



Arartekoaren 2024IR-333-24 Ebazpena, 2024ko apirilaren 10ekoa Honen bidez, Arartekoak amaitutzat eman du Alokabide sozietate publikoak gordailutu zen fidantza bat ez itzultzeko hartu zuen erabakiarekiko desadostasuna adierazteko aurkeztu zen kexa baten harira egin duen esku-hartzea.

Aurrekariak

1. Herritar batek, alokairu-araubidean dagoen babes publikoko etxebizitza baten pareko etxebizitza baten errentaria denak, Arartekoaren esku-hartzea eskatu zuen ez zegoelako ados Alokabide sozietate publikoak beste etxebizitza batera aldatu ostean gordailututako fidantza osoa atxikitzeko eta ez itzultzeko hartu zuen erabakiarekin.

Zehazki, 2023ko apirilaren 17an, sozietate publikoak jakinarazpen bat bidali zion kexagileari, jarritako fidantza ez zitzaizola itzuliko jakinarazteko. Hartutako erabakian modu generikoan jasotako arrazoiak honako hauek ziren beren-beregi:

- "GARBIKETA OROKORRA, HAINBAT KONPONKETA, PARAMENTUEN PINTURA, KANPOKO AROTZERIAKO KONPONKETAK, BARNEKO AROTZERIAKO KONPONKETAK, ETXEKO TRESNAK KONPONTZEA/ALDATZEA, ITURGINTZAKO INSTALAZIOETAKO KONPONKETAK, INSTALAZIO ELEKTRIKOETAKO KONPONKETAK, GAUZAK/ALTZARIAK KENTZEA."

Jasotako jakinarazpenarekin ados ez zegoenez, eta erabaki hori bermatzen zuen txosten teknikorik ez zegoenez, kexagileak erreklamazioa jarri zuen 2023ko ekainaren 15ean. Hain zuzen ere, adierazi zuen modu generikoan zerrendaturiko kalte asko dagoeneko bazeudela higiezinera sartu zenean eta behar bezala jakinarazi zitzaizkiola Alokabideri.

Hori dela eta, bidalitako jakinarazpenean adierazitako kalteak gehiago zehazteko eskatu zuen, egozten zitzaiona aztertzeko eta, horrela, errentari gisa zituen eskubideak defendatzeko.

Hala ere, kexagileak adierazi zuenez, kexa-idazkia Ararteko erakundearen aurkeztu zuenean 2024ko otsailaren 5ean, Alokabide sozietate publikoak ez zion erantzunik eman eta ez zuen aurkeztu konponketak egotea eta gordailututako fidantza ez itzultzeko erabakia justifikatzen zituen txosten teknikorik.

2. Adierazitakoa aintzat hartuta, 2024ko otsailaren 19an, Arartekoak lankidetzeta-eskaera bidali zion Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari, eta pertsona horrek azaldutako kontuei buruzko informazioa eskatu zion.

Era berean, alde zuzenetik zenbait gogoeta helarazi zizkion. Horiek geroago azalduko ditugu, errepikakorrak ez izateko.

3. Egindako laguntza-eskaerari erantzunez, 2024ko martxoaren 20an, erakunde honen erregistroan Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren kabineteko zuzendariaren erantzuna sartu zen, eta horrekin batera Alokabide sozietate publikoko Arlo Teknikoko zuzendariak egindako txosten bat erantsi du.



Laburbilduz, bidalitako txostenean azkenik ebazten da kexagilearen espedientea berrikustea eta fidantza osoa itzultzea, egiaztatu baita eskatutako konponketak ezin direla egotzi.

Azkenik, kexagileak 2023ko ekainaren 15ean zuzendutako erreklamazioari erantzunik eman ez izanaren harira, sozietate publikoak ez erantzun izana deitoratu du eta, horregatik, barkamena eskatu duela adierazi du.

4. :Horrenbestez, beharrezko egitateak eta zuzenbide-elementuak daude, eta horregatik honako gogoeta hauek egiten dira:

Gogoetak

1. Hiri-errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 36.1 artikuluan beren-beregi jasotzen da etxebizitzara bideratutako hiri-finka baten alokairu-kontratua gauzatzen den unean fidantza eskudirutan emateko betebeharra.
2. Aztertutako kasuan, bai eta Arartekoak antzeko edukia duten kexak aztertzeke aukera izan ondoren ezagututako beste kasu batzuetan ere, errentan jarritako etxebizitzan hainbat lan eta konponketa egin beharrak errentariari fidantzarik ez bidaltzea eragin du.

Kasu askotan, bidalitako jakinarazpenek, zeinean errentariari konponketak egozten baitzaizkio, erreferentzia generikoak barne hartzen dituzte eta ez dute eransten txosten teknikorik, ez eta konponketa egozteak justifikatzen duen gogoeta legalik ere.

Era berean, Arartekoak aukera izan du honako praktika hau ezartzearen inguruan duen iritzia helarazteko: Alokabide sozietate publikoak, errentamendu-kontratuak amaitu aurretik, errentariei berariaz jakinaraztea, dagokion txosten teknikoaren bidez, zer nolako konponketek eragiten duten, oro har, beren kontratuetan jasotako betebeharren berme gisa ordaindutako fidantzak ez itzultzea.

Hain zuzen ere, egozgarriak izan litezkeen konponketen berri aurretik izateak errentariak egin behar dituen konponketak zehaztea ekarriko luke eta, ildo horretan edozein desadostasun egonez gero, errentariak beharrezko informazioa izango luke berme guztiekin aurka egin ahal izateko.

3. Testuinguru horretan, Arartekoak beharrezkotzat jotzen du zehaztea errentatzaileari dagokiola:

- "...probar la existencia de desperfectos en la finca que vayan más allá de los derivados del normal desgaste por el uso y la cuantificación de los mismos (hechos constitutivos de su acción)." ¹

Horretarako, beharrezkoa izango litzateke konponketa bat egozten denean dagokion abal teknikoa izatea eta hori errentariari igor dakiola sozietate publikoak erabakitzen duenean gordailututako fidantza ez itzultzea.

¹ **Bartzelonako Probintzia Auzitegia**, 103/2023 Epaia, otsailaren 17koa. Hirugarren zuzenbide-oinarria. [ECLI:ES:APB:2023:1665]

Bestela, errentariari errentatzaileak hartutako erabakiaren aurka egin ahal izateko beharrezko informazioa galaraziko litzaioke.

lido beretik eman zuen epaia Madrilgo Probintzia Auzitegiak 2012ko urtarrilaren 24an². Zehazki, honako hau azpimarratu du:

- *"...efectivamente resulta probado que se realizaron determinados trabajos, especialmente el acuchillado del parqué y pintura de las paredes. Sin embargo, no existe prueba de que esas obras fueran necesarias para reparar supuestos desperfectos imputables al arrendatario, e igualmente pudieron realizarse para eliminar los rastros propios de un uso y desgaste normal, y dejar la vivienda en estado impecable para ser nuevamente arrendada. No se han aportado fotografías de tales desperfectos (en concreto del supuesto destrozo del parqué), ni practicado prueba pericial, y únicamente existe la declaración testifical del representante de (...), significadamente poco expresiva sobre las características y entidad de los daños. En consecuencia, se desconoce si las obras eran realmente imprescindibles para la subsanación de daños, o si se acometió la pintura de paredes y acuchillado del suelo por simple voluntad de la arrendadora, con el fin de procurar una presencia óptima de la vivienda de cara a su oferta en alquiler. Se desconoce igualmente si la obra se realizó por otras causas, como lo sería la subsanación de las humedades descritas por la propia parte arrendadora durante el interrogatorio."*

Era berean, garbitzeko eta pintatzeko lanei dagokienez, Madrilgo Probintzia Auzitegiak, aipaturiko epaian, honako hau baieztatu zuen:

- *"Los trabajos de limpieza, consistentes en limpieza de cristales y alicatados, o retirada de muebles y limpieza de grasa de la cocina, no revelan un uso negligente o abusivo de la vivienda, y son perfectamente compatibles con su restitución en perfecto estado."*
 -
4. Arartekoak oso ondo daki Alokabide sozietate publikoak ahaleginak egiten dituela egunero errentariak etxebizitza duin eta egoki batez gozatzen dutela bermatzeko. Horri dagokionez, Arartekoak oso positibotzat jo du sozietate publikoak egindako lana etxebizitzak beren legezko jabeen itzuli izan zaien bakoitzean. Hain zuzen ere, Arartekoak kasu jakin honetan egiaztatu du itzuli beharreko konponketen kostua 5.000 eurokoa izan dela, ikusi baitu etxebizitza horretan ezin dela bizi.

Hortaz, Arartekoak uste du justua dela egindako lana azpimarratzea eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari zein Alokabide sozietate publikoari eskerrak ematea kexa-espeditente honen harira eman duten laguntzagatik.

Horregatik guztiagatik, honako ondorio hau atera dugu:

² **Madrilgo Probintzia Auzitegia.** 57/2011 Epaia, urtarrilaren 24koa. Laugarren zuzenbide-oinarria [ECLI:ES:APM:2012:2203]



Ondorioa

Arartekoak kexa-espediente hau itxi eta artxibatuko du, egiaztatu baitu kexagilaren erreklamazioa azkenean aintzat hartu dela eta Alokabide sozietate publikoak gordailatutako fidantza itzuli duela.