



Resolución 2017S-1296-17 del Ararteko, de 14 de diciembre de 2017, por la que se sugiere al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco que reconsidere una actuación relativa a la reclamación por daños y deficiencias en una vivienda cedida al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune".

Antecedentes

1. Una ciudadana solicita la intervención del Ararteko con motivo de su disconformidad con la contestación de la sociedad pública Alokabide a las diferentes pretensiones planteadas en su reclamación por los daños producidos y las deficiencias encontradas en la vivienda cedida al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune".
2. En su escrito de queja, la promotora de la queja discrepó de la cuantía de la indemnización abonada por la sociedad pública por el mobiliario sustraído.

Asimismo, mostró su disconformidad con el hecho de que Alokabide no abonara la renta correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2016. En este sentido, la reclamante sostuvo que le constaba que la vivienda permaneció vacía desde el mes de enero hasta el mes de octubre y que sin embargo, no estuvo en condiciones para su disfrute hasta la conclusión de las reparaciones realizadas el 30 de diciembre de 2016.

Por último, expuso su desacuerdo con la ausencia en la entrega por parte de la sociedad pública de una de las llaves. Este hecho, hizo que la propietaria de la vivienda se viera obligada al cambio de la cerradura de su vivienda.

A pesar de lo anteriormente expuesto, la promotora de la queja relató que Alokabide desestimó su solicitud de hacerse cargo de la instalación de una cerradura nueva.

3. A la vista de los hechos anteriormente expuestos, 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 las consideraciones de la promotora de la queja y solicitó el envío de un informe en el que se justificaran las razones técnicas y jurídicas por las que el departamento no se había pronunciado favorablemente sobre las cuestiones planteadas.

Además, requirió de forma expresa que explicara los motivos concretos por los que Alokabide no había abonado la renta de los meses de noviembre y diciembre de 2016.





Finalmente, solicitó información sobre las causas por las que la sociedad pública había decidido no abonar la instalación de una cerradura nueva en la vivienda tras la entrega a la propietaria de un juego de llaves incompleto.

4. En respuesta a la petición de colaboración, tuvo entrada en el registro de esta institución un informe del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno en el que se expusieron los argumentos para desestimar las pretensiones relativas a la indemnización por sustracción de los enseres de la vivienda.

Sin embargo, el informe remitido nada expuso sobre el abono de la renta de los meses de noviembre y diciembre ni acerca de la instalación de una nueva cerradura.

5. Ante la insuficiente información remitida, el Ararteko realizó diferentes gestiones con el fin de conocer la opinión del departamento en relación con los temas controvertidos.
6. Finalmente, en contestación a las gestiones realizadas, desde Alokabide se informó de que se había notificado a la reclamante la denegación de ambas solicitudes de abono.
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. En relación con el estado de la vivienda en el momento de su entrega, la cláusula 5.6 del contrato de usufructo firmado el 16 de diciembre de 2012, bajo la rúbrica relativa a la "*Puesta a disposición de la PROPIEDAD de la vivienda que la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler¹*", se establece que la sociedad pública:

"realizará las gestiones necesarias para la puesta a disposición de la vivienda a favor del MANDANTE en buen estado de uso y conservación, dejando a salvo el desgaste propio del uso natural de la vivienda, sometiéndose las partes en caso de discrepancia al criterio del Técnico redactor del informe elaborado para la continuación de la vivienda en el programa de BIZIGUNE."

En este sentido, se acredita mediante informe técnico elaborado por empresa contratada, las diferentes reparaciones realizadas en la vivienda propiedad de la promotora de la queja.

2. El importe de la indemnización por los daños y deficiencias en la vivienda de la reclamante está avalado por un detallado informe pericial en el que se desglosan

¹ En la actualidad Alokabide.

los siguientes apartados: objeto del informe, antecedentes, intervención pericial y valoración.

Por ello, el Ararteko no dispone de ningún otro informe técnico que pueda justificar el derecho de la propietaria de la vivienda a percibir una indemnización de cuantía superior a la fijada por la sociedad pública Alokabide.

3. Sin embargo, uno de los aspectos discutidos por la reclamante en el presente expediente de queja se fundamenta en la ausencia de abono de la renta por los meses de noviembre y diciembre de 2016 en el que técnicos de Alokabide estuvieron realizando reparaciones en el interior de la vivienda.

Concretamente, la reclamante expone en su escrito de queja que, una vez entregadas las llaves el 27 de octubre de 2016, los técnicos de Alokabide siguieron con las reparaciones en el interior de la vivienda, hecho que impidió la plena disposición del inmueble.

Añade, por último, que únicamente pudo tener plena disposición del mismo, tras las reparaciones, el 30 de diciembre; fecha en la que se le entregaron definitivamente las llaves.

4. De la documentación que obra en el expediente de queja se comprueba que tras la inicial entrega de las llaves el 27 de octubre, técnicos enviados por la sociedad pública Alokabide realizaron reparaciones en el interior de la vivienda.

Concretamente, el informe enviado por el departamento confirma que:

"Con posterioridad a la devolución de la vivienda, ALOKABIDE ha atendido sus reclamaciones con el objetivo de garantizar su satisfacción en el proceso dentro de los límites del propio contrato."

Según le consta al Ararteko, tras la inicial entrega de las llaves el 27 de octubre de 2016, Alokabide realizó reparaciones en el grifo de la fregadera, cambió la encimera al comprobar que estaba podrida y procedió a la retirada de puertas para su lijado. Además, se pintaron los techos de la vivienda, de forma que los suelos se forraron con plástico.

Todo ello, hizo imposible que la propietaria del inmueble pudiera disponer libremente de la vivienda.

5. El Ararteko tiene a bien señalar que el usufructuario (en este caso Alokabide) tiene la obligación de conservar la cosa en buen estado, lo que conlleva, desde un punto de vista positivo, realizar aquellas actuaciones que se requieran para mantener la cosa en buen estado y, al mismo tiempo y desde un punto de vista negativo, no realizar actos que pongan en peligro la cosa o puedan deteriorarla.

En definitiva, se trata de una obligación que comprende desde la realización de las reparaciones ordinarias o el aviso de la necesidad de las extraordinarias hasta la realización de las actividades de mantenimiento, y la adopción de las medidas preventivas adecuadas para prevenir daños.

En este sentido, el usufructuario está obligado, conforme a lo dispuesto en el artículo 500 del Código Civil a efectuar las reparaciones ordinarias que requiera la cosa. Se trata, en consecuencia, de una obligación íntimamente ligada a la obligación de cuidar la cosa, que exige, no realizar actos que la puedan lesionar, tanto desde un punto de vista activo, como el de realizar todas las reparaciones que sean necesarias.

En síntesis, se trata de una obligación cuyo cumplimiento interesa tanto al nudo propietario como al usufructuario, en la medida en que permite mantener la cosa en óptimas condiciones productivas y de uso, pero que el Código Civil atribuye al usufructuario como contrapartida a su derecho de uso y disfrute.

Por último, al finalizar el usufructo, la cosa se tiene que devolver en buen estado, por lo que si es necesario hacer reparaciones por deterioros que hayan tenido lugar durante el usufructo, el nudo propietario podrá exigir el coste de las mismas.

6. En estos mismos términos, el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía "Bizigune" establece en su parte introductoria que:

"En 2012 el nivel medio de la renta mensual por alquiler de vivienda en Euskadi cayó un 10% respecto al año anterior. Por lo tanto, es lógico que también disminuya la retribución a los propietarios de las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía "Bizigune", máxime teniendo en cuenta que no asumen riesgo alguno de impago de rentas ni de otros deterioros de las viviendas que no sean los exclusivamente debidos al transcurso del tiempo."

7. En cuanto a la instalación de una nueva cerradura, el departamento no ha discutido la ausencia de una de las llaves en la entrega a la propietaria de la vivienda.

Este hecho, hace pensar que Alokabide no ha custodiado con la diligencia exigida por el artículo 497 del Código Civil, los diferentes juegos de llaves entregados por la propietaria de la vivienda.

8. En suma, de la información remitida por el departamento se ha comprobado que el 27 de octubre de 2016 la vivienda no fue entregada en óptimas condiciones de uso. Por ello, la sociedad pública Alokabide realizó diferentes reparaciones durante los meses de noviembre y diciembre. Este hecho supuso que la propietaria del bien no pudiera disponer plenamente de la vivienda hasta la entrega definitiva el 30 de diciembre de 2016.



Por último, se ha comprobado y no ha sido discutido por parte del departamento que el juego de llaves entregado por la sociedad pública Alokabide no disponía de todas llaves y que por ello la reclamante procedió a la instalación de una nueva cerradura.

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 se eleva al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, la siguiente:

SUGERENCIA

Que a tenor de lo expuesto, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, reconsidere la denegación de las pretensiones de la reclamante consistentes en el pago de la renta de los meses de noviembre y diciembre de 2016 y el abono de la factura por la instalación de una cerradura nueva.

