



Resolución del Ararteko, de 18 de febrero de 2013, sobre el estado en el que el Departamento de Empleo y Políticas Sociales debe restituir a las personas propietarias las viviendas incorporadas al "Programa de Vivienda Vacía" (Bizigune) una vez finalizado el arrendamiento de las mismas.

Antecedentes

1. Un ciudadano acude a la institución del Ararteko y muestra su disconformidad con la respuesta ofrecida por el extinto Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes a una reclamación presentada por la desaparición de mobiliario y enseres en la vivienda cedida para su arrendamiento dentro del "Programa de Vivienda Vacía" (Bizigune).
2. El reclamante manifiesta que, finalizado el plazo de cinco años del arrendamiento de la vivienda cedida a la sociedad pública Visesa¹, la vivienda le ha sido entregada con numerosos desperfectos y sin muchos de los enseres y del mobiliario que dejó en ella. Después de reclamar formalmente la reparación de los desperfectos y la reposición de los objetos desaparecidos, el extinto Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes accede al arreglo de los deterioros denunciados por el reclamante, pero le deniega el derecho a la reposición del mobiliario y de los enseres reclamados.
3. La desestimación de la solicitud del reclamante se formula en los siguientes términos: *"Los enseres en ningún caso son objeto de garantía de devolución por nuestra parte a la finalización del contrato que nos vincula con los propietarios, no existiendo clausula legal establecida en el documento, ni normativa que nos obligue a ello y ampare su reclamación"*.
4. Remitimos una primera petición de información al extinto Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes para que aclarase si tenía constancia de los hechos revelados por el propietario de la vivienda y de los motivos que explicaban la desaparición de los enseres y bienes muebles incorporados a la vivienda arrendada. El departamento justificó la negativa a la restitución del mobiliario y de los enseres y manifestó que:

"Los enseres tales como cortinas, mantas, colchas, ajuar doméstico y similares, en ningún caso son objeto de garantía de devolución a la finalización del contrato que le vincula con los propietarios, habida cuenta que la vida útil de los mismos no alcanza necesariamente más allá de los 5

¹ La gestión del programa público de alquiler de vivienda ha estado encomendada en los últimos años a diferentes sociedades públicas adscritas al extinto Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. De ahí que en la resolución citemos tanto a Visesa como a Alokabide, en esta última recae en la actualidad la gestión del "Programa de Vivienda Vacía" (Bizigune).



años establecidos en el contrato. Consideramos importante reseñar que, de manera previa a la firma del contrato, se informa a los propietarios de la conveniencia de que retiren todo tipo de enseres de la vivienda ya que el contrato no ampara la devolución de los mismos.

En relación con los muebles debidamente inventariados objeto de una nueva reclamación, dada la importante antigüedad que los mismos ya tenían al momento de la incorporación de la vivienda al Programa, se entiende que el normal desgaste a lo largo de los 5 años de duración del contrato ampara la postura de Alokabide contraria a la obligación de reposición.

Dado que no queda constatada conducta dolosa o negligente en la eliminación de los enseres mencionados y habiéndose producido la retirada de los mismos, debido a su obsolescencia y a su falta de adecuación para el fin que de los mismos se pretendía, Alokabide considera que no ha incurrido en ninguna actuación censurable.”

5. Ante la insuficiencia de los fundamentos que sustentan la posición del departamento remitimos una segunda petición de colaboración, a la que incorporamos parte de los argumentos contenidos en el siguiente apartado de esta resolución, y solicitamos al departamento que estudiase nuevamente la pretensión del reclamante.
6. El extinto Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes se ratifica en la negativa al derecho a la restitución de los enseres y muebles reclamados por el promotor de la queja y manifiesta que *“se han ejecutado trabajos de reparación y adecuación de la vivienda objeto de la reclamación por un valor de 1.277,08 euros de acuerdo con la valoración técnica emitida, valoración a la que se encuentran las partes sometidas por contrato en el caso de que se produzcan discrepancias”*.

Consideraciones

1. La normativa del “Programa de Vivienda Vacía” (Bizigune)² no regula, salvo el plazo mínimo de trasmisión de cinco años, las condiciones específicas de cesión de las viviendas vacías y encomienda la determinación de dichas condiciones al propio contrato de cesión de la vivienda. Este contrato de cesión que suscriben las personas titulares de las viviendas vacías y la sociedad gestora del programa público de alquiler constituye el principal instrumento regulador de los derechos y de las obligaciones de las partes.

² El Decreto 316/2002, que promueve e impulsa el “Programa de Vivienda Vacía”, establece su régimen jurídico y encomienda su gestión a la Sociedad Pública “Vivienda y Suelo de Euskadi S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.” (VISESA) y la Orden de 22 de abril de 2003, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del “Programa de Vivienda Vacía”.



2. El reclamante y la sociedad pública Visesa, con fecha 20 de setiembre de 2005, firmaron un contrato de mandato por el cual el reclamante autorizaba a Visesa la incorporación de la vivienda de su propiedad al "Programa Vivienda Vacía" (Bizigune). En virtud de este contrato Visesa, la parte mandataria, asumía, entre otros compromisos, el de "realizar todas las gestiones necesarias para el arrendamiento posterior de la misma y cuanto se derive de dicho arrendamiento, pudiendo ejercitar y debiendo cumplir en nombre del Mandante todos los derechos y obligaciones que corresponden a la propiedad en la relación arrendaticia".
3. A tenor de lo establecido en las cláusulas 3.7, 3.8 y 3.9 de este contrato de mandato, al finalizar el arrendamiento, Visesa debía entregar la vivienda a su propietario en buen estado de uso y conservación, dejando a salvo el desgaste propio del uso natural de la vivienda, para lo cual se comprometía a realizar las reparaciones por deterioros o desperfectos derivados tanto de un uso natural de la vivienda como los que procedieran del mal uso de la misma.
4. Ciertamente, el contrato que firmaron el reclamante y la sociedad pública gestora no contiene ninguna previsión respecto a los muebles y enseres incorporados a la vivienda cedida para su alquiler, pero esa falta de previsión no puede ser interpretada, como ha pretendido el extinto Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, dejando al propietario desprotegido ante su pretensión de recuperar el mobiliario y los enseres que estaban en la vivienda en el momento en que la misma fue cedida a la administración.
5. La respuesta facilitada al reclamante, únicamente, habría sido admisible en el supuesto de que la eventualidad de pérdida de los bienes incorporados a la vivienda hubiera figurado expresamente en el contrato, ya que, de esta forma, el titular de la vivienda habría estado convenientemente advertido en el momento de la cesión de la vivienda y habría podido, en su caso, retirar aquellos muebles y enseres que tenía interés en seguir poseyendo a la finalización del arrendamiento.
6. Aunque el departamento ha alegado que verbalmente los propietarios son informados sobre la conveniencia de retirar los enseres de la vivienda, el reclamante, por su parte, ha manifestado que no recibió ningún aviso al respecto.
7. Por otro lado, consideramos que la omisión en el contrato de mandato de este aspecto admite una interpretación favorable a las pretensiones del reclamante amparada en una aplicación analógica de la normativa reguladora de los arrendamientos urbanos, normativa que Visesa tenía que haber cumplido como mandatario al que se le encomienda el ejercicio de todos los derechos que corresponden al propietario de la vivienda. Es



sabido que de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos³ las normas del arrendamiento de vivienda se aplican también al mobiliario, por lo que, en este caso, la obligación de entregar la vivienda en buen estado de uso y conservación sería extensible también al mobiliario y enseres cedidos junto a la misma.

8. En consecuencia, los bienes muebles cedidos en arrendamiento debían haber sido restituidos al propietario de la vivienda, con el desgaste propio de su uso normal durante el plazo del alquiler de la vivienda. Obviamente, correspondía al propietario de la vivienda y mandante del contrato de cesión adoptar la decisión de desecharlos si el deterioro acumulado por el paso de los años los hacía inservibles, en ningún caso, estaba Visesa, parte mandataria, facultada para tomar dicha decisión.
9. Esta interpretación favorable a la reposición del mobiliario y enseres, o subsidiariamente a percibir la correspondiente compensación económica por el valor de los mismos, se apoya igualmente en un principio básico que, de conformidad con el artículo 1719 del Código Civil, debe guiar la actuación de todo mandatario. Este artículo determina que en la ejecución del mandato la persona mandataria debe someterse a las instrucciones del mandante y añade que a falta de instrucciones debe actuar como lo "haría un buen padre de familia". Evidentemente, la sujeción al principio de buena fe y una actuación diligente hubiera requerido que, cuanto menos, el propietario de la vivienda hubiera sido consultado por la sociedad pública gestora antes de retirar los bienes muebles y enseres de la vivienda arrendada.
10. En definitiva, no se entiende que, sin pacto alguno al respecto, el departamento dispusiera la retirada de los enseres y mobiliario cedidos junto a la vivienda, omitiendo el parecer del propietario de los mismos y sin concederle el derecho a una compensación económica.
11. El caso del reclamante, junto con otras quejas ciudadanas que hemos recibido en los dos años precedentes con ocasión de la finalización de otros contratos de mandato para el arrendamiento de viviendas dentro del "Programa de Vivienda Vacía, ha puesto de manifiesto la deficiente regulación de esta cuestión en los modelos contractuales habitualmente empleados para la incorporación de vivienda vacía al programa público de alquiler de vivienda.
12. Para evitar situaciones como la revelada en esta queja, en aras de los principios de buena fe y de seguridad jurídica que deben imperar en toda relación contractual, es necesario que estos contratos sean subsanados y

³ "Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador".



completados con una regulación precisa sobre las garantías de recuperación de los enseres y muebles cedidos en arrendamiento, los cuales, además, forzosamente deberían ir detallados como inventario en un documento anexo al contrato. En el caso de que se optara por no garantizar la recuperación de los bienes muebles o enseres esta previsión debería, igualmente, figurar de forma expresa en el contrato a suscribir con las personas propietarias de las viviendas vacías y en la información pública que sobre el programa de alquiler de vivienda vacía se facilita a las personas interesadas.

Por todo ello, en 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 la siguiente

RECOMENDACIÓN

- Que reconozca al propietario de la vivienda cedida para su arrendamiento el derecho a la reposición del mobiliario y enseres, o subsidiariamente, a percibir la correspondiente compensación económica por el valor de los mismos.
- Que revise los modelos de contrato de mandato empleados para la incorporación de viviendas vacías al "Programa de Vivienda Vacía" (Bizigune) e incluya las previsiones oportunas sobre el mobiliario y los enseres entregados con la vivienda.