



Arartekoaren 2019R-229-19 Ebazpena, 2019ko maiatzaren 15ekoa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailari gomendatzen zaio berriz azter dezala etxebizitzarako prestazio osagarria aitortzeko eskaera batean interesdunak atzera egin duela dioen ebazpena.

Aurrekariak

1. Herritar batek —diru-sarrerak bermatzeko errenta jasotzen duena— Arartekoarengana jo zuen, eta haren esku-hartzea eskatu zuen, Lanbideren ebazpen batek esan zuelako herritar horrek atzera egin zuela etxebizitzarako prestazio osagarria aitortzeko eskaeran.
2. Kexagileak prestazioa aitortzeko eskaera egin zuen, bere bulegoan (Irungoa), 2018ko abuztuan. Horretarako, Lanbideko langileek eskatutako dokumentazioa aurkeztu zuen.

Aitzitik, 2018ko azaroaren 6an, Lanbidek errentamendu-kontratua eta ordainagiriak aurkezteko eskatu zion interesdunari, haren eskaera behar bezala izapidetze aldera.

Horri erantzunez, 2018ko azaroaren 19an, kexagileak agiri hauek aurkeztu zituen: 1986ko maiatzaren 1ean sinatutako errentamendu-kontratua eta ordainagiriak — horiek egiaztatzen zuten 8.000 pezetako fidantza eta hilean 196,42 euroko errenta ordaindu zituela—.

Azaldutako guztia gorabehera, 2018ko azaroaren 20an, Lanbidek beste dokumentazio-errekerimendu bat igorri zion, eta haxe adierazi zuen:

- *“2018/11/19ean aurkeztutako errenta kontratuak urtebeteko luzapena dauka eta jabea ez dator bat erreziboetan agertzen denarekin.*

Egunean dagoen kontratua aurkeztu.”

Errekerimendua 2018ko azaroaren 30ean jakinarazi zitzaion kexagileari; aitzitik, errentariaren ustez, aurkeztua zuen eskatu zioten dokumentazioa, eta, beraz, erabaki zuen aurrez aurre jakinaraztea errentamendu-kontratua guztiz baliozkoa zela, eta, beraz, ez zuela hura zertan eguneratu.

Hala ere, 2019ko urtarrilaren 29an, Lanbideko zuzendari nagusiak jo zuen interesdunak atzera egin zuela etxebizitzarako prestazio osagarria aitortzeko eskaeran.





- *“Gizarteratzearen inguruan eskuduna den edozein erakundek eskatzen dionean, Administrazioaren dagokion tokira ez bertaratzea edo ez hari laguntzea.*

Eskatutako dokumentazioa epe barruan ez aurkeztea:

Indarrean dagoen Azpierrentamendu kontratua. Berritzea edo kontratu berria.

Kontratu berria sinatu ezkerro fidantza gordailuaren ziurtagiria ere aurkeztu beharko da.

Aurkeztutako ordainketa agirietan jabearen izena ez dator bat kontuaren titularrarekin. Eta ez du hori argitzen duen agiririk aurkeztu.

Ez dio erantzuten 201(8)/11/30ean jakinarazitako dokumentazio eskaerari.”

3. Azkenik, 2019ko martxoaren 7an, kexagileak aukerako berraztertze errekurtsoa jarri zuen, eta, han, errentamendu-kontratua indarrean zegoela adierazi zuen. Zehazki, adierazi zuen kontratua sinatu zuen higiezinaren titularraren semeari (jaraunlea da) ordaintzen ziola hileko errenta. Halaber, bigarren dokumentazio-errekerimenduari idatziz erantzun ez izana justifikatze aldera, esan zuen, bere ustez, ez ziotela zertan eskatu kontratua eguneratzeko.
4. Aurkeztutako kexa behar bezala izapidetu ahal izateko, Arartekoak lankidetzaka eskaera igorri zion Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailari, eta eskatu zion zehaztu zezala zergatik ebatzi zuen Lanbidek interesdunak etxebizitzarako prestazio osagarria aitortzeko eskaeran atzera egin zuela, eta zergatik ez zituen baietsi kexagileak emandako azalpenak.

Zehazki, Arartekoari beharrezkoa iruditu zitzaion jakitea zergatik jo zuen Lanbideko zuzendari nagusiak kexagileak aurkeztu zuen errentamendu-kontratua ez zela baliozkoa, eta zergatik eskatu zion herritar horri hura eguneratu zezala.

5. Informazio-eskaerari erantzunez, 2019ko apirilaren 10ean, Lanbideko zuzendari nagusiaren idazki bat jaso dugu erakunde honen erregistroan. Horren bitartez, erakunde horrek Arartekoari jakinarazi zion eutsiko ziola interesdunak etxebizitzarako prestazio osagarria aitortzeko eskaeran atzera egin zuela jotzeko erabakiari.

Izan ere, Lanbidek berriz ere esan du “eguneratutako kontratua” aurkeztu behar duela.

Aukerako berraztertze errekurtsoari erantzutea helburu duen ebazpenari dagokionez, Lanbideko zuzendari nagusiak honako hau azaldu du:





- *“2019ko urtarrilaren 29ko ebazpeneko erabaki bera hartu da 2019ko martxoaren 28an eman den ebazpenean: lehen ebazpen hori errekurritu du aukerako berraztertze-errekurtsua”.*

6. Azkenik, interesdunak ezin die aurre egin etxebizitzaren oinarrizko gastuei, eta, gainera, Lanbidek errentamendu-kontratua eguneratzeko eskatu dio. Horren eraginez, ohiko etxebizitza aldatu behar izan du. Egitate horren berri eman du Lanbideren bere bulegoan.
7. Beraz, uste dugunez beharrezko egitateak eta zuzenbideko oinarriak ditugula, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

Gogoetak

1. Lehenik eta behin, Arartekoak adierazten dizu kezkatuta dagoela Lanbidek behin eta berriro eskatzen duelako dokumentazio jakin bat, nahiz eta ez dagoen hura eskatzea dakarren legezko justifikaziorik edo babesik.

Zehazki, kexa-espeditate honetan, Lanbidek, eskaera izapidetzen ari zela, zenbait unetan eskatu du “eguneratutako kontratua”, “indarrean dagoen kontratua” edo “kontratu berritua edo berria” aurkezteko.

Adierazi dugunez, Arartekoak dakiela, ez dago oinarri juridikorik justifikatzen duenik Lanbidek dokumentazio hori exijitzea etxebizitzarako prestazio osagarriaren eskatzaileei prestazioa izapidetzeko.

Kontu hori izan du aztergai Arartekoak Diagnostiko-txostena, Lanbidek diru-sarrerak bermatzeko errentaren eta etxebizitzarako prestazio osagarriaren prestazioak hobeto kudeatzeko proposamenak jasotzen dituen izeneko agirian¹.

Zehazki, Auzitegi Goreneko Administrazioarekiko Auzien Salaren 1997ko uztailaren 7ko epaia aipatu da, honako hau adierazten baita, berariaz, haren zuzenbideko laugarren oinarrian:

¹ **Arartekoa.** Diagnostiko-txostena, Lanbidek diru-sarrerak bermatzeko errentaren eta etxebizitzarako prestazio osagarriaren prestazioak hobeto kudeatzeko proposamenak jasotzen dituen, 2017. 1.6. puntua Linean eskuragarri:
http://www.ararteko.net/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/_4199_1.pdf



- *"...la Administración no puede arbitrariamente exigir cualquier documentación, sino aquella que sea indispensable para fijar los datos en base a los cuales ha de dictarse la resolución"*²

Horrez gain, Arartekoak iritzi hori bera berretsi du, orain gutxi, 2019ko otsailaren 19ko ebazpenean³.

2. Horri lotuta, Etxebizitzarako Prestazio Osagarriari buruzko urtarrilaren 12ko 2/2010 Dekretuaren 5.1.b) artikulua ezartzen du eskatzaileak, besteak beste, betekizun hau bete behar duela:

- *"Titularrak 4. artikuluan bilduriko ohiko etxebizitza edo bizikotiko aldizkako gastuei erantzun behar izatea"*

Hori egiaztatze aldera, 2/2010 Dekretuaren 12.1.a) artikulua xedatzen du eskatzaileek honako dokumentu hauek aurkeztu behar dituztela:

- *"Etxebizitzako Gastuetarako Prestazio Osagarriarekin aurre egin nahi zaien ohiko etxebizitzaren edo bizitokiaren gastuen egiaztagiria, hots, errentamendu- kontratua edo, hala badagokio, errentamenduko, azpierrentamenduko, baterako alokairuko, ostatu hartzeko eta gelen alokairuko kontratua."*

Finean, Arartekoak egiaztatu du ez dagoela oinarri juridikorik justifikatzen duenik "errentamendu-kontratu berritua edo berria" aurkeztu beharra, baldin eta aurkeztutakoak indarrean jarraitzen badu eta erabateko eraginkortasuna badu aldean artean. Hori dela eta, Arartekoak ez du hauteman 1986ko maiatzaren 1ean sinatutako errentamendu-kontratuaren edukiak etxebizitzarako prestazio osagarria aitortzea eragozten duen akatsik duenik.

3. Jakina da azaroaren 24ko 29/1994 Legean, Hiri-errentamenduei buruzkoan, ez dela berariaz jaso zer gertatzen den errentatzailea hiltzekotan.

² **Auzitegi Gorena.** Roj: Auzitegi Gorenaren 4804/1997 Epaia. [ECLI:ES:TS:1997:4804](#).

³ **Arartekoa.** Arartekoaren 2019R-1187-18 Ebazpena, 2019ko otsailaren 19koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailari gomendatzen zaio berriz azter dezala etxebizitzarako prestazio osagarria aitortzeko eskaera batean interesdunak atzera egin duela dioen ebazpena.

[Linean

eskuragarri:

http://www.ararteko.net/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/1_4680_1.pdf





Horretarako, Kode Zibilaren 657. eta 661. artikuluek berariaz ezartzen dute jaraunslea izango dela errentatzailearen ondorengo, eta ez dela errenta-harremana iraungiko.

Horiek horrela, Arartekoak duen dokumentazioari erreparatuta, egiaztatu da kexagileak sinatutako errentamendu-kontratua baliozkoa dela, jatorrizko kontratuaren titularraren jaraunsleak baitu, gaur egun, higiezinaren jabetza.

Horren erakusgarri, hileko errenta (196,42 euro) jaraunslearen izenean ordaintzen da.

Gainera, Arartekoak egiaztatu du kexagileak sinatu zuen etxebizitzaren errentamendu-kontratua, gaur egun, isilbidez luzatuta dagoela, eta, hortaz, indarrean dagoela.

4. Etxebizitza-erabilerarako errentamendu-kontratu horiei aplikatzekoa den araubide juridikoa Hiri-errentamenduei buruzko Legearen lehenengo xedapen iragankorrean, 1985eko maiatzaren 9tik aurrera egindako kontratuei buruzkoan, jaso da.

Izan ere, aipatutako manuak honako hau dio:

“1985eko maiatzaren 9az gero egindako etxebizitza-errentamenduen kontratuek lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere Politika Ekonomikoko Neurriei buruzko apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legearen 9. Artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie, bai eta abenduaren 24ko 4104/1964 Dekretuak onetsi Hirierrentamenduei buruzko Legearen Testu Bateginean maiztergo-kontraturako xedatutakoa ere”

Kode Zibilaren 1566. artikuluan ezarritako isilbidezko luzapena hiru urteko eperako izango da, lege honen 9. artikuluan epe hori ez berriztatzeko ezarri den ahalmenari kalterik egin gabe. Berriztatutako errentamenduari aplikatuko zaio lege honetan etxebizitza-errentamendurako xedatutakoa

Gainera, Hiri-errentamenduei buruzko Legearen hitzaurreko 6. apartatuak argi uzten du apirilaren 30eko 2/1985 Errege Lege-Dekretuaren (Politika Ekonomikoko Neurriei buruzkoa) babesean egindako kontratuen inguruko araudia aplikatzekoa dela errentamendua zehazteko orduan, errentatzailea, borondatez, nahitaezko luzapenaren araubidearen mende jarri ala ez.

Horrenbestez, Hiri-errentamenduei buruzko Legean, 1985eko maiatzaren 9tik aurrera egindako kontratueterako ezarri den araubidearen arabera, isilbidezko luzapenak hiru urte iraungo du. Horren ondoren, aplikatzekoa izango da Kode Zibilaren 1566. eta 1581. artikuluetan ezarritakoa.





Beraz, azaldutakoa aintzat hartuta, isilbidezko luzapenari dagokion hiru urteko epea amaitutakoan, Kode Zibilaren 1566. artikuluan jasotakoa aplikatu beharko da:

- *Kontratua amaitzean errentariak errentapeko gauza lupertzeari eusten badio hamabost egunetan, horretarako errentatzailearen adostasuna izanik, ulertzen da isilbidezko luzapena dagoela 1557 eta 1581. artikuluek ezartzen duten denborarako, aurretiaz agindeia egin denean izan ezik.*

Halaber, haren iraupenari dagokionez, Kode Zibilaren 1581. artikulua haxe dio:

- *Ez bada eperik ezartzen errentamenduaren inguruan, ulertzen da hori urtebeteka egin dela, urteko alogera finkatu denean; hilabeteka, alogera hilekoa denean; eta egunbeteka, egunekoa denean.*

Finean, Hiri-errentamenduei buruzko Legea indarrean jarri zenetik, 1985eko maiatzaren 9tik aurrera sinatutako etxebizitza-erabilerarako errentamendu-kontratuetan, kontratua nahi adina aldiz luza daiteke isilbidez, baldin eta Kode Zibilaren 1566. artikuluan jasotako aurrekontuak izanez gero 1581. artikuluan zehaztutako denboraz.

5. Azken hori dela eta, Arartekoak adierazi behar du, kontua argitze aldera, Auzitegi Gorenaren doktrina finkatuaren arabera, isilbidezko luzapenak beste kontratu bat ezartzea dakar, bestea iraungi ondoren, pertsona berberen artean eta xede berarekin.

Izan ere, kontratu berria ez du eragin eskuesteko egintza esplizituak, baizik eta aldeak kontratua berritzearen alde daudela pentsarazten duen jokaerak..

Posizio jurisprudenzial hori Auzitegi Gorenaren 2013ko apirilaren 16ko epaian adierazi da⁴. Zehazki, auzitegiak kasazio-doktrinatzat jo du, 1994ko Hiri-errentamenduei buruzko Legea indarrean jarri zenetik, 1985eko maiatzaren 9tik aurrera hitzartutako etxebizitzaren errentamendu-kontratuak hiru urteko isilbidezko luzapenaren mende egotea, eta, horiek igarotakoan, Kode Zibilaren 1566. eta 1581. artikuluetan ezarritakoa aplikatu behar izatea.

Laburbilduz, Hiri-errentamenduei buruzko Legeak, bai eta askotariko erabaki judizialek ere, aitortu dute etxebizitza-erabilerarako errentamendu-kontratu horiek existitzen direla, eta eraginkortasun osoa dutela.

⁴ **Auzitegi Gorenaren**. 246/2013 Epaia, apirilaren 16koa. Roj: Auzitegi Gorenaren 2166/2013 Epaia; [ECLI: ES:TS:2013:2166](#).



6. Azaldutako guztia dela eta, Arartekoaren iritziz, Lanbidek beharrezkoa zen informazio guztia zuen etxebizitzarako prestazio osagarriaren eskaera behar bezala ebazteko, eta ez zuen zertan kexagileari eskatu errentamendu-kontratua “berritzeko” edo “eguneratzeko” (hala ere, horixe eskatu zion dokumentazio-errekerimenduetan).

Horren harira, Arartekoak hauteman du Lanbidek galdatutako administrazio-eskakizunek ez dietela inondik inora ere eragiten etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren baliozkotasunari eta eraginkortasunari. Arartekoaren iritziz, azaldutakoa aintzat hartuta, kexagileak Lanbidek eskatutako kontratu “berritua” edo “eguneratua” aurkeztu ez izanak ez dakar egungo kontratua baliozkoa eta eraginkorra ez izatea. Eta eskatutako agiria aurkeztu ez izanak ez dakar interesdunak etxebizitzarako prestazio osagarriaren eskaeran atzera egin duenik jotzea, ezta gutxiagorik ere.

Finean, etxebizitzaren errentamendu-kontratua eta fidantzaren eta hileko errentaren ordainagiriak aurkeztuta, kexagileak behar bezala bete zuen prestazio hori aitortzeko eskaera, 2/2010 Dekretuan zehaztutako eskakizunak aintzat hartuta.

Gainera, Arartekoak egiaztatu du kexagileak etxebizitza horretan erroldatuta daramala, etenik gabe, 1989tik gutxienez.

Nolanahi ere, kexagileak Arartekoari jakinarazi dio, orain dela gutxi, ohiko etxebizitza aldatu behar izan duela, Lanbidek errentamendu-kontratua eguneratzeko eskatzen ziola-eta, higiezinaren jabeak uko egiten ziolako beste kontratu bat sinatzeari, uste baitzuen 1986ko maiatzean sinatutakoa baliozkoa eta eraginkorra zela.

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





GOMENDIOA

Arartekoak Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailari gomendatzen dio berriz azter dezala Lanbideko zuzendari nagusiaren ebazpena, etxebizitzarako prestazio osagarria aitortzeko eskaera batean interesdunak atzera egin duela dioena, egiaztatu baita kexagileak betetzen dituela eskubide horren titular izateko betekizunak.

Horrenbestez, gainerako betekizunak betetzen dituela egiaztatuz gero, etxebizitzarako prestazio osagarria jasotzeko eskubidea aitor diezaiola kexagileari, eskatu eta hurrengo egunetik aurrera, eta ordain diezazkiola dagozkion atzerakinak.

