



Arartekoaren 2018S-2577-17 Ebazpena, 2018ko abuztuaren 8koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari iradokitzen zaio, jabetza osoz araubide orokorrean babes publikoko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa berrazter dezala.

Aurrekariak

1. Arartekoak herritar baten kexa izapidetzeko onartu zuen. Izan ere, jabetza osoz araubide orokorrean babes publikoko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioari buruzko informazioa eskatu zuenean Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak emandako erantzunarekin ados ez zegoen.

Bere kexa idazkian kexagileak sailak finkatutako babes publikoko etxebizitzaren prezioarekin (142.346,30 euro) desadostasuna azaldu zuen. Halaber, bigarren eskualdaketaren prezioa eta 2015. urtean etxebizitza lehenengoz erositakoan ezarritako prezioa ez berdintzeko arrazoi nahikoak ez zitzaizkion eman.

Azkenik, bere esanetan, sailak azaldutako gaiei ez zien behar bezala erantzun, etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa igotzeko proposamenak ez baitzituen baloratu.

2. Zehazki, kexagileak, 2010eko azaroaren 3ko Aginduak 11.1. artikuluan xedatutako aurreikuspenari buruzko oinarriean, sailari ondasun higiezia bigarren eskualdatzeko prezioa lehenengoz erositakoarekin berdintzea eskatu zion, balio erantsiaren gaineko zergaren (aurrerantzean, BEZ) zenbatekoa barne. Horretarako, arlo zehatz honi buruz sailaren interpretazioaren berri ematea eskatu zion. Halaber, etxebizitzaren azken salmenta prezioan ordaindu behar ziren zergak sartzeko arrazoiak jakin nahi zituen.
3. Erreklamazioei erantzunez, sailak adierazitakoaren arabera, etxebizitzaren gehieneko prezioa 142.346,30 euro zen eta bigarren eskualdaketan prezioa finkatzeko ezin zitekeen zenbatu lehenengo aldiz erositakoan ordaindutako zergaren zenbatekoa.

Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak kexagileari gaia idatziz Bizkaiko Foru Aldundiko Ogasun eta Finantza Sailean planteatzeko gonbita luzatu zion.

4. Sortutako zalantzaren gainean, Bizkaiko Foru Aldundiko Ogasun eta Finantza Publikoen Sailak kexagileari hau jakinarazi zion:

-“El IVA, como otros tantos impuestos, son tributos. Pero entiendo que la problemática no es con el cobro o pago de impuestos, por lo que nosotros





no tenemos ninguna parte que tomar, no es un asunto de la Diputación Foral de Bizkaia por cuanto dinero puede o no vender el piso."

5. Azaldutako gertakariak ikusita, Arartekoak lehenengo lankidetzaz-erantzun bidali zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.

Bere idazkian, Arartekoak kexagileak egindako gogoeten berri eman zion eta berriaz hurrengoak jakinaraztea eskatzen zuen:

"...Kexagileak jakinarazitako gertaerei buruzko txostena. Han, arren, adieraz ezazu zergatik (zer arrazoi juridiko direla-eta) ondorioztatu duen sail horrek babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioa 142.346,30 € dela, eta zenbateko hori ezin dela parekatu lehenengo esku-aldatzean higiezinak izandako balioarekin.

Ea nola interpretatu duen sail horrek azaroaren 3ko aginduaren 11.1 artikulua, eta ea noiz aplikatu daitekeen artikulua hori

6. Hasieran eskatutako informazioari erantzuteko, sailak gertaeren kontakizun hutsa egin zuen eta kexagileak hainbat erreklamazio jarri ondoren, erantzunak zeudela baieztatu zuen.

Horretarako, erantzunen hitzez hitzeko transkribapena helarazi zigun, dagoeneko Arartekoaren esku zeudenak.

7. Lehenengo izapidean informazioa nahikoa ez zenez, Arartekoak berriz ere Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari lankidetzaz-erantzun bidali zion eta 2010eko azaroaren 3ko Aginduko 11.1. artikulua interpretatu eta aplikatzeko orduan bere ikuspegia ezagutu nahi zuen.

8. Erantzuteko, sailak berriz bidali zituen erreklamazioak jarritakoan gauzatutako jarduerak eta emandako erantzunak. 2010eko azaroaren 3ko Aginduko 11.1. artikuluan xedatutakoa interpretatzeari dagokionez, honako hau azaltzera mugatu zen:

-- "La Orden de precios de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, establece qué precios máximos se aplicarán a las viviendas de protección pública.

Cuando presentan un contrato de compraventa para visar en la Delegación de Vivienda debemos tener en cuenta que los compradores cumplen los requisitos para acceder a una vivienda de VPO y que no se sobrepase el precio máximo estipulado en dicha Orden de Precios.

Así quedan explicadas las actuaciones realizadas en la Delegación de Vivienda."





9. Informazio hori Arartekoak kexagileari iritsarazi zion eta bidezkotzat jotzen zituen gogoetak egin zitzan adierazi zitzaion. Horretarako, hamabost egun eman zitzaizkion.

Horri erantzunez, epearen barruan, kexagileak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak emandako erantzunarekin desadostasuna errepikatu zuen, azaroaren 3ko Aginduak 11.1. artikuluan xedatutakoari buruz egindako interpretazioa zehaztu gabe jarraitzen baitzuen. Halaber, bere kasu zehatzean aplikagarria ez izateko arrazoiak ez ziren agertzen.

10. Hortaz, beharrezko egitate eta zuzenbide elementuak ditugula uste dugunez, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

Gogoetak

1. Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak 6. artikuluan babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioen gainean, hurrengo xedatzen du:

1. Babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetako gehieneko prezioak kalkulatzeko etxebizitzaren edo eranskinaren azalera erabilgarriaren metro koadroa Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez zehaztuko den zenbaki batekin bideratuko da, betiere etxebizitzaren motaren eta Euskal Autonomia Erkidegoan duen kokapenaren arabera.

2. Halaber, prezioa finkatzeko, azalera erabilgarriari zenbaki bat aplikatzearen ondoriozko erregelaz gain, beste zenbait irizpide osagarri ezar daitezke Agindu bidez behin betiko prezioa finkatzeko, hala nola etxebizitzaren kokapen geografikoari, eraikinaren kalitateari, funtzionaltasunari eta ingurumen-iraunkortasunari buruzkoak

lido horri jarraituz, orduan Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburua zenak 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioa zehazten zuena, (aurrerantzean, 2010eko azaroaren 3ko Agindua) onartu zuen.

Zehatz-mehatz esanda, 2010eko azaroaren 3ko Aginduak 11.1. artikuluan ondorengo xedatu zuen:

*“Aurreko artikuluetan xedatutakoarekin ados kalkulaturako babes ofizialeko etxebizitzaren **bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan gehieneko prezioa aurreko eskualdatzeetan prezioagatik eta legez eska daitezkeen zergengatik ordaindutako zenbateko osoa baino baxuagoa bada, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan gehieneko prezioa kopuru***





horretara arte igo ahal izango da. Salbuespen bakarra izango dira 12. artikuluan aurreikusitako gehieneko prezioaren murrizte kasuak¹.”

2. Kexaren idazkian kexagileak hainbatetan sailak arau hori nola interpretatzen zuen azaltzea eskatu zuen.

Nolanahi ere, etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioarekin (142.346,30 euro) desadostasuna azaldu zuen, neurri handian, lehenengoz erosi zuenean, BEZa barne, guztira 155.698,33 euro ordaindu zituelako.

Laburbilduz, kexagileak zenbait alditan bigarren eskualdaketa higiezinaren gehieneko salmenta prezioa lehenengoz erositakoan ordaindutako prezioaren zenbatekoarekin berdintzea eskatu zuen, 2010eko azaroaren 3ko Aginduak 11.1. artikuluan xedatutakoarekin bat.

Horretarako, kexagileak etxebizitzaren eta eranskinen eskritura publikoak entregatu zituen, ordaindutako zenbatekoen deskribapen zehatzarekin batera.

Zehazki, kexagileak adierazitakoaren arabera, lehenengoz erosi zuenean, 142.346,30 euroko oinarritzko prezioarekin batera, BEZaren kontzeptupean 13.352,03 euro ordaindu zituen. Beraz, 2010eko azaroaren 3ko Aginduak 11.1. artikuluan xedatutakoarekin bat, sailak etxebizitzaren prezioa salmentan gehienez 155.698,33 eurora igotzea baimendu behar zuen.

3. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila kexagileari eta Arartekoari honako moduan erantzutera mugatu da:

- *“La normativa reguladora, Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y en el Territorio Histórico de Bizkaia, la Norma Foral 7/1994, de 9 de noviembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, define el hecho imponible como las entregas de bienes y prestaciones de servicios en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, circunstancias que concurren con ocasión de la primera transmisión de una vivienda protegida, pero no en la segunda transmisión efectuada entre particulares.”*

Kexa espediente honetan eztabaidatutako egitatea, ordea, ez da etxebizitzaren bigarren eskualdaketa BEZaren arabera den zehaztea, zerga arautzen duen arautegiak aukera hori baztertzen baitu. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 11.1. artikuluan babes publikoko etxebizitzaren titularrari bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan higiezinaren erosketa prezioa aurrez erostean ordaindutako zenbatekoarekin berdintzeko ematen den ahalmena eztabaidatzen da.

¹ Letra lodia Arartekoak jarri du



4. Arartekoaren iritziz, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak kexagileak formulatutako gaiak ez ditu behar bezala erantzun.

Ildo horri eutsiz, Arartekoak sailak 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 11.1. artikulua aplikazioari buruzko azalpenik ez du eman, nahiz eta kexagileak eta erakunde honen errekerimenduek eskatu.

Laburbilduz, Arartekoak egiaztatutakoarekin bat, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak kexagileak, lehenengo, eta Arartekoak, ondoren, azaldutako alderdi guztien gainean ez du iritzirik eman.

5. Arau hori interpretatzeari dagokionez, kexagileak Arartekoari azaldutako kasuan eraginkortasunez aplikatzeko iritzia eman zezan eskatu zion.

Gaiari eutsiz, Kode Zibilak 3.1. artikulua berariaz honakoa aurrez ikusten du:

- *“Arauk euren hitzez-hitzeko esanguraren arabera interpretatuko dira, betiere, testuinguruari, aurrekari historikoei eta legegintzako aurrekariari, eta arau horiek aplikatu behar diren garaiko gizarte-errealitateari lotuta, eta, batik bat, arauen espiritua eta xedea kontuan hartuta.”*

Arartekoaren ustez, arauaren hitzez hitzeko esanahiak, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari bigarren eta ondorengo eskualdaketetan gehieneko salmenta prezioa igotzera gaituko lioke, sailak hasieran finkatutako gehieneko prezioa aurrez erostean egiaz ordaindutakoa baino txikiagoa balitz.

Halakoetan, sailak etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa gehi dezake aurreko eskualdaketan oinarritzko adjudikazio prezioaren kontzeptupean eta eragiketan sortutako zergapean guztira ordaindu zen zenbatekora arte.

6. Horren ondorioz, arestian azaldutako egitateak ikusirik, sailak eman dituen erantzunetan modu arrazoituan ez du azaldu bigarren eskualdaketarako kexagilearen babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioa finkatzeko orduan, zergatik lehenengo eskualdaketarengatik BEZaren kontzeptupean ordaindutako zenbatekoa ezin dakioken gehitu.

Gainera, Arartekoaren iritziz, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak errekerimenduetan ez du adierazi 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 11.1. artikulua sartzearen helburua eta sailak horri buruz egiten duen interpretazioa.

Hori guztia dela-eta, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortzen eta arautzekoak– 11.b) artikulua ezarritakoaren arabera, Arartekoak honako iradokizun hau egin du:





IRADOKIZUNA

Azaldutakoaren babesean, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak kexagileak jabetza osoz araubide orokorrean duen babes publiko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa berraztertu beharko luke.

Horren ondorioz, etxebizitzaren bigarren eskualdaketaren prezioa lehenengoz erostean egiaz ordaindutakoarekin (155.698,33 euro) berdintzeko aukera aztertu beharko luke.

