



Arartekoaren 2019R-378-18 Ebazpena, 2019ko apirilaren 15ekoa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari gomendatzen zaio berrazter dezala alokairu-araubideko babes publikoko etxebizitza bateko hozkailua konpontzeagatik emandako faktura ez ordaintzeko erabakia.

Aurrekariak

1. Arartekoak herritar batek egindako kexa izapidetzeko onartu zuen; zehazki, kexa hori egin zen interesduna ez zegoelako ados Alokabide sozietate publikoak erabaki izanarekin alokairu-araubideko babes publikoko etxebizitza bateko hozkailua konpontzeagatik emandako faktura ez ordaintzea.

Kexa-idazkian, interesdunak adierazi zuen 2016ko maiatzaren 25ean etxebizitza babestu bat alokatzeko kontratu bat sinatu zuela Alokabide sozietate publikoarekin. Kontratuak 3 urteko iraupena izango zuen, eta 211,04 euroko errenta ordainduko zen, hilean. Hori guztia egiaztatzeko xedez, kontratuaren kopia bat aurkeztu zuen.

2. Kexagileak jakinarazi duenez, higiezinako hozkailua 2018ko urtarrilean hondatu zen. Ezinezkoa zenez etxetresna elektriko hori erabiltzea, kexagileak Alokabide sozietate publikoari deitu zion bere kezka berri emateko, eta tresna konpontzeko eskatu zuen.

Behin informazioa emanda, eta etxetresna konpontzea premiazkoa zenez, kexagilea teknikari ofizial batekin jarri zen harremanetan, etxetresna ahalik eta lasterren konpontzeko xedez. Hala, 2018ko urtarrilaren 15ean, onetsitako teknikari bat etxebizitzara bertaratu zen, eta etxetresna konpondu zuen. Zehazki, txartel elektronikoa ordezkatu zuen. Zerbitzu horren truke, kexagileak 138,05 euro ordaindu zituen.

3. Azkenik, 2018ko otsailaren 12an, Alokabideren bulegoak emandako jarraibideei jarraikiz, kexagileak idatzi bat entregatu zuen, zeinaren bidez eskatu baitzuen konponketaren kostua, hots, 138,05 euro, ordaintzeko. Alde horretatik, errepikatu zuen urtebete eta erdi eskas igaro zela babes publikoko etxebizitza benetan okupatu zuenetik, eta ez zuela etxetresna elektriko gaizki erabili denbora-tarte horretan. Azkenik, fakturaren kopia bat aurkeztu zuen.
4. Idatziari erantzunez, Alokabide sozietate publikoaren bezeroentzako arreta-zerbitzuak honako hau jakinarazi zion kexagileari:

“Kontratua sinatzean dagoeneko azaldu genizun moduan, eta hala jasotzen da bertan, zure ardura etxebizitza erabilera eta kontserbazio egoera onean mantentzea.





a. *Beraz, beharrezkoak diren konponketak, kasu honetan, zuk onartu eta egin beharko dituzu.*"

5. Azaldutako egitateak eta Alokabide sozietate publikoaren erantzuna ikusita, Arartekoak lankidetzak eskatera bat igorri zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.

Bere idazkian, Arartekoak kexagilearen desadostasunaren berri eman zuen, eta sailari eskatu zion txosten bat igorri zezan, eta han azaldu zezan zer arrazoi juridiko zirela eta uste zuen egoiliarak hondatutako hozkailua konpontzeko gastuak ordaindu behar zituela.

Halaber, erakundeak gogoeta batzuk igorri zituen aldez aurretik. Horiek ez errepikatzearen, jarraian aipatuko dira.

Amaitzeko, Arartekoak kexagileak sinatutako alokairu-kontratuan jasotako zenbait klausula sartzeko erabilitako oinarri juridikoa eskatu zuen.

6. Eskatera horri erantzunez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren txosten bat jaso zen erakunde honen erregistroan. Horren bidez, sail horrek etxebizitzaren errentariari 138,05 euro horiek ez ordaintzeko erabakia berretsi zuen.

Halaber, honako hau adierazi zuen:

"Alokabidek kudeatutako etxebizitzetako konponketak ordaintzeko irizpideak Hiri errentamenduaren legearen oinarrietan daude errotuta, baita sozietate publiko horren beraren esperientzian ere. Horrela, Hiri errentamenduaren legean eta kode zibilean 'konponketa txikiak' deritzonaren zehaztugabetasunaren aurreko egoerak argitzea da helburua, baita ALOKABIDE sozietate publikoaren kudeaketa erraztea eta gastu publikoa optimizatzea ere."

7. Hortaz, beharrezko egitateak eta zuzenbide-elementuak ditugula uste dugunez, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

Gogoetak

1. Duela hamarkada batzuetatik, bai 1948ko abenduaren 10eko Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalak (25.1 artikulua), bai 1966ko abenduaren 16ko Eskubide Ekonomikoen, Sozialen eta Kulturalen Nazioarteko Itunak (11.1 artikulua) eta bai 2000ko abenduaren 7an Europako Parlamentuak, Kontseiluak eta Batzordeak onetsitako Europar Batasuneko Oinarriko Eskubideen Gutunak (34.3 artikulua) azpimarratu izan dute etxebizitzak alderdi soziala duela, pertsonen eta beren familien bizi-baldintzak hobetzen dituelako.



Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2013ko martxoaren 14ko epaiak (C-415/11 Auzia) eta ondorengo erabaki judizialek¹ agerian utzi dute botere publikoek premiaz jardun behar dutela dagozkien eskumen-eremuetan, ohiko etxebizitza izateari eta erabiltzeari lotutako oinarriko eskubideak bermatzeko.

2. Gauzak horrela, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 7. artikulua ezarri du administrazio-azotasuna Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan duen pertsona orok eskubidea duela etxebizitza duina, egokia eta irigarria izateko.

Gainera, 3/2015 Legearen 3 v) artikulua honako hau jotzen du etxebizitza edo bizitoki egokitzat: tamainagatik, kokalekuagatik eta ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate jakin bat bizitzeko egokia den etxebizitza edo bizitokia.

Gauzak horrela, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programan etxebizitza bat sartzeko beharrezko irizpideen artean, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa arautzeko 466/2013 Dekretuaren 5.1 d) artikulua honako hau eskatu du:

“Sukaldea behar bezala hornituta edukitzea: altzari altuak zein baxuak, janaria prestatzeko plaka, harraska, arropa-garbigailua eta hozkailua; eta bainugela ere bai: komuna, konketa eta dutxa edo bainuontzia. Horien guztien funtzionamendua egokia izan behar du”.

Aurretik adierazitakoa osatzeko, Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Batzordearen² 4. Ohar Orokorrak etxebizitza bat egokitzat hartzeko zenbait baldintza ezarri ditu, besteak beste, gastuei aurre egin ahal izatea.

3. Kexa-espedita honetan, Alokabidek uste zuen kexagileak hozkailua konpontzeko gastuak ordaindu behar zituela, *“erabileragatik egin beharreko ohiko mantentze-lan bat da. Mota horretako konponketak maizterrari ordainarazi dakizkioke.”* zirela uste baitzuen.

Halaber, sozietate publikoak errepikatu zuen 2016ko maiatzaren 5ean sinatutako kontratuak ezarri zuela kexagileak mantentze- eta konpontze-gastuak ordaintzeko betebeharra zuela.

Zehazki, Alokabidek kontratuaren honako klausula hau aipatu zuen:

¹ Besteak beste, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2016ko abenduaren 21eko epaiak (Sala Nagusia, auzi metatuak: C-154/2015, C-307/2015 eta C-308/2015).

² Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna aplikatzen dela gainbegiratzear arduratzen den organoa. Testu osoa hemen eskuragarri: https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4

“HAMAIKAGARRENA.- Entregatutako elementuen mantentzea eta konponketa errentariaren kargura joango dira. Elementuak zaharkituta daudelako aldatzen badira, aldaketa hori errentatzaileak ordainduko du, elementuak duen kaltea errentariaren erabilera okerraren ondorio denean salbu.”

Laburbilduz, sozietate publikoak uste izan zuen errentan hartutako etxebizitzan zegoen hozkailua konpontzea errentariak ordaindu behar zuen konponketa txikia zela, partaide diren alderdiek sinatutako alokairu-kontratuak hori baitzioen.

Hala ere, adierazitako guztia gorabehera, Arartekoa ez dago ados; erakundeak ez du uste kasu honetan maizterrak hozkailua konpontzeko betebeharra duenik, jarraian azalduko diren arrazoiak direla eta.

4. Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 21. artikulua, alderdien eskubide eta betebeharrei buruzkoak, honako hau adierazi du, esanbidez:

“Errentatzaileak egin behar ditu, errenta igotzeko eskubiderik ez duela, etxebizitzan beharrezko diren konponketa guztiak, beraren gain hitzartu erabileraren bizigarritasun-baldintzak gordetzeko, salbu eta konpondu beharreko narriadura errentariari egozteko modukoa denean, Kode Zibilaren 1563 eta 1564. artikuluetan xedatutakoaren arabera.”

Etxebizitzan beharrezkoak diren konponketak egiteko errentatzaileak duen betebeharrak Kode Zibilaren³ 1554.2) artikuluan ezarritako arau orokorrak zehazten ditu.

Halaber, betebeharrak hori ez da amaitzen higiezina entregatzean, eta kontratua indarrean dagoen bitartean mantenduko da⁴. Horrexegatik, errentan hartutako etxebizitza kontserbatzearen printzipioa ez da bakarrik egokitzeko obrei buruzkoa, baizik eta konpontzeko obrei buruzkoa ere.

³ **Kode Zibila.** 1554.2) artikulua: *“Errentatzaileak betebeharra du: Gauza horretan, errentamendua bitartean, beharrezkoak diren konponketa guztiak egiteko, konponketok beharrezkoak badira gauzak xedetzat duen erabilerarako balio dezan”*

⁴ **Las Palmas Kanaria Handiko Probintzia Auzitegia.** Martxoaren 10eko 117/2010 Epaia. Zuzenbideko bigarren oinarria: *“Por ello, el contenido de la obligación del arrendador se inicia mediante la entrega al arrendatario del objeto del arriendo, para de esa forma propiciar el goce e, y perpetuarse a través de su deber permanente de conservar el inmueble en condiciones para servir al uso convenido, o lo que es lo mismo, que no se agote aquella con la simple puesta a disposición de la cosa; sino que subsiste durante toda la existencia de la relación arrendaticia, mereced a una serie de prestaciones sucesivas, de donde se configura, en suma, la obligación con un contenido positivo de hacer (art. 1088) cual es la de mantener, mediante las obras y reparaciones necesarias, el inmueble en estado de aptitud objetiva plena para su destino, sin derecho alguno a elevar la renta en obtener compensación alguna por ello”*. [\[ECLI:ES:APGC:2010:1380\]](#)

Hori dela eta, errentatzaileak konpondu beharko ditu etxebizitza erabili ahal izateko hitzartutako bizigarritasun-baldintzak desagerrarazi litzaketen narriadura guztiak, hots, denbora igarotzegatik, objektua berez higatzeagatik, hura modu arruntean erabiltzeagatik, ustekabeagatik edo halabeharragatik eragindako narriadurak.

Horrenbestez, zehazki, artikulua hitzez hitz dioenak pentsarazi lezake errentatzaileak etxebizitzan beharrezkoak diren konponketa guztiak egin beharko dituela. Hala ere, 21. artikulua beraren 4. paragrafoak dio errentatzaileak ez duela konponketa txikiak konpontzeko erantzukizuna. Zehazki, aipatu artikulua honako hau agindu du:

“Errentariaren kontura izango dira etxebizitzaren ohiko erabilerak dakarren higaduraren ondorioz egin beharreko konponketa txikiak”.

Hala, ez litzaioke errentatzaileari eskatu beharko konponketa lokatiboak ordaintzeko. Hau da, irismen eta gastu ekonomiko txikiko konponketak, etxebizitza modu arruntean erabiltzeagatik eratorritako akatsei dagozkienak. Laburbilduz, konponketa sinpleak edo obra txikiak dira, etxebizitzaren bizigarritasunean duten garrantzia edo haien diru-zenbatekoa gorabehera errentatzaileak egin behar ez dituenak.

Erantzukizun-arlo horren baitan, gehitu daitezke, besteak beste, arropa esekitzeko kordelak kokatzea, hondatutako argi-entxuferen bat aldatzea, bonbillaren bat ordezkatzeta...

5. Laburbilduz, Arartekoaren iritziz, kexagileak 138,05 euro ordaindu zituen hozkailua konpontzeko, eta konponketa hori ez zen «konponketa txiki»tzat hartu behar, Alokabidek baieztatu zuenez, are gutxiago kontuan izaki errentariak 211,04 euroko errenta ordaintzen duela hilean.

Hori guztia dela eta, Arartekoaren ustez, errentatzaileak ordaindu behar zuen beharrezko etxetresna elektriko baten, hots, hozkailuaren konponketa; hau da, Alokabide sozietate publikoak.

Madrilgo Probintzia Auzitegiak iritzi bera eman zuen urriaren 14ko 756/2004 epaiaren bidez⁵. Zehatz-mehatz, laugarren zuzenbideko oinarriak honako hau dio:

No creemos que la reparación de la bomba de la caldera, que ascendió a un precio equivalente al importe del 60 por ciento del importe de una mensualidad de renta, pueda calificarse como una de las pequeñas reparaciones a las que alude el artículo 21.4 de la LAU. Ni por el precio ni por el elemento que se encontraba deteriorado dentro del sistema de calefacción creemos que podamos invocar el citado precepto, sino más bien, como hizo

⁵ Madrilgo Probintzia Auzitegia. Urriaren 14ko 256/2004 Epaia. [Epai osoa hemen eskuragarri: [ECLI:ES:APM:2004:12999](https://www.boe.es/boe-datos/boe-consultas-bases-datos/BOE-A-2004-12999.html)]

la sentencia apelada, afirmar que se corresponde con una de las reparaciones que debe afrontar el arrendador para mantener la finca arrendada en adecuadas condiciones de habitabilidad, pues la caldera del agua caliente y de la calefacción es un servicio imprescindible para una vivienda en Madrid durante los meses más fríos del año."

Halaber, epai judicial berak honako hau dio, errentariari egotzi dakioken erabileraren desegokiaren egiaztapenari dagokionez:

*"...En este caso, teniendo en cuenta (que) se ha estropeado la bomba de la caldera, **elemento interior que no es manipulable** por el usuario de la misma desde el exterior no entendemos que podamos pensar que se ha producido un deterioro que intenta regular el artículo 1563 del CC, pues el mismo se refiere, especialmente, a los daños materiales que se ocasionen en la vivienda o en sus elementos, **sin que, deban incluirse los averías mecánicas que sufran los aparatos eléctricos o electrodomésticos**, salvo que por sus características podemos entender que ello se debe al mal uso que se ha hecho de los mismos."*

Amaitzeko, epaiak honako hau adierazi du:

*"Además, siendo, como hemos dicho, un elemento necesario para mantener la vivienda en las adecuadas condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, debería haberse encargado el arrendador de vigilar su reparación. **Si un elemento tan importante para la vivienda arrendada no funcionaba no nos parece correcta la decisión del arrendador de desentenderse del problema**, presumiendo que se trata de una pequeña avería e imputando la responsabilidad al arrendatario, sino que le hubiere correspondido **averiguar las causas de la misma y actuar en función de ello**, y, en este caso, tras revisar la factura de reparación de la caldera (...) **no contamos con ningún elemento que impida aceptar que la avería se produjo por desgaste de la pieza tras el uso normal de la misma y no de su inadecuada utilización"***

6. Amaitzeko, Arartekoak agerian utzi nahi du sozietate publikoak etxebizitzan konponketak egitean erantzukizuna salbuesteari lotutako klausula bat alokairu-kontratuan sartu izanak ez duela sozietatea salbuesten esparru horretan errentatzaile gisa dituen betebeharretatik.

Hori guztia errentatzaileak duen betebeharra beharrezkoak diren konponketak egiteko utzi ezinezko eskubidea delako alderdientzat, etxebizitzak errentan hartzean.

Halaber, etxebizitzako erabilerako errentamenduen kasuan, Hiri Errentamenduen buruzko Legearen 6. artikulua ezarri du klausulak deusezak izango direla eta jarri gabekotzat hartuko direla baldin eta errentari edo azpierreterariaren kalterako II. Tituluko arauak —horien artean, 21. artikuluan xedatutakoa— aldatzen badituzte,

errentan hartutako etxebizitzan beharrezkoak diren konponketak egitea errentatzaileari exijitzeko errentariak duen ahalmenari dagokionez.

lido horretatik, Auzitegi Gorenaren ekainaren 14ko 533/1996 Epaiak honako hau adierazi zuen bere zuzenbideko lehenengo oinarrian:

*" Por todo ello, la cláusula 4 del contrato de arrendamiento que liga a la partes de este recurso, al contener renuncia de los beneficios legales, consistentes en la determinación de la persona del inquilino, como la obligada a realizar las obras necesarias para conservar en buen estado la vivienda; ha de estimarse nula y sin valor o efecto alguno."*⁶

Geroago, gogoeta horiek berretsi dira hainbat justizia-erabakitan⁷. Adibide gisa, Zaragozako Probintzia Auzitegiaren uztailaren 20ko 380/2009 Epaiak honako hau adierazi zuen bere zuzenbideko oinarrian:

*"...el pacto no se puede realizar en contra de normas que tienen carácter imperativo (art. 4.2 LAU), de forma que sea cual sea el alcance de lo querido por las partes nunca puede ser entendido en sentido contrario a los dispuesto por el legislador: el deber contractual de conservación no puede entenderse como la asunción por el arrendatario de la obligación principal del arrendador, la de conservar la vivienda y sus instalaciones en estado de servir a su uso."*⁸

7. Hori dela eta, Arartekoak uste du nahikoa egiaztatu dela ez zitzaiokeela errentariari exijitu beharko hozkailua konpontzea eta hozkailuko kontrol-txartela ordezkatzegatik emandako faktura ordaintzea.

Kexa-espeditze honen izapidetze-prozesuan zehar, Alokabide sozietate publikoak ez du frogatu matxura gertatu zenik hozkailua behar bezala ez erabiltzeagatik. Izan ere, Arartekoaren ustez, tresnaren barruan dagoen elementua denez, zailagoa da ustea errentariak etxetresna elektrikoa nahita manipulatu zuela.

Laburbilduz, Arartekoaren iritziz, Alokabide sozietate publikoak 138,05 euro ordaindu behar zizkion errentariari, errentatzaileak duen betebeharra baita hori, Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 21. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz.

⁶ **Auzitegi Gorena.** Ekainaren 14ko 533/1996 Epaiak. [Epai osoa hemen eskuragarri: [\[ECLI:ES:TS:1996:3660\]](#)]

⁷ Horren inguruko beren iritzia eman dute, besteak beste, Kantabriako Probintzia Auzitegiak, otsailaren 27ko 178/2007 epaiaren bitartez, [\[ECLI: ES:APS:2007:436\]](#) edo Oviedoko Probintzia Auzitegiak, irailaren 19ko 307/2005 epaiaren bitartez [\[ECLI:ES:APO:2005:2281\]](#)

⁸ **Zaragozako Probintzia Auzitegia.** Uztailaren 20ko 380/2009 Epaiak. Epai osoa hemen eskuragarri: [\[ECLI:ES:APZ:2009:2347\]](#).



8. Azkenik, Arartekoak beharrezkotzat jotzen du Alokabide sozietate publikoak babes publikoko etxebizitzetako alokairu-kontratuetao klausulak berrikus ditzan, alderdi kontratatzaileen eskubide eta betebeharrak definitze eta argitze aldera.

Hori guztia dela eta, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak —erakunde hau sortu eta arautzekoak— 11 b) artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, Arartekoak honako gomendio hau egin nahi du:

GOMENDIOA

Adierazitako guztiaren arabera, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari gomendatzen zaio berrikus dezala Alokabide sozietate publikoak hartutako erabakia, hau da, kexagileari alokairu-araubideko babes publikoko etxebizitza bateko hozkailuaren konponketari dagozkion 138,05 euro ez ordaintzea.

Halaber, Arartekoak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari eskatu nahi dio babestutako etxebizitzetako alokairu-kontratuetao erabilitako klausulak berrikus ditzan, Alokabide sozietate publikoaren laguntzaren bitartez, alderdi kontratatzaileen eskubide eta betebeharrak baliatzeari segurtasun juridiko handiagoa emate aldera.

