

## **28. IKASGAIA. ERRENTAMENDUAK**

AURKIBIDEA. I. Errentamenduak: 1. Gogapen orokorrak II. Gauzen errentamendua: 1. Kontzeptua eta ezaugarriak 2. Subjektuak 3. Objektua 4. Epea eta errenta 5. Forma eta inskripzioa. 6. Errentatzailearen eta maizterren eskubide eta obligazioak 7. Errentamendua iraungitzea 8. Utzarazpena 9. Azpierrementamendua II. Hiri-errentamendua: 1. Legearen eremua, hiri-errentamendu motak eta arau komunak 2. Etxebizitza alokatzea, bizitza nagusiki bertan egiteko 3. Nagusiki bizitzeko ez den beste erabilera baterako alokatzea 4. 29/94 Legearen 36. eta 37. artikulua: fidantza eta kontratuaren forma. III. Obra-errentamendua: 1. Obra-kontratua Kode Zibilean: izaera eta ezaugarriak 2. Obra egiteko gaiak jartzeko betebeharrak: obra- edo salerosketa-kontratua 3. Kontratistaren betebeharrak 4. Komisio-ematearen obligazioak 5. Arriskuak obra-kontratuan 6. Obra-kontratuaren iraungitze-kausak 7. Obra-kontratutik eratortzen diren kreditu-eskubideen legeko babesa 8. Eraikuntzen eraikitze-kontratuak (38/1999 Legea, azaroaren 5koa).

### **I. Errentamenduak**

#### **1. Gogapen orokorrak**

KZko IV. liburuaren IV. tituluan, errentamenduzko kontratuak arautzen dira. Zehazki, KZko 1542. artikulua xedatzen duenez, gauzen, obren edo zerbitzuen errentamenduzko kontratuak:

*El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o de servicios.*

Gauzen errentamenduzko kontratu bat izango dugu, KZko 1543. artikulua aburuz, alderdietako batek besteari gauza gozatzeko edo erabiltzeko ematen diotenean, epe zehatzerako eta prezio zehatz baten truke:

*En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.*

Obra edo zerbitzuen errentamenduzko kontratuetan berriz, KZko 1544. artikulua xedatzen duenez, alderdi batek bere gain hartzen du beste alderdiarentzat obra gauzatu edo zerbitzua egiteko betebeharrak, prezio zehatz baten truke:

*En el arrendamiento de obras o de servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.*

Aurreratu dugun moduan, beraz, errentamendu horiek guztiak Kode Zibileko IV. titulu horren kapitulu ezberdinetan arautuko dira. Hala ere, gauzen errentamenduari dagokionez, zenbait lege berezitan arautu diren gauzen errentamendu-kontratuen ondorioz, ezarpen subsidiarioa izango du Kode Zibileko 1542.-1582. artikuluetan jasotzen den arauketak. Zehazki, hiri- eta landa-errentamenduen lege bereziak —

29/1994 Legea, azaroaren 24koa, hiri-errentamenduei buruzkoa, eta 49/2003 Legea, azaroaren 26koa, landa-errentamenduei buruzkoa— Kode Zibileko arauketarekiko lehentasunez ezarriko dira. Hortaz, Kode Zibileko 1542.-1582. artikuluetan ezartzen den eraentza ezar daiteke lege berezi horien objektu ez diren gainerako gauzen errentamenduak arautzeko eta, subsidiarioki, lege horietan arautzen ez dena osatzeko.

Era berean, ezingo da ezarri zerbitzu-kontratuari buruzko Kode Zibilak jasotzen duen arauketa, egun, zerbitzuak emateko eginkizuna Lan Zuzenbidearen eraentzapean jasotzen delako, gehien bat.

## **II. Gauzen errentamendua**

### **1. Kontzeptua eta ezaugarriak**

Aurreratu dugun gisan, KZko 1543. artikuluan jasotzen da gauzen errentamendu-kontratuaren muina:

*En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.*

Epea eta prezioa izango dira kontratu horren funtsezko ezaugarriak, zeinaren bitartez errentatzaileak gauzaren gozamina eskualdatzen baitio maizterrari, esan bezala, epe jakinerako eta prezio zehatz baten truke (KZko 1546. art.).

Horrez gainera, adostasunezko kontratu baten aurrean gaude, elkarrekiko betebeharrak sortzen dituen eta *segidako traktukoa*, bere iraupena epe jakinean luzatzen den heinean.

### **2. Subjektuak**

Errentamendua, gauzak ustiatzeko eta etekin bat lortzeko era arrunta den heinean, administraziozko egintza bat da. Hortaz, adinez nagusia edo emantzipatua izateaz gainera, nahikoa izango da errentatzaileak administratzeko gaitasuna edukitzea, kontratua gauzatu ahal izateko. Hala, errentatzailea gauzaren jabe izan daiteke, baina baita gozatzeko ahalmena eskualdatzeko aukera duen eskubide erreal mugatu baten titularra ere (adibidez, gozamen-eskubidearena).

Ildo horretan, ordezkarien edo, hala dagokionean, botere berezirik ez duen administratzaile arruntaren parte-hartzea beharrezkoa den kasuetarako, KZko 1548. artikulua muga bat jartzen die ordezkari edo administratzaile horiek egin ditzaketen gauzen errentamendu-kontratuei; ezingo dituzte egin sei urteko iraupena baino gehiago duten errentamendu-kontratuak. Errentamendu-kontratu horiek kargatzat hartzen ditu legegileak, horiek gauzatzeko beharrezkoa izanik administratzeko ahalmen berezia edo baimen judiziala (KZko 166. eta 271. artikulua).

KZko 1548. artikulua xedatzen duenez:

*Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años.*

Azkenik, nahiz eta Kode Zibilak maizterraren gaitasunari buruz ezer ez aipatu, kontratatze gaitasuna nahikoa dela ulertzen da.

### **3. Objektua**

KZko 1545. artikulua arabera, ezingo dira errentamendu-kontratu horren objektu izan erabileraren erabileraz kontsumitzen diren ondasun suntsikorrak.

Kontratuaren objektuak zilegia eta zehatza izan behar du; alegia, kontratuaren objektu diren gauza eta gozamina edo erabileraz zilegiak eta zehatzak izan behar dute. Era berean, errentamendu-kontratuaren objektu izan daitezke gauza indibidualak edo *universitas* bat osatzen duten ondasunak. Eskubideak, gauzeekin batera, errentamendu horren objektu bilaka daitezke, beti ere horien errentamendua debekatuta ez badago, adibidez, erabileraz eta bizitze-eskubidearekin gertatzen den bezala (KZko 525. art.).

### **4. Epea eta errenta**

Aurreratu dugunez, kontratu horren funtsezko ezaugarriak dira epea eta errenta (KZko 1543. art.). Azter dezagun banan-banan Kode Zibilak ezartzen duena hauetako betebeharrak bakoitzarekiko:

#### A.- Epea

Alderdiek beste gauzaren bat adosten ez duten bitartean, KZko 1581.I artikulua ezar daiteke.

*Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.*

Artikulua arabera, ez badute alderdiek eperik ezartzen, ulertuko da errentamendua urtebeteka egin dela urteko alokairua ezarri denean, hilabeteka alokairua hilekoa denean edo, egunka, eguneko finkatu denean. Garrantzitsua da zehaztea errenta kalkulatzeko zein epe-garairi egin zaion erreferentzia eta ez, aldiz, prezioaren epekako ordainketa egiteko finkatu den modua edo epea. Hau da, errentamenduaren prezioa ezartzean urtebeteko errenta kalkulatu bada, hilabeteko ordainketak egin behar izateak ez du murrizten errentamenduaren

iraupena hilabetekora. Baizik eta errentamendua urtebetez egin dela ulertuko da.

Bestalde, KZko erregela hori ezargarria izateko, bi joera bereiz daitezke jurisprudentzia-mailan. Alde batetik, KZko 1581. artikulua ezargarria izango da alderdiek ezer adosten ez duten kasuetan eta ez, ordea, alderdiek beren artean egindako errentamendua mugagabea dela adosten dutenean. Izan ere, azken kasu horretan, kontratua deuseza izango da KZko 6.3 artikuluan oinarrituz. Hala ere, KZko 1581. artikulua bi kasu horietan ezar daitekeela dioten epaiak badaude ere, ustez, azken hori da egun mantentzen ari diren joera (AGEE, 1985eko abenduaren 9koa eta 1989ko ekainaren 27koa).

### B.- Salneurria

Salerosketa-kontratuan gertatzen ez den bezala, gauzen errentamendu-kontratueta ordainketa egin daiteke dirutan, gauza bidez, edo errentatzailearen onuran jarduera bat aurrera eramanez. Edozein kasutan ere, prezioa zehaztua egon behar da edo, salerosketan gertatzen den moduan, alderdiek finkatu beharko dituzte prezioa zehazteko irizpideak.

KZko 1547. artikuluan jasotzen dira prezioa zehaztua ez egotearen ondorioak:

*Cuando hubiese comenzado la ejecución de una contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule.*

Hortaz, kontratua inefikaza izango da, eta gauza itzultzeko beharra egongo da (aberaste bidegabea gerta ez dadin). Eta, ondorioz, peritu batek ezarritako prezioa ordaindu beharko da, gauza izan duen denboraren arabera. Artikuluak ahozko errentamendu-kontratuari erreferentzia egin arren, idatzizko kontratueta ere ezargarria izango da, hori bai, salneurriari erreferentziarik egiten ez bazaio eta hura ezartzeko beste modurik ez dagoenean.

## **5. Forma eta inskripzioa**

Formari begira, KZko 1278.-1280. artikulua ezarriko dira. Hala, KZko azken artikulua horrek xedatzen duenez, idatziz egin beharko dira 1.500 pezeta baino gehiagoko errenta duten errentamendu-kontratuak. Era berean, artikulua horrek galdatzen duenez, eskritura publikoan egin beharko dira sei urte baino gehiagoko iraupena duten ondasun higieziinei buruzko errentamendu-kontratuak. Hala ere, Diez Picazok adierazten duenez, forma *ad exercitum* kasuen aurrean egongo gara. Alegia, alderdiek ahalmena izango dute forma horiek betetzea elkarri eskatzeko (KZko 1279. artikulua).

Hori bai, gauzen errentamendu-kontratuek hirugarrenengan efikazia izan dezaten, Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira. KZko 1549. artikulua xedatzen duenez:

*Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.*

## **6. Errentatzailearen eta maizterraren eskubideak eta obligazioak**

A.- KZko 1553. eta 1554. artikuluen arabera, errentatzailearen betebeharrak dira:

*1.- Maizterrari gauza emateko betebeharra.*

Errentamendu-kontratuan jaso ahal izango da emateko unean gauza zein egoeratan dagoen. Halakorik adierazten ez den kasuetan, KZko 1562. artikulua arautzen duenez, maizterrak egoera onean jaso duela uste izango da, aurkakoa frogatzen duenean izan ezik.

Emateko behar horri ezar dakizkioke gauza emateko betebeharrari dagozkion xedapen orokor guztiak; bereziki, KZko 1097. artikuluan xedatzen dena. Alegia, gauza zehatza emateko betebeharrak bere barruan hartzen du gauzaren erantsi guztiak ematekoa.

*2.- Errentamendua den bitartean, gauzan beharrezko konponketa guztiak egiteko betebeharra.*

Hala ere, alderdiek adostu ahal izango dute maizterrak bere gain hartzea beharrezko konponketak egiteko betebeharra.

Konpontzeko beharraren jatorria izan daiteke denbora igarotzea, maizterrak eman dion erabilera, edo ezusteko kausaren bat. Maizterrari egokituko zaio konponketa horiek egiteko beharra garaiz jakinaraztea. Hala ez bada, KZko 1559. artikuluen arabera, bere eginbide faltagatik sortutako kalte-galerak jasan beharko ditu. Hori bai, bidezko jakinarazpena eginda errentatzaileak ez baditu konponketak egiten, maizterraren esku dago horiek egitea, errentatzaileari gastu horiek itzultzeko galdatuz.

Konponketa ezin bada atzeratu errentamendua bukatu arte, maizterrak jasan beharko ditu egin beharreko obrak, konponketa bitartean erabileraren zati bat kentzen bazaio ere (KZko 1558.I art.). Dena den, konponketak berrogei egun baino gehiago iraun behar badu, errentaren prezioa jaitsi egin beharko da, konponketaren iraupenaren arabera eta maizterrari mugatzen zaion erabileraren arabera. Hala ere, obraren

izaera dela-eta, ezinezko bilakatzen bada maizterrak eta haren familiak bertan bizitzen jarraitzea, kontratua hutsaltzeko aukera egongo da.

*3.- Errentamenduan emandako gauzaren gozatze baketsua bermatzeko betebeharra.*

Edukitzalea den maizterrari, beraz, gozamen baketsua ziurtatu beharko dio une orotan errentatzaileak. Haatik, KZko 1557. artikulua xedatzen duenez, errentatzaileak ezingo du aldatu errentapeko gauzaren forma.

Hirugarrenen eskutik etor daitekeen erasoari dagokionez, KZko 1560. artikulua honako bereizketa hau egiten du egitezko erasoen eta eskubidean oinarrituta dauden erasoen artean. Hirugarrenak gauzaren gain saiatzeko duen erasoaren aurrean, ez du errentatzaileak erantzun beharko. Maizterrari berari dagokio haren edukitza eta erabileraren defentsa. Hala ere, hirugarrenak berari dagokion eskubidearen ondorioz jarduten duenean, errentatzaileak beharrezko akzioen bidez babestu beharko du maizterra.

*4.- Saneamendua.*

KZko 1553. artikulua xedatzen duenez:

*Errentamendu-kontratuari aplika dakizkioke salerosketaren tituluan saneamenduari buruz jasotako xedapenak.*

*Prezioa itzultzea bidezkoa den kasuetan, txikipena egingo da, errentariak gauza gozamenpean izan duen denboraren arabera.*

B.- KZko 1555. artikulua arabera, maizterraren betebeharrak dira:

*1.- Ezarritako prezioa ordaintzea.*

*2.- Errentamenduaren objektua familiako guraso arretatsu batek egingo zukeen bezala erabiltzeko betebeharra.*

*3.- Kontratu-eskrituraren ondoriozko gastuak ordaintzea.*

Errentatzaileari zein maizterrari ezartzen zaizkion obligazioak ez betetzeak, KZko 1556. artikuluan aurreikusten diren ondorioak sortuko ditu. Alegia, aukera izango dute kontratua suntsiaraztea edo sorturiko kalte-galeren ordainketa eskatzeko.

*Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.*

Azkenik, gauzen errentamendu-kontratua iraungitzen denean, maizterraren betebeharrak eta eskubideak izango dira:

1.- *Gauza jaso zuen moduan itzuli beharko du.*

2.- *Gauzak jasandako narriaduragatik edo galeragatik erantzun beharko du, salbu eta frogatzen duenean bere errurik gabe gertatu dela hori. Baita narriadurak bere erruz edo bere etxeko pertsonak eragindakoak badira ere (KZko 1563. eta 1564. artikulak).*

3.- *Maizterrak, borondatezkoak edo onuragarriak diren hobekuntzengatik, gozamen-eskubidedunak dituen ahalmen berak izango ditu (KZko 1573. art., 487. eta 488. artikuluetara igortzen gaituena).*

## **7. Errentamendua iraungitzea**

Gauzen errentamendu-kontratuaren iraungitze-kausak dira:

### 1.- Epea betetzea

Errentamendua epe zehatz baterako egin bada, mugaeguna amaitzean, errentamendua iraungi egingo da, agindeiaren beharrik gabe (KZko 1565. art.).

Hala ere, epemuga bukatzean, maizterrak hamabost egunean gauzaren gozamenari eusten badio, errentatzailearen adostasuna izanik eta berez agindeia egin barik, isilbidezko luzapena dagoela ulertuko da 1577. eta 1581. artikuluek ezartzen duten denborarako (KZko 1566. art.).

Era berean, errentamendu-kontratuaren epemuga heldu baino lehen, alderdiek kontratua luzatzeko akordioa hartu ahal izango dute, KZko 1566. artikuluan jasotzen den isilbidezko luzapena baztertuz.

2.- Kontratua suntsiaraztea, betebeharrak betetzen ez diren kasuetarako edo gauza galtzen denerako (KZko 1556. eta 1568. artikulak).

### 3.- Errentamenduaren objektua saltzea

Errentamendua Jabetza Erregistroan inskribatuta ez badago, erosleak errentamendu-kontratuari amaiera eman diezaioke. Hala bada, maizterrak saltzaileari kalte-galerak eskatu ahal izango dizkio eta, eskubidea izango du gauzak eman beharreko fruituak jasotzeko (KZko 1571. art.).

Era berean, KZko 1572. artikuluen aburuz:

*Erosleak atzera eskuratzeko ituna duenean, ezin du erabili maizterra botatzeko ahalmena, harik eta atzera eskuratzea erabiltzeko epea amaitu arte.*

4.- Gauza galtzea

5.- Errentatzailearen edo maizterraren heriotza

## **8. Utzarazpena**

KZko 1569. artikulua xedatzen duenez:

*Errentatzaileak epaiketa bidez bota dezake maizterra, honako arrazoi hauetatik edozeinen ondorioz:*

- 1) Hitzarturiko epemuga edo 1577. eta 1581. artikuluetan errentamenduen iraupenerako finkatutakoa agortzea.*
- 2) Prezio hitzartua ez ordaintzea.*
- 3) Kontratuan hizpatutako baldintzetatik edozein haustea.*
- 4) Errentapeko gauza destinatzea itundu ez diren erabilera nahiz zerbitzuetarako, edo gauza horren erabilera ez jartzea, 1555. artikulua 2. zenbakian agindutakoaren menpe.*

## **9. Azpierrentamendua**

KZko 1550. artikulua arabera, azpierrentamendua baimenduta dago, beti ere alderdiek aurkakoa akordatzen ez duten bitartean.

Azpierrentamendua, beraz, maizterrak egindako errentamendu-kontratua izango da, lehenik egindako errentamendu-kontratuaren alderdi izaera galdu gabe, eta beraz, errentatzailearen aurrean erantzuten jarraituz (KZko 1550. art.).

Azpimaizterrak maizterrak dituen mugaketa berak izango ditu, eta errentatzailearen eta maizterraren aurrean erantzule izango da, gauzari ematen zaion erabilera dela-eta (KZko 1551. art.).

Era berean, azpimaizterrak errentatzailearen aurrean erantzuten du adostutako prezioetik zor duen zenbatekoaren neurrian.

Azpierrentamendua iraungiko da errentamendua iraungitzen den kausa berdinegatik, eta errentamendua bera iraungitzen delako.

Errentamenduan gertatzen den bezala, maizterrak utzarazpena eskatzeko legitimazioa izango du, azpimaizterrak KZko 1569. artikuluan aipatzen den kausetariko bat eragiten duenean.



### III. Hiri Errentamendua, 29/1994 Legearen arabera

#### 1. Legearen eremua, hiri-errentamendu motak eta arau komunak

Azaroaren 24ko 29/1994 Legearen, hiri-errentamenduei buruzkoaren, 1. artikuluan xedatzen denez, hiri-ondasun higiezinaren errentamenduak arautzen dira, bai errentamendua nagusiki bizitza bertan egiteko sinatzen denean, bai nagusiki bizitzeko ez den beste erabilera bat emateko egiten den errentamendua denean. Zehazki, legearen 2. eta 3. artikuluetan definitzen dira xede ezberdina duten bi hiri-errentamendu hauen funtsezko ideak:

Legearen 2. artikulua: *1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.*

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

Legearen 3. artikulua: *1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.*

*2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.*

Bi errentamendu mota horiei lege bera ezar dakieke; hala ere, 29/94 Legearen 4. artikuluan xedatzen denez, zenbait arau komunean izan arren, bakoitzak bere eraentza zuzen eta subsidiario berezia izango du. Ildo horretan, Legearen I. (1.-5. artikulua), IV. (36.-37. artikulua), eta V. (indargabetua, 2000. urteko PZL indarrean sartzean) tituluetan jasotzen diren arauak xedaezinak izango dira eta zuzenean ezarriko dira, bi errentamendu mota horien funtseko eraentza moduan.

Horrez gainera, eta honako lehentasun-ordena honi jarraituz, nagusiki bizitza bertan egitea helburutzat duten etxebizitzaren errentamenduetan ezar daitekeen araudia da (Legearen 4., 5. eta 6. artikulua):

- . Lehenik, Legearen II. titulua.
- . Bigarrenik, alderdien akordioak.

-. Hirugarrenik, aurrekoen faltan, Kode Zibila.

Beti ere, etxebizitzak ez baditu 300 metro karratu baino gehiago, edo urtebeteko errentak lanbide-arteko gutxieneko soldata ez badu gainditzen 5,5ean. Kasu horietan, lehentasuna II. tituluari eman beharrean, alderdien akordioei ematen zaie.

Aldiz, aurretik aipaturiko I. eta IV. tituluez gainera eta, era berean, honako lehentasun-ordena hau jarraituz, nagusiki bizitzeko ez den beste erabilera baterako errentamendua egiten denean, eraentza hau ezar daiteke (Legearen 4. art.):

- . Lehenik, alderdien akordioak.
- . Bigarrenik, Legearen III. titulua.
- . Hirugarrenik, aurrekoen faltan, Kode Zibila.

Azkenik, 29/94 Legearen 5. artikuluan adierazten denez:

*Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:*

- a. *El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.*
- b. *El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.*
- c. *Los contratos en que arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la [legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos](#).*
- d. *El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establece entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.*

Azter ditzagun orain, banan-banan, Legearen II. eta III. tituluetan errentamendu mota bakoitzarentzat ezartzen den eraentza berezia, IV. tituluko 36. eta 37. artikuluen iruzkina amaierarako utziz.

## **2. Etxebizitza alokatzea, bizitza nagusiki bertan egiteko**

### **A) IRAUPENA ETA LUZAPENAK**

Errentamenduaren epea ezartzeko aukera alderdiei eskaintzen zaie, beti ere, bost urteko gutxieneko iraupena bermatuta geratuz. Hortaz, alderdiek bost urte baino gutxiagoko iraupena adosten duten kasuetan, maizterraren esku geratuko da urte bakoitzean errentamendua luzatzeko aukera, bost urteak beteak geratu arte. Zehazki, bost urteko gutxieneko epea bete arte, maizterrak errentamendu-kontratuaren urte bakoitza betetzen den baino hogeita hamar egun lehenago jakinarazi beharko dio errentatzaileari ez duela errentamenduarekin jarraitu nahi; bestela, urtebetez errentamendua luzatzen dela ulertuko da. Alderdiek epeari buruz ezer adosten ez duten kasuetan, ulertuko da kontratua gutxienez urtebeterako egin dela, maizterraren esku egonez urtero eta bost urte bete arte errentamenduaren iraupena luzatzea (Legearen 9.1 eta 2 art.)

Era berean, lehenengo bost urteak beteta, bosgarren urtea betetzeko hilabete lehenago alderdiek ez badiote errentamendu-kontratua iraungitzeko borondatea elkarri adierazten, kontratua beste hiru urtez luzatzeko aukera dagoela ulertuko da. Beti ere maizterrari egokituz, urtero, eta hilabeteko aurrerapenarekin, errentamendua iraungitzeko aukera (Legearen 10. art.).

Azkenik, ez da aipaturiko luzapenak egiteko aukerarik egongo baldin eta errentatzaileak errentamendu-kontratuan esanbidez jasotzen badu errentamenduko etxebizitza bost urteko epea igaro baino lehen norbere ohiko etxebizitzatzat hartzeko beharra. Baina, arrazoi horregatik kontratua iraungiko balitz eta hiru hilabeteko epean errentatzaileak ez balu bertan bere ohiko etxebizitza finkatuko, maizterrak honako hauen artean aukeratu ahal izango du: batetik, errentamendu-kontratu bat egitea beste bost urtez, aurreko errentamendua iraungitzeak sortu zizkion gastuen ordainketa eskatuz; edo, bestetik, aurreko kontratua iraungitzeko geratzen ziren urte bakoitzeko errenta bat jasotzea, kalte-ordain moduan (Legearen 9.3 art.).

### **B) MAIZTERRAREN UKO EGITEKO AHALMENA**

Legearen 11. artikuluan adierazten denez, bost urte baino gehiagoko iraupena duten kontratuen kasuan, maizterrari dagokio kontratuari uko egiteko ahalmena, beti ere lehenengo bost urteak igarota. Hala, maizterrak bi hilabeteko aurrerapenarekin jakinarazi beharko dio errentatzaileari bere borondatea, hala dagokionean, adostutako kalteak ordaintzera behartua geratuz. Azken horrek, Legeak adierazten duenez, ezingo du gainditu kontratua betetzeko geratzen diren urte bakoitzeko

hilabete bateko errenten baturarik. Urtebete baino gutxiago geratzen den kasuetan, bidezkoa den gutxipen proportzionala egingo da.

#### C) HIRUGARRENENGANAKO AURKARAGARRITASUNA

Legearen 14. artikuluan bereizketa bat ezartzen da, errentamendua bost urterako edo bost urte baino gehiagorako eginda dagoen:

- a) Errentamendua bost urterako eginda dagoen kasuetan, ondasuna eskuratzen duenak errentamendua errespetatu beharko du lehenengo bost urtean, hirugarren horrek Hipoteka Legearen 34. artikulua eskaintzen dion babesa jaso arren.
- b) Errentamendua bost urte baino gehiagorako ezarri bada, bereizi beharra dago Hipoteka Legeko 34. artikulua babesa jasotzen duen eta jasotzen ez duen eskuratzaileraren artean. Lehenengo kasuan, lehenengo bost urteetan soilik eutsiko zaio errentamenduari, eta errentatzaileari egokituko zaio geratzen den urte bakoitzeko maizterrari hilabeteko errenta ordaintzeko beharra. Eskuratzailerak babestua ez egotekotan, zehazturiko epea errespetatu beharko da.

Era berean, errentatzaileak eta maizterrak xedapen-kasuetan errentamendua iraungiko dela adostu badute, hala eta guztiz ere, Legeak errentamenduaren bost urteko iraupena bermatzeko beharra zehazten du.

#### D) ERRENTA

Alderdiei dagokie errentaren zenbatekoa ezartzea. Legeak, akordio faltan, errentaren ordainketa egiteko epea eta tokia zehazten ditu. Hala, errenta hilabeteko lehenengo zazpi egunetan ordaindu beharko da errentan dagoen etxebizitzan. Errenta dirutan ordainduko da, errentatzaileari egokituz ziurtagiria emateko beharra.

Errenta eguneratzea, KPIren arabera egingo da lehenengo bost urteetan. Hortik aurrera, alderdiek adierazten dutenaren edo adierazitako KPIren arabera (Legearen 18. art.). Era berean, hobekuntzak egin diren kasuetan, eta beti ere lehenengo bost urteak igaro badira, errenta igotzeko aukera egongo da, Legearen 19. artikulua zehazten dituen irizpideak jarraiki.

#### E) GASTU OROKORRAK ETA BANA-BANAKO ZERBITZUAK

Legearen 20. artikuluan xedatzen denez, bana-banakoak ez diren gastu orokorrak maizterrak ordainduko ditu errentamendu-kontratua egitean horrela akordatu badute alderdiek. Hala bada, beharrezkoa izango da kontratuan ordaindu beharreko kopurua adieraztea, kontratuaren

lehenengo bost urteetan gastu horien gehikuntza urtero ezartzeko aukera egonez soilik. Azken kasu horretan, gainera, gastu orokorren gehikuntzak ezingo du gainditu errentaren urteko igoeraren bikoitza.

Bana-banako gastuak, berriz, maizterrak jasan beharko ditu edozein kasutan.

#### F) ALDERDIEN OBLIGAZIOAK

29/1994 Legeak, berez, bakarrik arautzen du errentatzaileak eta maizterrak gauzatzen dituzten obren kasuan ezargarria izango den eraentza. Horrela:

##### *1.- Errentatzaileak gauzatzen dituen mantenu- eta hobekuntza-obrak.*

Errentatzaileak mantenu-obrak gauzatu beharko ditu, beti ere obra horien beharra maizterrak, haren familiako kideek, edo ezusteko batek sortu ez badu. Konponketa ezin bada atzeratu errentamendua bukatu arte, maizterrak egin beharreko obrak jasan beharko ditu, konponketa bitartean erabileraren zati bat kentzen bazaio ere. Hala ere, konponketak hogeit egun baino gehiagoko iraupena izan behar badu, errentaren prezioa txikiagotu egin beharko da, konponketaren iraupenaren arabera eta maizterrari mugatzen zaion erabileraren arabera (Legearen 21.1 eta 2 art.).

Obren beharraren jakinarazpena maizterrari dagokio. Hala ere, urgentziazko konponketak badira, jakinarazteko beharraz gainera, gauzatu ahal izan ditu, gerora errentatzaileari beharrezko ordainketa galdatuz (Legearen 21.3 art.).

Hala ere, maizterraren kargura izango dira eguneroko erabileraren ondorioz sortzen diren gutxieneko gastuak.

##### *2.- Maizterrak gauzatzen dituen obrak.*

Maizterrak ezingo ditu gauzatu etxebizitzaren edo haren osagarrien egitura edo segurtasuna alderatzen duten obrak. Horretarako, ezinbestekoa izango da errentatzailearen baimena izatea. Hala ere, horiek gauzatuko balitu, errentatzailearen esku legoke kontratua suntsiaraztea, kontratua iraungitzean berritzeko eskatzea, edo aldaketa bere egitea ordainketa egin gabe. Dena den, obrek etxebizitzaren segurtasuna murriztu badute, berritzea eskatzeko ez da kontratua iraungi arte itxaron behar, eta hura berehala eskatzeko aukera egongo da (Legearen 23. art.).

Era berean, maizterra edo haren familiako kide bat (seme-alabak, ezkontidea, izatezko bikotea, etab.) elbarria izanda, etxebizitza egoera horretara egokitze beharrezko obrak egiteko ahalmena egongo da. Horretarako, errentatzaileari beharraren berri emanaz eta, azken horrek

nahi izatekotan, errentamendu-kontratua bukatzean etxebizitza lehengo egoerara itzultzeko betebeharra egongo da (Legearen 24. art.).

#### G) LEHENTASUNEZ ESKURATZEKO ESKUBIDEAK

Bost urte baino gehiagoko iraupena duten errentamendu-kontratuetan, maizterrari dagokion lehentasunez eskuratzeko eskubide horri uko egitea akordatzeko aukera jasotzen du Legearen 25.8 artikulua. Gainerako kasuetan, maizterrari dagozkio, etxebizitzaren kostubidezko xedapena egingo den kasuetan, *lehentasunez erosteko* eta *atzera eskuratzeko* eskubideak.

Horretarako, errentatzaileak maizterrari jakinarazi beharko dio saltzeko nahia, prezioa eta salerosketa-kontratuan jaso nahi diren bestelako funtsezko baldintzak. Maizterrak eskubidea egikaritzeko ehun eta laurogei eguneko epea izango du, eta hura igarota, errentatzailea aske geratuko da salerosketa hirugarren batekin gauzatzeko. Hala bada, gauzatu den salerosketaren eskritura edota bestelako idazkia maizterrari igorri beharko zaio, azken horrek ikus dezan salerosketa berari jakinarazitako prezio eta baldintza berean egin dela. Horrela ez izatekotan, maizterrak *atzera eskuratzeko* eskubidea baitu. Era berean, *atzera eskuratzeko* eskubidea egongo da, errentatzaileak ez badio maizterrari salerosketa gauzatzeko nahiaren berri ematen.

Aldiz, ez da lehentasunezko eskubide hori izango errentamenduan dagoen etxebizitza errentatzaile berarena den eraikina osatzen duten bestelako etxebizitzekin batera saltzen denean, edo jabeak pertsona ezberdinak izanda, guztiak ados jartzen badira eraikin osoa pertsona bakar bati saltzeko; beti ere, eraikina etxebizitza bakar batez osatua ez badago. Hala osatua bada, edozein kasutan lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango da.

#### H) ERRENTAMENDU-KONTRATUA ESEKITZEA, SUNTSIARAZTEA ETA IRAUNGITZEA

##### *1.- Esekitzea*

Maizterrari dagokio, etxebizitzan gauzatu beharreko obrek bertan bizitzea erabat ezinezko egiten dutenean. Kasu horietan, maizterrari kontratua esekitzeko ahalmena jasotzeaz gainera, hura suntsiarazteko aukera ere ematen dio Legearen 26. artikulua.

Esekitzea aukeratzen den kasuetan, esekita geratzen dira obrak bukatu arte kontratua iraungitzeko epea eta errenta ordaintzeko obligazioa.

##### *2.- Suntsiaraztea*

Kode Zibileko 1124. artikuluan jasotzen den suntsiarazteko ahalmenaz gainera, Legearen 27. artikuluan, errentatzaileari eta maizterrari kontratua suntsiarazteko aukera ematen zaie honako kasu hauetan:

A.- Errentatzaileak suntsiaraztea galdatzeko ahalmena izango du:

- Errenta edo maizterrari ordaintzea dagozkion bestelako kantitateak ordaintzen ez direnean.
- Fidantza edo haren eguneratzea ez ordaintzean.
- Baimenik gabeko azpierrementamendua egitean.
- Etxebizitzan doluz sorturiko kalteak, edo errentatzailearen baimena galdatzen duten obrak baimenik gabe egitean.
- Etxebizitzan kaltegarriak, ez-zilegiak, arriskutsuak, edo gogaikarriak diren egintzak aurrera eramaten direnean.
- Ondasun higiezinaren bertan nagusiki bizitza egiteko erabiltzen ez denean.

B.- Maizterrak suntsiaraztea galdatzeko aukera izango du:

- Errentatzaileari dagozkion obrak ez egitean.
- Errentatzaileak maizterra egitatez edo zuzenbidez eragoztean etxebizitzaren erabileran.

Aurreko bi kasu horietarako, Legearen 27. artikulua zuzenbide osoz suntsiaraztea gertatuko dela aldarrikatzen du. Beraz, badirudi, suntsiaraztea galdatzeko kausa emanda, hala dagokionean, epaileak ezingo duela beste epe bat eskaini.

### 3.- Iraungitzea

Legearen 28. artikulua araberak, errentamendu-kontratuaren iraungitze-kausak izango dira:

- Errentatzaileari egotz ez dakiokeen kausagatik gauza galtzen denean.
- Etxebizitzaren hondamen-adierazpenagatik.

Horrez gainera, errentatzailea gozamen eskubideduna edo gauzaren erabilera ematen dion bestelako eskubide erreal mugatu baten titularra izanda, errentamendua iraungiko da eskubide horiek iraungitzen direnean. Hala ere, errentatzaileak eskubide erreal mugatu horri uko egingo balio, Díez Picazoren ustez, maizterrak errentamenduarekin jarraitzeko ahalmena mantenduko luke (Legearen 13.2 art.).

#### I) ERRENTATZAILEAK ONDASUNAREKIKO DUEN ESKUBIDEA GALTZEA

Legearen 13.1 artikuluan xedatzen denez:

*Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por le ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar con el arrendameinto hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de renovación prevista en el artículo 9.1.*

Kasu horretan, aurretik aipatu dugun 14. artikulua jasotzen dituen xedapen kasuetan ez bezala, errentatzaileak ez du kostubidez errentan dagoen etxebizitza saltzen, baizik eta, nolabait, galdu egiten du, beste hirugarren batek duen eskubide hobearen egikaritzaren ondorioz.

Honako hauek dira errentatzaileak duen eskubidearen iraungitze-kausak:

- 1.- Adostutako atzeraegite itunaren egikaritzea.
- 2.- Ordezkapen *fideikomisorioa* irekitzea.
- 3.- Hipoteka-eskubidearen nahitaezko egikaritzea.
- 3.- Erostea aukera itunaren egikaritzea.

Hala bada eta errentatzaileak eskubidea galduko balu, errentamenduaren lehengo bost urteak errespetatu beharko dira. Hala ere, bost urte baino iraupen luzeagoa badu, errentamendu-kontratuaren epea errespetatu beharko da, beti ere errentamendua iraungitze-kausak baino lehenago inskribatu bazen Jabetza Erregistroan.

Era berean, bost urteko iraupena errespetatu beharko da, jabea ez den errentatzailearekin egin badu errentamendua fede oneko maizterrak (Legearen 13.3 art.).

J) ERRENTAMENDUA ETA MAIZTERRAREN FAMILIAKO ERLAZIOAK, 29/1994 LEGEAREN IKUSPUNTUTIK

Legearen 12., 15. eta 16. artikuluetan jasotzen dira maizterren familiako kideen alde *inter vivos* eta *mortis causa* eman daitezkeen subrogazio-kasuak.

1.- *Inter vivos subrogazioa (Legearen 12. eta 15. artikulua)*

Maizterrak kontratua ez luzatzea errentatzaileari jakinaraziko balio bere ezkontidearen edo izatezko bikotearen adostasunik gabe, azken horrek errentamenduarekin jarraitzeko aukera izango du. Kasu horietan, ulertu beharra dago errentamendu-kontratua ezkontide bakar batekin edo izatezko bikotearen kide batekin bakarrik sinatu dela.



Hala, errentatzaileak ezkontideari edo bikoteari galdatu ahal izango dio aukera hori egikaritzeko asmorik baduen edo ez adierazteko. Horretarako hamabost eguneko epea izango du, errentamendu-kontratua iraungitzea nahi ez badu eta, hala dagokionean, hilabete betetzeko geratzen den errenta kopurua ordaintzerik nahi ez badu.

Aldiz, maizterrak etxebizitzatik alde egiten badu kontratua ez luzatzeko edo ukatzeko nahia jakinarazi gabe, ezkontideak edo izatezko bikoteak maizterrak alde egin zuenetik zenbatzen hasita eta hilabeteko epean errentatzaileari jakinarazi beharko dio errentamenduarekin jarraitzeko nahia. Bestela, ezkontidea edo bikotea hilabete horretako errenta ordaintzera behartua geratuko da, errentamendu-kontratua bera iraungita geratuz.

Era berean, ezkontza-deuseztasun, dibortzio edo banaketa judizial kasuetan, maizterra ez den ezkontideak kontratuarekin jarraitzeko aukera izango du, KZko 90. eta 96. artikuluen arabera etxebizitzaren erabilera hari egokitu bazaio. Horretarako, errentatzaileari jakinarazi beharko dio kontratuarekin jarraitzeko borondatea, bi hilabeteko epean, erabaki judiziala ematen denetik zenbatzen hasita (Legearen 15. art.).

## 2.- Mortis causa *subrogazioa*

Legaren 16. artikuluan, maizterraren heriotzaren ondorioz, horren tokian subrogatzeko aukera jasotzen zaie honako hauei:

a.- Heriotza-unean maizterrarekin bizi den ezkontideari edo izatezko bikoteari.

b.- Heriotza-unean bere guraso-ahalpean edo tutoretzapean dauden ondorengoei, edo berekin azken bi urteetan bizi izan diren ondorengoei.

c.- Heriotza-unearen aurreko bi urteetan hildako maizterrarekin bizi izan diren aurreko ahaideei.

d.- Heriotza-unearen aurreko bi urteetan hildako maizterrarekin bizi izan diren anai-arrebei.

e.- Heriotza-unearen aurreko bi urteetan hildako maizterrarekin bizi izan diren bestelako 3. gradurainoko albo-ahaideei, beti ere % 65eko elbarritasuna badute.

Maizterra hiltzen bada eta *mortis causa* subrogazio horretarako pertsona posible bat baino gehiago badaude, akordio faltan, honako lehentasun-ordena hau zehazten du legeak:

1.- Printzipioz, lehentasun-maila ezartzeko aurreko subjektuak zerrendatzeko erabili den ordena bera erabiliko da. Salbuespen bat izango da: hirurogei eta hamar urte baino gehiago dituzten gurasoek

lehentasuna izango dute ondorengoekiko. Era berean, lehen mailako ahaideak azken mailakoa baztertuko du, eta lotura bikoitzeko anai-arrebek lotura bakarreko anai-arrebak baztertuko dituzte.

2.- Aurreko erregela ezarriz, hala eta guztiz ere pertsona bat baino gehiagok aukera izango balu subrogaziorako ahalmen hori egikaritzeko, eskubidea egokituko zaio, lehenik eta behin, % 65 baino elbarritasun-maila altuagoa duenari, bigarrenik, familiazko karga gehien dituenari eta, azkenik, ondorengo gazteenari, aurreko ahaide zaharrenari edo, hala dagokionean, anai-arreba gazteenari.

Honako hauek dira *mortis causa* subrogazio-eskubidea egikaritzeko bete beharreko baldintzak:

Hiru hilabeteko epean errentatzaileari idatziz jakinaraztea maizterraren tokian subrogatzeko nahia, beharrezkoak diren heriotza-ziurtagiria eta subrogatzeko baldintza subjektiboak frogatzen dituzten agiriak aurkeztuz. Ezer adierazten ez den kasuetan, kontratua iraungita geratuko da eta subrogatzeko aukera duten guztiek hiru hilabeteko errenta ordaintzera behartuak geratuko dira, beti ere, errentatzaileari ez badiote idatziz jakinarazi heriotza-unetik eta hilabeteko epean eskubide horri uko egiten diotela.

Errentatzaileak subrogazioa gauzatu nahi duten subjektuen jakinarazpena jasoko balu, maizterrak zituen betebeharreko erantzule solidario moduan hartu ahal izango ditu, subrogatzeko nahiari eusten dioten bitartean.

Azkenik, adierazi, bost urte baino gehiagoko iraupena duten errentamendu-kontratuen kasuan alderdiek adostu ahal izango dutela lehenengo bost urteak igarota ez dela *mortis causa* subrogaziorik izango. Edo, maizterra bost urte horiek bete baino lehen hilez gero, subrogazio bidez jarraitu nahi den kontratuaren gehieneko iraupena bost urtekoa izango dela.

#### H) AZPIERRENTAMENDUA ETA LAGATZEA

Legearen 8. artikulua araberak, kontratua hirugarren bati lagatzeko beharrezkoa izango da errentatzailearen idatzizko baimena.

Bestalde, azpierrementamendua soilik izan daiteke partziala bada eta errentatzaileak baimena idatziz ematen badu. Hala bada, azpierrementamenduaren prezioak ezingo du errenta gaititu, eta errentamendu-kontratu nagusia iraungitzen bada, azpierrementamendua ere iraungita ulertuko da.

## **2. Nagusiki bizitzeko ez den beste erabilera baterako alokatzea**

Aurreko eraentzarekin gertatzen ez den bezala —eta batez ere III. titulu hori alderdien akordio faltan ezargarria den heinean—, ez da eraentza sistematiko bat jasotzen, arau zehatzak eta puntualak baizik. Azter ditzagun zein den arau horien funtsezko edukia.

#### A) ERRENTAMENDUKO ONDASUN HIGIEZINA XEDATZEA

Legearen 29. artikuluan adierazten denez, errentamendua ez badago Jabetza Erregistroan inskribatuta, eskuratzailer berriak ez du errentamendu-kontratuaren iraupena zertan errespetatu.

#### B) ERRENTATZAILAK ETA MAIZTERRAK EGIN BEHARREKO OBRAK

Legeak 21., 23., eta 24. artikuluetako edukira igortzen gaitu (Legearen 30. art.).

#### C) KONTRATUAREN AZPIERRENTAMENDUA

Ondasun higiezinan enpresa edo merkataritza-jarduera bat aurrera eramaten duen maizterrari azpierrentamendua edo kontratua lagatzeko aukera ematen zaio. Ez du errentatzailearen baimenik behar, baina jakinarazi beharko dio, azken horrek urteko errenta igotzeko aukera izanik, % 10ean azpierrentamendua partziala dela, eta % 20ean, erabateko azpierrentamendu- eta lagatze-kasuetan (Legearen 32. art.).

#### D) MAIZTERRAREN HERIOTZA

Subrogaziorako eskubidea egongo da oinordeko edo legatu-hartzailearen alde maizterrak enpresa edo merkataritza-jarduerak aurrera eramaten dituen kasuetan. Horretarako, errentatzaileari jakinarazi beharko zaio subrogazioa bi hilabeteko epean.

#### E) MAIZTERRAREN KALTE-ORDAINKETAK JASOTZEKO ESKUBIDEA

Legearen 34. artikuluan arabera, publikoari eskaintzen zaion enpresa edo merkataritza-jarduera aurrera eramateko egiten diren errentamendu-kontratuetan, epea igarota, maizterrak lau hilabeteko aurrerapenarekin errentatzaileari kontratuarekin eta, beraz, azken bost urteotan mantendu izan duen jarduerarekin jarraitzeko borondatea jakinaraziko balio, azken horrek eskaintza ez onartuz, maizterrak kalte-ordainketa eskatzeko eskubidea izango du, beti ere honako baldintza hauek betetzen diren kasuetan:

a.- Maizterrak udalerrri berean eta kontratua iraungi eta sei hilabeteko epean jarduera bera aurrera eramaten jarraituko balu. Kasu horretan,

kalte-ordainketak jasoko ditu garraio-gastuak eta, hala dagokionean, bezeroak galdu izatea, toki-aldaketa dela eta.

b.- Errentatzaileak edo hirugarren batek maizterrak aurrera eramaten zuen jarduera mantentzen badute. Kasu horretan, kalte-ordainketak jasoko ditu hilabeteko errenta-kontratua sinatu zen urte bakoitzeko, beti ere gehienez hamazortzi hilabeteko errenta jasotzeko eskubidea egonez.

#### **F) KONTRATUA ZUZENBIDE OSOZ SUNTSIARAZTEKO AUKERA**

Legearen 35. artikulua arabera, suntsiarazte-kausak dira:

- 1.- Legearen 27.2 a), b), eta e) artikuluan aipatzen diren kausa berak.
- 2.- Azpierrentamendua edo lagapena egitean, Legearen 32. artikuluan jasotzen den jakinarazpena egiteko beharra ez betetzea.

### **3. 29/94 Legearen 36. eta 37. artikulua: fidantza eta kontratuaren forma**

Legearen 36. artikulua arabera, fidantza diruz ordaindu beharko da. Etxebizitza alokatzea bizitza nagusiki bertan egiteko helburutzat duten kontratuetan, fidantza hilabeteko errenta izango da. Besteetan, berriz, bi hilabetekoa. Lehenengo bost urteetan ez da fidantza eguneratuko. Hortik aurrera, alderdiek erabakiko dute zein diren fidantza eguneratzeko erregelak eta, akordio faltan, errenta eguneratzeko akordio bidez edo legez finkatu diren irizpide berak ezarriko dira. Azkenik, aipatu, fidantza itzultzeko beharrak interes legala sortzen duela, maizterrak giltzak itzuli eta hilabeteko epean fidantzarik ez bazaio itzultzen.

Bestalde, Legearen 37. artikulua xedatzen duenez, forma-askatasuna dago. Hala ere, alderdiek elkarri eskatu ahal izango diote errentamendu-kontratua idatziz jasotzea. Kasu horretan, beharrezkoa izango da honako datu hauek jasotzea: alderdien nortasuna, errentan jartzen den ondasun higiezinaren deskripzioa, epea, errenta eta alderdiek adosten dituzten bestelako klausulak.

## **IV. Obra-errentamenduaren kontratua**

### **1. Obra-kontratua Kode Zibilean: izaera eta ezaugarriak**

Aurretik aipatu dugunez, obra-errentamenduaren kontratuan alderdietako batek bere gain hartzen du beste alderdiarentzat obra egiteko betebeharra, prezio zehatz baten truke. Hala ere, errentamendu-

kontratu baten aurrean egon arren, kasu horretan, alderdiak izendatzeko ez ditugu *errentatzaile* eta *maizter* kontzeptuak erabiliko, *komisio-emaille* eta *kontratista* baizik. Hala, *komisio-emaillea* obra egitea agintzen edo kontratatzen duena izango da, eta *kontratista*, berriz, prezio baten truke obra aurrera eramaten duena.

Bestalde, nahiz eta Kode Zibileko eraentzak (1588.-1603. artikulua) gehienetan eraikuntzak egiteko egiten den obra-kontratuari buruz hitz egin, kontratu horren eremuan sartuko dira zerbait egitea emaitzat duten edozein obra-kontratu. Berez, eraikuntzak egitea xedetzat duten obra-kontratuak azaroaren 5eko 38/1999 Legearen, eraikuntzen antolakuntzari buruzkoaren, eremupean geratzen dira, eta Kode Zibileko eraentza subsidiarioki ezarri ahal izaten da, beti ere, Lege horren xedapenak aurkaratzen ez duen heinean (Legearen 4. art.). Hortaz, obra-kontratua aztertzean, Kode Zibilak ezartzen duen eraentzaren iruzkinarekin hasiko gara, eraikuntzen antolakuntzari buruzko 38/1999 Legeak ezartzen duen erantzukizunaren arauketa aztertzen bukatuz.

Azkenik, esan, obra-kontratua, aurreko errentamendu-kontratuak bezala, elkarrekiko betebeharrak sortzen dituen adostasunezko kontratua dela.

## **2. Obra egiteko gaiak jartzeko betebeharra: obra ala salerosketa-kontratua**

Kode Zibileko 1588. artikulua xedatzen duenez, obra-kontratua egitean akordatu daiteke *kontratistak* bere lana edo industria bakarrik jarriko duen, edo gaiak ere berak jarriko dituen.

Azken aukera hori dela eta, kontratu horren izaeraren kalifikazioa egitean, hainbat aukera planteatu izan dira. Alde batetik, obra-kontratuaren izaera mantendu da. Bestetik, berriz, etorkizuneko gauza baten salerosketaz edo, hala dagokionean, bi kontratu mota horien izaera jasotzen duen kontratu mistoari buruz hitz egin ohi da.

Bataren edo bestearen artean aukeratzeko, ezinbestekoa izango da alderdien nahia zein izan den zehaztea. Horrela, gauzaren existentziarako beharrezkoa den sortze-lanari garrantzia ematen zaionean, obra-kontratu baten aurrean gaudela adierazi ahal izango dugu. Díez Picazok adierazten duenez, kasu horietan nahiko lagungarria da kontratuaren objektuak dituen ezaugarriei erreparatzea. Horrela, gauza generikoa denean edo, are gehiago, profesional batek era berdintsu eta errepikatuan ekoizten duen gauza bada, salerosketa-kontratu baten aurrean egongo gara. Hala ere, gauza zehatza izanda (profesional bati modu berezitan eta baldintza zehatz batzuen menpe enkargatzen zaion horietakoa), ziur asko obra-kontratu baten aurrean egongo gara. Alegia, ez da gauza bera lantegi kontzesionarioan erosten den autoa, edo fabrikatzaileari agintzen zaion diseinu bereziko autoa.

### **3. Kontratistaren betebeharrak**

Kontratistaren betebeharrak nagusia da kontratuan adostutako eran eta bere lanbideak eta usadioak galdatzen duten irizpideei jarraiki obra gauzatzea.

KZko 1592. artikulua arabera, obraren egikaritza bi modutan akorda daiteke: alde batetik, exekuzio partzialak ezarriz; bestetik, osotasunean eman beharreko obra dela zehaztuz. Era berean, arruntena da alderdiek obra gauzatzeko aldizkako edo orokorra den epea zehaztea. Hala ere, bai obra egiteko modua, bai horretarako ezarritako epea alderdien adostasunez aldatzeko aukera egongo da, kontratuak irauten duen bitartean.

Azkenik, kontratistaren betebeharra da obra komisio-emailearen eskura jartzea ere.

### **4. Komisio-emailearen obligazioak**

#### *1.- Salneurriaren ordainketa*

Salneurria zehazteko honako sistema hauek aurreikusten dira:

- Obra guztiagatik goren mugako salneurria ezartzea.
- Atal edo neurri-unitate bakoitzeko prezio bat ezartzea.
- Komisio-emaileak gaiak jartzen ez dituenetan eta eskulanaren kontratazioa bere esku ez dagoenean, obraren guztiko kostuaren hainbesteko bat eramatea.

Kontrakoa adosten ez den kasuetan, KZko 1599. artikulua arabera, salneurria ordainduko da obra ematen denean, beti ere, KZko 1592. artikuluan adierazten denez, obra zatika ematea adostu ez bada. Izan ere, kasu horretan, komisio-emaileak ordainketa zatika egitea eska dezake.

Azkenik, honako hau da Kode Zibileko 1593. artikulua jasotzen duen aukera:

*Arkitektoa edo kontratista arduratzen bada, goren mugako gaikuntzaren bidez, eraikina egiteaz edo bestelako obra egiteaz, lurraren jabearekin hitzarturiko planoaren arabera, arkitektoa edo kontratistak ezin du prezioa handitzeko eskatu, nahiz eta jorralaren edo gaien prezioek gora egin; eska dezake hori, ordea, planoan aldaketaren bat egin eta horrek obra handitzea dakarrenean, jabeak horretarako baimena emanaz gero.*

#### *2.- Obraren harrera eta horren ondorio juridikoak*

Kontratistak obra emateko duen betebeharrarekin batera, komisio-emaileak adostutako eran egindako obra hartzeko betebeharra dauka. Hortaz, komisio-emaileak behar hori gauzatu ahal izateko, lehenengo, obra onartu beharko du.

Harrera esanbidez edo isilbidez gauza dezake. Azken kasu horretan, komisio-emaileak harrera gauzatu duela ulertuko da salneurria erreserbarik gabe ordaintzen duenean, edo erreserbarik gabeko edukitza eta erabilera eskuratzen duenean.

KZko 1598. artikuluan xedatzen denez, obra komisio-emailearen nahiaren arabera egin behar dela adosten denean, adostasunik izan ezean, kasuan kasuko adituari egokituko zaio obra adierazitakoaren arabera eginda dagoela edo ez erabakitzea.

KZko 1588. artikuluen arabera, kontratistak obra egiteko gaiak jarri behar dituela adostu ez bada, komisio-emaileak jarri beharko ditu.

## **5. Arriskuak obra-kontratuan**

Oraingoan aztertu beharko dugu obra eman baino lehen obra edo hura egiteko gaiak galtzen diren kasuan, nori dagokion galera horren arriskua jasatea, kontratistari edo komisio-emaileari.

KZko 1590. artikuluen arabera, kontratistak bere lana edo industria soilik jartzen duenean, hari egokituko zaio arriskua, salneurria jasotzeko eskubidea galduz. Hori horrela izango da, komisio-emaileak gauzaren harrera egiteko berandutza ez badago, edo gauza galdu bada hura egiteko beharrezko izan diren gaiak egoera txarrean daudelako, kontratistak komisio-emaileari egoera horren berri emanez. Azken bi kasu horietan, komisio-emaileari dagokio arriskua jasotzea.

Hala ere, KZko 1589. artikulua aurreikusten duenez, kontratistak lana edo industriad gainera obra egiteko gaiak ere jarri baditu, obra eman baino lehen galtzekotan, kontratistari egokituko zaio arriskua, beti ere komisio-emailearen berandutza ez badago obra hartzeko behararen betekizunean.

## **6. Obra-kontratuaren iraungitze-kausak**

Kontratu horren iraungitze-kausak bereziak dira:

1.- Komisio-emailearen alde bateko eta borondate hutsez atzera egitea, kontratistari kalte-ordain gisa egindako gastuak, lanak eta obratik lor dezakeen onura ordaintzeko beharra eraginez (KZko 1594. art.).

2.- Kontratistaren heriotza, obra egitea haren esku utzi denean, hark dituen ezaugarri pertsonalengatik.

3.- Komisio-emaileak obra ezin badu amaitu, haren borondatetik kanpoko arrazoi baten ondorioz.

Azken bi kasu horietan, komisio-emaileak kontratistaren jaraunsleei ordaindu behar die, adostutako prezioaren arabera, jadanik eginda dagoen obra-zatiaren balioa eta prestatutako gaien balioa ere, baldin eta gaiok onuraren bat badakarte.

## **7. Obra-kontratutik eratortzen diren kreditu-eskubideen legezko babesa**

A.- Kontratistaren hartzekodunek komisio-emailearen aurka duten akzio zuzena.

KZko 1597. artikulua xedatzen duenez: *Norbaitek bere lana eta gaiak jartzen baditu kontratistak goren mugarekin gaitutako obra batean, akzioa izango du obra horren jabearen aurka (komisio-emailearen aurka), erreklamazioa egiten denean jabe horrek kontratistari zor dion kopururaino bakarrik.*

B.- Gauza bahi moduan atxikitzeko eskubidea.

KZko 1600. artikulua arabera: *Norbaitek obra egiten badu gauza higigarrien gain, gauza hori bahi moduan atxikitzeko eskubidea du ordainketa jaso arte.*

## **8. Eraikuntzen eraikitze-kontratuak (38/1999 Legea, azaroaren 5koa)**

Aurreratu dugunez, obra-kontratuaren objektua eraikuntza denean, Kode Zibilak eskaintzen duen eraentza sortu diren arazo gehienak konpontzeko nahikoa izan ez den heinean, espainiar legegileak ezinbestekotzat jo du eraikuntzen antolakuntzari buruzko 38/1999 Legea, azaroaren 5koa, onartzea.

Lege horretan bereziki arautu dira eraikuntza-prozesuan parte hartzen duten subjektuen betebeharrak zein diren eta bakoitzari zer erantzukizun-eremu egokitzen zaion (Legearen 1. art.). Azter ditzagun, orain, azken eremu horretan lege berezi horrek ezartzen duen eraentza berezia, Kode Zibileko 1591. artikulua hondamen-adierazpen kasuetarako aurreikusten duen erantzukizunarekin osatuz.

38/1999 Legearen 2. artikulua xedatzen denez, bertan jasotzen den eraentza ezar dakieke izaera publikoa zein pribatua duten eraikinen eraikuntza-prozesuei, beti ere haren erabilera artikulua honetan aipatzen den horietako bati lotua badago (administratiboa, osasunezkoa, erlijiosoa, irakaskuntzarakoa, bizitzekoa, etab). Era berean, kontuan



hartzekoa da Legeak artikulua horretan ematen duen eraikin kontzeptua, beste ezaugarrien artean, proiektuaren beharra jasotzen duena.

38/1999 Legeak ezartzen duen erantzukizuna aztertu baino lehen, ezagutu behar da zein subjektuk parte har dezakeen eraikuntza-prozedura horietan, haiei egokituko baitzaie Legeak aurreikusten dituen erantzukizun-kausak.

Zehazki, Legearen 8.-16. artikuluetan jasotzen dira eraikuntza-prozesu horretan parte hartuko duten *agenteak* nor diren eta, era berean, bakoitzaren betebeharrak zein diren zerrendatuz (Legearen 8. art.). Hortaz, eraikuntza-prozesuan honako hauek parte hartuko dute:

1.- *Promotorea*: eraikuntza lanak sustatu, antolatu eta finantzatzen dituen pertsona (Legearen 9. art.).

2.- *Proiektugilea*: obra exekutatzekeo beharrezko proiektua egiten duena (Legearen 10. art.).

3.- *Eraikitzailea*: promotorearekin kontratua egiten duena, obra kontratuaren eta proiektuaren arabera exekutatzekeo (Legearen 11. art.).

4.- *Obraren zuzendaria*: obraren garapena zuzentzen duena proiektuaren, kontratuaren eta gainerako lizentzia, baimen edo eginbideen arabera (Legearen 12. art.).

5.- *Obraren egikaritzaren zuzendaria*: obraren egikaritzea zuzendu eta eraikuntzaren kontrol kualitatibo eta kuantitatiboa gauzatzen duena (Legearen 13. art.).

6.- Bestalde, nahiz eta horien *eraikuntza-agenteen* izaera eztabaidatua izan, Legeak 14., 15., eta 16. artikuluetan aipatzen ditu *kalitate-kontrolleko laborategi eta entitateak, gaien hornitzaileak eta jabe eta erabiltzaileak*.

Ondorioz, 17.-20. artikuluetan arautzen dira *agente* horiei ezartzen zaizkien erantzukizun-kausak, motak eta epeak. Modu orokor batean, ezaugarri nagusi hauetan zehazten da Legeak aurreikusten duen erantzukizun-eraentza:

1.- Legeak ezartzen duen erantzukizunaz gainera, eraikuntza-prozesuan parte hartzen duten agenteen artean posible izango da kasuan kasuko kontratuzko erantzukizuna galdatzea (Legearen 17.1 art.).

2.- Jabeek edo hirugarren eskuratzailleek erantzukizuna eskatu ahal izango diete eraikuntza-prozesuan parte hartzen duten *agentei*. Jabe edo hirugarren eskuratzaille ez diren bestelako kaltetuek kontratuz

kanpoko erantzukizunean oinarritu ahal izango dute beren eskaera (Legearen 17.1 art.).

3.- Erantzukizuna eraikinean sorturiko kalte materialengatik galdatu ahal izango da. Horretarako, Legeak kalte motak bereizten ditu, bakoitzerako erantzukizun-epe berezitua zehaztuz. Horrela, honako hauek egongo dira:

- a) Hamar urtez, eraikuntzan agertzen diren egiturazko kalteengatik galdatzea erantzukizuna (Legearen 17.1.a) art.).
- b) Hiru urtez, eraikuntzako osagaietan eta bizigarritasun-baldintzetan agertzen diren kalteengatik galdatzea erantzukizuna (Legearen 17.1.b) art.).
- c) Urtebetez, eraikuntzaren amaiera eta akaberagatik galdatzea erantzukizuna (Legearen 17.1.b) art.).

4.- Printzipioz, Legeak norbanakoen erantzukizuna ezartzen du. Alegia, kalte mota horietariko bakoitza sortzen duen *agenteak* erantzukizun zuzena izango du. Hala ere, kaltea nork egin duen ezin bada bereizi, edo, argi geratzen bada erruen konkurrentzia gertatu dela, legeak agenteen erantzukizun solidarioa aurreikusiko du (Legearen 17.2 eta 3 art.).

5.- Edozein kasutan, *promotoreak* erantzukizun solidarioa izango du kaltea sortu duen edo duten beste *agente* edo *agenteekin* batera (Legearen 17.3 art.).

6.- *Agente* horiek berek egindako kalteen erantzukizuna dute eta, beren kargura dauden beste subjektuek egindako kalteena, beren artean eska daitekeen kontratuzko erantzukizuna alde batera utzi gabe (Legearen 17.5, 6, eta 7 art.).

7.- Ez da Lege horretan jasotzen den erantzukizunik izango, kaltea ezustean, hirugarren batek edo kaltetuak berak sortu badu (Legearen 17.8 art.).

8.- Erantzukizun hori galdatzeko Legeak aurreikusten duen epea bi urtekoa da (Legearen 18.1 art.).

9.- Azkenik, Lege horretan ezartzen diren betebeharrak betetzea ziurtatzeko, Legeak aseguru zehatzak egiteko beharra ezartzen die eraikuntza-prozesuan parte hartzen duten subjektuei (Legearen 19. eta 20. artikulua).

Horrez gainera, aurretik aipatu dugun bezala, ezinbestekoa da kontuan hartzea Kode Zibileko 1591. artikulua hondamen-adierazpena dagoen kasuetarako aurreikusten duena. Artikulu horren arabera:

*Eraikuntza hondamenean badago eraikuntza-akatsen ondorioz, eraikin horren kontratistak kalte-galeren gaineko erantzukizuna du, hondamen hori eraikuntza amaitu eta hurrengo hamar urteetan gertatuz gero; erantzukizun berbera eta epe berean izango du eraikuntza zuzendu duen arkitektoak, baldin eta hondamena lurraren edo zuzendaritzaren akatsa dela eta gertatzen bada.*

*Arrazoia bada kontratistak kontratuaren baldintzak ez gauzatzea, kalte-ordainketaren gaineko akzioak hamabost urte iraungo du.*

## **BIBLIOGRAFIA**

- AUTORE EZBERDINAK: *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Iruñea, 2000.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Iruñea, 1995.
- DÍEZ PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho Civil*, II. Liburukia, *El contrato en general. La relación obligatoria. Contratos en especial. Causi contratos. Enriquecimiento sin casusa. Responsabilidad extracontractual*, Madril, 2003.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., SANCHO REBULLIDA, F.A., *et alii*: *Elementos de Derecho Civil*, II. Liburukia, *Derecho de obligaciones*, 2. liburukia, *Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*, Madril, 1999.
- PANTALÉON PRIETO: *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madril, 1995.