 2011ko irailak 30

Irunviko Zuzendari-Gerentea  
Sin.: Juan José Jaunarena