



Arartekoaren 2024R-2996-23 Ebazpena, 2024ko urtarrilaren 24koa, Bilboko Udaleko Etxebizitza Arlora atxikitako Udal Etxebizitzak toki-erakunde autonomoari gomendatzen diona berriz azter dezala udal-etxebizitza baten egoera desegokia dela-eta jarritako kexa baten aurrean jardun ez izana.

Aurrekariak

1. Herritar batek Arartekoaren esku-hartzea eskatu du, ez dagoelako ados Bilboko Udal Etxebizitzak toki-erakunde autonomoak (aurrerantzean, Udal Etxebizitzak) bere kexan planteatutako uziei emandako erantzunarekin; izan ere, udalaren titulartasuneko higiezina egoera desegokian entregatu zioten.
2. Kexa-idazkian, interesdunak adierazi zuen bere bizikidetzaren unitatea lau kidez osatuta zegoela, eta horietako hiru adingabeak zirela. Era berean, jakinarazi zuen orduko Udal Etxebizitzak erakundeko presidentek udal-etxebizitza bat errentan ematea erabaki zuela, 2023ko maiatzaren 30eko ebazpenaren bidez.

lido horretan, 2023ko ekainaren 16an, kexagilea Udal Etxebizitzak erakundearen bulegoetara joan zen. Ez zioten aldeztatik jakinarazi etxebizitzaren egoera, baina errentamendu-kontratua eta etxebizitzaren erabileraren konpromiso sozialari buruzko dokumentua sinatu zituen eta zegokion fidantza ordaindu zuen. Egun horretan bertan eman zizkieten giltzak.

Hurrengo egunetan, kexagilea lan elkartuko eta gizarte-ekimeneko kooperatibako gizarte-hezitzailearekin joan zen etxebizitzara, integrazio-prozesuan lagundu baitzion. Era berean, altzari eta tresna asko falta zirenez, kooperatibak etapa berri horri ekiteko oinarrikoak eman zizkion.

Hala ere, egun batzuk geroago, 2023ko uztailaren 6an, kexagileak eskabide bat formalizatu zuen Udal Etxebizitzaren bulegoetan, eta etxetresna elektrikoak egoera txarrean zeudela jakinarazi zuen. Halaber, komunak taparik ez zuela adierazi zuen. Azkenik, higiezinan labezomorro-izurria zegoela hauteman zuela aipatu zuen.

Azaldutako guztiagatik, kexagileak etxebizitza erabiltzeko baldintza egokietan ez zegoela adierazi zuen, eta etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea bermatzeko beharrezkoak ziren esku-hartzeak egiteko beharra azpimarratu.

3. Lehen kexa horri erantzunez, toki-erakunde autonomoko Ondarearen Kudeaketa Arloak esan zuen eskatutako konponketak ezin zitzaizkiola Udal Etxebizitzak erakundeari exijitu, uste baitzuen esleitutako etxebizitza lan elkartuko eta gizarte-ekimeneko kooperatibari eman zitzaiola aldeztatik, gizarte- eta hezkuntza-arloko esku-hartze programa baten esparruan. Hori dela eta, honako hau adierazi zuen:



- "...habiendo sido transmitida la titularidad del contrato de arrendamiento de la mencionada entidad a ustedes, no corresponde a Viviendas Municipales la reparación de las averías provocadas por el uso de la vivienda, ni por el desgaste atribuible al uso cotidiano de la misma."

4. Udal Etxebitzak lortutako informazioaren arabera, kexagilea kooperatiba horren instalazioetara joan zen, emandako erantzuna erakusteko eta esleitutako higiezinean antzemandako kalteak nori egotzi behar zitzaizkion argitzeko.

Kooperatibak erantzun zion etxebizitza udal-titulartasunekoa zela eta kudeaketa toki-erakunde autonomoari zegokiola erabat. Erantzuna bermatzeko, kooperatibak azpimarratu zuen berriki sinatutako kontratuan Udal Etxebizitzetako orduko zuzendari nagusia agertzen zela errentatzaile gisa, eta ez kooperatibako ordezkaria. Ondorioz, kooperatibak iritzi zuen errentatzaileari zegokiola, eta ez kooperatibari, kexagileak eskatutako konponketak aztertzea eta egitea.

Ildo beretik, 2023ko abuztuaren 7an, kexagileak beste idazki bat formalizatu zuen, udal-etxebizitza egoera txarrean zegoela berresteko. Hala, etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea behar bezala bermatzeko beharrezkoak ziren esku-hartzeak egiteko eskatu zion berriz ere toki-erakunde autonomoari.

2023ko irailaren 1ean, Udal Etxebizitzetako Ondarearen Kudeaketa Arloak honako hau erantzun zuen, labur-labur:

- "...comunicarle que nos reiteramos en los argumentos esgrimidos en nuestro escrito anterior en el cual se desestimaba su petición al no haber tenido lugar posteriormente ningún otro hecho que haya modificado dicha contestación.

No obstante, y sin prejuzgar la responsabilidad de los daños que alega, respetamos su decisión de reclamar lo que a su derecho convenga."

5. Azaldutako egitateak ikusita, 2023ko urriaren 10ean Arartekoak lankidetzeta-eskaera bidali zion Bilboko Udalari.

Idazkian, Arartekoak kexagileari eta haren bizikidetzeta-unitateari etxebizitza duin eta egokia bermatzeko Udal Etxebizitzak erakundeak egindako jarduketan inguruan galdetu zuen.

Era berean, Arartekoak jakin nahi zuen zergatik uste zuen toki-erakunde autonomoko Ondarearen Kudeaketa Arloak beharrezko konponketak egiteko erantzukizuna lan elkartuko eta gizarte-ekimeneko kooperatibari zegokiola, behar bezala egiaztatuta geratu baitzen, 2023ko ekainaren 16an sinatutako kontratuan, errentatzailea Udal Etxebizitzetako orduko zuzendari nagusia zela, erakundearen ordezkari gisa.



Nolanahi ere, Arartekoak Udal Etxebizitzen eta kooperatibaren artean lortutako akordioen edukiaren kopia eskatu zuen.

6. Hasierako informazio-eskaeraren erantzun gisa, 2023ko azaroaren 2an, erakunde honetako erregistroan Bilboko alkatearen erantzun-idazkia jaso zen eta horrekin batera 2023ko urriaren 23ko txosten bat erantsi zen, Udal Etxebizitzetako Ondarearen Kudeaketako teknikari batek egina.

Laburbilduz, toki-erakunde autonomoak higiezina 2019ko ekainean berritu zela jakinarazi zuen. Adierazi zuen, zehazki, ingurutzaila hobetu zela eta barruko arotzeria, instalazio elektrikoa eta sukaldeko etxetresna elektrikoak berritu zirela.

Hori egiaztatzeko, 2019ko erreformaren ostean etxebizitzak zuen egoera islatzen zuten zenbait dokumentu grafiko erantsi ziren txostenean.

Lan elkartuko eta gizarte-ekimeneko kooperatibaren esku-hartzeari dagokionez, igorritako txostenean berretsi zen kexagileak 2023ko ekainaren 16an sinatu zuela errentamendu-kontratua Udal Etxebizitzetako ordezkariarekin. Halaber, honako hau adierazi zen:

- *"Consultamos al Área de adjudicaciones (responsable de la redacción y firma de contrato) y nos responde que ha habido varios contratos de [la cooperativa] que han tenido un cambio de titularidad y nos remiten un escrito tipo que han utilizado para responder a este tipo de reclamaciones y contestar en la misma vía."*

Txostenean aipatzen den erantzuna, Udal Etxebizitzetako Esleipen Arloak bidalia, bat dator, hitzez hitz, kexagileari 2023ko uztailaren 13an igorritakoarekin. Bertan, lehen aipatu bezala, konponketak kooperatibak edo errentariak berak egin behar zituela irizten zen.

Era berean, berretsi zen etxebizitza kexagileari esleitu aurretik hainbat kontratu sinatu zirela, eta titulartasun-aldaketak egon zirela.

Nolanahi ere, Udal Etxebizitzetako Ondarearen Kudeaketako teknikariak egindako txostena honela amaitzen da:

- *"Por lo que las incidencias reclamadas (mal estado de electrodomésticos, existencia de cucarachas, rotura de la tapa del inodoro...) no se consideran deficiencias tras adjudicación, se consideran que entran dentro de las pequeñas reparaciones que exige el desgaste por el uso ordinario de la vivienda que serán a cargo del arrendatario, según el punto 4 del art. 21 (Conservación de la vivienda) de la Ley de Arrendamientos Urbanos."*

Hala ere, Arartekoak ez zuen erantzunik jaso Udal Etxebizitzen eta kooperatibaren artean lortutako akordioen edukiari buruz.





7. Hori dela eta, 2023ko azaroaren 14an, Arartekoak Bilboko Udalaren laguntza eskatu zuen.

Informazio-eskaera berrian, Arartekoak azpimarratu zuen behar bezala egiaztatuta zegoela kexagileak 2023ko ekainaren 16an sinatu zuela errentamendu-kontratua, eta handik egun batzuetara etxetresna elektrikoak egoera txarrean zeudela eta higiezinean labezomorroak zeudela jakinarazi ziola Udal Etxebizitzak erakundeari.

Horri dagokionez, Arartekoak errepikatu zuen Udal Etxebizitzen eta kooperatibaren artean lortutako akordioen berri izan nahi zuela, bai eta, hala balegokio, ikuskapen-zerbitzuak erreklamaturako kalteen eta labezomorroen jatorria egiaztatzeko egindako jarduketan berri ere.

Azkenik, Arartekoak txosten tekniko bat bidaltzeko eskatu zuen, etxebizitza kexagileari esleitu zitzaion unean zer egoeratan zegoen egiaztatzeko; izan ere, 2019ko argazkiek ez zuten behar bezala eta fidagarritasunez egiaztatzen zer egoeratan zegoen etxebizitza kexagilea bertara bizitzera joan zenean. Izan ere, Udal Etxebizitzak erakundeak Arartekoari bidalitako erantzunean baieztatu zuen aipatutako konponketen ondoren hainbat titulartasun-aldaketa egon zirela.

8. Bigarren informazio-eskaeraren erantzun gisa, 2023ko abenduaren 4an, erakunde honetako erregistroan Bilboko alkatearen erantzun-idazkia jaso zen eta toki-erakunde autonomoko egungo presidentek egindako txosten bat erantsi zen.

Laburki, txostenean honako hau besterik ez zen adierazi:

- *“El informe aportado recoge toda la información sobre el estado de la vivienda que obra en poder de este Organismo a la fecha de la consulta.*

Respecto al resto de consultas, nos remitimos al informe aportado que concluye que las incidencias reclamadas (mal estado de electrodomésticos, existencia de cucarachas, rotura de la tapa del inodoro...) no se consideran deficiencias tras adjudicación, se consideran que entran dentro de las pequeñas reparaciones que exige el desgaste por el uso ordinario de la vivienda que serán a cargo del arrendatario, según el punto 4 del art. 21 (Conservación de la vivienda) de la Ley de Arrendamientos Urbanos.”

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



Gogoetak

1. Lehenik eta behin, Arartekoak gogorarazi nahi du bidalitako laguntza-eskaerei behar bezala erantzuteak garrantzi handia duela, eta administrazio publikoek eskura duten informazio interesgarri guztia jaso behar dela bertan, erakunde honetan jartzen diren kexak zuzen izapidetze aldera.

Hain zuzen ere, Arartekoak bere eskaeretan azaltzen diren kontuei epean ez erantzutea edo erantzun eskasak ematea oztopo handia da legez esleitutako eginkizunak behar bezala betetzeko; gainera, horrek modu larrian kaltetzen ditu erakunde honetara jotzen duten pertsonen eskubideak.

Horregatik guztiagatik, Arartekoak gogora ekarri nahi du otsailaren 27ko 3/1985 Legeak —erakunde hau sortu eta arautzekoak— 23. artikuluan honako hau agintzen duela: Bilboko Udalak eta Udal Etxebizitzek *“eskatzen diren datu, dokumentu, txosten edo argibide guztiak lehentasunez eta premiaz aurkezteko betebeharra”* dute.

Azaldutakoari dagokionez, Arartekoak gogorarazi nahi du 2023ko urriaren 10ean Bilboko Udalaren lankidetzak eskatu zuela, Udal Etxebizitzaren eta lan elkartuko eta gizarte-ekimeneko kooperatibaren artean lortutako akordioak ezagutzeko, lagatuko edo alokatutako etxebizitzaren kontserbazioaren eta konponketen arloan itundutako araubidea aztertzeko, hala bazegokion.

Era berean, informazio eguneratua eskatu zuen etxebizitzaren egoerari buruz, bai eta nahitaezko txosten teknikoak ere, etxebizitzako kalteak eta labezomorro-izurria zalantzarik gabe errentariari egotzi behar zitzaizkion ondorioztatzeko, Udal Etxebizitzak erakundeak zioen bezala.

Azaldutakoaren arabera, eta erakunde honen eta administrazio publikoen arteko harremanak arautu behar dituen kontraesan-printzipioa kontuan hartuta, Arartekoak birritan jo zuen Bilboko Udalera. Hala ere, azken horrek ez zuen kexagileak etxebizitza zabarkeriaz edo neurrigabe erabili zuela egiaztatzen zuen txostenik igorri, higiezinaren konponketak eta fumigazioa hari egozteko.

Horrenbestez, jarraian argudiatzen saiatuko garen bezala, Arartekoak uste du ez dela behar bezala egiaztatu errentariak alegatutako konponketak zuzenean hari egotz dakizkiokeenik.

2. Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 21.1 artikulua oro har errentatzaileari ezartzen dio etxebizitzan behar diren konponketak egiteko betebeharra; hori Kode Zibilaren 1554.2 artikuluan agindutako arau orokorren zehaztapena da





Hain zuzen, aipatu legearen 21.1 artikulua ezartzen du, oro har, errentatzaileak egin behar dituela *“etxebizitzan beharrezko diren konponketa guztiak, hitzartutako erabileraren bizigarritasun-baldintzak gordetzeko”*.

Betebehar hori, gainera, ez da higiezina entregatzen den unean agortzen, eta kontratuak irauten duen bitartean mantenduko da¹.

Laburbilduz, esan daiteke Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 21. artikulua aipatzen dituen konponketak direla errentan dagoen etxebizitzan gertatutako narriadurak edo kalteak konpontzeko helburua duten obrak edo lanak. Hau da, etxebizitza erabiltzeko moduan mantentzeko ezinbestean egin behar diren lanak; horiek egiteko beharra izan daiteke denbora igarotzearen ondorioa, gauzen berezko higaduraren ondorioa, errentamendu-kontratuan hitzartutakoaren arabera erabileraren ondorioa, edo ustekabeek edo halabeharrek eragindako gertaeren ondorioa, eta barne hartzen dituzte etxebizitzako elementuren bat konpontzea, berritzea edo ordeztea eskatzen duten kasuak..

Azken batean, egin beharreko konponketak dira etxea gozatzeko ezinbestekoak direnak.

Erakunde honen iritziz, errentariari ezartzen bazaio kontratua amaitzean etxebizitza jaso zuen bezalaxe itzultzeko betebeharra, bidezkoa da errentatzaileari ezartzea kontratuaren indarraldian zehar etxea hitzartutako erabilerarako egoera egokietan mantentzeko beharrezkoak diren konponketak egiteko betebeharra.

Arazo batek etxearen bizigarritasunari eragiten dionean, errentatzaileak konpondu egin behar du, salbu eta Kode Zibilaren 1.563 eta 1.564 artikuluen arabera errentariari egotz dakiokenean, edo konponketa txikiak direnean; kasu horretan, errentariak konpondu behar ditu.

Ildo horretatik, Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 21.4. artikuluari jarraituz, errentatzaileari ez litzaizkioke eskatu beharko errenta-konponketak, hau da, munta eta kostu ekonomiko txikiko konponketak. Bestela esanda, errentariari egotz ahal izango litzaizkioke, erabilerara okerra izan dutela frogatu den kasuek gain, beharrezkoak izanda ere garrantzi ekonomiko handirik ez duten konponketak eta soilak edo txikiak direnak, hala nola hondatutako argi-entxufe bat aldatzea, bonbilla bat ordezte, eta abar.

Orain arte azaldutako guztia aintzat hartuta, honako hau ondoriozta daiteke: errentatzailearen erantzukizuna, errentapeko etxebizitza kontserbatzeko printzipioaren babesean, obretara ez ezik, ondasuna hitzartutako erabilerarako behar bezala mantentzeko beharrezko konponketetara ere hedatzen da, betiere jarduketa hori errentariari egotz dakiokkeen jokabide baten ondorio ez bada.

¹ **Kanaria Handiko Probintzia Auzitegia.** 117/2010 Epaia, martxoaren 10ekoa. Bigarren zuzenbide-oinarria. [[ECLI:ES:APGC:2010:1380](#)]

3. Gauzak horrela, errentatzaileari dagokio *“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), y el arrendatario tiene la carga de desvirtuar las presunciones legales, debiendo acreditar el mal estado de la finca al tiempo de arrendarla.”*²

Horrenbestez, Arartekoaren iritziz, konponketak egoteko, bi une zehatz alderatu eta aztertu behar dira. Alde batetik, interesdunak higiezia bisitatze eskubiderik ez duenez, kontuan hartu behar da eta behar bezala dokumentatu etxebizitzak errentamendu-kontratua sinatu aurreko unean zuen egoera, eta, bestetik, errentaria etxebizitzara joaten den unea; hots, higieziaren benetako egoera egiazta dezakeen unea.

Arartekoak jakin badaki kalteak, jazoera negatiboak diren aldetik, errentatzaileari ezkuta dakizkiokeela errentamendu-kontratua amaitu arte. Beraz, ondoriozta daiteke nekez egiazta daitezkeela. Hala ere, kasu horietarako, errentatzaileak zeharkako bideetara edo zantzuetara jo ahal izango du. Ildo horretan, zantzuak honelakoak izan behar dira: *“claros y precisos aportando datos objetivos cuya interpretación más razonable los convierta, en función del contexto en que aparecen, en signos inequívocos de los hechos que se pretenden demostrar.”*³

Espedienteko agiriak aztertzean, Arartekoak egiaztatu du ez dela Udal Etxebizitzak erakundeak udal-etxebizitzan antzemandako kalteak kexagileari zergatik egozten dizkion azaltzen duen txosten teknikorik ez inolako zantzurik eman.

Gainera, azken gai horri dagokionez, kontuan hartu behar da etxebizitza parke publikoko errentari gehienek ez dutela beharrezko baliabide ekonomikorik beharrezko konponketak egiteko eskatzeko oinarri izan daitezkeen txosten teknikoak egiteko. Horregatik, funtsezkoa da toki-erakunde autonomoko teknikariek udal-etxebizitzaren egoeraren behar bezalako jarraipena egitea eta etxebizitza adostutako baldintzetan mantentzeko beharrezko erabakiak hartzea.

Ildo horretan, Arartekoak beharrezkotzat jotzen du zehaztea ezen, Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen 217. artikulua eta frogatze-erraztasunaren edo -eskuragarritasunaren doktrinaren babesean, honako hau ahalbidetzen dutela: *“hacer recaer las consecuencias de la falta de prueba sobre la parte que tenía más facilidad o se hallaba en una posición mejor o más favorable por la disponibilidad o proximidad a su fuente para su aportación.”*⁴

² **Bartzelonako Probintzia Auzitegia.** 103/2023 Epaia, otsailaren 17koa. Hirugarren zuzenbide-oinarria. [[ECLI:ES:APB:2023:1665](#)]

³ **Bartzelonako Probintzia Auzitegia.** 290/2014 Epaia, uztailaren 8koa. Bigarren zuzenbide-oinarria. [[ECLI:ES:APB:2014:9232](#)]

⁴ **Lugoko Probintzia Auzitegia.** 104/2017 Autoa, ekainaren 22koa. Bigarren zuzenbide-oinarria. [[ECLI:ES:APLU:2017:99A](#)]



4. Azaldutakoaren harira, Arartekoak egiaztatu du kexagileak ez zuela esleitutako etxebizitza bisitatzeko aukerarik izan kontratua sinatu aurretik. Era berean, egiaztatu du errentamendu-kontratua 2023ko ekainaren 16an sinatu zuela, eta 20 egun geroago, 2023ko uztailaren 6an, Udal Etxebizitzak erakundeari etxetresna elektrikoak egoera txarrean zeudela jakinarazi ziola. Halaber, komunak taparik ez zuela adierazi zuen, eta izurrite baten berri eman zuen. Azaldutako inguruabarrak egiaztatzeke asmoz, eta bere muga ekonomikoen barruan, kexagileak argudiatutakoaren dokumentu grafikoak bidali zituen.

Hala eta guztiz ere, Udal Etxebizitzetako Ondarearen Kudeaketa Arloak kexagileari bidalitako erantzun-idazkian, errentariak adierazitako konponketak berari egotz dakizkiokeela baino ez zen adierazi, informazio edo dokumentu-euskarri gehiagorik eman gabe.

Hala ere, Arartekoak nabarmendu nahi du erabaki hori kontraesanezko elementurik adierazi gabe hartu zela. Udal Etxebizitzak ez zuen etxebizitza ikuskatu, eta ez zion adierazitako kalteen garrantzia ebaluatzen zuen txosten teknikorik eman kexagileari.

Are gehiago, Bilboko Udalak igorritako argazki bakarrak 2019koak dira, erreformalanak amaitu ziren urtekoak. Ez dugu ahaztu behar, gainera, hainbat kontratu egin zirela hizpide duguna sinatu zen arte (2023ko ekainaren 16tik dago indarrean).

Laburbilduz, Arartekoaren iritziz, Udal Etxebizitzak, errentatzailea den aldetik, ez du justifikatu, ezta zantzu bidez ere, etxetresna elektrikoaren konponketa eta komunaren estalkia jartzea kexagileari egotz dakizkiokeenik. Ildo beretik, toki-erakunde autonomoak ez du frogatu labezomorro-izurria errentariak etxebizitza behar bezala ez erabiltzeagatik denik.

Beraz, Udal Etxebizitzak txostenik egin ez duenez eta espedientean ez denez inolako zantzurik jaso, esan daiteke errentatzaileak ez duela behar besteko ikerketa-ahaleginik egin konponketak errentariak egin behar dituela ondorioztatzeko.

Era berean, ez dugu gertakarien testuingurua ahaztu behar. Kexagilea udal-etxebizitzaren esleipenduna 2023ko maiatzaren 30ean izan bazen ere, ez zuen giltzarik jaso kontratua 2023ko ekainaren 16an sinatu arte, eta 2023ko uztailaren 6an adierazi zuen lehenengo aldiz ez zegoela ados etxebizitzaren egoerarekin. Ondorioz, etxebizitzara bizitzera joan zenetik 20 egun eskas igaro zirela aintzat hartuta, nekez esan daiteke kexagileari egotz dakizkiokeela etxetresna elektrikoaren erabilera okerra, komuneko tapa galtzea eta labezomorro-izurrite bat egotea.

5. Nolanahi ere, Arartekoari deigarria gertatu zaio Udal Etxebizitzak erakundeak ez duela inolako txostenik egin udal-titulartasuneko etxebizitzaren egoerari buruz, 2019an esku-hartze integrala egin zenetik. Are gehiago, jakinda hainbat kontratu egin direla eta titulartasun-aldaketa egon dela.

Era berean, azpimarratu behar da Udal Etxebizitzak ez duela ziurtatu, errentariak egindako kexei erantzunez, etxebizitza egiaztatu edo ikuskatu zuenik.

Azkenik, Udal Etxebizitzak ez du peritu-frogarik egin ondorioztatzeko, ezta zantzen arabera ere, labezomorroak egotea kexagileari egotz dakiokela etxebizitza behar bezala ez erabiltzeagatik, bizitzera sartu zenetik bakarrik 20 egun igaro ondoren.

Laburbilduz, ez dago inolako frogarik ondorioztatzeko adierazitako kalteak kexagileak konpondu behar dituela, Udal Etxebizitzetako Ondarearen Kudeaketa Arloak behin eta berriz baieztatu duen bezala.

6. Arartekoak azpimarratu nahi du administrazio publikoek eta sektore publikoko erakundeek ezin dutela abantailarik lortu beren betebeharrak ez betetzeagatik. Ildo horretatik, Auzitegi Gorenaren otsailaren 27ko 299/2018 Epaia⁵ berak hauxe dio:

1. *"Las consecuencias adversas de ese proceder indebido debe afrontarlas la Administración con arreglo al principio jurídico general que impide a los sujetos de derecho beneficiarse de sus propias torpezas o incumplimientos, condensado en el aforismo latino `allegans turpitudinem propriam non auditur`."*

Hau da, Udal Etxebizitzak ezin du esan udal-etxebizitza berriki esleitu zitzaion errentariari dagokiola etxetresna elektrikoak konpontzea, batez ere higiezinaren erabilera desegokia behar bezala egiaztatzen duen txosten teknikorik eta peritu-frogarik eduki gabe.

Gainera, Arartekoaren iritziz, Udal Etxebizitzak ezin du errentariaren erantzukizuna justifikatu erreforma integral baten ondoren 2019an egindako zenbait argazkitan oinarrituta; izan ere, behar bezala egiaztatu da erreformaren ostetik hainbat pertsona bizi izan zirela etxebizitza horretan.

7. Laburbilduz, Arartekoak kexa izapidetu ondoren, behar bezala egiaztatuta geratu da kexagileak etxebizitzara sartu bezain pronto adierazi zuela etxebizitzaren egoera txarrarekin ados ez zegoela.

Hala ere, Udal Etxebizitzak ondorioztatu zuen kexagileak bere gain hartu behar zituela konponketak, etxebizitza aldeztu aurretik ikuskatu gabe eta peritu-frogarik egin gabe. Ildo beretik, Udal Etxebizitzetako Ondarearen Kudeaketa Arloak erabaki zuen kexagileak aurre egin behar zuela komunaren estalkia instalatzeagatik eta etxebizitza fumigatzeagatik gastuei.

⁵ **Auzitegi Gorenaren** 299/2018 Epaia, otsailaren 27koa. Hirugarren zuzenbide-oinarria [[ECLI:ES:TS:2018:704](#)].



Aitzitik, orain arte azaldutakoa aintzat hartuta, Arartekoa ez dator bat erakunde horrek emandako iritziarekin; izan ere, uste du erakundeak ez duela justifikatu, ezta zantzu bidez ere, erreklamatutako konponketak kexagileari eska dakizkiokeenik.

Arartekoaren iritziz, Udal Etxebizitzak etxebizitza eman aurretik jakinarazi behar du zer egoeratan dagoen. Aurretiazko azterketa horretan, era berean, xehetasunez deskribatu behar dira higiezinaren berezko ezaugarriak, eta beharrezko dokumentu grafikoak eman behar dira, errentariak kontratua sinatu aurretik jakin dezan zer egoeratan dagoen.

Gainera, erakundeak aintzat hartu eta aztertu behar ditu errentariak udal-etxebizitzara aldatu ondoren bizigarritasunari eragiten dioten hautemandako kalteen inguruan jartzen dituzten kexak.

Azkenik, Udal Etxebizitzak egin beharreko konponketak aztertu behar ditu, eta agiri bidez eta behar bezala arrazoitu, kasu bakoitzean, dagozkion jarduketak, eta horiek egin behar dituen alderdi arduraduna identifikatu behar du.

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

GOMENDIOA

Azaldutako guztia kontuan hartuta, Udal Etxebizitzak erakundeari gomendatzen diogu ahalegin handiagoa egin dezala udal-etxebizitzak errentariei eman aurretik egoera onean daudela egiaztatzeko, eta etxebizitzaren egoera deskribatuko duten txosten xehatuak egin ditzala.

Era berean, errentariak formalizatutako kexak behar bezala izapidetzea gomendatzen diogu, eta, beharrezkoa izanez gero, teknikariek etxebizitzak ikuskatzea, matxuren edo kalteen jatorria egiaztatzeko.

Hizpide dugun kasuari dagokionez, Udal Etxebizitzak, errentatzailea den aldetik, beharrezkoak diren jarduketa guztiak egitea udal-titulartasuneko etxebizitzaren egoera egiaztatzeko, eta egoki iritzitako esku-hartzeak egitea kexagileak etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea bermatzeko.

Beraz, Udal Etxebizitzak berriz aztertu behar luke kexagilea eta hiru seme-alaba adingabeak bizi diren udal-etxebizitzan esku hartzeari uko egin izana.

