



Arartekoaren 2020R-1352-19 Ebazpena, 2020ko uztailaren 7koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari gomendatzen zaio jabeen erkidego baten presidentetza bere gain hartzeko, txandaren arabera dagokionean.

Aurrekariak

1. Arartekoak izapidetzeko kexa bat onartu zuen, non herritar batek adierazi zuen ez zegoela ados Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak uko egin diolako bera bizi den jabeen erkidego baten presidentetza bere gain hartzeari.

Kexa-idatzian, kexagileak adierazi zuen gutxienez 2016. urtetik erreklamatu diela Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari eta Alokabide sozietate publikoari jabeen erkidegoko presidente kargua beren gain har dezaten, txandan dagokienean. Alabaina, ez dute orain arte onartu.

Informazioa gisa, kexagileak adierazi zuen eraikinean zortzi etxebizitza daudela, eta horietatik bost sailarenak direla. Horien kudeaketa sozietate publikoaren bitartez egin da.

Amaitzeko, azaldu zuen asko larritu dela auzokideekin duten bizikidetzaz arazoak, eta sarritan gauzak hondatuta agertzen direla zona komunetan. Izan ere, esan zuen hartutako erreklamazio judizialak ez zirela betetzen, batik bat, presidenterik ez zegoelako. Hau da, kexagileak azpimarratu zuen sailak bete gabe uzten dituela etengabe higiezinaren titularra izateagatik legez dagozkion betebeharrak.

2. Azaldutako egitateak ikusita, Arartekoak lankidetzaz eskatera igorri zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.

Bere idatzian, Arartekoak kexagileak egindako gogoetak helarazi zituen eta txosten bat bidaltzeko eskatu zuen, non Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak erkidegoaren Presidentetza bere gain ez hartzeko arrazoi juridikoak azaldu beharko ziren.

Azkenik, ezer erabaki aurretik, Arartekoak gogoeta batzuk helarazi zizkion sail horri. Horiek ez errepikatzeke, geroago jasoko dira.

3. Arartekoak ez zuen informazio-eskatera horri lotutako erantzunik jaso, eta, hortaz, sailari errekerimendu bat helarazi eta berariaz erantzun behar zuela gogorarazi zion.
4. Laguntzeko eskaerari erantzuteko, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren koordinazio-aholkulariaren idazki bat sartu





zen erakunde honen erregistroan. Idazki horretan, Alokabide sozietate publikoko Erkidegoen Mantentze eta Kudeaketako zuzendariak egindako txostena gehitu zen.

Horrela, azken urteetan egindako jarduketa eta konponketen berri emateaz gain, honako hau jakinarazi zuen erakundeak:

- *"...las 5 viviendas referidas en este escrito son propiedad de la Administración de la CAPV, en particular del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda; así pues, Alokabide las gestiona a través de un encargo de gestión que en ningún caso le faculta para la representación del Patrimonio de la CAE en los términos legalmente requeridos en este supuesto."*

Bestalde, gai honi dagokionez, hauxe jakinarazi zuen:

- *"...Alokabide es la gestora y actúa en calidad de interlocutora o intermediaria, dentro de las competencias que tiene asignadas.*

No obstante, ninguna de las actuaciones reclamadas por (el reclamante) trasciende de la competencias de gestión que tiene la Administración de Fincas contratada para la gestión ordinaria de la comunidad."

Aurreko guztia gorabehera, sailak ez zituen azaldu erkidegoaren Presidentetza bere gain ez hartzeko argudio edo arrazoi juridikoak.

5. Hortaz, beharrezko egitateak eta zuzenbide-elementuak ditugula uste dugunez, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

Gogoetak

1. Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen 13.2. artikuluan ezarri da jabekideen erkidegoko presidentea jabeen artean izendatuko dela, hautaketa eginez edo, era subsidiarioan, txandaka aldatuz edo zozketa eginez. Izendapena nahitaezkoa izango da, jabe izendatuak epaileari ordezteko eskatu ahalko dion arren lege ezarritako prozedura baliatuz.

Azken finean, pertsona fisiko edo juridiko guztientzako betebeharra da, eta betebeharrak horri benetan betetzetik soilik salbuetsi daiteke jabeek hala adosten badute edo dagokion epaile zibilarri ordezteko eskatzen bazaio.

Hautatzeko prozedurari dagokionez, betebeharrak hori betetzeko bozketa egokia egin behar da era horretako erabakietarako jabetza-legerian eskatutako gehiengoekin bat etorriz. Hautagairik ez dagoenean, edo behar den gehiengora iristen ez denean, batzordeak zozketa egin behar du bilera berean. Hori horrela,





zozketa bidez ezarritako txandakako sistema urtero erabiliko da, norbaitek bere burua hautagai gisa aurkezten ez badu behintzat.

2. Erkidegoko presidente izendatzen den pertsona fisiko edo juridikoak elementu pribatibo baten jabetza eduki beharko du, horixe baita Jabetza Horizontalari buruzko Legean ezarritako betekizun bakarra.

Dena den, egia da pertsona juridikoak ere erkidegoko presidente izendatu daitezkeela; izan ere, inolako zalantzarik gabe, banaketa horizontaleko elementu independenteen jabe izan daitezke.

Hori guztia dela eta, ez dago inolako arrazoirik gobernu-kargu hori betetzeko eskubidea ukatzeko.

3. Aurretik azaldutako guztia kontuan izanda, lege-xedapen batek ere ez du eragotziko Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bere gain hartzea, egoki jotzen duen moduan, jabeen erkidegoko presidente izaera.

Kontuan hartu behar da, halaber, sailak behin eta berriz ezetz esan izanak bere eragin du zeregin horiek beste auzokide batek egin izana behin eta berriz.

Bestalde, emandako informazioaren bitartez Arartekoak egiaztatu du auzokideen arteko bizikidetzeta eta eraikinaren espazio komunak zaintzea ez dela modu baketsuan egin. Hain zuzen ere, gertatutako gertaerak direla eta, kudeaketa are konplexuagoa izan da etxebizitza pribatuen titularrentzat.

Testuinguru horretan, erantzukizun hori onartu izanaren ondorioz, jabeen eta Alokabide sozietate publikoak kudeatzen dituen titulartasun publikoko errentarien arteko harremana larritu da, eta, gainera, zenbait eragile publikok esku hartu behar izan dute auzokideen arteko gatazkak ebazteko.

4. Amaitzeko, ezin da alde batera utzi Jabetza Horizontalari buruzko Legearen 13.3. artikulua, arabera, *“lehendakariak, lege-aginduz, erkidegoa ordezkatzeko du, epailetan nahiz epailetatik kanpo, erkidego horri dagozkion arazo guztietan”*.

Kexagileak azaldu duenez, egoitza judizialean abiarazitako kexak eten egin dira erkidegoko presidenterik ez dagoelako.

5. Amaitzeko, egindako konponketei dagokienez, adierazi beharra dago Alokabidek emandako dokumentaziotik ondoriozta daitekeela egindako konponketa-lanen kopuru handi bat egintza bandalikoengatik egin direla, bai eta elementu komunaren beste kalte batzuk sozietate publikoak ordaindu dituela ere.





6. Hala ere, aurreko guztiagatik, Arartekoaren iritziz, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak beharrezko bitartekoak antolatu beharko lituzke erkidegoaren Presidentetza hartzeko, txandaren arabera hala badagokio.

Hori guztia dela eta, erakunde hau sortzen eta arautzen duen otsailaren 27ko 3/1985 Legearen 11 b) artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, honako gomendio hau egiten da:

GOMENDIOA

Azaldutakoaren arabera, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bete egin behar ditu Jabetza Horizontalari buruzko Legearen 13.2 artikulutik eratorritako betebeharrak, jabeen erkidegoaren Presidentetzari dagokionez, txandaka hala dagokionean.

