



**Resolución 2022IR-2259-21 del Ararteko de 25 de enero de 2022, que concluye su actuación en relación con una queja relativa a la disconformidad con la actuación de la sociedad pública Alokabide.**

Antecedentes

1. El Ararteko admitió a trámite una queja de una ciudadana que manifestaba su disconformidad con la decisión de la sociedad pública Alokabide de exigir el pago por las labores de desinsectación realizadas en la vivienda asimilada a la de protección pública perteneciente al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune".
2. En concreto, en su escrito de queja la reclamante expuso que el mes de enero de 2021 informó por vez primera a la sociedad pública de la existencia de cucarachas en el inmueble.

Como consecuencia de la información trasladada, el 16 de septiembre de 2021 la empresa contratada por Alokabide a través del acuerdo marco de registro de proveedores para el servicio de obras de reparación y reformas necesarias del mantenimiento y conservación, acudió a la vivienda y llevó a cabo el tratamiento de desinsectación.

No obstante, el 23 de septiembre de 2021 el servicio de Atención al Cliente de la sociedad pública notificó a la reclamante la orden de pago por la realización de los citados trabajos que ascendían a una cantidad total de 689,70 €.

Ante la disconformidad con la obligación trasladada, la reclamante manifestó que residía en la citada vivienda desde el 2019 y sostuvo que acciones semejantes se habían llevado a cabo con anterioridad. En todo caso, expuso que no obraba en su contrato de arrendamiento obligación alguna que exigiera tal pago.

3. A la vista de los hechos anteriormente expuestos, el 9 de noviembre de 2021, el Ararteko remitió una petición de colaboración al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco con el fin de comprobar el fundamento del objeto de la reclamación.

Asimismo, trasladó una serie de consideraciones previas que para no resultar reiterativo se expondrán con posterioridad.

4. En contestación a la solicitud de colaboración, con fecha de 4 de enero de 2022, tuvo entrada en el registro de esta institución un escrito del consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco al que adjuntó un informe elaborado por el director del Área Técnica de la sociedad pública Alokabide en el que se expusieron las diferentes actuaciones realizadas.



5. Entendiendo, por tanto, que se disponen de los hechos y fundamentos de derecho necesarios, se emiten las siguientes:

### Consideraciones

1. Desde hace décadas, tanto la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 (artículo 25.1), como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966 (artículo 11.1), la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (artículo 34.3), o la propia Carta Social Europea revisada (artículo 31<sup>1</sup>), coinciden en resaltar la dimensión social de la vivienda, vinculada a la mejora de las condiciones de existencia de las personas y sus familias.

La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415/11) y los siguientes pronunciamientos<sup>2</sup> ponen en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.

En este contexto, en desarrollo y debido cumplimiento del mandato previsto en el artículo 47 de la Constitución, así como en el ejercicio de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, fija el deber de los poderes públicos de promover las medidas oportunas para hacer efectivo el disfrute a una vivienda digna y adecuada.

2. De igual modo, el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, contempla la regulación del Programa de Vivienda Vacía "Bizigune". Concretamente, prevé el régimen jurídico para la captación de viviendas vacías de titularidad privada y posterior puesta a disposición a las personas que se encuentran inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida "Etxebide".

En relación con las reparaciones para destinar el bien al uso convenido, el artículo 9 del antedicho Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, impone a la sociedad pública el deber de asumirlas de conformidad con lo previsto en la legislación arrendaticia.

Precisamente, la obligación impuesta con carácter general a la persona arrendadora de realizar las reparaciones necesarias en la vivienda según el artículo 21.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos (en adelante, LAU), constituye una concreción de las reglas generales establecidas en el artículo

<sup>1</sup> **Carta Social Europea revisada.** [BOE número 139 de 11 de junio de 2021](#). Entrada en vigor el 1 de julio de 2021.

<sup>2</sup> Entre otras, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016 (Gran Sala, asuntos acumulados C-154/2015, C-307/2015 y C-308/2015).

1554.2º del Código Civil. En concreto, el artículo 21.1 de la LAU contempla con carácter general que la persona arrendadora está obligada a realizar *“todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.”*

En suma, puede sostenerse que las reparaciones a las que hace mención el artículo 21 de la LAU son aquellas que se refieren a las obras u operaciones encaminadas a la restauración de los deterioros o menoscabos sufridos en la vivienda arrendada. Es decir, aquellas que deben realizarse ineludiblemente para mantener la vivienda en uso, ya proceda su necesidad del mero transcurso del tiempo, del desgaste natural de las cosas, de su utilización correcta conforme a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, o en definitiva, provengan de sucesos con las notas del caso fortuito o de la fuerza mayor, incluyendo las consistentes en arreglo, renovación o sustitución de alguno de los elementos componentes de las instalaciones de la vivienda. En definitiva, las reparaciones necesarias son las indispensables para el disfrute digno de la vivienda.

A juicio del Ararteko, si la persona arrendataria soporta la obligación de devolver la vivienda al concluir el contrato tal como la recibió, justo es imponer a la arrendadora la realización durante la vigencia del contrato de aquellas reparaciones que resulten necesarias para conservar la vivienda en unas condiciones óptimas para servir al uso convenido.

3. A este respecto, de un análisis exhaustivo de la reclamación trasladada por la reclamante, inicialmente el Ararteko no observó la existencia de informe técnico alguno que confirmara un uso inapropiado o poco diligente por parte de la inquilina que justificara la imputación del gasto por las actuaciones de desinsectación.

Por esta razón, solicitó la colaboración del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

4. En respuesta a la petición de información, la sociedad pública ha informado recientemente al Ararteko de lo siguiente:

*- “Según el informe obrante en Alokabide, la infestación es leve y está localizada en la cocina, básicamente. La vivienda está en buenas condiciones de uso e higiene, por lo que una vez analizado el expediente y teniendo en cuenta que desconocemos el origen de la plaga, la imputación de la factura no se ha realizado correctamente. Es decir, tal como indica el Ararteko, no existe razón objetiva para que la persona arrendataria lo abone. Alokabide asumirá el importe íntegro de la mencionada factura.”*

A la vista de lo expuesto, tras la intervención del Ararteko, el motivo por el que la reclamante interpuso la queja se encuentra solucionado.



5. En consecuencia, y a la vista de la decisión adoptada, el Ararteko considera de justicia agradecer tanto al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, como a la sociedad pública Alokabide la colaboración prestada para la favorable resolución del presente expediente de queja.

Por todo ello, emite la siguiente:

### Conclusión

El Ararteko procede al cierre y archivo del presente expediente de queja tras comprobar que finalmente la sociedad pública Alokabide ha resuelto asumir el pago de los 689,70 € en concepto de desinsectación de la vivienda asimilada a la de protección pública en la que reside la reclamante.