



**Arartekoaren ebazpena, 2011ko ekainaren 16koa. Beraren bidez, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari gomendatzen zaio, etxebizitza aldaketaren berriazko beharrezana aitortu ondoren, erreklamazio egilearen babes ofizialeko etxebizitza etxebizitza handiago batekin truka dezala.**

Aurrekariak:

1. Herritar batek Arartekoaren esku hartzea eskatu du, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak ez diolako bere eskaerari erantzun. Eskaera horretan eskatu zuen Donostian dagoen babestutako etxebizitza beste batekin trukatzeko, bizikidetzaren unitatearen beharrezanaren arabera.

Erreklamazio egileak etxebizitza aldaketa eskatu du bere etxebizitzak ez duelako betetzen pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup> erabilgarriko legezko ratioa: seme-alabak izan dituzte eta horregatik bizikidetzaren unitateko kide gehiago dira orain. Salatu duenez, Gipuzkoako Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzan eskaera egin zuenetik sei hilabete igaro ziren eta oraindik ere erantzun egokiaren zain daude.

2. Kexa izapidetzeko onartu genuen eta lehenbiziko informazio eskaera zuzendu genion Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari. Estreinako eskaera hartan, beraz, salatutako gertakariei buruzko txostena eskatu genien. Gainera, erreklamazio egileak egindako eskaerari ahalik eta lasterren erantzuteko eskatu genien.

3. Sailak txosten bat egin zuen. Bertan azaldu zuen ezinezkoa zaiela trukea onartzea, ez daukalako etxebizitzarik jabetzan. Beste konponbide bat proposatu zuen: kexaren sustatzaileak babes publikoko etxebizitza trukeko poltsara jo zezala eta jabetzan daukaten babes ofizialeko etxebizitza aldatu nahi duten beste pertsona batzuekin harremanetan jar zedila.

4. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak emandako txostena aztertuta, eta babes ofizialeko etxebizitzaren ibilbideak arautzen dituen araudia arakatu ondoren, beste bi laguntza eskaera bidali genizkion sail horri, kexaren sustatzailearen asmoa onar zezan, etxebizitza eskaeraren berriazko beharrezana onartzen duen ebazpena eman ondoren.

5. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak, erreklamazio egilearen eskaeraren alde egiteko azaldu genituen argudioak eta arrazoiak kontuan izan gabe, etxebizitza trukatzearen aurkako jarrera erakutsi zuen berriro ere eta argudio bakarra eman zuen, beste behin ere: *"Administrazioak ez dauka babes ofizialeko etxebizitzarik jabetzan, eta hortaz, ez dauka eskatzen zaizkion trukeak egiteko modurik"*. Era berean, jakinarazi zigun babes ofizialeko etxebizitzaren ibilbideen gaur egungo arauketa aldatzeko erabakia hartu zutela; aldaketa horren ondorioz, gutxienezko azalera ratioa ez daukaten etxebizitzaren titularrak diren pertsonen ezin izango dute



etxebizitza zuzenean trukatu. Aitzitik, eskainiko zaien aukera bakarra da Etxebiden (etxebizitza eskatzaileen erregistroan) izena ematea, babes publikoko etxebizitzaren zozketetan parte har dezaten.

Hain zuzen ere, azken aukera hori da erreklamazio egileari hitzez eskaini zizaiona etxebizitza trukatzeko eskatu zuenean. Gipuzkoako Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzak ez du eman erreklamazio egilearen berariazko etxebizitza beharrianari buruzko ebazpena; eman balu, babes ofizialeko etxebizitza zuzenean beste etxebizitza batekin, bere familiaren espazio beharrianekin bat datorren batekin, trukatu ahal izango luke.

Aurrekoa ikusirik, aurkeztutako kearen planteamendua eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak emandako informazioa aztertu ondoren, ondorengo bidaltzea egoki iritzi dugu:

### Gogoetak

1. Martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan (babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari buruzkoa eta etxebizitza eta lurzoru gaietako finantza-neurriei buruzkoa), nobedadeetako bat "babes ofizialeko etxebizitzaren ibilbideen" arauketa da. Arauketa horren bidez, babestutako etxebizitzak haietan bizi diren pertsonen azalera beharriari egokitzen zaizkiela bermatu nahi da. Horrela, babestutako etxebizitzek, jendea haietan bizi den denboran, bizitzeko espazio duina eta egokia izateko behar diren baldintzak bete ditzatela nahi da. Zehazki, 39/2008 Dekretuaren 29. artikulua ondoko betebeharrak ezartzen dio Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari:

1.- Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak bermatu beharko du babes ofizialeko etxebizitzak azalera erabilgarrira eta etxebizitza horien titularren edo errentarien bizikidetzaren unitateen beharretara egokitzen direla.

Babes ofizialeko etxebizitzaren bizikidetzaren unitate esleipendunetan aldaketak izanez gero, interesdunek eskabidea aurkeztu beharko dute dagokien Lurralde Ordezkaritzan, etxebizitza aldatu behar duten ala ez erabakitzeko.

2.- Etxebizitza aldaketa eskatzeko beharrezkoak diren baldintzak:

a) Pertsona bakoitzeko 15 metro koadroko ratioa betetzen ez duten bizikidetzaren unitateak izan beharko dute. Hori egiaztatzeko, etxebizitzan gutxienez urtebete daramaten bizikidetzaren unitatearen kide guztien errolda ziurtagiria aurkeztu beharko da.

b) Eskuratu beharreko babes erregimenerako finkatu diren gehienezko diru-sarrerak betetzen direla egiaztatatu beharko da.

c) Halaber, egiaztatu beharko du ohiko bizilekua duen etxebizitza babestuz gain ez duela bestelako etxebizitzarik.

3.- Hauek dira aurreko paragrafoan aurreikusitako helburua bermatze aldera hartuko diren neurriak:

a) EAEko Administrazioak partaidetza duen sozietateek kudeatzen dituzten errentamendu kontratuen titularren artean babes ofizialeko etxebizitzak aldatzeko laguntza administratiboa, etxebizitzaren azalera erabilgarria bizikidetzaren unitatera egokitzeko. Errentari batek, behinik



behin, etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortuta izan beharko du artikuluko honetako 1. paragrafoan aipatzen den ebazpenaren bidez.

b) Babes ofizialeko etxebizitza zuzenean esleituko da Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez; dagokion Lurralde Ordezkaritzak etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortu eta gero. Ondoren, truke bidez formalizatu beharko da etxebizitza aldaketa. Horretarako emandako epean uko eginez gero edo sinadura faltaz gero, esleipen zuzena baliogabetu egingo da, eta etxebizitza aldatzeko premia espezifikoaren aitortpena bertan behera geratuko da bi urtez uko egin duenetik edo epea amaitu denetik kontatzen hasita.

Aztertu dugun kasuan, sailak ez du inola ere auzitan ipini erreklamazio egileak arautegiaren ezarpen hori erabiltzeko eskubidea daukanik; aitzitik, arau bidez ezarritako prozedura aplikatzeari uko egitearen arrazoia trukea egitea materialki ezinezkoa omen zaiola izan da beti. Trukea egitea, ebazpen honen aurrekarietan azaldu dugunez, behin eta berriro ekidin du sailak, ez omen daukalako legeko manua betetzeko etxebizitza nahikorik.

2. Egin ditugun ikerketa izapideetan agerrarazi dugu sailaren jarduna (edozein administrazio publikoren jarduna bezalaxe) uneoro legearen eta zuzenbidearen mende egon behar dela (Espainiako Konstituzioaren 103.1 artikulua eta Administrazio Publikoen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko 30/1992 Legearen 3. artikulua) eta horrenbestez araudi batean (aipatutako 39/2008 Dekretua) dauden preskripzioen aplikazioa ez dela administrazio eskudunaren aukeramenaren mende geratu ahal den zerbait. Are gutxiago, arauan argi eta garbi uzten denean bere edukia nahitaezkoa dela eta, horrenbestez, babes ofizialeko etxebizitzaren titularrek beren bizikidetzaren unitatearen beharrezanetarako bizileku egokia edukitzeko eskubidea dutela, bizikidetzaren unitate horren osakeran aldaketak gertatzen diren kasuetan.
3. Modu berean, egiaztatu dugu administrazioaren jardunak, legezkotasunaren printzipioa argi eta garbi urratzeaz gain, sailaren arreta eza nabarmen utzi duela, arauz emandako agindua indarrean egon den hiru urteetan ez duelako prestatu babestutako etxebizitza trukatzeko errazten duen berariazko mekanismorik, hori bermatzea legez esleitu zitzaion arren.

Gogoeta horretan sakonduz, sail horri aurpegiatu behar diogu herritarraren erreklamazioaren izapidean eta Arartekoaren erakundean egindako jardunetan nabarmena izan dela sailaren borondate eza etxebizitza babestuaren titularrek etxebizitza trukatzeko duten eskubidea (gutxieneko azalera duen beste etxebizitza batekin trukatzeko) aitortzeko. Ildo horretan, esan dezakegu, inolako zalantza izpirik gabe, babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen eta indarrean dagoen araudian zenbait formula daudela, honelako kasuetan etxebizitzak trukatzeko bide ematen dutenak; beraz, honelako trukeak egiteko ez da arauzko mekanismo berririk sortu behar.

39/2008 Dekretua eta hura garatzen duen araudia gaineratik irakurtzen baditugu, ikusiko dugu haietan ageri diren zenbait legeko figura aplikatuz gero etxebizitza



trukatzeko eskubidea behar bezala gauzatu ahal izango litzatekeela, goian transkribatutako artikuluan azaltzen diren kasuetan. Adibide gisa ondoko hauek aipatuko ditugu: babes ofizialeko etxebizitzaren etorkizuneko sustapenetan berriazko etxebizitza baten erreserbara jotzea, edo etxebizitza bigarren edo hurrengo eskualdaketetatik datorren etxebizitza batekin trukatzea (lehentasunez erostea, atzera eskuratzea, eta erabilitako etxebizitzaren eskaintza). Alternatiba horiek legezkoak dira eta beste inor kaltetu gabe aplikatu ahal dira. Izan ere, garrantzitsua da nabarmentzea etxebizitza trukatzeko duen pertsonak bere etxebizitza lagaz trukatzeko duela. Horrela, bere etxebizitza etxebizitza publikoaren multzoan sartzen du, babestutako etxebizitza eskatzen duten beste pertsona batzuei esleitu ahal izateko.

Atal hau amaitzeko, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari gogorarazi nahi diogu, ikusi ahal izan dugunagatik, arautegiaren ezarpen hau kasu batzuetan aplikatu dela Gipuzkoa lurralde historikoan. Halere, esan behar dugu aurrekari horietako batean gure esku hartzea eskatu zigutela, sail horrek erreklamazio egilearen asmoa onar zezan; azkenean erreklamazio egileak bere etxebizitza trukatu ahal izan zuen (333/2009/34 erreferentzi zenbakia duen espedientea).

4. Azkenik, 39/2008 Dekretuaren 29. artikuluko ezarpenak Arartekoarentzat daukan garrantzia motz-motzean aipatu nahi genuke. Izan ere, neurri horrek babestutako etxebizitzaren multzoa behar bezala kudeatzen laguntzen du. Gainera, bat dator, erabat, "EAEko gazteriarri zuzendutako etxebizitza-politika publikoari" buruz 2007. urtean argitaratu genuen txosten berezian aipatutako gomendioekin<sup>1</sup>.

Ezin dugu ahaztu gai honek erabateko lotura daukala babes publikoko etxebizitzaren kalifikazio iraunkorarekin. Kalifikazio horrek lege-maila bereganatu zuen Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen argitalpenari esker. Beraren ondorioz, erabat bidezkoztat jotzen dugu administrazio publiko eskudunei ondokoa exijitzea: babestutako etxebizitza publikoa modu iraunkorrean bertan bizitzeko asmoarekin eskuratzen duten pertsonentzat mekanismo egokiak sortu behar dira, etxebizitza babestuen

---

<sup>1</sup> Beharrezko neurriak hartu behar dira etxebizitza babestuen parkea kudeatzean familia-unitatearen egitura aldakorra aintzat har dadin.

Etxebizitza babestuen parke publikoa kudeatzean, kontuan hartu behar da familia-unitatearen egitura aldakorra. Familia-unitateko kideak gehitu edo gutxitzearen ondorioz sortzen diren beharretara egokitutako sistema bat bultzatu behar da, pertsona bakoitzeko hainbeste metro koadroko ratio bat ziurtatuz, "etxebizitzaren beharra" kontzeptua mugatuko duen parametro gisa. Zehazki, Eusko Jaurlaritzan orain duten truke-programa hobetzeko programa bat egituratzen aurrera egin behar da, administrazio ezberdinek sustaturiko etxebizitzak trukatzeko aukera emanez eta, era berean, etxebizitza babestua benetan trukatzeko neurriak hartuz, etxebizitza babestua egokitu zaien pertsona edo unitateen bizitzan sortuz doazen beharren arabera. Jakina, hori guztia egitean, gardentasun eta objektibotasun printzipio oinarritzekoak bete behar dira.



eskaintzaren barruan mugitu ahal daitezen, bizitoki duina eta egokia herritar orok duen eskubidea betetzeko.

Horregatik guztiagatik, gomendio hau egiten dugu, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11 b) artikuluan ezarritakoaren arabera:

**19/2011 GOMENDIOA, ekainaren 16koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari egindakoa**

Etxebizitza aldatzeko berariazko beharizana aitortu dadila, eta erreklamazio egilearen babes ofizialeko etxebizitza beste etxebizitza handiago batekin trukatu dadila.

