



Arartekoaren Ebazpena, 2010eko otsailaren 19koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari gomendatzen zaio babes ofizialeko etxebizitza baten enpresa sustatzaileari ezar diezaiola aipatu etxebizitzan antzemandako eraikuntza akatsak konpontzeko nahitaezko konponketa obren egitea.

Aurrekariak

- 1- 2006. urtean behin betiko babes ofizialeko etxebizitzatzat jo zen etxebizitzan antzemandako eraikuntza akatsen ondotik, babes ofizialeko etxebizitza baten jabea den herritar batek Arartekoaren esku-hartzea eskatu du.
- 2- Babestutako etxebizitza eman ondoren, kexagileak, 2007. urtean, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren Arabako Lurralde Ordezkaritzan eraikuntza akatsak zeudela salatu zuen. Horren harira, aipatu salaketaren emaitza gisa etxean Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Arabako Lurralde Ordezkaritzaren 2007ko urriaren 8ko Ebazpenaren kopia jaso zuen. Horren bidez, enpresa eraikitzaileari eraikuntza akatsak konpon zitzan eskatu zitzaion.

Ebazpen horrek aipatu ordezkarietzako zerbitzu teknikoek egindako 2007ko urriaren 5eko txostena zuen oinarri eta txosten hori eranskin gisa gehitu zitzaion. Bertan, eraikuntza akats batzuk zeudela jaso zen eta enpresa eraikitzaileari, bi hilabeteko epean, *"aipatu akatsak konpontzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak"* egin zitzan adierazi zitzaion.

- 3- Enpresa eraikitzaileari emandako bi hilabeteko epea igaro ondoren, erreklamaziogileak, 2008ko uztailaren 28an, berriz ere Arabako Lurralde Ordezkaritzara jo zuen eta enpresa eraikitzaileak konpondu ez zituen eta aipatu lurralde organoko zerbitzu teknikoek egindako txostenean jasota zeuden eraikuntza akats batzuk konpontzeko eskatu zuen. Zehazki, honako akatsak konpondu gabe jarraitzen zutela adierazi zuen:

- *"La repisa situada entre la bañera y el parámetro vertical tiene una inclinación inadecuada, lo que hace que el agua se acumule en el parámetro en vez de caer en la bañera."*
- *"En el centro del techo del salón hay una fisura que va de lado a lado y en algún punto la pintura está levantada."*
- *"En el centro de uno de los dormitorios, la separación de tablillas del parqué es superior a 1mm, máximo admitido por la Normativa. También se observa en diversas estancias de la vivienda y concretamente en zonas cercanas a parámetros verticales que el parqué tiene un acabado deficiente."*
- *"La puerta del baño principal de la vivienda tiene el cierre mal ajustado lo que provoca que se abra con dificultad."*



- 4- Eskaera horri erantzunez, erreklamaziogileari Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Arabako Lurralde Ordezkaritzaren 2008ko abenduaren 1eko Ebazpenaren berri eman zitzaion. Horren bidez, salaketa artxibatzea erabaki zen. Ebazpen horrek Arabako Lurralde Ordezkaritzako zerbitzu teknikoek 2008ko abenduaren 1ean egindako bigarren txostena zuen oinarri. Bertan, honako hau adierazi zen: "*las reclamaciones que son consideradas defectos constructivos, por parte de los técnicos de inspección de vivienda, según denuncia presentada el 19 de julio de 2007 han sido reparadas con la conformidad de la propia denunciante o bien ha quedado de manifiesto que no se pueden catalogar como defectos constructivos que afecten a la habitabilidad y conservación de la vivienda*"
- 5- Azken administrazio ebazpen honetan emandako eskubidea baliatuta, kexagileak gora jotzeko errekurtsua aurkeztu zuen Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren Zerbitzuen zuzendariaren aurrean eta berriz ere 2007ko urriaren 5eko lehenengo txosten teknikoan antzemandako eraikuntza akats guztiak konpontzeko eskatu zuen.
- 6- 2009ko otsailaren 25eko Ebazpenaren bitartez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren Zerbitzuen zuzendariak erreklamaziogileak jarritako gora jotzeko errekurtsua gaitzetsi zuen eta Arabako Lurralde Ordezkaritzak emandako ebazpena zuzenbidearekin bat zetorrela iritzi zuen. Ebazpen horren bidez, erreklamaziogilearen salaketa artxibatzea erabaki zen.

Ebazpen horrek, batez ere, lurralde organoak egindako bigarren txosten teknikoa zuen oinarri, enpresa eraikitzaileak aurkeztutako alegazioak kontuan hartuta, baita honako hau xedatzen zen 2009ko urtarrilaren 29ko hirugarren txosten teknikoa ere:

*"En el informe técnico realizado el 5 de octubre de 2007 no se hace referencia a que las deficiencias mencionadas sean defectos constructivos que requieran obras de reparación por motivos de habitabilidad o conservación, sino **defectos de acabados que según su importancia, normativa y alegaciones presentadas, el técnico de inspección de viviendas puede considerar que no corresponde a Construcciones ... S.A. su reparación**".*

- 7- Ondoren, 2009ko azaroaren 19an, Arabako Lurralde Ordezkaritzako zerbitzu teknikoek laugarren txostena egin zuten, Ararteko erakundeak Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari erreklamaziogileak sustatutako kexa-espeditentean bideratu genituen ikerketa izapideetan bidali genion laguntza eskaerari erantzuna ematen ziona.

Informazio eskaera horretan, kexagileak eta lehenengo Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak, alegia, egungo, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak emandako agirien eta informazioaren analisia egiterakoan ateratako aurretiko ondorioak aipatu genituen. Labur-labur, Arabako Lurralde Ordezkaritzak eraikuntza akatsen ondotik erreklamaziogileak aurkeztutako salaketaren izapidean egindako lehenengo txostenaren eta ondorengo txostenen artean



zeuden bistako kontraesanak agerian jarri ditugu eta, horren harira, iruditu zitzaigun eraikuntza akatsak hizpide zituen espedientearen artxibatzeak adierazpen subjektiboak eta zehaztasun juridiko gutxiko adierazpenak zituela oinarri.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak egindako 2009ko azaroaren 19ko azken txosten teknikoak erreklamaziogileak eraikuntza akatsak direla-eta aurkeztutako salaketaren artxibatzearen egokitasuna berretsi du eta, ondorioz, lehenengo txosten teknikoan eraikuntza akatsak egiaztatu ondoren, enpresa eraikitzaileak konpondu ez dituen eraikuntza akatsen konponketaren desgokitasuna. Txostenak hitzez hitz honako hau dio:

“En respuesta a las consideraciones del Ararteko sobre posibles contradicciones en las que se ha incurrido en los diferentes informes técnicos emitidos en la tramitación de la denuncia por posibles defectos constructivos presentada por la denunciante el técnico de inspección de vivienda, que suscribe, expone:

Entre la diversa Normativa a aplicar para la elaboración de un informe técnico, con el objeto de pedir reparaciones por defectos a la empresa promotora de las viviendas, se tienen en cuenta las siguientes:

Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2214/1968 de julio, que en su Art. 111 dice:

*Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, **se manifestasen vicios o defectos constructivos** que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de este.*

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación en el Artículo 17 sobre responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, diferencia tres tipos de daños materiales, con un período determinado, a responder frente a los propietarios del edificio que paso a enumerar:

.....
..
.....
..

A mi entender, se catalogan los defectos en función de los elementos a los que afecta y son defectos estructurales, defectos constructivos (a los que hace referencia el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial) y defectos de acabado.

*En el informe técnico de fecha 5 de octubre de 2007 no se hace **ninguna mención** a que los defectos indicados a reparar por la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES, S.A. sean defectos constructivos. Paso a enumerar los defectos no reparados por la promotora:*

- *Repisa situada entre la bañera y el paramento vertical tiene una inclinación inadecuada. A mi entender es un defecto de acabados, ya que es debido a una mala ejecución inicial de la repisa. Hay que señalar que la repisa se encuentra en el lado opuesto lateral al de la grifería por lo que la posible acumulación de agua es mínima.*





- *En el centro del techo del salón hay una fisura. Hay que diferenciar entre fisuras y grietas, las fisuras afectan únicamente al recubrimiento de acabado y aparecen con frecuencia debido a asentamientos del edificio. No se consideran defectos de construcción sino de acabados o estéticos.*
- *En el centro de uno de los dormitorios, la separación de tablillas del parqué es superior a 1 mm. En diversas estancias de la vivienda y concretamente en zonas cercanas a paramentos verticales el parqué tiene un acabado deficiente. A mi entender son defectos de acabado. La separación de tablillas mencionada parece que se ha realizado de forma forzada, ya que en el entorno inmediato el parqué se encuentra en buenas condiciones.*
- *La puerta del baño principal de la vivienda tiene el cierre mal ajustado. Dado el tiempo transcurrido desde la entrega de las viviendas y las alegaciones presentadas por el promotor no se puede asegurar que sea un defecto de ejecución o de uso y mantenimiento, a reparar por la denunciante.*

El informe se realizó rondando el año desde la calificación definitiva de la vivienda motivo por el cual se incluyen los defectos anteriormente señalados, en la Resolución de reparación de deficiencias, se concede un plazo de 15 días hábiles a la empresa promotora para formular alegaciones en defensa de sus intereses al contenido del informe técnico, o bien proceder a reparar los defectos voluntariamente.

La empresa promotora CONSTRUCCIONES, S.A. alego que no consideraba defectos de construcción los señalados anteriormente y el plazo de un año de responsabilidad civil sobre defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado había transcurrido, a los que los técnicos de inspección dieron su conformidad.

Con fecha 23 de julio de 2008 el técnico, que suscribe, realiza un segundo informe técnico considerando que se debe archivar la denuncia presentada."

Aurrekoa ikusirik, aurkeztutako kexaren planteamendua eta lehengo Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak eta egungo Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak emandako informazioa aztertu ondoren, egokia iruditu zaigu zuri honako gogoeta hauek helaraztea:

Gogoetak

- 1- **Autonomia erkidegoan araudirik ez dagoenez, babes ofizialeko etxebizitzetako eraikuntza akatsen arauketa uztailaren 24ko 2114/1968 Dekretuan ezartzen da. Aipatu dekretuaren bidez, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Araudia onartzen da. Araudiko 111. artikuluko bigarren eta hirugarren paragrafoetan honako hau xedatzen da:**



“Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Para garantizar el cumplimiento de las anteriores obligaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda exigirá de los promotores que no tengan carácter oficial la constitución de un seguro bastante durante el plazo que se fije y que no será superior al de los cinco años a que se refiere el párrafo anterior”.

Bestalde, 153 c) artikuluko seigarren atalean arau-hauste larritzat honako hau jotzen zen: *la negligencia de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las “Viviendas de Protección Oficial”*

Doktrinaren eta jurisprudenziaren bidez gailen daiteke aurreko arauko ezarpenek modu independentean funtzionatzen dutela eta administrazioak babes ofizialeko etxebizitza baten sustatzaileari beti eskatu ahal izango diola nahitaezko konponketak egiteko, behin betiko kalifikazioa egin eta bost urteko legezko epean adierazi diren eraikuntza akatsak konpontze aldera. Horren harira, eskaera hori ez da eraikuntza prozesuan parte hartzen duten pertsonen erantzukizuna jarduera axolagabe bat dagoela egiaztatzearen mende dagoela dioen zigortzeko prozedurari lotuta egon behar.

Ildo horretan, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Araudiko 111. artikuluan xedatutakoari jarraiki, babestutako etxebizitzak sustatzen dituen pertsona edo erakunde oro erantzukizun objektiboko erregimenaren mende dago aipatutako bost urteko epean antzeman daitezken eraikuntza akatsengatik. Horren ondorioz, administrazioak zuzenean eska diezaioke eraikuntza akatsak konpontzeko, aipatu akatsak erruaren edo doluaren bidez jazo direnaren kaltetan izan gabe.

Aurreko interpretazioa jasota dagoen jurisprudenziaren barruan (Auzitegi Gorenaren maiatzaren 22ko Epaia, Auzitegi Gorenaren 1998ko urriaren 6ko Epaia, Auzitegi Gorenaren 1999ko otsailaren 2ko Epaia eta Auzitegi Gorenaren 2000ko azaroaren 2ko Epaia), 1998ko uztailaren 27ko Auzitegi Gorenaren epaia azpimarratu behar da. Aipatu epaiko seigarren oinarrian sustatzaileak erantzuna emateko duen betebeharra justifikatzen da, hain zuzen, honako argudio hauekin:

“La relación jurídica que se establece entre la Administración y el promotor de una edificación sujeta al régimen de viviendas de protección oficial; y el carácter instrumental de este régimen con relación al derecho prestacional hoy consagrado en el artículo 47, párrafo primero, inciso primero, de la Constitución, obliga a interpretar las normas jurídicas a las que inmediatamente se hará referencia en el sentido de facultar a la Administración para imponer a quien con ella se ha



relacionado en ese proceso constructivo la obligación de reparar los vicios o defectos existentes en la edificación misma por mor o a consecuencia de un déficit de diligencia en alguna cualquiera de las fases del proceso, sin perjuicio de las acciones de repetición que al promotor puedan corresponder. En efecto, esa obligación de reparar se contempla en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial no sólo como un efecto jurídico que cabe añadir o adicionar a la sanción propiamente dicha, imponiéndolo por tanto al infractor, sea éste el promotor, constructor o facultativos intervinientes (arts. 153, C.6 y 155), sino también autónomamente, desligada de toda respuesta sancionadora, como efecto derivado del incumplimiento de los deberes que asumen quienes son partes (Administración-Promotor) en la relación jurídico-administrativa nacida ante el objeto y con el fin de promover una edificación sujeta a aquel régimen tuitivo (artículo 111, párrafo segundo, conforme al cual: "si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste")."

Horrez gain, Auzitegi Gorenaren 2000ko uztailaren 7ko Epaian eraikuntza akatsengatik sustatzailearen ardua objektiboa jaso da. Bertan, hirugarren oinarriak honako hau xedatu du:

*"el criterio de que no puede exigirse responsabilidad a la promotora sin acreditar su culpabilidad en la infracción y depurar la de los demás sujetos intervinientes en el proceso constructivo (...) hay que entenderlo con referencia al aspecto sancionador, pero no en cuanto a la obligación de reparar los defectos observados, pues, respecto a ellos, el artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, permite exigirlos al promotor, sin perjuicio de que éste pueda repetir posteriormente contra los que considere responsables. **Tal obligación deriva de la situación de sujeción especial en que se encuentra el promotor con la Administración que faculta a ésta a dirigirse directamente contra él**".*

Sustatzaileak eraikuntzaren akatsei erantzuna emateko duen betebehar hori - argitu den moduan, jurisprudentzia ez da oztopo egokitzat jotako errepikapen ekintzak burutzen jarraitu ahal izateko- honako egoera hauetan bakarrik saihests daiteke: eraikuntza akatsak babestutako etxebizitzaren erabilera desegokiaren edo jabeak etxebizitza zaindu edo mantentzerakoan izandako eginbiderik ezaren ondorioa direnean (Auzitegi Gorenaren 1989ko otsailaren 10eko Epaia, Gaztela-Mantxako Justizia Auzitegi Gorenaren 2000ko urtarrilaren 20ko Epaia eta Errioxako Justizia Auzitegi Gorenaren 2000ko martxoaren 10eko Epaia).

- 2- Babes ofizialeko etxebizitzetan erakuntza akatsak direla-eta sustatzailearen erantzukizunaren erregimenaren arauzko testuingurua azaldu ondoren, erreklamaziogilearen kasuan, babes ofizialeko etxebizitzan antzemandako eraikuntza akatsak konpon diezazkioten eskatzeko eskubidea ematen dioten legeko baldintzak jazozen ote diren aztertzeke unea da.



Kexa-espeditzea izapidetzerakoan, egiaztatu ahal izan dugu lehengo Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak, alegia, egungo Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak, ez duela enpresaren erantzukizunak jardun dezan funtsezko alderdi bat aztertu. Aipatu alderdia honako hau da: herritarraren erreklamazioa eragin duen eraikuntza akatsak behin betiko babes ofizialeko etxebizitzatzat jo eta bost urteko epean antzeman dira.

Aurreko premisa oinarri hartuta, zalantza ororen kanpo dago Babes Ofizialeko Etxebizitzen Araudiko 111. artikulua ezartzen duen eraikuntza akatsak antzemateko ondorioen aplikazioa, hala nola, enpresa sustatzaileari nahitaezko konponketa obrak egiteko ezartzea.

Horren harira, hori izan zen kexagileak aurkeztutako erreklamazioak eragin zuen lehenengo ondorioa. Aipatu kexagileak Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren Arabako Lurralde Ordezkaritzaren 2007ko urriaren 8ko Ebazpenaren kopia jaso zuen. Ebazpen horren bidez, enpresa sustatzaileari eraikuntza akatsak konpon zitzan eskatu zitzaion, honela, hain zuzen:

PRIMERO.- Requerir a CONST...., S.A. para que subsanen los defectos constructivos detallados en el informe de los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial que se adjunta a la presente resolución, donde, asimismo, se detallan las subsanaciones que han de realizarse.

SEGUNDO.- Conceder un plazo de 15 días hábiles a partir del día siguiente a la notificación de la presente comunicación para formular alegaciones al contenido del informe técnico.

TERCERO.- En caso de no formularse alegaciones, en el plazo máximo de un mes contado a partir del día siguiente del período de alegaciones deberá acreditarse ante esta Delegación Territorial la subsanación de las deficiencias mediante conformidad del denunciante o informe técnico, que deberá ser examinado por los Servicios Técnicos de esta Delegación.

CUARTO.- Transcurrido dicho plazo sin que conste la subsanación de las deficiencias, se procederá a la incoación de un expediente sancionador en aplicación de la normativa aplicable a dicha clase de viviendas.”

Halaber, aurreko ebazpenari gehitu zitzaion eta kasuan kasuko ikuskapen bisita burutu ondoren egin zen 2007ko urriaren 5eko txosten teknikoak zazpi eraikuntza akats daudela berretsi du eta enpresa sustatzaileari konponketa obrak egiteko agindu dio:

“4-Obras a ejecutar

Clase de obra:

Se realizarán por la sociedad mercantil Const S.A. cuantas obras considere necesarias encaminada a solucionar los defectos señalados.



Plazo para remisión de Proyecto o Presupuesto:

Consideradas las obras de reparación requeridas no es necesaria la presentación de proyecto o presupuesto de reparación.

5- Plazo para ejecución

Consideradas las obras de reparación requeridas se da un plazo de dos meses debiendo comunicar la finalización de dichas obras."

Hala, erreklamaziogileak administrazio ekintzaren literaltasunaren eta Arabako Lurralde Ordezkaritzaren txosten tekniko erantsiaren aurrean, ulertu zuen erreklamazioa onartu zela eta lehengo Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Araudian ezarritakoarekin bat, enpresa sustatzaileari etxebizitzaren ikuskapen zerbitzuaren bisitaren ondoren egiaztatu ziren eraikuntza akats guztiak konpontzeko eskatuko zion.

Ordea, aurreko ebazpena eman zenetik urtebete baino gehiago igaro zela eta Arabako Lurralde Ordezkaritzako zerbitzu teknikoek onartutako akatsetatik lau oraindik konpontzeke zeudela aintzat hartuta, erreklamaziogileari salaketa artxibatuko zela jakinarazi zitzaion (Arabako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako lurralde ordezkaritzaren 2008ko abenduaren 1eko ebazpena). Bertan, konpondu gabeko eraikuntza akatsak konpontzeko eskaera modu esplizituan gaitzetsi zen eta 2007ko urriaren 5ean egindako lehenengo txosten teknikoan egiaztatu ziren eraikuntza akats batzuk konpon zitezkeen eskatzeko eskubidea ondoriorik gabe utzi zen. Erantsitako txosten teknikoan, 2008ko abenduaren 1ekoan, konpondu gabeko akatsen konponketaren desegokitasuna justifikatzeko hauxe adierazi zen: *"etxebizitzaren bizigarritasunari eta kontserbazioari eragiten dioten eraikuntza akatsak ezin direla jo agerian geratu da"*.

Ararteko erakundearen egindako ikerketa izapideetan, agerian jarri dugu erreklamaziogilearen interesen aldeko ebazpenaren baliogabetze partzialak (aipatu ebazpenean eraikuntza akatsak zeudela onartu zen eta enpresa eraikitzaileari horiek konpontzeko eskatu zitzaion) irizpide tekniko fidagarriak eduki behar zituela oinarri eta Herri Administrazioaren Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legean jasotako administrazio egintzak berrikusteko arauak jarraiki burutu behar zela.

Hain zuzen, Arabako Lurralde Ordezkaritzako irizpide aldaketaren egokitasun juridikoa egiaztatzeak lehengo Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailari, alegia, egungo Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari, sei laguntza eskaera helarazteko bidea eman digu. Hala ere, izapide horren guztiaren amaieran, ondorengo paragrafoan azalduko ditugun arrazoiak direla-eta, ezin izan dugu zuzenbideari jarraiki egin den administrazioaren jardura berrikuslea amaitu.

- 3- Lehenik eta behin, Arabako Lurralde Ordezkaritzak 2007ko urriaren 8an hartutako administrazio egintza berrikusteko alderdi formala labur-labur



aipatuko dugu. Egintza horren bidez, enpresa eraikitzaileari eraikuntza akatsak konpontzeko eskatu zitzaion.

Horri dagokionez, esan behar dugu, erreklamaziogilearen interesen aldeko ebazpen hori eman ondoren, administrazioak aipatu ebazpenean lege kontrako alderdiren bat zegoela antzeman bazuen, Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 103. artikuluan xedatutako prozedurari jarraiki berrikusi behar izan zuela. Aipatu artikulua honako hau dio: *“Interesdunen aldeko egintzak izanda, lege honen 63. artikulua arabera deuseztagarri diren egintzak badira, egintzok interes publikorako kaltegarritzat jo ditzakete herri-administrazioek, gero administratioarekiko auzien jurisdikzioan egintza horien aurka egiteko.”*

Ordea, Arabako lurralde ordezkariaren 2007ko urriaren 8ko ebazpena partzialki baliogabetu beharrean, eraikuntza akatsen salaketa artxibatzea erabaki zen, erreklamaziogilearekin aurretiko beste izapideren bat bideratu gabe, enpresa eraikitzaileak aurkeztutako alegazioak aintzat hartuta eta kexagileari erreklamazioa aurkeztu ondoren onartu zitzaizkion lau eraikuntza akatsen konponketa bertan behera utzita. Jakina, jarduera horrek eskubideen deklaraziozko egintzen atzeraezintasun printzipioa eta fede onaren printzipioa urratu ditu. Kasu honetan, erreklamaziogileak Arabako Lurralde Ordezkariaren hasierako jokabidean jarri zuen konfiantza babestea zen.

Bigarrenik, ez da antzeman konpondu gabeko eraikuntza akatsen konponketaren desegokitasuna azaltzeko erabili diren argudioek eta arrazoiek herritar baten interesen aldeko aurretiko administrazio jarduera berrikusteko oinarria dutenik. Arabako Lurralde Ordezkariak egindako jarraikako txosten teknikoetan zenbait arrazoibide eman dira eta aipatu txostenek, batez ere, balorazio subjektiboak eta txosten mota horiek eduki behar duten objektibotasuna eta praktika ahultzen dituzten kontzeptu zehaztugabeak dituzte oinarri. Horietan, gainera, enpresa eraikitzaileak eraikuntza akatsak ez konpontzeko egin zituen alegazioei emandako balioa agerian jarri da.

Hala, erreklamaziogilearen salaketa artxibatzen duen ebazpena oinarri duen bigarren txosten teknikoak irizpide teknikoaren aldaketa argudiatu du, esaldi oso zehaztugabea eta lausoa erabilita: ***“ha quedado de manifiesto que no se pueden catalogar como defectos constructivos que afecten a la habitabilidad y conservación de la vivienda.”***

Erreklamaziogileak jarritako gora jotzeko errekurtsua gaitzesteko oinarri gisa erabili den hirugarren txosten teknikoak edozein txosten tekniko behar dituen zehaztasunaren kontrakoa den elementu subjektiboa gehitu du: ***“En el informe técnico realizado el 5 de octubre de 2007 no se hace referencia a que las deficiencias mencionadas sean defectos constructivos que requieran obras de reparación por motivos de habitabilidad o conservación, sino defectos de acabados que según su importancia, normativa y alegaciones***



presentadas, el técnico de inspección de viviendas puede considerar que no corresponde a Construcciones ... S.A. su reparación”.

Azkenik, Ararteko erakundearentzat egindako laugarren eta azken txosten teknikoan, eraikitze prozesuan parte hartzen duten agenteen erantzukizun zibilar buruzko arauen aplikazioa defendatu da. Aipatu arauak Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1998 Legean zehazten dira. Alegatu hori ezin da aintzat hartu. Izan ere, jurisprudentzia doktrinak adierazi duen moduan, erantzukizuneko bi erregimen autonomoen aurrean gaude eta ekintza zibil baten ziozko erantzukizuna independentea da eta ez du Babes Ofizialeko Etxebizitzen Araudiko 111. artikuluari jarraiki eska daitekeen administrazio erantzukizuna baldintzatzen.

Azken batean, gure ustez, administrazioak ez du jarduera berrikuslea administrazio prozedura arautzen duten oinarritzko araei jarraiki burutu eta ez du behar bezala justifikatu Arabako Lurralde Ordezkaritzak, 2007ko urriaren 5ean, egindako lehenengo txosten teknikoan adierazitako eraikuntza akats guztien konponketaren desegokitasuna.

Hori guztia dela eta, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak- 11. artikuluan ezarritakoaren arabera, honako gomendio hau egin da:

4/2010 GOMENDIOA, otsailaren 19koa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari egindakoa

- Babes ofizialeko etxebizitza baten enpresa sustatzaileari ezar diezaiola aipatu etxebizitzan antzemandako eraikuntza akatsak konpontzeko nahitaezko konponketa obren egitea.
- Subsidiarioki, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila izan dadila babes ofizialeko etxebizitzaren konponketa lanak egingo dituen, enpresa sustatzailearen kontura.

