



Arartekoaren 2023R-1749-22 Ebazpena, 2023ko martxoaren 28koa. Honen bidez, Hondarribiko Udalarari gomendatu zaio berriz azter dezala kexagileari OHZren kuotaren gain % 50eko errekarua ezarri izana. Izan ere, etxebizitza bat erosi eta 5 hilabetera hura egokitu eta alokairuan emateak ez du esan nahi interesdunak ahalmen ekonomiko handiagoa duenik, eta, beraz, errekarua batekin kargatu behar denik; aitzitik, bat dator etxebizitza bat jabetzan edukitzeak izan behar duen helburu sozialarekin.

Aurrekariak

1. Kaltetuak kexa aurkeztu zuen Arartekoan ez zegoelako ados Hondarribiko Udalak egindako jarduketarekin; izan ere, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) kuota likidoari % 50eko errekaruarekin sartu eta kargatu zuelako, 2022ko ekitaldian, 2021eko irailaren 27an erosi zuen etxebizitza bat, alokairuaren merkatura bideratzeko xedearekin.

Horri dagokionez, kexagileak azaldu zuen, etxebizitza erosi eta beharrezko lanak eta konponketak egin ondoren, higiezinaren agentzia batera jo zuela 2021eko azaroaren amaieran, eta higiezinaren bitartekaritza-kontratu bat sinatu zuela, eksklusibotasun-erregimenean, etxebizitza alokatzeko.

Adierazi zuenez, otsailaren 16an, etxebizitzaren errentamendu-kontratua sinatu zuen eta bi egun geroago, 2022ko otsailaren 18an, Hondarribiko Udaleko Erregistro Orokorraren bidez, kontratua inskribatu zuen eta fidantza jarri zuen Eusko Jaurlaritzako Errentamendu Kontratuen Erregistroan, non ohiko etxebizitzaren errentamendu gisa kalifikatu baitzen kontratua.

Esan zuenaren arabera, une hartan, Hondarribiko Udaleko inork ez zion esan OHZren errekarutik salbuesteko eskatu behar zuenik, ezta, gainera, une horretan aurkeztu behar zuenik ere.

Adierazi zuen 2022ko maiatzean, toki-erakunde horrek, posta arrunt bidez, higiezin horri zegokion OHZren lehenengo ordainagiria bidali ziola, ordaindu zezan. Horrekin batera, zerga horren kuota likidoari ezarritako % 50eko errekarua ere igorri zitzaion, higiezina ez baitzen ohiko etxebizitzatzat jo. Aitortu zuenez, jakinarazpen horren bitartez, udal-bulegoetara jo zuen; bertan, errekaruaren salbuespena eskatzeko inprimakia eman zioten. Kexagileak ezin izan zuen dokumentu hori bete, etxebizitza bat alokatuta izatea ez zelako agertzen zerrendatuta salbuespena eskatzeko balizko arrazoi gisa. Horrez gain, idazki bat aurkeztu zuen etxebizitza hori ez zedin kargatu OHZren kuotaren errekaru batekin.

Zergapekoak adierazi zuenez, 2022ko ekainean, toki-erakunde horrek jakinarazi zion bere eskaera ez zela onartu izapidetzeko, epez kanpo aurkeztu zelako, izan





ere, adierazi zenez, errekaruaren salbuespena eskatzeko epea, aribidean zegoen ekitaldiaren ondoreetarako, 2022ko otsailaren 28an amaitu zen.

Ez zegoenez ados erabaki horrekin, bere errekurtoa bultzatu zuelako, errekaruaren kobrantzaren berri izan bezain pronto eta, hortaz, OHZren ordainagiria errekurritzeko epearen barruan, 2022ko ekainaren 29an, aukerako berraztertze errekurtoa jarri zuen.

Kaltetuak aitortu zuenez, egia bazen ere 2022ko urtarrilaren 1ean ez zegoela inor errolatuta pisuan, datu hori ezin zen bizitegi-erabilerako higiezin hori edukitzearen testuingurutik bereizi, zeina erosi zenetik 5 hilabetez egon baitzen alokatuta.

Era berean, Hondarribiko Udalari bere eskaera berresten zuen dokumentazioa eman ziola uste zuen. Horretarako, higiezin agentziaren enkargu-orriaren kopia bat, alokairu-kontratua, fidantza jarri izanaren frogagiria eta abar aurkeztu zituen.

Azkenik, kaltetuak zehaztu zuen Hondarribiko Udalak ez ziola berriazko erantzunik eman bere errekurtoari.

2. Arartekoak informazio-eskaera bat egin zion Hondarribiko Udalari, eta adierazi zuen komenigarria zela hartutako erabakia berriz aztertzea, eta beharrezkoa zela aukerako errekaru hori ezartzearen justizia aztertzea, ordenamendu juridikoak jabetzari esleitzen dion gizarte-eginkizunaren ikuspegitik.
3. Hondarribiko Udalak sustaturiko berraztertze errekurtoa gaitzetsi zuen eta berretsi zuen eskaera ez zela izapidetzeko onartuko, epez kanpo egin zelako.

Ebazpen horrek, labur esanda, honako hau du oinarri:

- Interesdunak igorritako ordainagiriaren kontra berraztertze errekurto bat sustatzeko duen legitimazioa aitortzea. Errekurto hori epearen barruan sustatu zela onartu da.
- Gipuzkoako lurralde historikoan dauden toki-erakundeei errekaru hori ordaintzea eskatu ahal izateko aitorturiko gaitasuna, 12/1989 Foru Arauaren 14.5 artikuluan ezarria.
- Hondarribiko udalerrian Ondasun Higiezin gaineko Zergaren kuotak zehazteko oinarritzko elementuak arautzen dituen Ordenantza Fiskalaren 3.4 artikuluan ezarritako xedapen zehazketan, zehazki, azken tartekian, honako hau ezartzen da: *“Errekargutik salbuesteko eskaera aurkezteko epea: Urtarrilaren 1etik otsailaren 28a arte, uneko zerga-ekitaldiko eraginekin”*.





Erakunde honen ustez, Hondarribiko Udalak ez zuen egin erreklamazio honen alderdi garrantzitsu baten inguruko adierazpenik —zergapekoaren benetako babes judizialerako eskubideari eragin ahal ziolako—; hortaz, berriro azpimarratu zuen udal-zerbitzuek ez ziotela jakinarazi kexagileari OHZren kuotarekin batera errekaratu bat ezarriko zitzaionik eta errekaratu horren kontra alegazioak eta justifikazio-dokumentazioa aurkeztu behar zituenik 2022ko otsailaren 28a baino lehen.

4. Arartekoak Hondarribiko Udalaren txostena jaso du, zeinaren bidez adierazi baita -Ordenantza Fiskalean jasotzen den arauketaren oinarriari buruz- urtarilaren 1ean, etxebizitzetan ez zegoenez inor erroldatuta, horiek ez direla ohiko etxebizitzat jotzen eta, hortaz, OHZren kuotarekin batera % 50eko errekaratua ezarri ohi zaiela. Era berean, toki-erakunde horrek argitu duenez, Udalak hainbat salbuespen-aukera ditu onartuta eta horiek eskatzeko epea otsailaren 28an amaitzen da. Salbuespen-aukera horien barruan sartzen dira zerga sortu aurreko urtean 9 hilabetez edo gehiagoz alokatuta egon diren etxebizitzak.

Azkenik, honako hau ezartzen da: *“Erreklamaziogileak etxebizitza alokairuan jartzeko asmoak eta sortzapen-dataren ondoren benetako alokairua lortzeak, ez du esan nahi, zerga honen ondorioetarako, ezin denik ezohiko bizilekutzat hartu. Nolanahi ere, balizko salbuespen baten eskaera epe barruan aurkeztu beharko zen.*

Hain zuzen ere, etxebizitza alokatuta dagoenean, maizterra erroldatuta ez badago, aipatutako salbuespenari heldu ahal izango dio, baldin eta ezarritako baldintzak betetzen baditu eta eskaera epearen barruan egiten badu.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari eta haren % 50eko errekaratuari buruzko araudia herritarren eskura dagoen Ordenantza Fiskalean onartuta dago, Udalaren webgunean argitaratuta. Araudi hori ez jakiteak ez du erreklamatzailerak salbuesten horri buruz ezarritakoa betetzera”.

Gogoetak

1. 4/2012 Foru Arauak idazketa berri bat eman zion Gipuzkoako Lurralde Historikoko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauaren 14.5 artikuluari. 14.5 artikulua horretan ezartzen da posible dela aukerako errekaratu bat aplikatzea OHZren kuota likidoaren gainean; honela:

“Bizitegi erabilera duten ondasun higiezinaren kasuan, horiek ez badira ohiko bizilekua ez subjektu pasiboarentzat ez hura errentamendu edo lagapen bidez jaso duen hirugarrenarentzat, udalek 100eko 150erainoko errekaratua ezarri dezakete zergaren kuota likidoaren gainean. Errekaratua zergaren subjektu





pasiboeti exijituko zaie, zergaren sortzapena gertatzen den une berean izango du sortzapena, eta urtero likidatuko da, kuotarekin batera.

Errekargu hau aplikatzearen ondorioetarako, Katastroaren arabera etxebizitza erabilera izan dezaketen lokalak bizitegi erabilerako higieizintzat hartuko dira. Etxebizitzaren eranskinak barruan sartuko dira, finka erregistral bakarra osatzen dutenean. Ondorio horietarako ere, presuntzio egingo da bizitegi erabilerako higiezin bat ohiko bizilekua dela baldin eta, zergaren sortzapen egunean, hura kokaturik dagoen udalerriko erroldan egiaztatuta badago bertan bizi direnen ohiko bizilekua dela.

Aurrekoa ahal izanik ere, udalek beren ordenantza fiskaletan ezarri dezakete zer kasutan ez den aplikatuko apartatu honetan aipatzen den errekarua.

Errekargu hori ez zaie inola ere aplikatuko bizitegi erabilerako ondasun higieizinei, izaera sozialeko etxebizitza publikoko planetara destinatuta daudenean.”

2. Hondarribian OHZ arautzen duen ordenantza fiskalak, 2022an, 3.4 artikuluan, aukerako errekaru hori arautzen zuen; honela:

“4. Ondasun higieizinek etxebizitza erabilera dutenean, eta subjektu pasiboaren edo hirugarrenen ohiko egoitza ez direnean –hirugarrenen kasuan errentamenduz edo lagapen bidez–, araudi honen eranskinean¹ agertzen den moduan errekarua ezarriko zaie zergaren kuota likidoaren gainean. Errekargua zerga honen subjektu pasiboeti exijituko zaie, haren sortzapena zerga sortzen den une berean gertatuko da, eta urtero likidatuko da, kuotarekin batera.

Errekargu hau aplikatzearen ondorioetarako, Katastroaren arabera etxebizitza gisa erabiltzekoak diren lokalak etxebizitza erabilera duten ondasun higieizintzat hartuko dira. Etxebizitzaren eranskinak barruan sartuko dira, finka erregistral bakarra osatzen dutenean. Ondorio horietarako ere, presuntzio egingo da etxebizitza erabilerako ondasun higiezin bat ohiko egoitza dela baldin eta, zergaren sortzapen egunean, hura kokaturik dagoen udalerriko erroldan egiaztatu badago bertan bizi den/direnen ohiko bizilekua dela

5. Errekargu horren aplikaziotik salbuetsita egongo dira sortzapen datan ondoko egoeraren batean dauden higieizinak:

¹ 3. Eranskina. “3.4. artikuluan araututako **egoitza erabilera duten higieizinen gaineko errekarua**: zergaren kuota likidoaren %50.”



5.1.- Erakunde publiko baten esku jarri direnak, erakundearen helburuetako bat horiek alokairuan jartzea bada.

5.2.- Modu jarraituan lanbide nahiz merkataritza jardueretarako erabiltzen diren etxebizitzak Jarduera Ekonomikoen Zergaren matrikulan alta emanda badaude. Salbuespen hori aplikatzeko beharrezkoa izango da higiezinaren titular katastrala izatea, edo kasua bada, alokairu kontratu bat izatea jardueraren titularraren alde, urte beteko epean edo epe luzeagoan.

5.3.- Zergaren sortzapen dataren aurreko urtean zehar titularra hil den etxebizitzak.

5.4.- Formalki aurri-egoeran deklaraturako etxebizitzak.

5.5.- Ondasun Higiezinaren gaineko zergen hobariren bat dutenak.

5.6. Hiri-katastroan bi erregistro-finka independente osatzen dituzten etxebizitzak, horietako bat ohiko etxebizitza izanik eta fisikoki bestearekin lotuta egonik etxebizitza bakar gisa erabiltzen direnak. Egoera hori baloratzen duen txostena eskumena duten udal zerbitzu teknikoek egingo dute. Ondasunen jabea pertsona bakarra izan behar da.

5.7.- Zergaren sortzapen dataren aurreko urteko azaro eta abenduan egindako eskualdakei.

5.8.- Hirugarren Adineko Egoitzetan erroldatuta dauden pertsonen titulartasuneko etxebizitzak. Salbuespen hori aplikatuko zaio bakarrik Egoitzan sartu baino lehenago egoiliarren ohiko etxebizitza izaera zuen etxebizitzari.

5.9. Mendekotasun balorazioaren bidez, zaintza pertsonaleko behar egiaztatuengatik, zaintza horretaz arduratzen den ahaide batekin bizi diren edo erroldatuta dauden pertsonen titulartasuneko etxebizitzak. Salbuespen hori bakarrik aplikatuko zaio, zaintzaz arduratzen den familiarraren etxebizitzara joan baino lehen, mendekotasuna duen pertsonaren ohiko bizileku izaera zuen etxebizitzari.

5.10. Zergaren sortzapenaren aurreko urtean 9 hilabetez edo epe luzeagoan alokatuta egon diren etxebizitzak (ez daude erabilera lagapenak sartuta). Aplikatzeko jarraian doan dokumentazioa aurkeztu behar da:

- Alokairu kontratua behar bezala data emanda eta sinatua. Kontratu horretan agertu beharko du higiezinak helburu edo erabilera etxebizitza duela.*
- Zergaren sortzapenaren aurreko urteko errenten kobrantzaren banku-egiaztagiriak.*





Alokairu kontratu horien berri emango zaio Gipuzkoako Foru Aldundiari.

5.11. Ohiko bizileku izaera ez duten baina urteko 3.000 Kwh energiaren pareko kontsumoa egiaztatzen duten etxebizitzak. Egoera hori egiaztatuko da zergaren sortzapenaren aurreko urteko energia kontsumoen fakturak aurkeztuta.

5.12. Gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzak. Egoera hori balioesteko txostena udal zerbitzu tekniko eskudunek egingo dute.

5.13. Obretan dauden etxebizitzak. Egoera hori Udaletxe honek emandako obra baimena aurkeztuz egiaztatuko da. Emandako obra baimenean jasotako hasiera eta gauzatze epea, zerga honen sortzapen datarekin bat etorriko da, indarrean dagoen ekitaldiaren urtarrilaren 1arekin alegia.

Errekargutik salbuesteko eskaera aurkezteko epea: Urtarrilaren 1etik otsailaren 28a arte, uneko zerga-ekitaldiko eraginekin.

3. Titularraren ohiko bizilekua ez diren etxebizitzak gaineko OHZn errekarua ezartzeko gaitasuna gure antolamendu juridikoan jabetzari esleitzen zaion gizarte-eginkizunean oinarritzen da (Espainiako Konstituzioaren 33. artikulua). Hau da, gure ordenamendu juridikoak ez du jabetzarako eskubidea eskubide absolututzat hartzen. Aitzitik, aitortzen du jabariko ondasun-kategoria bakoitzak bete behar duen helburu edo onura sozialak mugatzen duela eskubide hori. Jabetza-eskubidearen gizarte-eginkizunak eskubide horren kanpoko muga gisa funtzionatzen du, eta eskubidearen beraren osagaia ere bada.
4. Errekargu hori aplikatzeari dagokionez, Arartekoak uste du, eta hala defendatu izan du toki-erakunde horren aurrean, kasu bakoitzean aztertu behar dela hori aplikatzea bidezkoa den. Errekargua bidezkoa izango da arauak ezarritako helburu soziala betetzen badu. Horrenbestez, errekarua aplikatzea ezin da automatizatu kasu bakoitzaren berezitasun orori ezikusiarera egiteraino.

Errekarguaren helburua herritarren jokabide jakin bat gaitzestea da: geldirik dagoen ondare higiezina edukitzea, etxebizitza bat eskuratzea gizartearen sektore askorentzat zaila den une batean.

Konstituzio Auzitegiaren Osoko Bilkurak, 2017ko uztailaren 18ko Autoan, jo du zilegi dela OHZn errekarua gehigarri batekin kargatzea subjektu pasiboaren edo hirugarren baten ohiko bizilekua ez diren etxebizitzak, eta, beraz, erabaki hori ez dela gaitasun ekonomikoaren eta berdintasunaren printzipioen aurkakoa.





Ondasun bat ez erabiltzeak edo normalean ez erabiltzeak erakusten du, Konstituzio Auzitegiak aitortu duenaren arabera, benetako aberastasuna edo aberastasun potentziala dagoela eta hori da, hain zuzen ere, karga berezi hori justifikatzen duena, gaitasun ekonomikoko printzipioarekin bat. Halaber, Konstituzio Auzitegiak azpimarratu du ez direla egoera homogeneousak etxebizitza bat ohiko bizileku gisa (dela norberarena, dela errentamendu bidez edo beste titulu baten bidez etxebizitza laga zaion hirugarren batena) erabiltzen duenarena eta halakorik egiten ez duenarena. Hau da, etxebizitzaren erabilera-maila edo -mota garrantzitsua da ondasun higiezin baten titulartasuna zergapetzen duen zerga baten bidez gastu publikoei eusten laguntzeko.

Beraz, ikuspegi horretatik aztertu behar da errelegua. Kasu zehatz honetan, higiezinaren titularrak erosi berri zuen etxebizitza hirugarren pertsona bati laga zion, errentamendu-kontratu baten bidez, udalerrri turistiko batean, urte osoan zehar ohiko etxebizitza gisa alokatu ahal zedin. Esku-hartze hori 5 hilabeteko epean burutu zen, etxebizitza erosi zenetik zenbatzen hasita.

5. Higiezin bat ohiko etxebizitzatzat jotzeko ezin da izan erabakigarria data jakin batean, zergaren sortzapen-datan (urtarrilaren 1a), etxebizitza horretan pertsona bat erroldatuta egotea. Eta hori, alde batera utzita, errolda-inkripzioak etxebizitzan erroldatutako pertsonaren aldeko presuntzioa jasotzen duela.

Higiezin bat okupatu gabe dagoela, alegia, bizileku gisa erabiltzen ez dela jotzeko, ezinbestean egiaztatu behar da hura ez dela luzaroan bizileku gisa erabili, eta objektiboki gaitzesgarria izan beharko du gizartearentzat.

Antza, justizia materialaren printzipio baten arabera, pertsona batek bigarren eskuko etxebizitza bat erosten badu alokairu-etxebizitza bihurtzeko xedearekin eta hirugarren pertsonak bertan beren bizi-proiektua ezartzeko aukera izan dezaten, azken horiek zentzuzko denbora-tartea izan behar dute higiezina alde aurretik egokitzeko eta, hortaz, horrek ez du esan nahi pertsona horrek gaitasun ekonomiko handiagoa duenik, urtarrilaren 1ean ez dagoelako inor erroldatuta etxebizitzan; aintzat hartuta etxebizitza erosi berri zuela eta egiaztatuta zegoela berehala alokatuko zela.

Errelegua modu automatizatuan ezartzea, adierazitakoa bezalako kasuan, Arartekoaren ustez, ez litzateke bat etorriko jabetzaren gizarte-eginkizunarekin, ez eta bizilagunen erkidegoaren uste eta helburuekin. Errealitate soziala arauen interpretazioan eta ezarpenean ere txertatu behar da (Kode Zibilaren 3. art.).

Etxebizitzako okupatzeko beharrari dagokionez legerik zorrotzenetako bat Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea da. Lege honek, babes publikoko





etxebizitzaren erabilera arautzen duenean, denbora-elementu bat gehitzen du, Arartekoaren ustez oso argigarria dena.

Zehazki, xedapen horretan zera ezartzen da:

“22. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzaren xedea.

1.– Etxebizitza babestuak ohiko egoitza iraunkorra izateko erabiliko dira. Ez da inoiz ere onartuko bigarren bizileku izateko erabiltzea. Esleitu edo eskualdatzen direnetik gehienez sei hilabetera okupatu beharko dira, eta erregelamendu bidez zehazten diren baldintzetan.

2.– Egoitza iraunkortzat hartuko da urte natural osoan bizitzeko benetan erabiltzen den tokia, salbu etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak emandako berariazko baimena badago, erregelamendu bidez zehaztuko diren arrazoiengatik.”

Era berean, kontuan izan behar da babespeko etxebizitza-parkea, publikoa zein pribatua, ematen denean, egokituta egon behar dela adjudikaziodunak berehala ekin diezaion etxebizitza horretan bere bizi-proiektuari. Hala ere, babestutako etxebizitza baten adjudikaziodunak 6 hilabeteko epea izango du lekualdaketa gauzatzeko eta etxebizitza horretan bere ohiko bizilekua eraikitzeko.

Kexa honek hizpide duen kasuan, kexagileak etxebizitza bat erosi zuen, egokitu egin zuen eta alokairuaren merkatuan jarri zuen. Horri esker, erosi eta 5 hilabete baino gutxiagoko denbora-tartean, etxebizitza hori bizileku gisa erabili ahal izan zuen errentariak.

6. OHZ arautzen duen foru-arauan eta Hondarribiko Udalaren Ordenantza Fiskalean ezartzen denez, OHZren kuotaren errekaratu hori zergaren subjektu pasiboetara eskatuko zaie eta urtero likidatuko da *“zerga horren kuotarekin batera”*.

Kasu zehatz honetan, kontuan izan behar da, gainera, 2022ko ekitaldiko OHZren ordainagiria bat zetorrela zergapekoari zerga-eroldan emandako altarekin, eta, lehen ordainagiri hori posta arruntez igorri aurretik, Hondarribiko Udalak ez ziola jakinarazi zergapekoari etxebizitza dagoeneko ez-ohiko etxebizitzatzat jo zela eta, beraz, errekaratua ezarri behar zitzaioela. Hau da, zergapekoari ez zitzaion kalifikazio horren inguruan ohartarazi, ados ez bazegoen, aukera izan zezan epearen barruan eta behar bezala, bere eskubideak eta interesak defendatzeko beharrezkotzat jotzen zituen alegazioak eta dokumentazioa aurkezteko.

Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergen martxoaren 8ko 2/2005 Foru Arau Orokorraren 98.3 artikulua araberako: *“Ordainagiri bidez aldizka kobratzen diren*





zergetan, dagokion erregistro, errolda edo matrikulan altaren likidazioa behin jakinarazi ondoren, hurrengo likidazioak kolektiboki jakinarazi ahal izango dira horrela ohartaraziko duten ediktuen bidez.”

OHZ ordainagiri bidez aldi-aldi kobratzen diren zergen kategoriakoa da, eta horrek badu garrantzia; izan ere, zerga-likidazioen jakinarazpen pertsonal eta zuzenerako arau orokorraren aurrean, zerga-legediak salbuespen garrantzitsu bat sartzen du zerga horiei dagokienez, zerga horietan zergaren erroldan alta emateari dagokion likidazioa bakarrik jakinarazi behar baita modu pertsonalean eta zuzenean.

Hala ere, azaldu den bezala, OHZren lehen ordainagiri hori zergapekoari jakinarazteko bermeak ez ziren bete, ez baitzitzaion modu pertsonalean eta zuzenean jakinarazi; posta arrunt bidez bidalitako posta-jakinarazpen baten bidez baizik.

7. Hondarribiko Udalak defendatu du etxebizitzaren alokairua errekaragatik salbuesteko arazoitzat hartzen duela, eta, hala, Ordenantza Fiskalaren 3. artikuluko 5.10 apartatuan jasotako xedapena aipatu du.

Apartatu horretan zera ezartzen da: *“5.10. Zergaren sortzapenaren aurreko urtean 9 hilabetez edo epe luzeagoan alokatuta egon diren etxebizitzak (ez daude erabilera lagapenak sartuta). Aplikatzeko jarraian doan dokumentazioa aurkeztu behar da:*

- *Alokairu kontratua behar bezala data emanda eta sinatua. Kontratu horretan agertu beharko du higiezinak helburu edo erabilera etxebizitza duela.*
- *Zergaren sortzapenaren aurreko urteko errenten kobrantzaren banku-egiaztagiriak. Alokairu kontratu horien berri emango zaio Gipuzkoako Foru Aldundiari.”*

Kexagilearekin adostu behar da, kexan, ez zegoela haren esku salbuespen-kasu zehatz hori, ez eta errekaragua zalantzan jarri ahal izateko 2022ko maiatzean eskaini zitzaion formularioan zerrendatutako beste bat ere.

Toki-erakunde hori ados egon behar da baieztapen honekin: etxebizitzari zergapekoak berau erosi aurretik (2021eko irail amaieran) eman ahal izan zitzaion aldi baterako erabileraren araubidea ez datorrela aurretiazko borondatezko jarduketak batetik, higiezinaren saltzaileak hartu zituen erabakietatik baizik; hortaz, kexagilearentzat ez zen posible balizko kontratu-harreman baten errentamendu-kontraturik eta banku-ziurtagiririk aurkeztea, ez zenean harreman horren parte izan.

8. Errekargu horren xedea da ohiko etxebizitza gisa erabiltzen ari ez den higiezin-ondararik ez edukitzea herritarrek, etxebizitza parke hori alokairura bidera dadin. Errekarguak nekez balioko du helburu horretarako, subjektu pasibo zehatzarentzat bereziki, dagoeneko mobilizatuta eta errentan dagoen etxebizitza bat zergapetzen





denean, hau da, gizarte-eginkizuna betetzen ari denean, OHZren ordainagiria kobratzera bidali aurretik.

9. Ondorioz, erakunde honen ustez, ez litzateke zigortu behar, errekaru baten ordainarazpenaren bidez, berehala alokatzeko baldintzarik ez duen etxebizitza bat erosi eta egokitu ostean, erosi eta 5 hilabetera, alokairuaren merkatuan jartzen duenari, denbora-tarte horretan zergaren sortzapena gauzatu delako.

Era berean, Arartekoaren ustez, onartu beharko litzateke, zergapeko zehatzari ez zitzaionez eman prozesu-bide egokirik ezarriko zitzaion karga gehigarria garaiz eta behar bezala zalantzan jarri ahal izateko, zergapeko horrek epearen barruan jardun zuela, zalantzan jarri baitzuen haren berri izan bezain pronto, hau da, 2022ko ekainean. Bestela, zergapekoari babesgabetasuna eragingo liokeen udal-jarduketa bat izango litzateke, benetako babes judizialerako eskubidea murriztuko liokeelako.

Azkenik, toki-erakunde horrek ezin du zergadun guztien oinarritzko eskubide bat alde batera utzi, hain zuzen ere, zerga-administrazioaren informazioa eta laguntza jasotzeko eskubidea, beren zerga-eskubideak baliatzeari eta zerga-betebeharrak betetzeari dagokionez. Hortaz, ez da onargarria Kode Zibilaren 6.1 artikulua baliatzea eta karga bati aurre egin behar izateko karga helaraztea, zergapekoak ez zuelako izan Ordenantza Fiskalaren xedapen zehatzen berri, aintzat hartuta toki-erakunde horrek, alde aurretik, ez zituela aintzat hartu herritar horrekin zituen informazio-betebeharrak.

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

GOMENDIOA

Hondarribiko Udalak hartu duen erabakia berrius dezala; izan ere, etxebizitza bat erosi eta 5 hilabetera hura egokitu eta alokairuan emateak ez du esan nahi interesdunak ahalmen ekonomiko handiagoa duenik, eta, beraz, errekaru batekin kargatu behar denik, Arartekoaren ustez, jarduketa hori etxebizitza bat jabetzan edukitzeak izan behar duen helburu sozialaren baitan kokatzen delako.

