



**Arartekoaren 2017R-1579-17 Ebazpena, 2017ko abenduaren 4koa. Horren bitartez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari gomendatu diogu kexagilearen bizikidetza-unitatea alokairu-araubidean babes publikoko beste etxebizitza batera aldatzeko.**

### Aurrekariak

1.- Arartekoak herritar baten kexa onartu zuen izapidetzeko. Herritarrak desadostasuna adierazi zuen, Alokabidek ez baitzuen erantzun beste etxebizitza batera aldatzeko eskari bat.

2.- Kexagilea alokairu-araubidean dagoen babes publikoko etxebizitza bateko errentaria da, eta etxebizitzaz aldatzeko eskatu du behin baino gehiagotan, bere ustez, higiezinak ez dituelako gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzen.

Kexa-idazkian interesdunak aditzera eman du etxebizitzak 72 m<sup>2</sup>-ko gutxi gorabeherako azalera duela. Alde horretatik, kexagileak adierazi zuen bizikidetza unitatea zazpi kidez osatuta zegoela. Beraz, haren esanetan, ez zuten behar adina leku aipatutako higiezinan, eta etxebizitza handiagoa behar zuten.

Hala ere, Alokabidek beste etxe batera aldatzea beste bi bider ukatu zuen aurretik. Zehazki, 2011ko abenduaren 9ko eta 2014ko urtarrilaren 21eko ebazpenaren bidez sozietate publikoak hauxe adierazi zuen:

- *“Honen bitartez, adierazi nahi dizugu zure eskaera aztertu ondoren, EZEZKOA EMATEA erabaki dugula. Besterik gabe, adeitasunez.*

Bi idatzietan ez zen motibaziorik sartu.

Azkenik, Alokabide sozietate publikoak ez zuen erantzun 2017ko urtarrilaren 13an egindako hirugarren eskaria.

3.- Azaldutako gertakariak ikusita, Arartekoak lankidetzeta-eskaera bidali zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.





Arartekoak, bere idatzian, kexagileak mahaigaineratutako arazoaren berri eman zion sail horri. Gainera, erakunde honek bere iritzia eman zuen Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea (aurrerantzean, 3/2015 Legea) indarrean sartu izanaren inguruan, bai eta Alokabide sozietate publikoak errentan emandako etxebizitza gainokupatua egotearen inguruan ere.

Azkenik, sail horri aurretiazko gogoeta batzuk helarazi genizkion. Ez errepikatzearren, jarraian jasoko ditugu.

4.- Lankidetzak eskaerari erantzunez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren erantzun laburra jaso genuen erakunde honen erregistroan. Horren bitartez, aipatutako sailak etxebizitzaz aldatzeko eskaera ukatu izana justifikatzeko argudioak azaldu zituen.

Azkenik, sailak Arartekoari jakinarazi zion Alokabide sozietate publikoak, bere jarduna burutzean, ezin duela Herri Administrazioen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legea (aurrerantzean, 39/2015 Legea) ezarri, eta hori dela eta ezin zaizkio lege honen aurreikuspenak exijitu.

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

### Gogoetak

1.- Duela hamarkada batzuk, 1948ko abenduaren 10eko Giza Eskubideen Nazioarteko Aitorpenak (25.1. artikulua) zein 1966ko Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Itunak (11.1. artikulua), edo 2000ko abenduaren 7an Europako Parlamentuak, Kontseiluak eta Batzordeak onartutako Europar Batasuneko Oinarritzko Eskubideen Gutunak (34.3. artikulua), etxebizitzaren gizarte dimentsioa azpimarratzearekin bat datoz, pertsonen eta euren familien izate baldintzak hobetzeari lotuta.

2.- 2013ko martxoaren 14ko Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren epaiak (C-415/11 Gaia) eta ondorengo adierazpenek<sup>1</sup> agerian utzi dute botere publikoen larrialdiko jardun bat egiteko beharra, eskumena duten eremuetan, ohiko

---

<sup>1</sup> Besteren artean, 2016ko abenduaren 21eko Europar Batasuneko Justizia Epaitegiaren epaia (Sala Nagusia, pilatutako gaiak C-154/2015, C-307/2015 eta C-308/2015).



etxebizitzaren erabilera eta gozatzeari lotuta doazen oinarrizko eskubideak zaintzeari bideratuta.

3.- Zentzu honetan, 3/2015 Legearen 7. artikulua arabera, hauxe da etxebizitza eskubidea: administrazio-azotasuna Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan duen pertsona orok eskubidea izatea etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko.

Gainera, 3/2015 Legearen 3.v) artikulua honako hau jotzen du etxebizitza edo bizitoki egokitzat: bere tamainagatik, kokalekuagatik eta ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate jakin baten bizitegitarako egokia den etxebizitza edo bizitokia.

Aurretik adierazitakoa osatzeko, Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Batzordearen<sup>2</sup> 4. Ohar Orokorrak etxebizitza bat egokitzat hartzeko hainbat baldintza ezartzen ditu, gastuei aurre egin ahal izatea, esaterako.

4.- 3/2015 Legearen 39. artikulua, etxebizitza ibilbideei eta mugikortasun geografikoari dagokienez, honako hau ezartzen du: babes publikoko etxebizitza baten legeko okupatzaileek eskubidea dutela beren bizitzako garai diferenteetan sortzen zaizkien premiei egokitutako etxebizitza bat lege okupatzeko.

Horri lotuta, artikulua horren beraren 2. idatz-zatiak honako hau aipatzen du:

*"Aldaketak gertatzen badira babes publikoko etxebizitza bat lege okupatzen duten familien edo bizikidetzaren unitateen egoeran, barruan sartuta arrazoi laboral edo profesionalengatik lekualdatzeak ere, pertsona edo bizikidetzaren unitate interesdunek eskubidea aurkeztu ahal izango diote etxebizitza esleitu zien administrazio publikoari edo, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari, eskatuz aitor dezala etxebizitzaz aldatzeko premia, bai eta sortzen den kupoan sartzeko aukera ere, trukatze-prozeduraren ondorioetarako"*

Laburbilduz, babes publikoko etxebizitza batean bizi diren bizikidetzaren unitateen egoeran aldaketak gertatzen badira, etxebizitzaz aldatzeko eskatu ahal izango dute. Horretarako, oraingoz ez da beste baldintzarik ezarri.

---

<sup>2</sup> Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Hitzarmena aplikatzen dela gainbegiratzeari arduratzen den organoa. Testu osoa hemen eskuragarri: [https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos\\_hum\\_Base/CESCR/00\\_1\\_obs\\_grales\\_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4](https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4)



5.- Aurretik adierazitakoaz gain, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak kexagilearen etxebizitza aldaketa eskaria askotan ukatu du erantzun idatzian arrazoirik adierazi gabe.

6.- Orain arte, sailak etxebizitza aldaketa aitortzeko pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup>-ko ratioa ez betetzea exijitzen ari da. Agindu hau martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 29.2.a) artikuluan ezartzen da, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren nahiz lurzorua gaineko finantza-neurriei buruzkoa, (39/2008 Dekretua, aurrerantzean):

- *“Etxebizitza aldatzeko behar zehatza bezala hartzeko beharrezko irizpideak:*

*Pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup> erabilgarriko ratioa betetzen ez den bizikidetzak unitateak izan beharko dira(...).”*

7.- Edonola ere, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburuaren 2012ko urriaren 15eko aginduak, etxebizitza-eskatzailen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoak, 27. artikuluan ezarritakoaren arabera, honako hau da “etxebizitza egokia”: bizikidetzak unitatearen beharrak estaltzen dituen, eta gela kopuruak honi jarraitu beharko dio:

- *“Zazpi kidetik aurrera lau gela edo gehiago”*

8.- 3/2015 Legea indarrean sartzeak etxebizitza duinaz, egokiaz eta irisgarriaz gozatzeko eskubide subjektiboa arautzea ekarri du, Eusko Legebiltzarrak onartutako lege autonomiko baten bitartez.

Kontua da, gaur egun, bizikidetzak unitatea zazpi kidez osatuta dagoela, eta gutxi gorabehera 72 m<sup>2</sup>-ko etxebizitza batean bizi dela.

Adierazitakoaren ildo beretik, 3/2015 Legearen 62. artikuluan *“Etxebizitzaren bizigarritasun baldintzen eta gizarte funtzioaren erabilera egokiaren berme juridikoak”* izeneko atalean ezarritakoaren arabera, kasu honetan jotzen da etxebizitza bat gainokupatua dagoela:

- *“(...) Etxebizitza bat gainokupatuta dagoela jotzen da han bizi diren kopurua handiago bada bertarako egokitzat jotzen den gehieneko kopurua*





*baino, kontuan hartuta bizigelen azalera, kopuru eta neurria eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak.”*

3/2015 Legearen arabera, erregelamendu bidezko garapenik egin ezean edo egin bitartean, etxebizitza bat gainokupatua dagoela joko da etxebizitza batean 3 pertsona edo gehiago bizi badira, eta etxeak, gutxienez, pertsonako 15 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalera ez badu.

Halaber, 3/2015<sup>3</sup> Legearen 4.2.c) artikulua dio etxebizitza gainokupatua baldin badago, etxebizitzari esleitutako funtzio soziala ez dela betetzen iritziko zaiola.

9.- Gaur egun 3/2015 Legean jasotako xedapenak garatzen dituzten araubideak prestatzen ari da Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila; beraz, araudi garapenaren xede izan behar dute, era berean, babes ofizialeko etxebizitzaren parkearen barruko ibilbideak gidatu behar dituzten betekizunak eta prozedura.

Dena den, ondorioztatu behar dugu kexagilearen bizikidetzaren unitatea bizi den etxebizitza, argi eta garbi, gainokupatua dagoela.

10.- Ukapen ebazpenen eta berriz kokatzeko hirugarren eskariaren erantzun faltaren arrazoitze faltarekin lotuta elementu berritzaile gisa, Alokabidek Arartekoari jakinarazi dio ezin zaiola 39/2015 Legea ezarri. Txostenak hauxe dio, hain zuzen ere:

- *“Lehenengo eta behin, adierazi behar da Alokabide ez dagoela Administrazio Prozedura Erkidearen Legearen menpe. Alokabide sozietate publikoaren sorkuntza martxoaren 29ko 65/2011 Dekretuaren (Alokabide SA sozietatearen partaidetzak erosi, eta sozietate publikoa sortzea erabakitzen duena) jasotzen da.*

*Dekretu horretan (2. artikulua) ezartzen da ALOKABIDE SA kapitalaren %100 titulartasun publikokoa duen merkataritza-sozietatea dela eta, Sektore Publikoko Kontratuen Legeak<sup>4</sup> (urriaren 30eko 30/2007) 24.6*

<sup>3</sup> Konstituzio Auzitegiak 2016ko apirilaren 12an emandako probidentziak, 1643/2016 konstituzio-kontraktasuneko errekurtsioa izapidetzeko onartu zuenak, ez du eraginik izan aipatutako artikuluan.

<sup>4</sup> Txostena egiterako datan aipatu Legea Sektore Publikoko Kontratuen Legearen testu batekina onartzen duen azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuak indargabetu zuen. Egun Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 8ko 9/2017 Legea indarrean sartu arte indarrean. Horren bidez, espainiar ordenamendu juridikoan



*artikuluaren xedatutakoaren ondorioetarako, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren, haren kapital sozialean parte hartzen duten gainerako erakundeetan eta erakunde autonomoen eta horien menpe dauden beste erakunde publikoen tresna-baliabide propioa eta zerbitzu publikoa dela: erakunde horiek sozietateari agindu ahalko diote lanak, zerbitzuak eta haren helburu sozialarekin zerikusia duen edozein jarduketara egiteko, baldin eta administrazio-ahalak gauzatzea ekartzen ez badute.”*

11.- Azaldutakoaz gain, Arartekoa ez dago Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bidalitako iritziarekin ados, ondoren argudiatuko den bezala.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren Printzipio Ordenatzaileei buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Dekretu Legegilearen III. Tituluak erakundearen antolakuntza erregulatzen du.

Zentzu berean, 7.4. artikulua honakoa dio:

- *“4. Euskadiko Autonomia Erkidegoaren sektore publikoa aurreko 2. eta 3. paragrafoetan adierazitako erakundearen osatzen dute, eta ondorengoek:  
a) Sozietate publikoak”.*

Era berean, 39/2015 Legearen 2.1. artikulua legea ezartzeko eremu subjektiboa mugatzen du. Zehazki, d) atala da *“erakundearen sektore publikoa”* berariaz barne hartzen duena.

Ondoren, artikulua horren 2. atalak erakundearen sektore publikoan barne hartzen du:

- *“Administrazio publikoari loturik edo haien mende dagoen zeinahi organismo publiko eta zuzenbide publikoko entitateak, horiek aipatzen dituzten Lege honen araubean ezarritakoaren menpe egongo direnak, eta edozein ere, administrazio eskumenak dituztenean”.*

Termino berdinetan adierazten du Sektore Publikoaren araubide Juridikoari buruzko urriaren 1eko 40/2015 Legearen 2.2. artikulua.

Hala, sailak bidalitako txostenean hauxe gogorarazi da:

---

sartzen dira 2014ko otsailaren 26ko Europako Parlamentu eta Kontseiluko 2014/23/UE eta 2014/24/UE Zuzentarauak (2017ko azaroaren 9ko 272. EAO).[Linean eskuragarri]  
<https://www.boe.es/boe/dias/2017/11/09/pdfs/BOE-A-2017-12902.pdf>



- *“Beraz, ALOKABIDE SA, titulartasun publikoko sozietate gisa, Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoan sartuta dago (...).”*

Kapitala erabat publikoa duen Alokabide bezalako merkataritza sozietate bat ezin da osatu duen sailetik at imaginatu, bere sorrera Euskadiko Autonomia Erkidegoan zerbitzua ematearen bidez sailak dituen interes orokorrak asetzeari erantzuten baitio. Hau da, konfiguraziotik eta bilatzen dituen helburuetatik ezin da beste edozein erakunde pribatuarekin alderatu.

Beste era batera esanda:

- *“(...) esa utilización sistemática del Derecho Privado por la Administración contemporánea (en las formas personificadas de sus entes filiales, en el régimen de funcionamiento de estos mismos) no supone una liberación de la sumisión a la legalidad del Derecho Público que a la Administración alcanza necesariamente por su carácter de organización política (...) no es admisible que esa utilización se extienda también al núcleo político de la Administración, como organización y como actividad.*

*(...) No puede tratarse, pues, de una abdicación del Derecho Público en la regulación de la Administración; más bien, de la utilización por ésta, instrumentalmente, de técnicas ofrecidas por el Derecho Privado como un medio práctico de ampliar su acción social y económica.*

*(...) De esta realidad interna surge lo que se ha llamado una capacidad “pasiva” de Derecho Público de la sociedad para el desarrollo de sus funciones, esto es, un deber de ejecución de tales funciones como funciones propias del ente matriz, aunque esa ejecución deba desarrollarse precisamente a través de su capacidad ordinaria de Derecho Privado, que es con la que se manifiesta ad extra (ROVERSI-MONACO); de esta forma, aun en esta actividad iure privato de la Administración está presente la idea de realizar intereses públicos o colectivos, lo cual trasciende necesariamente al régimen aplicable a tal actividad.”<sup>5</sup>*

Are gehiago, martxoaren 29ko 65/2011 Dekretuaren arrazoen azalpenean hauxe adierazten da:

---

<sup>5</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo eta FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Curso de Derecho Administrativo I*, Thomson Civitas, 2006. 419-423 orr.



- *"Momentu honetan etxebizitza eremuko ekintza publikoaren lehenetasunetako bat da alokairuko etxebizitza publikoaren garapena, beraz, ezinbestekoa da tresna eraginkorra eta berezitua izatea garapen hori gauzatzeko. Kudeaketaren esparru publikoa argi eta garbi zehaztu behar da eta ez da komeni izaera pribatuko sozietate bati esleitzea".*

Gainera, ezin da alde batera utzi apirilaren 11ko 77/2017 Dekretuaren arabera, zeinaren bidez Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren egitura organiko eta funtzionala ezarri zen, Etxebizitza Sailburuordetzari dagokiola Alokabide sozietate publikoak garatutako jardueren koordinazio eta kontrola gauzatzea.

Laburbilduz, gogorarazi behar da Alokabidek bere eskumen publikoak gauzatzean, izaera pribatua duen sozietate bat izanik ere, zuzenbide publikoaren xedapenen arabera dela.

12.- Orokorrean, Arartekoak positiboki baloratzen du Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak etxebizitza baten okupazio legala bermatzeko egiten duen esfortzua.

Dena den, ez da arrazoizkoa etxebizitzaren gain-okupazio egoera hauteman ondoren sailak 2011. urtetik beste etxebizitza batera ez eramatea.

Horregatik guztiagatik, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11.b) artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari honako gomendio hau egin nahi diogu:

#### Gomendioa

Azaldutakoarekin bat eginez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak berriz ere azter dezan etxebizitzaz aldatzeko eskaera ukatzeko ebazpena.

Horrenbestez, etxebizitza gainokupatua dagoela egiaztatzen jarraitzen badu, etxebizitza aldaketa onar dakion, etxebizitza duinaz, egokiaz eta irisgarriaz gozatzeko eskubidea bermatze aldera.







Gauzak horrela, Arartekoaren ustez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak, babestutako etxebizitzaz aldatzea justifikatzen duten egoerei buruzko araudi berrian, kexagileak mahaigaineratutako kasua eta antzeko beste batzuk kontuan har ditzan komeni da. Esku artean dugun kasuan, hizpide dugun etxebizitzak, hura esleitu zenean, bizikidetza unitatearen premiak asetzen zituen. Hala ere, denborarekin eta aipatutako egoera berriekin, pertsona horiek beste etxebizitza bat eskura dezaten komeni da, bizikidetza unitatea osatzen duten pertsona guztiak behar bezalako baldintzetan bizi daitezen.

Azkenik, Arartekoak gogorarazi du Alokabide sozietate publikoak, bere eskumenak gauzatzean, 2015eko urriaren 1eko 39. eta 40. Legeetako xedapenak aintzat hartu beharko dituela.

