



Resolución 2019R-378-18 del Ararteko de 15 de abril de 2019, por la que recomienda al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco que revise la decisión de no reembolsar una factura por el arreglo de un frigorífico en una vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento.

Antecedentes

1. El Ararteko admitió a trámite una queja de un ciudadano relativa a la disconformidad con la actuación de la sociedad pública Alokabide de no reembolsar una factura por el arreglo del frigorífico de su vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento.

En su escrito de queja, el reclamante expuso que el 25 de mayo de 2016 suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda protegida con la sociedad pública Alokabide con una duración de 3 años y una renta mensual de 211,04 €. Con el fin de acreditar este extremo, aportó una copia del contrato.

2. Según informa el promotor de la queja, el frigorífico del inmueble dejó de funcionar el mes de enero de 2018. Ante la imposibilidad de utilizar el electrodoméstico, trasladó telefónicamente a la sociedad pública Alokabide su preocupación y solicitó su reparación.

Una vez trasladada la información y dada la urgencia de la reparación, el reclamante contactó con un técnico oficial con el fin de reparar el electrodoméstico con la mayor brevedad posible. De esta forma, el 15 de enero de 2018 un técnico acreditado acudió a la vivienda y realizó la reparación. En concreto, sustituyó la tarjeta electrónica. Por la prestación de este servicio, el reclamante abonó la cantidad de 138,05 €.

3. Finalmente, el 12 de febrero de 2018, siguiendo las orientaciones trasladadas desde la oficina de Alokabide, entregó un escrito en el que reclamó el reembolso de los 138,05 € del coste de la reparación. En este sentido, insistió en el hecho de que apenas había transcurrido un año y medio desde que ocupó efectivamente la vivienda de protección pública y que durante todo este tiempo no se había producido un uso indebido del electrodoméstico. Por último, hizo entrega de una copia de la factura.
4. En contestación, el servicio de atención al cliente de la sociedad pública Alokabide trasladó al promotor de la queja que:

“Como ya le explicamos en la firma del contrato, y así consta en el mismo, es responsabilidad suya mantener la vivienda en buen estado de uso y conservación.”





a) *Por lo tanto, las reparaciones necesarias, en este caso, deberán ser realizadas y asumidas por usted."*

5. A la vista de los hechos anteriormente expuestos y la contestación remitida por la sociedad pública Alokabide, el Ararteko remitió una petición de colaboración al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

En su escrito, el Ararteko trasladó el desacuerdo del reclamante y solicitó la remisión de un informe en el que explicara las razones jurídicas por las que consideraba que el inquilino debía hacer frente a los gastos de reparación del frigorífico estropeado.

Asimismo, remitió una serie de consideraciones previas que para no ser reiterativo se reproducen a continuación.

Por último, el Ararteko solicitó la fundamentación jurídica utilizada para la inclusión de algunas de las cláusulas recogidas en el contrato de arrendamiento suscrito por el promotor de la queja.

6. En respuesta, tuvo entrada en el registro de esta institución un informe elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco en el que confirmaba su decisión de no reembolsar los 138,05 € al arrendatario de la vivienda.

No en vano, expuso que:

"Los criterios de imputación de reparaciones en las viviendas gestionadas por Alokabide, se enmarcan en los fundamentos de la L.A.U y otras consideraciones basadas en la experiencia de esta Sociedad Pública que pretenden aclarar situaciones ante indeterminaciones de la propia LAU y del Código Civil en cuanto a la denominación de `reparaciones menores`, facilitar la gestión Sociedad Pública ALOKABIDE y optimizar el gasto público."

7. Entendiendo, por tanto, que se disponen de los hechos y fundamentos de derecho necesarios, se procede a la emisión de 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), o la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea de 7 de diciembre de 2000 (artículo



34.3), 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 pronunciamientos¹ 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.

2. En este contexto, el artículo 7 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (en adelante Ley 3/2015), configura el derecho a la vivienda como el derecho de todas las personas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

Además, el artículo 3 v) de la Ley 3/2015, define la vivienda o alojamiento adecuado como aquel que por su tamaño, ubicación y características, resulta apropiado para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia.

En este contexto, entre los requisitos necesarios para la incorporación de una vivienda al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune", el artículo 5.1 d) del Decreto 466/2013, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía "Bizigune", exige:

*"Tener la cocina equipada con muebles altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, lavadora y **frigorífico**, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello **en perfecto funcionamiento**."*

Para completar lo anteriormente expuesto, de conformidad con la Observación General nº 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas², entre los requisitos exigidos para considerar una vivienda como adecuada, señala que los gastos deben resultar soportables.

3. En el presente expediente de queja, Alokabide consideró que el reclamante debía hacer frente a la reparación del frigorífico por considerar que se trataba de unas *"reparaciones menores por uso y mantenimiento ordinario imputables al inquilino/a."*

¹ 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).

² Órgano encargado de supervisar la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Acceso al texto completo: https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4

Asimismo, la sociedad pública reiteró que el contrato suscrito el 5 de mayo de 2016 estableció la obligación del promotor de la queja de hacer frente a los gastos de mantenimiento y reparación.

En concreto, Alokabide hizo alusión a la siguiente cláusula contractual:

"UNDÉCIMA.- El mantenimiento y reparación de los elementos entregados corre a cargo del Arrendatario. La sustitución de los elementos entregados debido a la antigüedad de los mismos será sufragada por el arrendador, salvo que el deterioro se deba al mal uso del Arrendatario."

En suma, la sociedad pública consideró que la reparación del frigorífico de la vivienda arrendada era una reparación menor que debía abonar el arrendatario por establecerlo así el contrato de arrendamiento suscrito por las partes intervinientes. Sin embargo, a pesar de todo lo expuesto, el Ararteko no comparte que en el presente caso la obligación de reparar el frigorífico sea responsabilidad de la persona inquilina por los motivos que se expondrán a continuación.

4. El artículo 21 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), bajo la rúbrica de los derechos y obligaciones de las partes, establece de forma expresa que:

"El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil."

Esta obligación de la persona arrendadora de realizar las reparaciones necesarias en la vivienda constituye una concreción de las reglas generales establecidas en el artículo 1554.2º del Código Civil³.

Además, esta obligación no se agota en el momento de la entrega del inmueble y se mantendrá durante toda la vida del contrato⁴. Por ello, el principio de conservación de la vivienda arrendada no sólo se extiende a las obras de adaptación, sino también a las de reparaciones necesarias.

³ Código Civil. Artículo 1554.2º: "El arrendador está obligado: A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada."

⁴ Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria. Sentencia número 117/2010, de 10 de marzo. Fundamento de Derecho segundo: "Por ello, el contenido de la obligación del arrendador se inicia mediante la entrega al arrendatario del objeto del arriendo, para de esa forma propiciar el goce e, y perpetuarse a través de su deber permanente de conservar el inmueble en condiciones para servir al uso convenido, o lo que es lo mismo, que no se agote aquella con la simple puesta a disposición de la cosa; sino que subsiste durante toda la existencia de la relación arrendaticia, mereced a una serie de prestaciones sucesivas, de donde se configura, en suma, la obligación con un contenido positivo de hacer (art. 1088) cual es la de mantener, mediante las obras y reparaciones necesarias, el inmueble en estado de aptitud objetiva plena para su destino, sin derecho alguno a elevar la renta en obtener compensación alguna por ello". [\[ECLI:ES:APGC:2010:1380\]](#)

reparaciones a las que alude el artículo 21.4 de la LAU. Ni por el precio ni por el elemento que se encontraba deteriorado dentro del sistema de calefacción creemos que podamos invocar el citado precepto, sino más bien, como hizo la sentencia apelada, afirmar que se corresponde con una de las reparaciones que debe afrontar el arrendador para mantener la finca arrendada en adecuadas condiciones de habitabilidad, pues la caldera del agua caliente y de la calefacción es un servicio imprescindible para una vivienda en Madrid durante los meses más fríos del año."

Además, este mismo pronunciamiento judicial expone en relación con la acreditación del uso inadecuada imputable a la persona arrendataria que:

*"...En este caso, teniendo en cuenta (que) se ha estropeado la bomba de la caldera, **elemento interior que no es manipulable** por el usuario de la misma desde el exterior no entendemos que podamos pensar que se ha producido un deterioro que intenta regular el artículo 1563 del CC, pues el mismo se refiere, especialmente, a los daños materiales que se ocasionen en la vivienda o en sus elementos, **sin que, deban incluirse los averías mecánicas que sufran los aparatos eléctricos o electrodomésticos**, salvo que por sus características podemos entender que ello se debe al mal uso que se ha hecho de los mismos."*

Para concluir manifestando que:

*"Además, siendo, como hemos dicho, un elemento necesario para mantener la vivienda en las adecuadas condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, debería haberse encargado el arrendador de vigilar su reparación. **Si un elemento tan importante para la vivienda arrendada no funcionaba no nos parece correcta la decisión del arrendador de desentenderse del problema**, presumiendo que se trata de una pequeña avería e imputando la responsabilidad al arrendatario, sino que le hubiere correspondido **averiguar las causas de la misma y actuar en función de ello**, y, en este caso, tras revisar la factura de reparación de la caldera (...) **no contamos con ningún elemento que impida aceptar que la avería se produjo por desgaste de la pieza tras el uso normal de la misma y no de su inadecuada utilización.**"*

6. Por último, el Ararteko quisiera poner de relieve que el hecho de que la sociedad pública incluyera una cláusula en el contrato de arrendamiento de exención de responsabilidades en las reparaciones de la vivienda, no le exime de sus obligaciones como arrendador en esta materia.

Todo ello debido a que la obligación de la persona arrendadora de realizar las reparaciones necesarias es un derecho irrenunciable para las partes en los arrendamientos de vivienda.

No en vano, en el caso de los arrendamientos para uso de vivienda, el artículo 6 de la LAU establece que son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio de la persona arrendataria o subarrendataria las normas del Título II, - entre ellas, lo dispuesto en el artículo 21-, en relación con la facultad de la persona arrendataria de exigir el cumplimiento a la persona arrendadora la obligación de ejecutar las reparaciones necesarias en la vivienda arrendada.

En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo número 533/1996, de 14 de junio, señaló en su fundamento de derecho primero que:

*"Por todo ello, la cláusula 4 del contrato de arrendamiento que liga a la partes de este recurso, al contener renuncia de los beneficios legales, consistentes en la determinación de la persona del inquilino, como la obligada a realizar las obras necesarias para conservar en buen estado la vivienda; ha de estimarse nula y sin valor o efecto alguno."*⁶

Posteriormente, estas consideraciones han sido reiteradas en diferentes pronunciamientos judiciales⁷. Sirvase como ejemplo la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza número 380/2009, de 20 de julio, que en su fundamento de derecho manifiesta que:

*"...el pacto no se puede realizar en contra de normas que tienen carácter imperativo (art. 4.2 LAU), de forma que sea cual sea el alcance de lo querido por las partes nunca puede ser entendido en sentido contrario a los dispuesto por el legislador: el deber contractual de conservación no puede entenderse como la asunción por el arrendatario de la obligación principal del arrendador, la de conservar la vivienda y sus instalaciones en estado de servir a su uso."*⁸

7. Por cuanto antecede, el Ararteko considera que ha quedado suficientemente comprobado que la reparación y abono de la factura por la sustitución de la tarjeta de control del frigorífico no debió exigirse a la persona arrendataria.

La sociedad pública Alokabide no ha demostrado a lo largo de la tramitación del presente expediente de queja que la avería tuviera lugar por un uso inadecuado del frigorífico. De hecho, en opinión del Ararteko, al tratarse de un elemento interno

⁶ **Tribunal Supremo.** Sentencia número 533/1996, de 14 de junio. Acceso a sentencia completa: [\[ECLI:ES:TS:1996:3660\]](#)

⁷ En este sentido, se han pronunciado, entre otras, la Audiencia Provincial de Cantabria en la sentencia número 178/2007, de 27 de febrero [\[ECLI: ES:APS:2007:436\]](#) o la Audiencia Provincial de Oviedo en su sentencia número 307/2005, de 19 de septiembre [\[ECLI:ES:APO:2005:2281\]](#)

⁸ **Audiencia Provincial de Zaragoza.** Sentencia número 380/2009, de 20 de julio. Acceso a sentencia completa: [\[ECLI:ES:APZ:2009:2347\]](#).



del aparato resulta de una mayor complejidad entender que el arrendatario hubiera manipulado intencionadamente el electrodoméstico.

En suma, a juicio del Ararteko, la sociedad pública Alokabide debió reembolsar la cantidad de 138,05 € a la persona arrendataria al tratarse de una obligación a la que debe hacer frente la persona arrendadora de conformidad con lo preceptuado en el artículo 21 de la LAU.

8. Por último, el Ararteko estima necesario que la sociedad pública Alokabide revise las cláusulas de los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección pública con el fin de definir y aclarar los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

Por todo ello, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, el Ararteko formula la siguiente:

RECOMENDACIÓN

Que a tenor de lo expuesto, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco revise la decisión por la que la sociedad pública Alokabide acordó denegar el reembolso de los 138,05 € por la reparación de un frigorífico en una vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento.

Asimismo, el Ararteko invita al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, en colaboración con la sociedad pública Alokabide, a revisar las cláusulas utilizadas en los contratos de arrendamiento de vivienda protegida, con el fin de dotar de mayor seguridad jurídica el ejercicio de los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

