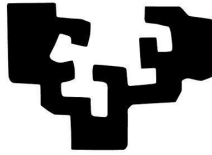


eman ta zabal zazu



Universidad  
del País Vasco

Euskal Herriko  
Unibertsitatea

ZUZENBIDE  
FAKULTATEA  
FACULTAD  
DE DERECHO

**OHIKO ETXEBIZITZARAKO  
ERRENTAMENDU-KONTRATUA eta  
COVID-19a**

Zuzenbide Gradua

2020/2021

**Gradu Amaierako Lana**

Egilea: **Patrizia ENRIQUEZ CARMONA**

Zuzendaria: **Irantzu BERIAIN FLORES**

## AURKIBIDEA

<b>Laburdurak</b>	3
<b>I. SARRERA</b>	4
<b>II. HIRI-ERRENTAMENDU KONTRATUA: etxebizitza alokatzea, bizitza nagusiki bertan egiteko. Ideia orokorrak</b>	6
1. Sarrera	6
2. Kontzeptua, objektua eta kontratuaren alderdiak	6
3. Aplikagarria den araudia eta aldaketak	11
3.1. Kode Zibila	14
3.2. 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri-errentamenduei buruzkoa	14
3.3. 4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa	18
3.4. Beste zenbait aldaketa	20
4. Alderdien eskubide eta betebeharrak	22
4.1. Errentatzailearen eskubide eta betebeharrak	22
4.2. Maizterraren eskubide eta betebeharrak	23
5. Errenta eta etxegabetze prozedurari aipamenak	26
<b>III. COVID-19ari AURRE EGITEKO GIZARTE ETA EKONOMIA-ARLOKO PRESAZKO NEURRI OSAGARRIAK: 11/2020 Errege Dekretua, martxoaren 31koa</b>	31
1. Covid-19aren egoera eta 11/2020 Errege Lege-Dekretuaren oinarria	31
2. Errentamendu-zorraren epearen luzapena	33
3. Borondatezko luzapena 4. art.ak aurreikusten ez dituen errentatzaileentzat	35
4. Luzapena eskatzeko beharrezko betekizunak eta dokumentuak	36
5. Salbuespenezko luzapena behar bezala ez aplikatzearen ondorioak	37
6. Hiri-errentamenduarekin erlazionatutako aipamen berezi batzuk	38
<b>IV. ONDORIOAK</b>	41



## ERABILITAKO LABURDUREN ZERRENDA

<b>adib.</b>	adibidez
<b>AE</b>	Autonomia Erkidego
<b>AGE</b>	Auzitegi Gorenaren Epaia
<b>art./ art.ak</b>	artikulua/ artikulua
<b>EAO</b>	Estatuko Aldizkari Ofiziala
<b>EDL</b>	Errege Lege-Dekretua
<b>EK</b>	Espainiar Konstituzioa
<b>h.</b>	eta hurrengoak
<b>HEL</b>	Hiri-Errentamenduen Legea
<b>KZ</b>	Kode Zibila
<b>MOE</b>	Munduko Osasun Erakundea
<b>or./ orr.</b>	Orrialdea/ orrialdeak
<b>PAE</b>	Probintzia Auzitegiko Epaia
<b>PZL</b>	Prozedura Zibileko Legea
<b>zk.</b>	zenbakia

## I. SARRERA

Kontratua, obligaziozko erlazio juridikoen iturria den heinean, betebeharrak sortzera zuzenduta dagoen hitzarmen adostua da; eta adostasunaren adierazle moduan, autonomia pribatuan oinarrituz, alderdien artean arau juridikoak ezartzera bideratzen da. Horretaz gain, kontratua, ondasunak eta zerbitzuen eskualdaketak egiteko bide arruntena da, alderdien interes ekonomikoak asetzeko erabiltzen den tresna juridikoa bilakatuz. Kode Zibilak (aurrerantzean KZ) bere 1089. artikuluan betebeharren iturrien artean zerrendatzen du kontratua; 1091. artikulua berriz, kontratuetatik sortzen diren betebeharrek alderdien artean lege-indarra dutela adierazten du, eta 1254. artikulua dio, kontratua izango dela pertsona bat edo gehiagok adostasuna adierazten dutenetik eta euren burua gauzaren bat ematera edo zerbitzuren bat egitera behartzen dutenean<sup>1</sup>.

Lanaren helburua errentamendu-kontratuaren azterketa bat egitea da, eta horretan barneratuz, ohiko etxebizitzarako errentamendu kontratuaren xedeari buruzko hausnarketa bat burutzea COVID-19a dela eta. Egungo COVID-19ak ekarritako aldaketan inguruko lan bat egitearen ideia oso interesgarria suertatu zitzaidan, oso ohikoa den kontratua baita eta osasun larrialdi egoera honek juridikoki eragindako aldaketetan nolabaiteko sakontzeko aukera aproposa iruditu zitzaidan.

Lan honek bi bloke nagusi ditu: batetik hiri-errentamendu kontratuaren marko teoriko eta juridikoa. Bestetik, COVID-19aren egoeraren ondoriozko 11/2020 Errege Dekretuaren azterketa. Era berean, ordaindu ez izanaren ondoriozko kaleratzei buruzko analisiari ekingo da, eta errenta zenbat hilabetetatik aurrera ordaindu gabetzat jotzen den eta hura kobratzeko epea zein den aztertuko da.

Lehenengo blokeari dagokionez, errentamendu-kontratuaren oinarritzko kontzeptuak eta oinarritzko azalpenak emango dira, hala nola: objektua zehaztu; zeintzuk dira aipatutako kontratuaren alderdiak; aplikagarria den araudia, aldaketak eta alderdien eskubide eta betebeharrak. Ondoren, sakondu egingo da honako hauetan: Kode Zibila, 1994ko Hiri-Errentamenduen Legea eta Etxebizitzak Alokatzeko Merkatua Malgutzeko eta Sustatzeko Neurriei buruzko Legea xedatzen duena, beste

---

<sup>1</sup> DÍEZ PICAZO, L. eta GUILLÓN A. *Sistema de Derecho Civil*, II. Liburukia, *El contrato en general. La relación obligatoria. Contratos en especial. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*. Tecnos, Madril, 2003, 29. or eta h.; BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: *Manual de Derecho Civil. Contratos*. Bercal S.A., Madril, 2019, 213. or eta h..

zenbait aldaketa aipatuz arauketaren atalarekin bukatzeko. Bestalde, errentatzaile zein maizterraren eskubide eta betebeharrak azalduko dira; bereziki errentaren ordainketan eta etxegabetze prozeduran arreta jarritz, aipamen laburrak egingo ditugu.

Bigarren blokeari dagokionez, martxoaren 31ko 11/2020 Errege Dekretuaren azterketa partzial bati ekingo zaio. Dekretu honek, eragin handia izan du etxebizitza-errentamenduetan. Izan ere, COVID-19aren ondorioz, Espainiar estatuko Gobernuak errenta-zorraren luzapena onartzea erabaki du, errentari batzuek ezin izan baiotote horren ordainketari aurre egin beren lanak galdu edo eten dituztelako. Halaber, errenta ez ordaintzeagatik kaleratzearen akzioa aldi baterako etetea erabaki da, eta familia ahulenentzako eta birusak gehien kaltetu dituen familientzako laguntza-programa bat onetsi.

Lanarekin bukatzeko, eta azaldutako guztia kontuan hartuz, ikuspuntu kritiko batetik esanguratsuak diren aipamenak eta ondorioak azalduko dira.

## **II. HIRI-ERRENTAMENDU KONTRATUA: etxebizitza alokatzea, bizitza nagusiki bertan egiteko. Ideia orokorrak.**

### **1. Sarrera**

Errentamendua Kode Zibilaren 1542-1245. artikuluetan jasotako xedapen orokorrak dituen kontratua da. Horietan oinarrituta, errentamendua gauzena, obra edo zerbitzuen izan daitekeela ezartzen da. Zentzu horretan, gauzen errentamenduaren kasuan, alderdietako batek besteari gozamina edo erabilera eman behar dio, denbora jakin baterako eta prezio jakinerako (KZren 1543. art.). Kasu horretan, komeni da zehaztea errentatzaileak beretzat gordetzen dituela jabetza eta xedatze-ahalordea, gauzaren gozamina edo erabilera lagatzen duen bitartean. Errentamendua obra edo zerbitzuen bada, alderdietako batek bere gain hartzen du obra bat gauzatzeko edo zerbitzu bat emateko betebeharra, prezio jakin batean (KZren 1544. art.). Hala ere, 1545. artikulua xedatzen du erabilerarekin kontsumitzen diren ondasun suntsikorrak ezin direla kontratu honen xede izan.

Beraz, errentamendu-kontratuaren barruan, honako hauek berezi behar ditugu:

- **Gauzen errentamendua.** Bertan, alderdi batek besteari gauza baten gozamina edo erabilera eman behar dio, denbora eta prezio zehatz baterako.
- **Obren errentamendua.** Horren bidez, alde batek besteari obra bat egiteko betebeharra hartzen du bere gain, prezio zehatzean. Errentamendu mota honen barruan, kontuan hartu behar dira Kode Zibilean ezarritakotik kanpoko erregulazioa duten zenbait modalitate (hala nola, eraikinen eraikuntza, edizio kontratua, musika edizioaren kontratua, musika produkzioaren kontratua eta abar).
- **Zerbitzuen errentamendua.** Kontratu mota horiek eratuta, alderdietako batek besteari zerbitzu bat emateko betebeharra hartzen du bere gain, prezio zehatzean.

### **2. Kontzeptua, objektua eta kontratuaren alderdiak**

Gauzen errentamenduan, alderdietako batek bere gain hartzen du besteari gauzaren gozamina edo erabilera emateko obligazioa, epe zehatzerako eta prezio

jakinaren truke (KZren 1543. art.); horretaz gain, adostasunezko kontratu baten aurrean gaudela esan beharra dago, elkarrekiko betebeharrak sortu eta segidako traktukoa dena, iraupena epe jakin baterako<sup>2</sup>. Honen barruan, hiri-errentamendu kontratua aurkitu dezakegu; honako hau eraikin bizigarri<sup>3</sup> batekin lotuta dago, zeinak helburu bezala duen etxebizitza-premia asetzeari, eta hori ez betetzeak Prozedura Zibilaren Legean araututako ordainketa ez egiteagatik utzarazpena ekarriko du: *El artículo 2.1 LAU, en cambio, al mencionar la habitabilidad, sólo puede referirse a que la edificación tenga los requisitos necesarios para que pueda ser utilizada como vivienda, pues el artículo 3.1 no exige ningún tipo de habitabilidad en el arrendamiento para otros usos. No hay, por tanto, dos conceptos distintos de habitabilidad en la nueva Ley (habitabilidad como vivienda y habitabilidad como local de negocio), sino sólo uno: el arrendamiento de vivienda exige, necesariamente, la habitabilidad de la edificación; en el arrendamiento para otros usos es irrelevante que la edificación sea o no habitable*<sup>4</sup>.

Abiapuntua, Kode Zibilaren 1542 eta 1543. artikuluetan aurkitu dezakegu, hauek, errentamenduaren nondik norako oinarritzko ideiak emango dizkigute<sup>5</sup>. Lan honen arira, egun, hiri-errentamenduak azaroaren 24ko 29/1994 Legeak<sup>6</sup> arautzen ditu, zeinak bere 1. artikuluan<sup>7</sup> xedatzen duenaren arabera, bereizketa bat egin behar den: hiri-ondasun higiezinak nagusiki bizitza bertan egiteko eta nagusiki bizitzeko ez den beste erabilera bat emateko errentamenduak. Zehazki, bere 2. eta 3. artikuluetan<sup>8</sup>

---

<sup>2</sup> DÍEZ PICAZO, L. eta GUILLÓN A. *zita*, 345. or eta h.

<sup>3</sup> VALLADARES RASCÓN E. eta ORDÁS ALONSO, M. “Artículo 2.1 Arrendamiento de vivienda”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 80-83. orr.

<sup>4</sup> Wolters Kluwer Guías Jurídicas-eko “Arrendamiento de vivienda” artikulua, eskuragarri [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA\\_MtMSbF1jTAAAKNjE0tjE7Wy1KLizPw8WyMDQwsDM0MjkeEBmWqVLfnJIZUGqbVpiTnEqAKrVbz81AAAAWKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA_MtMSbF1jTAAAKNjE0tjE7Wy1KLizPw8WyMDQwsDM0MjkeEBmWqVLfnJIZUGqbVpiTnEqAKrVbz81AAAAWKE) helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 8an).

<sup>5</sup> KZren 1542. eta 1543. artikuluen idazketa: “*El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios*” eta “*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*”.

<sup>6</sup> Azaroaren 24ko 29/1994 Legea, Hiri-errentamenduena, EAO, 282. zk., azaroaren 25ekoa, eskuragarri [https://www.ivap.euskadi.eus/contenidos/informacion/legedia\\_euskaraz\\_e\\_zuz\\_zibila/eu\\_def/adjuntos/Zuzenbide%20zibila/Hiri-errentamenduena.pdf](https://www.ivap.euskadi.eus/contenidos/informacion/legedia_euskaraz_e_zuz_zibila/eu_def/adjuntos/Zuzenbide%20zibila/Hiri-errentamenduena.pdf) helbidean (aurrerantzean, HEL).

<sup>7</sup> HELren 1 art.: “*La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinan a vivienda o a usos distintos de vivienda*”.

<sup>8</sup> HELren 2. eta 3. artikuluen idazketa. 2. artikulua: “*1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. 2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como*



definitzen da bi atal hauen xede eta funtsezko ideia ezberdinak. Hala ere, nahiz eta bi motei (higiezina bizitza bertan egiteko edo nagusiki bizitzeko ez den beste erabilera baterakoa den kontuan hartuz) Lege bera aplikatu daitekeen, bakoitzak bere eraentza zuzen eta subsidiarioa izango du<sup>9</sup>. Aipatu bezala, lan honetan bizitza bertan egitekoenetan zentratuko gara.

Etxebizitza-errentamenduak arautuko dituzte alderdien borondateak zehaztutako itun, klausula eta baldintzek, HELren II. Tituluan ezarritakoaren arabera, eta modu osagarrian, Kode Zibilean zehaztutako arauak xedatutakoak.

Kontzeptua eta objektuari dagokionez, posiblea, zilegia eta zehatza izan behar du. HELren 2.1 artikulua xedatzen duenari jarraituz, etxebizitza-errentamenduaren aurrean egongo gara eraikin bizigarri bat errentan hartzen denean, eraikin horren helburua etxebizitza iraunkorra izateko beharra asetzen baldin bada. BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANOren iritziz, errentamendua kontratu bat da, zeinaren bidez pertsona batek beste bati lagatzen dio gauza baten aldi baterako erabilera prezio baten truke, eta ulertzen du hiri-errentamenduak eraikuntza xede bezala dutenak direla<sup>10</sup>.

Eraikuntzaren bizigarritasunari dagokionez, LETE DEL RIOk<sup>11</sup> aipatutakoari jarraiki, «bizigarritasunaren» betekizunari begira, etxebizitzak gutxieneko osasun-, eraikuntza- eta zerbitzu-baldintzak bete beharko ditu, etxebizitza duina eta egokia izanez (EKren 47. art.<sup>12</sup>). Zentzu honetan, HELren 2.2 artikuluari erreferentzia egin beharra dago, zeinetan etxebizitza-errentamenduan aplikatzen diren arauak aplikatuko zaizkie, orobat, altzariei, trastelekuei, garaje-plazei, eta gainerako gelei, errentan

---

*accesorios de la finca por el mismo arrendador*”; eta 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”.

<sup>9</sup> DÍEZ PICAZO, L. eta GUILLÓN A. zita, 346. or.

<sup>10</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. “Los arrendamientos urbanos”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ-RODRÍGUEZ CANO, R.): *Manual de Derecho Civil. Contratos*. zita, 215. or eta h.

<sup>11</sup> LETE DEL RÍO, J. “Arrendamientos urbanos”. *Derecho de Obligaciones*, III. Liburukia, *Contratos en particular*. Tecnos, Madril, 2003. 254. or eta h.

<sup>12</sup> EKren 47. artikulua idazketa: “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*”.

emandako espazioei edo errentatzaileak berak finkaren eranskin gisa lagatako zerbitzuei.

Horretaz gain, HELren 7. artikulua<sup>13</sup> xedatutakoari erreparatuz, maizterrak epe luzeak igarotzen dituenean errentapeko etxebizitzatik kanpo, errentamenduak ez du galtzen ohiko etxebizitza-errentamenduaren izaera, baldin eta bertan banandu gabeko ezkontidea edo haren ondorengo seme-alabak bizi badira. Hori horrela ulertuta, 27.2 artikuluan<sup>14</sup> jasotako suntsiarazpen-kausarekin lotuta egongo litzateke: izan ere, maizterrak etxebizitza modu iraunkorrean ez okupatzea aurreikusi dezake berak gauzatzen duen lanak denbora luzez etxetik kanpo egotera behartzen badu, adibidez: marinela izatea, atzerriko misioen batean militar nabarmena izatea eta abar<sup>15</sup>. LETE DEL RÍOren aburuz, seme-alaben aipamena mendekotasun ekonomikoaren arabera ulertu behar da, ez guraso-ahalarekin erlazionatutako kontzeptuaren arabera<sup>16</sup>. Horretaz gain, autoreak adierazten du errentariak beren jarduera profesionala errentamenduaren xede den lokalean garatzeko eskubidea dutela.

Kontratuaren subjektuei erreparatuz, bereizi behar ditugu errentatzaile eta maizterra (KZren 1546 art.<sup>17</sup>). Errentatzailea gauzaren erabilera lagatu, obra gauzatu edo zerbitzua egiteko betebeharra hartzen duena izango da; eta maizterra aldiz, gauzaren erabilera edo obra zein zerbitzurako eskubidea eskuratzen duena, horiek ordaintzeko betebeharrarekin batera. Bi subjektu hauetaz gain, KZren 1550. artikulua<sup>18</sup> eta

---

<sup>13</sup> HELren 7. art.ren idazketa: “*El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes*”.

<sup>14</sup> HELren 27.2 artikulua<sup>14</sup>ren idazketa: “*2. Además el arrendador podrá disolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: f. Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7*”.

<sup>15</sup> VALLADARES RASCÓN, E. eta ORDÁS ALONSO, M. “Artículo 7.1 Condición de arrendamiento de vivienda”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 243. or.

<sup>16</sup> LETE DEL RÍOren hitzetan: “*La referencia a los hijos hay que entenderla en función de la dependencia económica y no de la sujeción a la patria potestad*”, zita.

<sup>17</sup> KZren 1546. artikulua<sup>17</sup>ren idazketa: “*Se llama arrendador al que se obliga a hacer el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar*”.

<sup>18</sup> KZren 1550. artikulua<sup>18</sup>ren idazketa: “*La obligación indivisible mancomunada se resuelve en indemnizar daños y perjuicios desde que cualquiera de los deudores falta a su compromiso. Los deudores que hubiesen estado dispuestos a cumplir los suyos, no contribuirán a la indemnización con más cantidad que la porción correspondiente del precio de la cosa o del servicio en que consistiere la obligación*”.

Hiri-errentamenduen Legearen 8. artikulua<sup>19</sup> arabera, azpierrementamenduaren aukera gehitu dezakegu; azpierrementamendua baimentzen du alderdiek aurkakoa adosten ez duten bitartean (honako hau, maizterrak gauzatutako errentamendu-kontratua izango da, beraz, errentatzailearen aurrean erantzuten jarraituko du)<sup>20</sup>.

Azpierrementamendu-kontratuaren bidez, alderdietako batek, gauza baten maizterrak (azpierrementatzailea), bere gain hartzen du gauza horren gozamina eta erabilera, osorik edo zati batean, beste bati (azpierrementaria) lagatzeko betebeharra, denbora jakin baterako eta prezio jakin baten truke (KZren 1543. art.). Horrenbestez, azpierrementamendua kostubidezko kontratua da funtsean, eta horrek beste kontratuetatik bereizten du, horiek errentapeko gauzaren gozamina eta erabilera doan lagatzea baitakarte, osorik edo zati batean. Etxebizitza-azpierrementamenduaren eta Kode Zibilaren araubidearen arteko aldeei dagokienez, esan behar da legeria erkideak azpierrementamendua baimentzen duen bitartean (esanbidez debekatzen duenean izan ezik), Hiri-Errentamenduen Legeak bereizi egiten dituela etxebizitza errentamendua edo beste erabilera baterako errentamendua den (zehaztuz finka horretan lanbide- edo industria-jarduera bat egiten den)<sup>21</sup>.

Gaitasunaren inguruan, administraziozko egintza bat dela esan dezakegu, izan ere, errentamendua gauzak ustiatzeko eta etekin bat lortzeko era arrunta da. Hori dela eta, kontratua gauzatu ahal izateko, nahikoa izango da pertsona adinez nagusia edo emantzipatua izateaz gainera, administratzeko gaitasuna edukitzea. Izan ere, errentatzailea dena, gauzaren gozatzeko ahalmena eskualdatzeko aukera duen eskubide erreala mugatuaren titularra edo jabea da. Ildo honetan, nahiz eta gure KZak maizterren gaitasunaren inguruan ezer ez esan, ulertzen da beharrezkoa den betekizuna kontratatzeko gaitasuna dela.

---

<sup>19</sup> HELren 8. artikulua<sup>19</sup> idazketa: “1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador. 2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador. El subarriendo se registrará por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se registrará por lo pactado entre las partes. El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó. El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento”.

<sup>20</sup> LETE DEL RÍO, J. zita, 258. or eta h.

<sup>21</sup> REGLERO CAMPOS, F. eta COSTAL RODAL, L. “Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 265-266. orr.

### 3. Aplikagarria den araudia eta aldaketak<sup>22</sup>

Aipatu dugun bezala, errentamenduak orotara, Kode Zibileko IV. Tituluaren kapitulu ezberdinetan arautuko dira. Hala ere, gauzen errentamenduei dagokienez, lege berezietan arautu diren errentamendu-kontratuen ondorioz, ezarpen subsidiarioa izango du Kode Zibileko artikuluetan jasotzen diren arauketak. Hori horrela izanda, Hiri-Errentameduei buruzko gaitan, 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Kode Zibileko arauketarekiko lehentasunez ezarriko da<sup>23</sup>. Honek aditzera ematen du, KZeaz ezartzen den eraentza lege berezi horren objektu ez diren gainerako gauzen errentamenduak arautzeko erabiliko dela, edota modu osagarrian erabiliko dela lege horietan arautzen ez dena osatzeko.

Hiri-errentamenduko kontratu bati aplikatu beharreko araudia zehazteko kontuan hartu beharreko inguruabar garrantzitsu bat kontratuaren perfekzio data da; izan ere, kontratua 1995eko urtarrilaren 1a baino lehenagokoa edo gerokoa den desberdindu beharra dago (HELeke 2. Azken Xedapena). Era berean, 4. Xedapen Iragankorra ere aipatu behar da. Honen arabera, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindako eta 1994ko Hiri-errentamenduen Legea indarrean sartzean indarrean zirauten maizter-kontratuekin parekatutako errentamendu-kontratuek aplikagarri zaizkien testu bateginaren arauen mende jarraituko dute, xedapen iragankor horren eta hurrengo paragrafoetan aurreikusitako salbuespenak kontuan hartuz.

Gaur egun, Hiri-Errentamenduei buruzko sei legeria daude indarrean aldi berean. Beraz, aipatu izan dugunez, kontratuaren perfekzio data erabakigarria izango da kontratuaren araubide juridikoa zein den jakiteko.

Sei araubide horiek honako hauek dira<sup>24</sup>:

1. **Hiri-Errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategina** (abenduarien 24ko 41/1964 Dekretua). Izenak adierazten duen bezala, ordura arte sakabanatuta zegoen legeria bateratzen duen testua da, eta errentak izozteko eta nahitaez

---

<sup>22</sup> GÓMEZ ZAMORA, L. *100 preguntas y respuestas prácticas sobre Arrendamientos Urbanos y el Alquiler de Vivienda*. Valentzia, Tirant lo Blanch. 37. or eta h.

<sup>23</sup> DÍEZ PICAZO, L. eta GUILLÓN A. *zita*, 346. or.

<sup>24</sup> Cámara de la Propiedad Urbana de Burgosek 2019ko azaroaren 27ko “*Coexistencia de diversos regímenes jurídicos sobre arrendamientos urbanos. ¿Cuál aplicar?*” artikulua, eskuragarri <https://camaraurbanaburgos.es/arrendamientos-urbanos-regimenes-juridicos-aplicables/> helbidean (azken kontsulta ekainaren 5ean).

luzatzeko legezko mekanismoak nabarmentzen ditu. Hala ere, mekanismo hauek, gerora indargabetuko dituzte 1994ko HELren Xedapen Iragankorrek, haien zorrotasuna murrizten baitute. Nabarmendu behar da legezko luzapenaren mekanismoa bereziki garestia zela errentatzailearentzat; izan ere, honen arabera, 2 subrogazio baimentzen ziren, eta beraz, kontratu batek 3 belaunaldi iraun zezakeen, titularrak semearengan subrogatzen baitzuen, eta semeak bilobarengan.

2. **2/85 Errege Lege-Dekretua, 1985eko apirilaren 30koa.** 1985eko maiatzaren 9an indarrean sartu eta 10 egunera, errentamenduaren nahitaezko luzapenaren mekanismoa ezabatu zuen.
3. **1994ko Legea (29/1994 Legea, azaroaren 24koa).** 1995eko urtarrilaren 1ean indarrean sartu zen, haren ezaugarri nagusiak hauek izanik: (1) Itun askatasuna aurreikusten du lokalen errentamenduan funtsezko printzipio gisa, baina nolabaiteko iruzurrarekin; izan ere, 4. artikulua xedatzen duenaren arabera, lokalen errentamendurako, alderdien borondatea aurreikusko da lehendabizi, ondoren, 1994ko Hiri-Errentamenduak aurreikusten duena, eta halakorik ezean, Kode Zibilaren 34. artikulua xedatutakoarekin bat, aurkako itunik ezean, bezeroengatik kalte ordaina aurreikusten da. (2) Gutxienez 5 urteko epea ezartzea etxebizitza errentatzeko.
4. **4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa.** Bi ezaugarri nabarmendu behar ditugu: (1) Etxebizitza-errentamenduaren gutxienerako epea murriztea, 3 urtera aldatuz. (2) Errentamendu-kontratuak Jabetza Erregistroan inskribatzeko aukera ematen du, publizitateak dakarren berezko ondorioekin.
5. **21/2018 Errege Lege-Dekretua, abenduaren 14koa.** Nahiz eta Diputatuen Kongresuak ez baliozkotu, guztiz aplikagarria da 2018ko abenduaren 19tik 2019ko urtarrilaren 24ra bitartean sortutako kontratuetan. Horren arabera, errentamendu-kontratuen gutxienerako epea:
  - Errentatzailea pertsona fisikoa bada: gutxienez 5 urte + 3 urteko luzapenarekin.

- Errentatzailea pertsona juridikoa bada: gutxienez 7 urte + 3 urteko luzapenarekin.

**6. 7/2019 Errege Lege-Dekretua, martxoaren 1ekoa.** 2019ko martxoaren 6tik aurrera egindako kontratuei aplikatzekoa. Honek, berretsi egiten du etxebizitza-errentamendurako kontratuen gutxienerako epearen aldaketa, aldeztatik aipatutako 21/2018 ELDk aurreikusi zuena eta baliozkotasuna ez lortzearen ondoren, eraginkortasunik gabe geratu zena:

- Errentatzailea pertsona fisikoa bada: gutxienez 5 urte + 3 urteko luzapenarekin.
- Errentatzailea pertsona juridikoa bada: gutxienez 7 urte + 3 urteko luzapenarekin.

Beraz, aurreko guztia laburbilduz, kontratuaren perfekzio data eta aplikagarria zaion araudia honela batu dezakegu<sup>25</sup>:

## RESUMEN

FECHA DEL CONTRATO	LEGISLACIÓN APLICABLE
<b>Contratos de arrendamiento posteriores al 1 de julio 1964 y anteriores al 9 de mayo de 1985</b>	Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, Texto refundido LAU Disposición Transitoria Segunda LAU 29/94
<b>Contratos de arrendamiento posteriores al 9 de mayo de 1985 y anteriores al 1 de enero de 1995</b>	Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido LAU Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica Disposición Transitoria Primera LAU 29/94
<b>Contratos de arrendamiento posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores a 6 de junio de 2013</b>	Ley 29/94 de 24 de noviembre, de arrendamientos Urbanos
<b>Contratos de arrendamiento posteriores al 6 de junio de 2013 y anteriores al 19 de diciembre de 2018</b>	Ley 29/94 de 24 de noviembre, de arrendamientos Urbanos modificada por Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas
<b>Contratos de arrendamiento posteriores al 19 de diciembre de 2018 y anteriores al 23 de enero de 2019</b>	Ley 29/94 y RDL 21/2018 de 14 de diciembre
<b>Contratos posteriores al 6 de marzo de 2019</b>	Ley 29/1994 y RDL 7/2019 de 1 de marzo

<sup>25</sup> Cámara de la Propiedad Urbana de Burgosek 2019ko azaroaren 27ko “*Coexistencia de diversos regímenes jurídicos sobre arrendamientos urbanos. ¿Cuál aplicar?*” artikulua laburpen moduan erabilitako taula. Eskuragarri <https://camaraurbanaburgos.es/arrendamientos-urbanos-regimenes-juridicos-aplicables/> helbidean.

### 3.1. Kode Zibila

Kode Zibilak<sup>26</sup> gauzen-errentamenduei buruz eskainzen dion lehen araua 1543. artikulua aurreikusten du, kontratuaren definizioa ematen duena. Errentamendu mota bakoitzera bideratutako kapituluaren arteko Xedapen Orokorren barruan kokatuta, badirudi hasierako asmoaren arabera, kontratu oro hartuko dituela, baina ez da horrela izango. KZren II. Kapituluak “Landa-finken eta hiri-finken gaineko errentamenduak” ditu izenburu bezala eta hortaz, ez du arautzen gauzen-errentamendua oro har, higiezinaren errentamendua baizik<sup>27</sup>.

Ondorioz, KZak kontratu honen arauketa orokorra jasotzen duela ikusi dezakegu, subsidiarioki aplikatuko dena 29/1994 Legeak izan ditzakeen hutsuneak osatuz.

### 3.2. 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri-errentamenduei buruzkoa<sup>28</sup>

Azaroaren 24ko 29/1994 Legea da hiri-errentamenduak arautzeko lege-iturri nagusia. Honek xedatuakoari jarraituz, EKren 149.1.8 artikulua<sup>29</sup> aplikazio orokorra izango du Espainiako lurraldean, baina testuak berariazko igorpenak egiten ditu AAEEetako arauetara.

EKren 47. artikulua dioenez, Espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Konstituzioak aitortutako eskubide horretan eta botere publikoek eskubide hori gauzatzeko beharrezkoak diren baldintzak sustatzeko duten betebeharrean oinarrituta, dagozkion arauak ezarriz, 1994ko Hiri-errentamenduen Legea argitaratu zen, azken helburu bezala hiri-errentamenduen merkatua sustatzea lortuz.

---

<sup>26</sup> 1889ko uztailaren 24ko Errege Dekretua, Kode Zibila argitaratzen duena. 1889ko uztailaren 25eko *Gazeta*, 206. zk.

<sup>27</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.: *Ámbito de la aplicación de las normas del CC*, zita, 313. or eta h.

<sup>28</sup> Azaroaren 24ko 29/1994 Legea, Hiri-errentamendua. EAO, 282. zk., azaroaren 25koa.

<sup>29</sup> EKren 149.1.8 art.aren idazketa: “1. *El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 8.ª Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial*”.

RUIZ-RICO RUIZ-MORONek adierazitakoa eta legeak berak egiten duen bereizketa kontuan hartuz, bereizi behar ditugu etxebizitza-errentamenduak eta etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduak<sup>30</sup>. Errentamendu-kontratuaren arauketa sustantiboaren abiapuntua izan behar da etxebizitza-errentamenduaren eta etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduen tratamenduen desberdintasuna. Funtsezko errealitate ekonomikoak, bi kasuetan erabat ezberdinak izanagatik, batak eta besteak arau-sistema desberdina behar dute, alegia, desberdintasun hori kontuan hartzen duten arauak<sup>31</sup>.

#### **A) Hiri-errentamenduen Legearen mende dauden kontratuak**

Hiri-errentamenduen Legeak honela mugatzen du bere aplikazio-eremua: alde batetik, 1. artikuluen edukia adierazten du (aplikazio-eremua); eta bestetik, 2. eta 3. artikuluen bidez, bi kategoriak definitzen ditu. Katgoria horiek elkarren artean bereizten dituzten inguruabarrak aipatzen dira, bakoitzarentzat araubide juridiko desberdina justifikatzen dutenak.

Legearen 1. artikulua etxebizitzarako edo etxebizitzaz bestelako erabilerarako alokatzen diren hiri-finkei aplikatu beharreko araubide juridikoa ezartzen du. RUIZ-RICO RUIZ-MORONen arabera, legearen eremu objektiboa honako ezaugarriek osatzen dute:

- Errentamendu-kontratua izatea (KZren 1543. art.).
- Hiri-finka izaera izatea<sup>32</sup>.
- Finka etxebizitza edo bestera erabilera baterako erabiltzea<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.: “Características de la LAU de 24 de Noviembre de 1994”, *zita*, 332. or eta h.

<sup>31</sup> Azaroaren 24ko 29/1994 Legearen Atariko 1. zenbakiaren 5. orrialdeko estraktua: “*La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia*”.

<sup>32</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORONen ustez, nahiz eta 1. artikulua hiri-finkatzat hartu behar denari buruzko daturik ematen ez badu ere, 2. eta 3. artikuluetatik argi eta garbi ondorioztatzen da Legeak eraikuntzarekin identifikatzen duela “hiri-finka” izaera, eta ondorio horietarako ez dela guztiz erabakigarria izango lurzoru horrek jasotzen duena hirigintza-sailkapena.

<sup>33</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN autorearen aburuz, eraikuntzari dagokion erabilera, hasiera batean, alderdiek hitzartutakoa izango da, eta itunik ezean, errentariak finkari eman beharko dio tokiko ohituraren arabera finkaren izaeratik ondorioztatzen den erabilera.



Oinarrizko ezaugarri horietatik abiatuta, errentamenduaren xede den eraikinaren bizigarritasuna edo bizigarritasun eza eta horri dagokion erabilera zehatza dira kontratua etxebizitza-errentamendu edo beste erabilera baterako errentamendu gisa kalifikatzea zehazten duten inguruabarrak, eta, ondorioz, kontratua Legean aurreikusitako bi araubideetako baten mende jartzea.

### **B) Salbuetsitako hiri-errentamenduak**<sup>34</sup>

29/1994 Legearen 5. artikuluan adierazten denez, Lege honen aplikazio-eremutik salbuetsita daude:

- a) Atezain, zaintzaile, alokairupeko, enplegatu eta funtzionarioei euren kargua dela-eta edo emandako zerbitzuengatik esleitutako etxebizitzaren erabilera.
- b) Militarren etxebizitzaren erabilera, horien kalifikazioa eta araubidea gorabehera, euren legeria berezian xedatutakoaren arabera arautuko baitira.
- c) Laborantza-etxea duen finka bat errentan emateko kontratuak, errentamenduaren helburu nagusia nekazaritza-, abeltzaintza-, edo baso-aprobetxamendua bada. Kontratu horietan aplikatuko da Landa-Errentamenduei aplikatu beharreko Azaroaren 26ko 39/2003 Legean xedatutakoa.
- d) Unibertsitateko etxebizitzaren erabilera, unibertsitateak berak, horien jabe edo arduradun izanda, beren beregi hala kalifikatu dituztean, baldin eta etxebizitzok esleitzen bazaizkie kasuan kasuko unibertsitatean matrikulatutako ikasleei, eta bertako irakaskuntza, administrazio eta zerbitzuetako langileei, horietako bakoitzaren eta unibertsitatearen ardura izango da, kasuan-kasuan, etxebizitza horien erabileran aplikatu behar diren arauak ezartzea.

VALLADARES RASCÓN eta ORDÁS ALONSOren<sup>35</sup> ustez nahiz eta Legearen 5. artikulua izenburua «salbuetsitako hiri-errentamenduak» izan, bitxia da ikustea bertan jasotako lau kasutan ez dagoela *kontratu* edo *errentamendu* kontzeptuak. Hala ere, argi dago errentamendu-kontratu baten ondorio ez den edozein etxebizitza-erabilera Legearen aplikazio-eremutik kanpo dagoela. Izan ere, Hiri-Errentamenduaren bidez ezin izango dira arautu: erabilera-eskubide erreal bat, komodatu-kontratu baten edo

---

<sup>34</sup> Azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 5. artikulua estraktuak.

<sup>35</sup> VALLADARES RASCÓN, E. eta ORDÁS ALONSO, M. “Artículo 5. Arrendamientos excluidos”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. zita*, 181-212. orr.

gauzazko soldata baten ondorio den etxebizitza erabilera edota gozamen-eskubide baten ondoriozko etxebizitza erabilera.

Maiztasun jakin batekin, errentamendu-kontratuak ez ditu errentamendu-harreman juridikoari buruzko itunak bakarrik jasotzen; aitzitik, Legeria bereziarekin bat ez datozen klausulen multzo bat aipatu beharra dago. Auzitegiek lege berezien eremutik kanpo utzi dituzte «konplexutzat» hartutako kontratu batzuk. Horietan, hainbat kontratuetatik hartutako elementuak agertzen dira, baina, kontratu mistoetan ez bezala, elementu horien bat-egiteak kontratu berri bat dakar, ezohikoa den kontratu bat<sup>36</sup>. Hiri-errentamenduen Legedi berezian inplizituki ezarritako helburua ez den beste helburua duten kontratuak dira.

### **C) Arauen izaera eta borondatezko bazterketa**

Hiri-Errentamenduen Legean, *ius cogens* arauak eta xedapen-arauak daude; lehenengo multzoa I., II. (etxebizitza errentamenduei aplikatu beharreko araubideari edukia ematen dutenak dira), eta V. Titulukoak osatzen dituzte eta, III. Tituluko guztiak, xedapen-arauak dira, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduari buruzkoak.

Legearen, I. Tituluan kokatuta dagoen 4.4 artikuluan, zenbait arauen aplikazioa baztertzea aurreikusten du, eta hori eragingarria izateko, beren beregi itundu beharko da. RUIZ-RICO RUIZ-MORÓNek aurreikusitakoarekin bat, hiru baldintza behar dira aipatutakoa gertatzeko<sup>37</sup>:

- 1) Bazterketa posible izatea, *ius cogens* arauak kanpoan geratuz.
- 2) Bazterketa hori espreski eginda izatea. Horrek esan nahi du alderdiek borondate argia eta zalantzarik gabekoa izatea eskatzen duela, borondate hori esplizituki edo zuzenean adieraz dadin.
- 3) Bazterketa agindu zehatzei buruzkoa izan behar da, bazterketa orokorrak debekatzearren.

---

<sup>36</sup> Informazio gehiagorako: CLEMENTE MEORO, “El arrendamiento urbano con opción de compra como contrato complejo y la transmisión de la propiedad en favor del optante”, *Revista General de Derecho*, 1993ko 583. zenbakia.

<sup>37</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.: *zita*.

VALLADARES RASCÓN eta ORDÁS ALONSOren<sup>38</sup> ustez, artikulua honen lehenengo irakurraldian, badirudi legearen aplikagarritasunaren bazterketa mugatzen saiatzen dela, Kode Zibilarren 2. artikuluan<sup>39</sup> aipatzen den moduan. Hala ere, arauaren xedeari dagokionez, kontratuan honako formulak ekiditearen nahia adierazten du “*el arrendatario renuncia a todos los beneficios renunciables que le concede la LAU*” edo antzekoak. Hau horrela izanik, nahikoa izango da Legeak horretarako baimena ematen badu, bertan xedatutakoaren kontra ituntzea, eta ez da beharrezkoa izango ituntzeko gaia arautzen duen artikulua aipatzea. Era berean, ez da nahikoa izango baztertutako artikulua zehatza aipatzea, baizik eta haren edukari buruzko aipamenen bat egin beharko da.

### ***3.3. 4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa***<sup>40</sup>

Honako erreforma Lege hau 2013ko ekainaren 6an indarrean sartu zen, alokairuaren merkatua malgutzea eta dinamizazioa<sup>41</sup> lortzeko helburuarekin; izan ere, Europako batz-bestearekin alderatuta, alokairuko etxebizitza batean bizi den biztaleriaren ehunekoa txikia da. Legearen atarikoaren II. zenbakian helburua adierazten denez: *necesario equilibrio entre las necesidades de alquiler y las garantías que deben ofrecerse para su puesta a disposición del mercado arrendaticio.*

Hiri-errentamenduaren Legeari egindako aldaketek gaiaren ikuspegi panoramiko eskaini nahi dute eta, LASARTE ÁLVAREZekin ados, erreforma honen helburua jabe-errentatzailearen baldintzak hobetzea izan zen bereziki<sup>42</sup>. Azpimarratu

---

<sup>38</sup> VALLADARES RASCÓN, E. eta ORDÁS ALONSO, M. “Artículo 4.4 Régimen aplicable”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. zita, 155-156. orr.

<sup>39</sup> KZeko 2. artikulua idazketa: “1. Las leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa. 2. Las leyes sólo se derogan por otras posteriores. La derogación tendrá el alcance que expresamente se disponga y se extenderá siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia sea incompatible con la anterior. Por la simple derogación de una ley no recobran vigencia las que ésta hubiere derogado. 3. Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario”.

<sup>40</sup> 4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa. EAO 134. zk. 2013ko ekainaren 5a.

<sup>41</sup> Dinamizazio hori alokairuko etxebizitza premien eta errentatzaileei eskaini beharreko bermeen arteko orekan oinarritu nahi da.

<sup>42</sup> LASARTE ÁLVAREZ, C. *Principios de derecho civil*. Contratos. Madril, Marcial Pons, 2019 (20. edizioa). “Los arrendamientos urbanos: (1.4) Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas”. 258.or.

behar da, Legea 2013ko ekainaren 6an sartu zela indarrean, eta beraz, Lehenengo Xedapen Iragankorraren arabera, 1994ko Legean egindako aldaketak indarrean egon ondoren egindako kontratuen gainekoak direla; izan ere, data horretan indarrean dauden errentamendu-kontratuek 1994ko Legean ezarritakoaren arabera jarraituko dute. Hala ere, aipatutako xedapen iragankorraren bigarren paragrafoak aurreikusi du alderdiei lehendik zeuden kontratuak lege honetan ezarritako araubide juridikora egokitzeko aukera.

Laburbilduz, hauek dira arau honek txertatzen dituen erreforma nagusiak<sup>43</sup>:

1. Etxebizitza alokatzeko kontratuei aplikatu beharreko araubide juridikoari dagokionez, itunak egiteko askatasuna indartzen da, alderdien borondateari lehentasuna emanez.
2. Errentamenduaren iraupena: nahitaezko luzapena 5 urtetik 3 urtera murrizten da, eta isilbidezko luzapena berriz, 3 urtetik 1 urtera.
3. Errentatzaileak higiezina berreskuratzeko aukera, etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko, nahiz eta kontratuan berariaz hala aurreikusi ez<sup>44</sup>.
4. Maizterrak edozein unetan atzera egiteko aukera, gutxienez 6 hilabete igaro eta errentatzaileari gutxienez 30 egun lehenago jakinarazi ondoren. Alderdiek kalte-ordain bat hitzartzeko aukera onartzen da.
5. Inskribatu gabeko errentamenduak ezin dio kalterik egin Hipoteka Legeak eskatzen dituen betekizunak beteten dituen hirugarren eskuratzaileari.
6. HELren esparrutik turismorako ostatu pribatua kanpoan uztea, araudi espezifikoak arautu dezaten, edo, sasoiko errentamenduen araubidea aplikatu diezaieten.
7. Eremu prozesalean, demandatua aurka ez bada aurkezten, ordainketa-errekerimenduari jaramonik egiten ez badio edo amore emateko agertzen ez bada, idazkari judizialak dekretua eman eta kaleratzea gertatuko da.

---

<sup>43</sup> Noticias jurídicas-eko 2013ko ekainaren 5eko “*Resumen del contenido de la Ley 4/2013, de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*” artikulua, eskuragarri <https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/2883-resumen-del-contenido-de-la-ley-4-2013-de-flexibilizacion-y-fomento-del-mercado-de-alquiler-de-viviendas/> helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 19an).

<sup>44</sup> Aukera hori gehitu da, nahiz eta beharrezkoa izan kontratuaren iraupenaren lehenengo urtea igarotzea gutxienez.

8. Alokairu-errentak ez ordaintzeari buruzko epai irmoen erregistroa sortu da<sup>45</sup>.
9. Maileguak subsidiatzeko laguntzak kontserbatu egiten dira baina ezabatu egiten dira Estatuko Etxebizitza Planen esparruan aitortutakoak.

Azkenik, Lege horrek urtarrilaren 7ko 1/2000 Prozedura Zibilaren Legean<sup>46</sup> aldaketak ekarri ditu. Izan ere, aldaketen artean demandatuak ordainketa-errekerimentuari jaramonik egiten ez badio edo prozeduran agertzen ez bada, Justizia Administrazioaren Letraduak amaitutzat emango du epaiketa eta dekretu baten bidez kaleratzea gertatuko da.

### **3.4. Beste zenbait aldaketa**

Beste zenbait aldaketen artean, 7/2019 Errege Lege Dekretua<sup>47</sup> aurkitu dezakegu, martxoaren 1ekoa, Etxebizitzaren eta Alokairuaren Arloetako Presako Neurriena<sup>48</sup>; honek zenbait xedapen aldatzen ditu, horien artean, 1994eko Hiri-Errentamenduen Legea (2013ko erreformarekin). Martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretuak abenduaren 14ko 21/2018 Errege Lege Dekretuak Diputatuen Kongresuko baliozkotzea gainditzea lortzea ezinezkoa izan zenean onartu zen.

Zioen azalpenean zehar, Errege Lege Dekretu berriak (2019) 2013ko egoera baino lehenagoko egoerara itzultzea erabaki zen, 4/2013 Legeak ez zuelako espero ziren emaitzak eman, ohiko etxebizitzarako maizterra egoera honetan jarriz: *en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad con las que debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título*<sup>49</sup>.

Presazko erreforma edo neurritzat jotzen da hainbat arrazoi direla medio, besteak beste honako hauek nabarmenduz<sup>50</sup>:

---

<sup>45</sup> Errentamendu-kontratuak sinatu nahi dituzten higiezin jabeek, pertsona juridikoak zein fisikoak izan, bertan dagoen informazioa eskuratu ahal izango dute.

<sup>46</sup> Urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea, Prozedura Zibilarena, EAO, 7. zk., 2000. urteko urtarrilaren 8koa.

<sup>47</sup> Informazio gehigarri gisa LASARTE ALVÁREZ-en libutik 270. or eta h.

<sup>48</sup> 7/2019 Errege Lege Dekretuaren estraktua, martxoaren 1ekoa, *etxebizitzaren eta alokairuen arloetako presako neurriena*. EAO 55. zk., 2019ko martxoaren 5ekoa.

<sup>49</sup> 7/2019 Errege Lege Dekretuaren I. Xedapen Orokorren estraktua.

<sup>50</sup> Noticias Jurídicas-eko 2019ko martxoaren 5eko “*Entra en vigor el nuevo Real Decreto-Ley sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*” artikulua, eskuragarri <https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13744-entra-en-vigor-el-nuevo-real-decreto-ley-sobre-medidas-urgentes-en-materia-de-vivienda-y-alquiler/> helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 21ean) eta 7/2019 Errege Lege Dekretuaren, euskarazko gehigarriaren

1. Eurostat-en datuen arabera, 2017an Espainiako familien %42ak baino gehiagok diru-sarreren %40a baino gehiago bideratzen zuten alokairua ordaintzera. Honen aurrean neurririk hartu ezean, ehuneko horrek gora egingo du, alokairuen prezioa %15ean igo baita azken hiru urteetan.
2. Etxebizitza-merkatuaren prezioek gora egin dute, batez ere, jarduera turistiko handiko inguruneetan (adib. Madril, Bartzelona). Prezioen igora hori azaltzen duten hainbat faktore egon daitezkeen arren, p2p plataformen<sup>51</sup> bidezko etxebizitzaren alokairu turistikoaren fenomeno gero eta handiagoa izateak adierazten du etxebizitzaren eskaria izugarri hazi dela.
3. Babes sozialeko etxebizitza-parkearen urritasuna hirugarren arrazoa izango litzateke. Espainiako familien %2,5 baino ez da bizi babes ofizialeko etxebizitzetan eta gure inguruko beste zenbait herrialdeetan berriz, familien %15. Honen arrazoa jabetza-araubideko etxebizitza babestuaren eredua bultzatzeko politika publikoak dira gehienbat.
4. Alokairu-kontratuei lotutako utzarazpen kopurua urteko %5eko erritmora hazten ari da urteko, eta bilakaera negatibo horrek erreformaren efektu negatiboak zuzentzea dakar: legezko-epeak zabaldu, prozesuan epeak eta bermeak ezarri eta utzarazpe-prozeduran bermeak ezarri kaltea jasan dezaketen familiek bizi duten egoera larriari laguntzeko.
5. Azkenik, desgaitasun edo mugikortasun urria duten pertsonen irisgarritasunari dagokionez egunero pairatzen dituzten gabeziak aipatu beharra daude; izan ere, populazioaren zahartze progresio eta kezkarriaren ezaugarria dira.

Guzti hau dela eta, beharrezkoa da zenbait xedapen aldatzea ahalbidetzen duen lege mailako arau bat premiaz onartzea, zeinak Estatu osoan eskubidea berdintasunez egikaritzea aintzat hartuko duena.

---

estraktuak, eskuragarri <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/dof/eus/pdf> helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 21ean).

<sup>51</sup> *Peer To Peer* sareak ordenagailuen arteko komunikazio bat osatzen dute, p2p horrek parekoen arteko komunikazioari egiten dio erreferentzia.

#### 4. Alderdien eskubide eta betebeharrak

Orokorrean, Kode Zibilak hiri-errentamenduei buruz arautzen dituen eskubideak eta betebeharrak izango dituzte alderdiek, hala ere, Hiri-Errentamenduen Legeak eskubide batzuk arautu egiten ditu zeinak lehenespenez aplikatuko zaizkie etxebizitza-errentamenduei.

##### 4.1. Errentatzailearen eskubide eta betebeharrak<sup>52</sup>

Alde batetik, errentatzailearen eskubide eta betebeharren artean honako hauek aurkitu ditzakegu:

**A) Gauza emateko betebeharra** (KZren 1554.1 art.<sup>53</sup>): Errentatzailea behartuta egongo da kontratuaren objektua den gauza maizterrari ematera, kasu honetan etxebizitza izango dena. Aipatu beharra dago HELren 2.2 artikulua zeinak Legearen eremua zabaltzen den altzariei, trastelekuei, garaje-plazei eta gainerako gelei, errentan emandako espazioei edo errentatzaileak berak finkaren eranskin gisa lagatako zerbitzuei.

**B) Beharrezko konponketak** (KZren 1554.2 eta HELren 21.1 art.ak<sup>54</sup>): Errentatzaileak bizigarritasun-baldintzak gordetzeko etxebizitzan beharrezkoak diren konponketa guztiak egiteko betebeharra du, salbu eta konpondu beharrekoa maizterrari egozteko modukoa denean. Hori dela eta, etxebizitzaren erabilera arruntaren ondorioz egindako konponketa txikiak maizterraren kontura izango dira, eta errentatzaileak ez du eskubiderik izango obra horiek egitearen ondorioz errenta igotzeko. Aipatutako konponketak egin behar izatekotan, urgentziazko konponketak balira, jakinarazteko beharraz gain, gauzatu ahal izando ditu, gerora errentatzaileari beharrezko ordainketa galdatuz (HELren 21.3 art.<sup>55</sup>).

---

<sup>52</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. *zita*, 304-308. orr.

<sup>53</sup> KZren 1554.1 artikulua idazketa: “*El arrendador está obligado: 1º A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato*”.

<sup>54</sup> KZren 1554.2 artikulua idazketa: “*El arrendador está obligado: 2º 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; eta HELren 21.1 artikulua: 1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar 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*”.

<sup>55</sup> HELren 21.3 artikulua idazketa: “*3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el*

C) Hobekuntza-obrak (HELren 22. art.): Beharrezko obrekin konparatuz, hobekuntza obrak egitea finkaren balioa, aprobetxamendua, edertasuna edo erosotasuna handitzera bideratuta daudenak izango dira<sup>56</sup>, gainera, errentatzailearen ahalmena bat izanik, ez du maizterraren baimena behar errentamendua amaitu arte geroratu ezin badira. Edonola ere, kasu honetan, hobekuntzak egin ondoren, errentatzaileak errenta igortzeko aukera izango du HELren 19. artikuluan<sup>57</sup> oinarrituz.

Aldez aurretik aipatu bezala, errentatzaileak hobekuntza horiek egiteko eskubidea izango du maizterra aldez aurretik jakinarazi ostean. Errentatzaileak hiru hilabete lehenago idatziz jakinarazi beharko dio zein izango den obra horren izaera, iraupena eta kostua HELren 22. artikulua xedatutakoari jarraituz (hala ere, obrek etxebizitzari garrantzirik gabe eragiten badiote ez da egongo atzera egiteko ahalmena)<sup>58</sup>. Maizterrak kontratuari uko egiten badiu, errentamendua bi hilabete epean azkenduko da; uko egin ezean, eta aldiz, obrak jasaten baditu, errenta murrizketarako eskubidea izango du kendu zaion zatiarekin proportzionala izango dena (HELren 23. art.).

D) Gauzaren gozatze baketsua bermatzeko betebeharra (KZren 1554.3 art.<sup>59</sup>): Edukitzailea den maizterrari gozamen baketsua ziurtatu behar dio une orotan kontratua irauten duen bitartean. RUIZ-RICO RUIZ-MORÓNen ustez, gozamen baketsua bermatzeak edukitza hori eragozten edo horren erabilera oztopatzen duen edozein jokabide alde batera uztea adierazi nahi du (adibidez: errentan dagoen etxebizitzan sartzea) eta hirugarrenen nahasmenduetatik babestea (KZren 1559 eta 1560. art.ak).

#### ***4.2 Maizterraren eskubide eta betebeharrak***<sup>60</sup>

Beste alde batetik, maizterrak dituen eskubide eta betebeharren artean honako hauek aipatuko ditugu:

---

*apartado 1 de este artículo a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda”.*

<sup>56</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.: *zita*, 348-349. orr.

<sup>57</sup> Idazketa: “1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos (...)”.

<sup>58</sup> Jakinarazpenaren helburua legeak aurreikusten dituen aukerak bermatzea da: kontratuan atzera egitea edo kontratuarekin aurrera egitea.

<sup>59</sup> HELren 19. art.aren idazketa: “3) A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato”.

<sup>60</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.: *zita*, 307-308. orr.



A) Ezarritako prezioa ordaintzea (KZren 1555. art.<sup>61</sup>): Errentamenduaren prezioa ordaintzeko obligazioa izango du hitzartutakoaren arabera; ordaainduko ez balu, ordainketa egitea exigitu diezaiokete. Betebehar hau HELren 17-20. artikuluetan errentari buruzkoarekin lotu beharra dago.

B) Errentamenduaren objektua familiako guraso arretatsu batek egingo zukeen bezala erabiltzeko betebeherra (KZren 1555.2 art.); kasu honetan objektua etxebizitza izango litzateke.

C) Kontratu-eskrituaren ondoriozko gastuak ordaintzea (KZren 1555.3 art.): bestelakoa hitzartu ezean, maizterrari dagokio kontratuaren eskrituraren ondoriozko gastuak ordaintzeko betebeharra.

D) Errentamendua amaitzean ondasuna itzultzea (KZren 1561. art.<sup>62</sup>): maizterrak finka itzuli behar du errentamendua amaitzean jaso zuen egoera berean, denboraren poderioz edo sahiestezinak diren arrazoen ondorioz gauza narriatu edo suntsitu denean izan ezik (KZren 1563 eta 1564. art.ak).

E) Maizterrak gauzatzen dituen obrak (HELren 23 eta 24. art.ak): HELren 23.1 artikulua<sup>63</sup> zehaztu egiten du errentariak etxebizitzan edo haren osagarrietan obrak egitean baimenduta duen jarduketa-eremua, eta debekatu egiten ditu bi obra mota egitea errentatzailearen baimenik gabe: alde batetik, etxebizitzaren 2. artikuluko 2. paragrafoan aipatutako osagarrien konfigurazioa aldatzen dutenak eta, bestetik, etxebizitzaren egonkortasuna edo segurtasuna murrizten dutenak<sup>64</sup>. Hortaz, kontrako zentzuan ulertu daieteke etxebizitzaren konfigurazioa aldatzen ez duten edo haren egonkortasuna edo seguratsuna murrizten ez duten obrak gauzatu ditzakeela maizterrak

---

<sup>61</sup> KZren 1555. art.ren idazketa: “*El arrendatario está obligado: 1) A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos. 2) A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra. 3) A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato*”.

<sup>62</sup> Idazketa: “*El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable*”.

<sup>63</sup> Idazketa: “*1. El arrendatario no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios que se refiere el apartado 2 del artículo 2, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma*”.

<sup>64</sup> RODRÍGUEZ MORATA, F. “Artículo 23. Obras del arrendatario”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. zita*, 781-782. orr.

errentatzailearen baimenik gabe. Hala ere, aipatutako obrak errentatzailearen adostasunik gabe egiten badira, errentatzaileak aukera izango du kontratua suntsiarazteko, eta maizterrari aldatutako gauza bere aurreko egoerara itzul dezala; kasu honetan, maizterrak ezin izango lioke inolako kalte-ordainik eskatu.

Beste alde batetik, HELren 24. artikulua<sup>65</sup> elbarritu edo ezinduak dauden maizterrei egiten die erreferentzia. Honek, aukera ematen dio maizterrari etxebizitzaren barruan obrak egitea, etxebizitza modu egokian eta maizterraren, haren ezkontidearen edo harekin modu iraunkorrean bizi den senideren baten desgaitasunarekin bat etorritz erabili ahal izateko; baldin eta obra horiek eraikinaren zerbitzu erkideei eragiten ez badiete, eta eraikinaren egonkortasuna eta segurtasuna murrizten ez badute. Halaber, errentatzaileari ahalmena ematen zaio maizterrari kontratua amaitu aurreko egoerara itzultzeko eskatzeko.

F) *Lehentasunez eskuratzeko eskubideak*<sup>66</sup>: HELren 25. artikulua ezartzen du maizterrak errentapeko etxebizitza lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango duela errentamendu-kontratua indarrean dagoen bitartean etxebizitza hori salduko bada. *Erga omnes* eskubide aurkaragarria da, baina RUIZ-RICO RUIZ-MORÓNen ustez, maizterrak uko egitearen ituna ere onartzen da. Etxebizitza saltzeko asmoa gutxienez 30 egun lehenago jakinarazi beharko da.

Hala ere, eskubide hau ez zaio aplikatuko errentan dauden etxebizitza salmenta guztiei; izan ere, HELren 25.7 artikulua dioenari jarraiki, ez da lehenatsunezko 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.

Honek bi interpretazio aurreikusten ditu: *lehentasunez erosteko* (tanteo) eta *atzera eskuratzeko* eskubideak. Lehentasunez erosteko eskubideak maizterrari ematen dio beste edozeinen aurretik finkaren jabetza eskuratzeko eskubidea errentatzaileak salmenta hori proiektatzen duen momentutik; atzera eskuratzeko eskubideak aldiz,

---

<sup>65</sup> HELren 24. art.ren idazketa: “1. *El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad (...) o a la de los familiares que con él convivan*”.

<sup>66</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J: *zita*, 351-352. orr.

maizterrari ahalmena ematen dio etxebizitza eskuratzeko, hirugarren bati besterendu ondoren (prezioa eta KZren 1518. artikuluan aipatzen diren gastuak ordainduz). Hala ere, aipatu beharra dago maizterrak lehenatsunez erosteko eskubidea egikaritu ahal izanik ez badu hori egiten legeak aurreikusten duen epean, gero ezin izango du finka atzera eskuratzeko eskubidearen bidez lortu (RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN).

**G) Kontratuaren lagatzea eta azpierrementamendua** (HELren 8. art.): errentapeko etxebizitza zati batean azpierrementatu daiteke, errentatzaileak aurretik idatzizko adostasuna emanez. Egoera hau ematekotan, azpierrementamenduaren prezioa ezingo da izan errentamenduarena baino handiagoa eta errentamendua azkentzen denean bera ere azkenduko da.

## **5. Errenta eta etxegabetze prozedurari aipamenak<sup>67</sup>**

KZren 1543. artikulua honakoa adierazten du: “*En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo limitado y precio cierto*”; eta, hau abiapuntutzat hartuta, HELren 17. artikulua xedatutakoari jarraiki, alderdiei dagokie errentaren zenbatekoa eta ordainketa modua ezartzea<sup>68</sup> (adibidez, bankuko kontuan sartzea edo txekearen bidez ordaintzea). Hala ere, legeak, akordioa ezean, errentaren ordainketa egiteko epea eta tokia zehaztuko du. Hala, aurretik aipatu bezala, errenta maizterrak ordainduko du eta hilabeteko lehenengo zazpi egunetan ordaindu beharko da errentan dagoen etxebizitzan. Errenta dirutan ordainduko da, errentatzaileari egokitzuz ziurtagiria emateko beharra.

HELren 17. artikulua<sup>69</sup> araututakoarekin jarraituz eta DE VERDA Y BEAMONTE eta CHAPARRO MATAMOROSek 2013ko erreforma kontuan hartuz honakoa adierazi dute 17.5 artikuari buruz: “*En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación*

---

<sup>67</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J. eta CHAPARRO MATAMOROS, P. “El arrendamiento urbano”. Autore ezberdinak (DE VERDA Y BEAMONTE, J.): *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*. Valentzia, Tirant lo Blanch, 2019. 351. or. eta hurr.

<sup>68</sup> PAE Madril, 2005eko maiatzak 13koa (JUR 2005/163256) honakoa adierazi du gai honetan: “*la fijación y determinación de la renta en los contratos de arrendamiento, no viene atribuida a una sola de las partes, sino que debe producirse por acuerdo de arrendador y arrendatario, y en tanto en cuanto no se produzca el referido acuerdo, no puede tener validez la renta pretendida por el arrendador*”.

<sup>69</sup> HELren 27. artikulua betebeharrak ez betetzea aurreikusten du.

*del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23”.* Hau da, epe jakin batean, errenta ordaintzeko betebeharra osorik edo zati batean ordeztzeko aukera aurreikusten da, maizterrak higiezina (etxebizitza) adostutako moduan eta baldintzetan erreformatzeko konpromisoa hartzen baldin badu; eta hau bete ezean, kontratua suntsiarazteko aukera egongo da.

Errentatzaileak errenta eguneratzeko aukera izango du kontratua indarrean irauten duen bitartean, kontratuaren indarraldiako urte bakoitza betetzen den egunean, alderdien artean berariazko ituna baldin badago; izan ere, itun hori existitu ezean, eguneratze hori ez da aplikatuko (HELren 18.1 art.). Beraz, HELren 18.2 artikulua arabera, errentaren eguneratzea ez da automatikoa, baizik eta errentatzaileak eskatuta bakarrik. Errentatzaileak normalean, aurreko urtesaria amaitzen den azken hilabetean egingo du eguneraketa hori, eta maizterrari jakinaraziko dio hilabete horri dagokion ordainagirian<sup>70</sup>. Errentatzailea jakinarazpena egiteko orduan atzeratzen bada, jakinarazpena indarrean dagoen urteko hilabetei eta jakinarazpena egin aurretik igarotako dagozkien errenten eguneratzea egiteko eskubidea galtzea suposatzen du.

HELren 27. artikulua arautzen du errentamendu-kontratuaren suntsiarazpena. Honek, bere lehenengo puntuan adierazten du 2. eta 3. zenbakietan aipatzen ez diren betebeharrak ez betetzeak aukera hori (hau da, suntsiarazpen akzioa) emango diola betetzen duenari. Betebehar horiek, sakabanatuta daude HELren eta KZren beste manu batzuetan zehar, edo alderdiek kontratuan izarritakoak izan daitezke<sup>71</sup>. Beraz, HELren 1. artikulua honakoa xedatzen du: *“El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con el art. 1124 CC”*. Errentaren ordainketa maizterrak kontratuaren

---

<sup>70</sup> DE VERDA Y BEAMONTE eta CHAPARRO MATAMOROS, *zita*, 352. or.

<sup>71</sup> Kode Zibila ordeztzeko moduan aplikatuko da errentatzailearen ez-betetze kasuetan, AGE 1989ko uztailaren 1ekoa (RJ 5923/1989).

ondorioz duen betebeharrak nagusia da eta errentamendu-kontratuaren funtsezko eskubide zein betebeharrak den heinean, ez betetzeak kontratuaren suntsiaraztea ekar dezake HELren 27.2 a) artikulua araberak. Hortaz, errentatzaileak suntsiarazpen akzioa egikaritzeko legitimazioa izango du 27.2 artikulua aurreikusitako kasuetan:

- a) *la falta de pago de la renta o de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario;*
- b) *la falta de pago de la fianza o de su actualización;*
- c) *el subarriendo o la cesión in consentidos;*
- d) *la realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando su consentimiento fuera necesario;*
- e) *cuando en la vivienda se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas;*
- f) *cuando la vivienda deja de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando.*

Errentamendu-kontratua suntsiarazteko zor den errenta ez ordaintzeagatik, beharrezkoa da demanda bat aurkeztea jurisdikzio zibilean. PZLren 250.1 artikulua<sup>72</sup> dio hitzezko epaiketaren bidez bideratuko direla erretak edo zorretan dituen kopuruak ez ordaintzea. GÓMEZ COLOMERen ustez, hiri- edo landa-ondasun bat utzarazteko uzirik, jada mugaeguneratuta edo mugaeguneratzeke dauden errenta ez ordaintzeagatik zor diren zenbatekoak ordaintzeko eskatzen dutenek, aldaketa gehiegi eta sakonak jasan dituzte PZLtik<sup>73</sup>. Jarraian, epaiketa sumario eta etxegabetze-prozesuaren zenbait aipamen orokor egingo ditugu<sup>74</sup>.

---

<sup>72</sup> PZLren 250.1 art.ren idazketa: “1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca”.

<sup>73</sup> GÓMEZ COLOMER, J. “Procesos civiles privilegiados”, Autore ezberdinak (MONTERO AROCA, J.): *Derecho jurisdiccional II. Proceso Civil*. Tirant lo Blanch, Valentzia, 2018. 764-769. orr.

<sup>74</sup> GÓMEZ COLOMER, J. *zita*, 766. or.

- Etxegabetze-epaiketa prozesu sumario bat da, eta helburua errentamenduan emandako landa- edo hiri-finka berreskuratzea da, errenta ez ordaintzea oinarri gisa hartuta.
- Arrazoi horiengatik etxegabetze uziari errentamendutik eratorritako errenta mugaeguneratutakoak erreklamatzeko uzia gehi dakioke (PZLren 438.3.3º art.).
- Finka kokatuta dagoen lekuko Lehen Auzialdiko Epaitegiek izango dute prozesu horren gaineko eskumena (PZLren 45. eta 52.1.7º art.ak). Gainera, ez da aurreikusten nolako mendekotasunik, ez isilbidez, ez esanbidez (PZLren 54.1 art.).
- Demandaren zenbatekoa 251.9 eta 252.2 artikuluek zehaztutako erregelen arabera zehaztuko da.
- Demandaren oinarria errenta ez ordaintzea edo adostutako kopurua ez ordaintzea baldin bada, demandatuari bakarrik onartuko zaio ordainketa alegatzea eta frogatzea (PZLren 444.1 art.<sup>75</sup>). Izan ere, kontratua suntsiarazteko arrazoi komuna da errentariak zor dituen errentak edo kopuruak ez ordaintzea, edo zehatzago, eskatutako zenbatekoak garaiz eta behar bezala ez ordaintzea.
- Demandatuari ez zaizkio onartuko errekurtsio debolutiboak<sup>76</sup>, horiek jartzean egiaztatu ez badu mugaeguneratutako errentak ordainduta dituela (PZLren 449.1 art.).

TORIBIOS FUENTESen aburuz, demanda egin eta gero egindako ordainketak ez du etxegabetze-prozesua sahiesten, baldin eta errentatzaileak maizterrari edozein bide frogagarriaren bidez ordaintzeko eskatu badio demanda aurkeztu baino hogeita hamar egun lehenago gutxienez, eta ordainketa ez bada egin hori aurkeztean<sup>77</sup> (PZLren 22.4 artikuluekin bat etorriz<sup>78</sup>).

<sup>75</sup> PZLko 444.1 artikulua idazketa: “1. Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación”.

<sup>76</sup> Errekurtsioa ebazpena eman zuen organoaren goragokoak berrikusten baldin badu, errekurtsioak izaera debolutiboa duela esaten da. Errekurtsioen izaera debolutiboa edo ez debolutiboari buruz sakontzeko, ikus: YÁNEZ VELASCO, R. *El recurso en el enjuiciamiento criminal español. Elementos para una teoría procesal general*. Atelier, Bartzelona, 2001, 69-120. or.

<sup>77</sup> TORIBIOS FUENTES, F. eta DOMÍNGUEZ LUELMO, A. “Los juicios verbales especiales (I): El juicio de desahucio por falta de pago”. Autore ezberdinak (TORIBIOS FUENTES, F): *Prácticum Proceso Civil*, Aranzadi-Thomson Reuters, 2018.

<sup>78</sup> PZLren 22.4 artikulua idazketa: “4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante

Azkenik, jurisprudenzia<sup>79</sup> joz, errentariak zor dituen errentak edo kopuruak ez ordaintzeagatik kaleratzeari buruzko aipamen bat egin behar dugu garrantzi berezia duena. Aipamen hori 2014ko ekainaren 23ko AGEren 335/2014 epaiaren<sup>80</sup> bidez egingo dugu. Epai honek adierazitako jurisprudenzia-doktrinaren arabera, Prozedura Zibilaren Legearen 22. artikulua babesean egindako ordainketa errekerimenduak ez du eskatzen maizterrari jakinaraztea kontratua suntsiaraziko duela, eta horrez gain, ez da bidezkoa izango utzarazpen-akzioa ezereztea, nahitaezko epean ordaintzen ez bada. Epai honek, gainera, etxegabetzearen ezereztea ez dela errentatzailearen eskubide gisa eratzten aurreikusten du, baizik eta etxegabetzea sahiesteko aukera gisa. Auzitegi Gorenaren hitzetan: *“no estamos ante un derecho del arrendatario que pudiera conllevar la necesaria información para su ejercicio, sino ante un derecho del arrendador a que se le abonen las rentas y cantidades asimiladas y una obligación de pago por parte de arrendatario”*.

Bestalde, ezin dugu atal hau amaitu AGEren 2014ko martxoaren 27ko 180/2014 epai<sup>81</sup> aipatu gabe. Izan ere, epai honen Bigarren eta Hirugarren Zuzenbide Oinarrietan etxebizitza baten errentamendu-errenta epez kanpo eta utzarazpen-demanda aurkeztu ondoren ordaintzeak ez duela baztertzen kontratua suntsiaraztea aurreikusten du. Hau adierazi du nahiz eta demandaren oinarria hileko bakar bat ez ordaintzea izan; horretan onarrituz, errentatzaileak ez duela zertan maizterrak sortutako errentaren atzerapena jasan behar.

---

*decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación”*.

<sup>79</sup> Informazio gehiagorako: Iberley aldizkariaren jurisprudenzia atalaren 2020ko apirilaren 3ko “Desahucio por impago de rentas o cantidades debidas al arrendador” artikulua, eskuragarri <https://www.iberley.es/temas/desahucio-impago-rentas-cantidades-debidas-arrendador-60535> helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 27an).

<sup>80</sup> AGE 2014ko ekainaren 23koa (RJ 2475/2014).

<sup>81</sup> AGE 2014ko martxoaren 27koa (RJ 180/2014).

### III. COVID-19ari AURRE EGITEKO GIZARTE ETA EKONOMIA-ARLOKO PRESAZKO NEURRI OSAGARRIAK: 11/2020 Errege Dekretua, martxoaren 31koa. Analisi orokorra.

#### 1. Covid-19 egoera eta 11/2020 Errege Dekretuaren oinarria<sup>82</sup>

2020ko martxoaren 11n, Osasunaren Mundu Erakundeak COVID-19ak ekarri zuen osasun publikoko larrialdia nazioarteko pandemiatzat hartu zuen, honek eragin handia izanik ekonomia eta gizarte arloetan. Pandemia gelditzeko osasun-neurriek, ekonomian eragina izateaz gainera, jarduera ekonomikoa eta gizarte-bizitza aldi batez murriztea ekarri dute (hainbat sektoretan jarduera eten behar izan dutenez gero). Egoera hau dela eta, Espainiako Gobernuak osasun publikoaren larrialdiari erantzun bat emanaz, presako hainbat neurri hartu ditu<sup>83</sup>. Honen isla da martxoaren 14ko 463/2020 Errege Dekretua<sup>84</sup>, COVID-19ak eragindako osasun-krisialdia kudeatzeko alarma-egoera deklaratzeko duena; zirkulazio-askatasuna murriztuz.

Espainiako Osasun Ministerioak (ofizialki gaztelaniaz: *Ministerio de Sanidad*) honela definitzen du COVID-19a: “*Los coronavirus son una amplia familia de virus que pueden causar infección en los seres humanos y en una variedad de animales (aves y mamíferos). En ocasiones pueden transmitirse de los animales a las personas. El coronavirus SARS-CoV-2 es un nuevo tipo de coronavirus y produce la enfermedad COVID-19*”<sup>85</sup>. Beraz, ikusi dugun moduan, SARS-CoV-2 koronabirus mota berri hau,

---

<sup>82</sup> Aurreko ataletan aipatu dugun oinarritzko-legearen malgutzea.

<sup>83</sup> Informazio gehiagorako, Espainiako Gobernuak presako neurri gisa errege lege-dekretu hauek onartu ditu: 6/2020 Errege Lege Dekretua, martxoaren 10ekoa, ekonomiaren arloko eta osasun publikoa babesteko presako neurri batzuk ezartzen dituena; 7/2020 Errege Lege Dekretua, martxoaren 12koa, COVID-19aren eragin ekonomikoari aurre egiteko presako neurriak hartzen dituena; 8/2020 Errege Lege Dekretua, martxoaren 17koa, COVID-19aren eragin ekonomiko eta sozialari aurre egiteko presako eta ezohiko neurriena; 9/2020 Errege Lege Dekretua, martxoaren 27koa, Lan-arloan COVID-19aren ondorioak arintzeko neurri osagarriak ezartzen dituena; 10/2020 Errege Lege Dekretua, martxoaren 29koa, oinarritzko zerbitzuak ematen ez dituzten besteren konturako langileentzako baimen ordaindu eskuragarria arautzen duena, herritarren mugikortasuna murrizteko COVID-19aren aurkako borrokaren testuinguruan.

<sup>84</sup> Martxoaren 14ko 463/2020 Errege Dekretua, COVID-19ak eragindako osasun-krisia kudeatzeko alarma-egoera ezartzen duena. EAO 67. zenbakia, 2020ko martxoaren 14koa.

<sup>85</sup> Espainiako Osasun Ministerioaren webgune ofizialetik eskuratutako definizioa, eskuragarri [https://www.mscbs.gob.es/profesionales/saludPublica/ccayes/alertasActual/nCov/documentos/COVID19\\_que\\_es.pdf](https://www.mscbs.gob.es/profesionales/saludPublica/ccayes/alertasActual/nCov/documentos/COVID19_que_es.pdf) helbidean; informazio gehiagorako, 2021eko martxoaren 12an argitaratutako txostena, eskuragarri [https://www.mscbs.gob.es/profesionales/saludPublica/ccayes/alertasActual/nCov/documentos/Preguntas\\_respuestas\\_2019-nCoV2.pdf](https://www.mscbs.gob.es/profesionales/saludPublica/ccayes/alertasActual/nCov/documentos/Preguntas_respuestas_2019-nCoV2.pdf) helbidean (azken kontsulta, 2021eko maiatzaren 1ean).



pertsonengan eragina izan dezake, eta 2019ko abenduan detektatu zuten lehen aldiz, Txinako Wuhan hirian<sup>86</sup>.

FUENTES-LOJO RIUSEk<sup>87</sup> idatzitako artikuluan oinarrituz, COVID-19 pandemia, Coronavirus izenez ezaguna dena, kontratu-harremanetan erabateko eragina izaten ari da, batez ere, segidako traktuko erlazio sinalagmatikoetan: hala nola, negozio-lokalen alokairu kontratuetan, hiri-errentamenduen kontratuetan... negozio horren oinarria nabarmen aldatuz. Ezohiko egoera baten aurrean gaudela adierazten du autore honek: *“Estamos ante una situación extraordinaria de fuerza mayor, dado que los efectos jurídicos perjudiciales para los derechos y obligaciones de las partes eran totalmente imprevisibles e inevitables en el momento en que se celebró el contrato, salvo que se hubiera regulado la fuerza mayor de forma expresa en el contrato (lo cual no es habitual), en cuyo caso habrá que estar a lo querido por las partes al respecto, pues opera con plenitud la autonomía privada en estas relaciones contractuales entre empresarios y propietarios”*.

Espainiako Gobernuak horren erantzun bezala, martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretua<sup>88</sup> argitaratu zuen, Gizarte- eta ekonomia-arloan presako neurri osagarriak ezartzen dituen COVID-19ari aurre egiteko. Zioen azalpenean zehar, alde batetik, langileei, kontsumitzaileei, familiei eta kolektibo ahulei laguntzeko zenbait neurri sozial aurreikusten ditu, eta beste alde batetik, jarduera ekonomikoa indartzeko eragin zuzena duten izaera anitzeko beste zenbait neurri onartzen ditu, enpresei eta langile autonomoei laguntzeko asmoz<sup>89</sup>.

---

<sup>86</sup> COVID-19ari buruzko informazioa eskuragarri MOEren webgune ofizialean: <https://www.who.int/es/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/question-and-answers-hub/q-a-detail/coronavirus-disease-covid-19> eta Eusko Jaurlaritzaren Web Zerbitzuak garatutako eta kudeatutako webgunean: <https://www.euskadi.eus/ohiko-galderak-birusari-buruz/web01-a3korona/eu/> (azken kontsulta, 2021eko maiatzaren 1ean).

<sup>87</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A. *zita*.

<sup>88</sup> 11/2020 Errege Lege Dekretua, martxoaren 31koa, Gizarte- eta ekonomia-arloan presazko neurri osagarriak ezartzen dituen COVID-19ari aurre egiteko. EAOn 91. zenbakiaren euskarazko gehigarria, 2020ko apirilaren 1ekoa.

<sup>89</sup> Noticias Jurídicas-eko 2020ko apirilaren 2ko *“Análisis-resumen del Real Decreto-Ley 11/2020, de medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19”* artikulua, eskuragarri <https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/15016-analisis-resumen-del-real-decreto-ley-11-2020-de-medidas-urgentes-en-el-ambito-social-y-economico-para-hacer-frente-al-covid-19/> helbidean (azken kontsulta, 2021eko apirilaren 30ean).

Higiezin zuzenbidean aditua den VALLEJO ROSen ustez, martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege-Dekretuak hiru helburu nagusi ditu<sup>90</sup>:

- 1) COVID-19ak eragindako gorabeheren ondorioz ohiko etxebizitzaren maizterrek jasaten duten kalteberatasunari erantzutea.
- 2) Orekari eustea, maizterren egoera konpondu beharrez, jabe txikien egoera kolokan jarri gabe.
- 3) Lortu nahi diren helburuak lortzeko eta kalteberatasunari erantzuna emateko behar diren baliabide guztiak erabiltzea.

Helburuak kontuan izanik, Errege Lege Dekretu honek neurri hauek hartzen ditu: 1) bertan behera uztea egoera larrian dauden eta nora joanik ez duten maizterrak etxetatik botatzeko prozedurak; 2) ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuak modu berezian luzatzea; 3) errentamendu zorrei luzamendua aplikatzeko nerriak; eta 4) alokairua ordaintzeko laguntzen programa bat aurreikusten du.

Guzti hau ikusita, analisia ordainketa atzeratzearekin eta hortaz, epearen eremura bideratu eta mugatuko dira.

## **2. Errentamendu-zorraren epearen luzapena<sup>91</sup>**

3. artikulua araberak, COVID-19ren ondorioz kalteberatasun ekonomikoko egoeran dauden eta ohiko etxebizitzan errentan bizi diren pertsonen errentamendu zorrei luzamendua aplikatzeko zenbait neurri ezartzen dira: *“Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19 (...).”*

Hurrengo 4. artikulua errentamendu-zorraren luzapena modu automatikoan aplikatzeko edukitzaile handien eta etxebizitzaren arloko enpresa edo erakunde publikoen kasua aurreikusten du. Artikuluak xedatuakoari jarraiki, maizterra aipatu dugun kalteberatasun ekonomikoko egoeran aurkitzekotan, eskatu ahal izango dio

---

<sup>90</sup> VALLEJO ROS, C. “Webinar COVID-19: Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, en relación con los arrendamientos de vivienda”, *vLex*. Eskuragarri: [Webinar COVID-19: Medidas urgentes en materia de arrendamiento ...](#) helbidean (azken kontsulta, 2021eko maiatzaren 3an) eta Martxoaren 21ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren zioen azalpenen estraktuak.

<sup>91</sup> Martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege-Dekretuaren 3. eta 4. artikuluen estraktuak.

errentatzaileari Errege Lege Dekretu hau indarrean sartzen denetik hilabete bat pasatu baino lehen errentaren ordainketa aldi batez geroratzeko; hala ere, bakarrik eskatu ahal izango da alderdiek lehendik adostuta ez baldin badute geroratze hori edo zati baten barkatzea. Artikulu berean, ELD honetan aipatutako edukitzaile handia honela definitzen du: “*será gran tenedor aquella persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyéndose garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>*”; hau da, edukitzaile handia bezala kontsideratzen du hamar ondasun higiezin baino gehiagoren titularra dena (garajeak edo trastelekuak kanpoan utziz), edo 1.500 m<sup>2</sup>-tik gora eraikita dauden dauden titular pertsona fisiko zein juridikoa.

Ezohikoa den neurri hau egoera ahulean dauden ohiko etxebizitzaren maizterrei honako aukeretako bat eskaintzeko betebeharra dute<sup>92</sup>:

- a) Errentamendu-errentaren %50eko murrizketa alarma-egoerak irauten duen bitartean, bai eta hurrengo lau hilabeteetan ere, gehienez aldi horretan ez bada konpontzen COVID-19aren ondoriozko kalteberatasun hori.
- b) Errentamendu-errentaren ordainketaren luzamendua. Hau modu automatikoan aplikatuko da alarma-egoerak irauten duen bitartean gehienez lau hilez luzatuz (hilez hil luzatuta).

Errentamendu-errentaren ordainketaren aukera hartuz gero, errenta hurrengo hilabetetik aurrera atzeratuko da, kuotak gutxienez hiru urtez zatikatuz. Hiru urteko aldi hori kalteberatasuna gaingitzen den unetik aurrera zenbatuko da, edo lau hilabeteko aldia amaitzen denetik aurrera (errentamendu-kontratuaren indarraldi edo luzapenaren indarraldien barruan).

Bestalde, artikulu berdinarekin azterketari jarraituz, bere 4. puntuan honakoa xedatzen du: “*La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de la renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago*”; hau da, atal honek adierazten du maizterrak finantzaketa-laguntzaz programari heldu ahalko

---

<sup>92</sup> Uztailaren 7ko 26/2020 Errege Lege-Dekretuaren bidez, neurri hauek 2020eko irailerarte luzatu dira.

diola. Honek suposatzen du errentamendu-errentaren ordainketaren luzamendua eta kuoten zatikapena finantzaketa hori errenta ordaindu beharra duaka pertsonaren eskura dagoen lehen hilabetean.

Gai honekin lotuta, 4/1981 Lege Organikoa<sup>93</sup> aipatu beharra dago, ekainaren lekoa, alarma-egoerei, salbuespen-egoerei eta setio-egoerei buruzkoa. Lege Organiko honek bere 3.2 artikuluan hurrengoa zehazten du: *“Quienes como consecuencia de la aplicación de los actos y disposiciones adoptadas durante la vigencia de estos estados sufran, de forma directa, o en su persona, derechos o bienes, daños o perjuicios por actos que no les sean imputables, tendrán derecho a ser indemnizados de acuerdo con lo dispuesto en las leyes”*. Hortaz, MOLINA ROIGen artikulua kontuan izanik, ondorioztatu daiteke lehen aipatu dugun edukitzaile handiaren kondizioa jasotzen dutenek konpentsazio bat eskatu ahal izando dutela errentaren murrizketa edo luzapena dela eta<sup>94</sup>.

### **3. Borondatezko luzapena 4. artikulua aurreikusten ez dituen errentatzaileentzat**<sup>95</sup>

ELD honen 8. artikulua kontratuetoako ohiko etxebizitzaren errentamendu-baldintzak aldatzea aurreikusten du (errentatzailea ez denean 4. artikuluan aurreikusitakoren bat), kalteberatasun ekonomikoko egoeran egonez gero, eta errentatzaileari eskatu ahal izango dio Errege Lege Dekretua indarrean sartu eta hiru hilabete pasatu baino lehen errentaren ordainketa aldi batez geroratzeko edo zati batean barkatzeko (ezinbestekoa izango da alderdien arteko aurretiazko adostasuna ez existitzea). Hau ikusita, Errege Lege Dekretu honek nahiko garrantzia ematen dio alderdien borondateari; izan ere, ez du nahitaezko luzapen bati buruz hitz egiten, baizik eta alderdiei aukera ematen die horien interesan akordio bat lortzeko, eta horretaz gain, maizterrari ahalmena ematen dio lehen adierazi dugun laguntza-programan sartzeko (desadostasunak izanez gero errentaren ordainketari aurre egin ahal izateko).

---

<sup>93</sup> 4/1981 Lege Organikoa, ekainaren lekoa, alarma-egoerei, salbuespen-egoerei eta setio-egoerei buruzkoa. EA Oren 134. zenbakia, 1981ko ekainaren 5a.

<sup>94</sup> MOLINA ROIG, E. “Medidas urgentes sobre arrendamiento de vivienda del Real Decreto-Ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19”, *Diario La Ley*, 9620. zenbakia, 2020ko apirilaren 24ko artikulua, Wolters Kluwer, 6-7 orr.

<sup>95</sup> 11/2020 Errege Lege-Dekretuaren 8. artikuluaen estraktuak.

Beraz, 4. artikulua xedatutakoarekin alderatuta, 8. artikuluan maizterrak errentatzaileari luzamendu hori eskatzeko aukera ikusten da, eta errentatzailea izango da errentamendu-zorra hori geroratu edo zatikatu daitekeen. Errentatzaileak maizterraren eskaera jaso eta, zazpi laneguneko epean, jakinarazi beharko dio onartzen duen zorra geroratzea edo zatikatzea eta onartzen baldin badu, zein izango diren zatikatze baldintzak<sup>96</sup>.

Bukatzeko, hirugarren atalari erreferentzia eginez, baldin eta errentatzaileak ez badu onartzen errenta geroratzeari buruzko proposamena, eta frogatu baldin bada maizterra kalteberatasun egoera batean dagoela, maizterrak finantzaketa-laguntza programari heldu ahal izango dio<sup>97</sup>.

#### **4. Luzapena eskatzeko beharrezko betekizunak eta dokumentuak<sup>98</sup>**

11/2020 Errege Lege-Dekretuaren 6. artikulua baldintza subjektiboak betetzen direla frogatzera bideratuta dago: *“1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos (...)”*. Hori abiapuntua izanik, aurkeztu beharrezko dokumentuak zerrendatuko ditugu:

- Maizterraren legezko langabezia-egoera frogatzeko, prestazioak kudeatzen dituen entitateak egindako ziurtagiria beharko da, adierazten duena langabezia-prestazioengatik edo langabezia-sorospengatik zenbat diru jasotzen duen hilean.
- Norberaren konturako langilea izenik jarduera utzi duela frogatzeko, Zerga Administrazioako Estatu Agentziak edo, autonomia-erkidegoko organo

---

<sup>96</sup> Erreferentzia zuzena egiten dio 8.2 artikuluari.

<sup>97</sup> Kalteberatasun egoera errege lege-dekretuaren 5. artikuluan definitzen da. Aipatu dugun moduan, COVID-19aren ondoriozko kalteberatasun ekonomikoa gertatuz gero, ohiko etxebizitzaren errentamendu-errentaren ordainketa luzatu daiteke, eta 5. artikulua bete beharrezkoak diren baldintzak aurreikusten ditu. Alde batetik, alokairu-errenta ordaindu behar duen pertsona langabezian egotea edo aldi baterako enplegu-erregulazioko espediente batean egotea (gaztelaniaz ERTE direlakoak) edo lanaldi murriztua edukitzea zaintzak direla eta, edo diru sarrera minimo batzuetara ez heltzea; eta beste alde batetik, errentamendu-errentaren eta oinarritzko gastuen (hala nola, ura edo elektrizitatea) eta horniduren batura familia unitateko kide guztien diru-sarrerak %35 baino gutxiago izatea.

<sup>98</sup> 11/2020 Errege Lege-Dekretuaren 6. artikulua estraktuak.

eskudunak egindako ziurtagiria beharrezkoa izango da, interesdunaren jarduerari uzteko deklarazioan oinarrituta dagoena.

- Etxebizitzan zenbat pertsona bizi diren frogatzeko, familia-liburua edo izatezko bikotea osatu izanaren ziurtagiria beharko da; etxebizitzan erroldatuako pertsonen erroldatze-agiria, egiaztagiriak aurkezten diren unea eta sei hilabeteak errenferentziatzat hartzen duena; eta desgaitasuna, mendekotasuna edo lanerako ezintasun iruankorra deklarazten duen agiria.
- Ondasunen titularitasuna frogatzeko, Jabetza Erregistroaren Indize Zerbitzuaren ohar soila behar izango da, familia-unitateko kide guztiei buruzkoa.
- Zordunen erantzukizunpeko adierazpena ere beharrezkoa izango da, honekin frogatu nahi da baliabide ekonomiko nahikorik ez dituela eta errege lege-dekretu honek eskatzen dituen betekizunak betetzen dituela.

Hala ere, luzamendua eskatu duen maizterrak ezinezkoa suertatzen bazaio orain aipatu ditugun dokumenturen bat aurkeztea, horren ordean erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu ahal izango du, bertan, COVID-19aren osasun krisiak ze nolako ondorio kaltegarriak suertatu dizkion azaldu beharko du. GARCÍA RUBIOren<sup>99</sup> hitzetan eskatzen diren dokumentuak nahiko eztabaidagarriak dira: *“exige la aportación de un buen número de documentos para acreditar la concurrencia de los requisitos establecidos, los cuales incluso en algunos casos van a resultar prácticamente imposibles de obtener. Aunque es cierto que la norma permite la aportación ex post, la verdad es que estamos ante exigencias burocráticas de un formalismo excesivo que, en muchos casos, a buen seguro, desincentivan a las personas interesadas en las ayudas, sobre todo, aquellas más vulnerables que no cuentan con las suficientes habilidades para conseguirlos por sí solos”*.

## **5. Salbuespenezko luzapena behar bezala ez aplikatzearen ondorioak<sup>100</sup>**

Errege Lege Dekretuaren 7. artikulua COVID-19aren ondorioz kalteberatasun egoera jasan eta errentamendu-zorren aparteko luzamendua bidegabe aplikatzearen ondorioak adierazten ditu. Pertsona batek bere ohiko etxebizitzaren errentamendu-zorra ordaintzeko luzamendua eskatzen badu 5. artikulua aurreikusitako baldintzak bete

---

<sup>99</sup> GARCÍA RUBIO, M. “Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España”. *Revista de Derecho Civil*, II. liburukia, 2020ko maiatzaren argitaraldi espeziala.

<sup>100</sup> 11/2020 Errege Lege-Dekretuaren 7. artikulua estraktuak.

gabe, kalte-ordainen erantzule izango da (eta aparteko neurriak hartzea sortarazi dituen gastuak ere).

Kalte-galeren eta gastuen zenbatekoa ezin da izan maizterrak araua aplikatuz bidegabe lortutako onura baino gutxiago; gainera, erantzukizuna izango du kalteberatasun ekonomikoko egoeretan sartzeko eta segitzeko ahaleinak egiten dituenean, errege lege-dekretu honek aurreikusten dituen neurriak aplikagarriak izateko asmorarekin.

GARCIA RUBIOk<sup>101</sup> idatzitakoaren arabera, 7. artikuluko honek itxuraz, pertsona eta familia kalteberentzat aurreikusitako neurriak iruzurrez erabili dituztenen erantzukizun zibila jasotzen du, pertsona eta familia horiek erantzukizuna izan dezaten eragindako kalteengatik. Hala ere, autore honek uste du legegintza desegoki baten adibide bat dela; izan ere, ez da argitzen erantzukizun hori administrazioaren aurrean den edo errentatzailearen aurrean (eta horrek bi figura juridikoen nahasmena dakar) den; bere hitzetan: *“no se aclara si solo frente a la Administración o también frente al arrendador, que en todo caso parece que tendría derecho a exigir la responsabilidad contractual derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento<sup>102</sup>”*. Gainera, kritika hau plazaratzen du: *“el precepto es un ejemplo de pésima técnica legislativa, hecho con bastante desconocimiento de figuras jurídicas básicas, pues no se sabe muy bien si hay una genuina responsabilidad civil por daños y perjuicios, un cobro de lo indebido de mala fe, un enriquecimiento sin causa o un totum revolutum”*.

## **6. Hiri-errentamenduekin erlazionatutako aipamen berezi batzuk**

Aipatutako neurriez gain, Errege Lege Dekretu honek errentamendu-zorra luzatzeaz gain, beste zenbait neurri ere jasotzen ditu: kontratuen ezohiko luzapena eta bizileku aukerarik ez dutenentzako etxegabetze prozedura eteteari buruzkoak, besteak beste.

11/2020 Errege Lege-Dekretuak, bere 1. artikuluan izaera prozesaleko arau bat jasotzen du, etxegabetze prozedura eteteko edo horretarako hasitako epea eteteko. Horretarako, maizterrak 5. artikulutik eratorritako zailtasun guztiekin bere

---

<sup>101</sup> GARCIA RUBIO, M. *zita*, 34. or

<sup>102</sup> Informazio gehiagorako: QUINOS MOLINA, S., “El COVID-19 y los arrendamientos de vivienda: medidas excepcionales del RD Ley 11/2020”, *zita*.

kalteberatasun ekonomikoaren egoera egiaztatu behar du<sup>103</sup>. Hala ere, VALLEJO ROSEK<sup>104</sup> aipatzen duen moduan, ezin zaie aplikatu COVID-19aren osasun-krisiaren ondorio ez zen ordainketa eza egoera batengatik abian zeuden etxegabetze-prozedurei, zeinak alarma-egoeraren deklarazioagatik eten egin behar izan baitziren.

Eskaera aurkeztu ahal izateko, maizterrak 6. artikuluan adierazitako dokumentazioa aurkeztu behar du, eta dokumentazioa aurkeztu eta gero, Justizia Administrazioaren Letraduak gaia aztertu eta zehaztuko du egintzaren ezohiko etendura bidezkoa den ala ez. Etendura horrek atzeraeragina izango du kalteberatasun egoera gertatu zen egunera arte, behar-beharrezkoa den denbora, betiere gizarte-zerbitzuen txostena kontuan hartuz.

Ohiz kanpoko eteteak COVID-19aren ondorioz eratorritako kalteberatasun ekonomikoko egoeretan dauden errentatzaileei eragiten badie, Justizia Administrazioaren Letraduak horren berri eman beharko die gizarte-zerbitzu eskudunei, kontuan har dezaten hori etete-epea zehaztean eta gizarte-babeseko neurriak zehaztean (11/2020 ELDren 1.4 art.). Errentatzaile zein maizterren kasuan, ulertuko da baimena ematen dutela Justizia Administrazioaren Letraduak gizarte-zerbitzuei horren berri eman diezaien egoera ahula egiaztatzen duten idazkiak aurkeztearekin (11/2020 ELDren 1.3 eta 1.5 art.ak<sup>105</sup>).

Lanean zehar ere aipatu dugu ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren ezohiko luzapena; honi dagokionez, 2. artikulua aurreikusten du HELren 1994ko Legearen mendeko errentamendu-kontratuetan, nahitaezko luzapena eta isilbidezko luzapena amaitzen direnean, gehienez ere sei hilabeteko ezohiko luzapen bat aplikatu ahal izango da, errentariak alde aurretik eskatu beharko duena, eta epe horretan indarrean dagoen kontratuan itundutako baldintzak aplikatzen jarraituko dira. GARCÍA RUBIOren<sup>106</sup> esanetan, kontratuak berdina izaten jarraitzen du, errenta mantentzen, beraz, arauaren helburua alokairuen prezioen igoera saihestea izan daiteke ezohiko egoera horien aurrean.

---

<sup>103</sup> Justizia Administrazioaren Letraduak adierazitako du kalteberatasun egoera gertatzen den edo ez, eta hala bada, gizarte zerbitzuen txostena kontuan hartuz, kaleratzea edo prozedura etetea dekretatu beharko du beharrezkoa den denboran.

<sup>104</sup> VALLEJO ROS, C. Webinar-eko artikuluaaren estraktuak.

<sup>105</sup> 11/2020 Errege Lege-Dekretuaren 1. artikuluaaren estraktuak.

<sup>106</sup> GARCIA RUBIO, M. *zita*. 21-22. orr.



Arau horretan ez da aipatzen kaletiberatasun ekonomikoaren betekizunik, baina errege lege-dekretu honen zioen azalpenetik uler daiteke egoera hori betebeharrekoa dela manua aplikatu ahal izateko. GARCÍA RUBIOren<sup>107</sup> ustez, neurri orokor bat da, eta helburu bezala du gaur egungo egoerak bezalako egoeretan kontratuak ez azkentzea; izan ere, konfinamendu egoerak zaildu egiten ditu kontratuak berriki zein kontratu berriak sinatzea. Bestalde, 2. artikuluari dagokionez, faltan botatzen da nolabaiteko aipamen bat egitea errentatzailea den pertsona fisikoak etxebizitza okupatzeko eskubidea erabiltzeko aukera edo ezintasunari, baldin eta etxebizitza behar badu bere buruarentzat edo bere senideentzat 5. artikulua aurreikusitako egoera ekonomikoan aurkitzen bada.

---

<sup>107</sup> GARCIA RUBIO, M. *zita.* 21-22. orr.

## IV. ONDORIOAK

Lan honetan zehar errentamendu-kontratuaren analisi bat egitea izan da helburua, horretarako ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratueta zentratuz. Gaia hori izanik, martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege-Dekretuari buruzko zenbait aipamen labor eman nahi izan dira gaur egun COVID-19ak gai honen inguruan ekarri dituen zenbait ondorio erakusteko. Hala, lan honetatik atera diren ondorioak zerrendatuko dira jarraian sintesi gisa, zenbait puntu azpimarratzeko asmoz.

I. Ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuak eskubide eta betebeharrak oso argiak dakartza berarekin, eta horren barruan, nahitaezkoa da errentariak errenta dagokion epean ordaintzeko betebeharrak izatea. Izan ere, errentatzaileak zenbait aukera izango ditu HELren 27.2 a) artikuluari jarraiki, eta hori bete ezean, kontratua azkentzeko eskubidean egongo da PZLk aurreikusitako etxegabetze-prozeduraren bidez edo, osagarri gisa, ordaindu gabe geratu diren kantitate guztiak erreklamatzeko aukera izango du.

II. Arazoa da zehaztea nork jasutzen duen elkarrekiko betebeharren ez-betetzeen arriskua (nolabaiteko errudunak), hau da, ez denean kontratua betetzen dola, erru edo zabarkeriagatik, baizik eta aurreikusi ezinezko eta ustekabeko arrazoiengatik (adibidez: lan egiteari uzten diot alarma egoera ezartzen duten agintariek behartzen nautelako eta diru-sarrerarik ez daukalako).

III. Kode Zibilaren 1258. artikulua lotura oso estua du *“pacta sunt servanda”* axioma tradizionalarekin, biek aurreikusten dute kontratua alderdiak behartzen dituela eta bete beharrekoa dela.

IV. Espainiar Gobernuak hartutako neurriei buruz: nire ustez, Espainiako Gobernuak hartutako neurrien helburua COVID-19ak eragindako osasun-krisialdia eta alarma-egoera amaitu eta ondorengo hilabeteetan, ekonomia ez denez erabat berreskuratuko, ohiko etxebizitzako kontratuen desegite masiboa geldiaraztea.

V. Bestalde, deigarria da suertatu zait, 11/2020 Errege Lege-Dekretuan, hutsune juridiko bat dagoela adieraztea dokumentazioari dagokionez; izan ere, dokumentazioan kalteberatasun egoera egiaztatzen duen dokumentua aurkezteko biderik ez da aurkeztu, errentatzaileak bere egiazkotasuna ziurtatu dezan, eta nire ustez, elementu hori egokia

izango litzateke berme gisa. Horretaz gain, eta GARCÍA RUBIOrekin<sup>108</sup> ados, nahiko kritikagarria da interesdunak luzamendua baliatzeko aurkeztu behar duen dokumentazio bolumena; egiatan, kasu askotan, zailtasun handiak izango ditu horiek eskuratzeko konfinamendu egoera dela eta.

VI. Horretaz gain, nire aburuz, Gobernuak errege lege-dekeretu honetan edo xedapen gehigarriren batean hobari fiskalen bat, laguntza edo izaera ekonomikoko beste nolabaiteko laguntzak faltan izan ditut. Izan ere, zenbait errentatzaileek errentamendu-zorraren luzamendua automatikoki aplikatu behar izan dute, edo etxegabetze-prozedurak eten. Hori horrela izanik eta ildo horretan, aipatu beharra dago edukitzaile handitzat hartzen ez den pertsona fisikoa, honi, murriztu egin zaizkiolako diru-sarrerak osasun-krisiaren ondorioz; baina, maizterrekin gertatzen ez den bezala, honek ezin du inolako laguntza zein hobaririk jaso osasun-krisiak bere ekonomian duen eragina handia ez izateko; beraz, nire ustez, komenigarria litzateke alderdi errentatzailea ere aipatzea COVID-19aren krisialdiaren kaltetun bezala.

VII. Bukatzeko, hainbatek Gobernuak hartutako neurriei kritika zorrotzak egin dizkiete, bertan jasotzen diren xedapenak baliogabeak edo mami gutxikoak zirela argudiatuz. Hala ere, maizterren ikuspuntutik, nahiko baliagarriak eta egokiak direla antzeman dezakegu, figura hau babestuta geratzen dela ikusten dugulako; haatik, aipatu dugun bezala, errentatzailearen alde babesa falta dela oso ikusgarria da.

---

<sup>108</sup> GARCÍA RUBIO, M. *zita*, 33. or.

## V. BIBLIOGRAFIA

### 1. Doktrina

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters-Aranzadi, 2020.

BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. “Los arrendamientos urbanos”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R.): *Manual de Derecho Civil. Contratos*. Madril, Bercal S.A., 2019.

DE VERDA Y BEAMONTE, J. eta CHAPARRO MATAMOROS, P. “El arrendamiento urbano”. Autore ezberdinak (DE VERDA Y BEAMONTE, J.): *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*. Valentzia, Tirant lo Blanch, 2019.

DÍEZ-PICAZO, L. eta GUILLÓN A. *Sistema de Derecho Civil. II Liburukia, El contrato en general. La relación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual*. Madril, Tecnos, 2003.

GÓMEZ COLOMER, J. “Procesos civiles privilegiados”. Autore ezberdinak (MONTERO AROCA, J.): *Derecho jurisdiccional II. Proceso Civil*. Valentzia, Tirant lo Blanch, 2018.

GÓMEZ ZAMORA, L. “Regulación arrendamientos urbanos”, Autore ezberdinak (GÓMEZ ZAMORA, L.): *100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda*. Valentzia, Tirant lo Blanch, 2019.

LASARTE ÁLVAREZ, C. “Los arrendamientos urbanos”: *Principios de derecho civil*. Madril, Marcial Pons, 2019 (20. edizioa).

LETE DEL RÍO, J. “Arrendamientos urbanos”. *Derecho de Obligaciones*, III. Liburukia, *Contratos en particular*, Madril, Tecnos, 2003.

OSORIO MORALES, J. “Interpretación y efectos de los contratos”, Autore ezberdinak (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valentzia, Tirant lo Blanch, 2020.

RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. “El contrato de arrendamientos urbanos”. Autore ezberdinak (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valentzia, Tirant lo Blanch, 2018.

RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. “El contrato de arrendamiento de cosas en Código Civil”. Autore ezberdinak (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valentzia, Tirant lo Blanch, 2018.

TORIBIOS FUENTES, F. eta DOMÍNGUEZ LUELMO, A. “Los juicios verbales especiales (I): El juicio de desahucio por falta de pago”. Autore ezberdinak (TORIBIOS FUENTES, F.): *Prácticum Proceso Civil*. Nafarroa, Aranzadi-Thomson Reuters, 2018.

VALLADARES RASCÓN, E. eta ORDÁS ALONSO, M. “Artículo 5 Arrendamientos excluidos”. Autore ezberdinak (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Iruña, Thomson Reuters-Aranzadi, 2020.

## **2. Aldizkarien artikulua**

Cámara de la Propiedad Urbana de Burgosek 2019ko azaroaren 27ko “*Coexistencia de diversos regímenes jurídicos sobre arrendamientos urbanos. ¿Cuál aplicar?*” artikulua, eskuragarri <https://camaraurbanaburgos.es/arrendamientos-urbanos-regimenes-juridicos-aplicables/> helbidean (azken kontsulta ekainaren 5ean).

FUENTES-LOJO RIUS, A. “Los efectos jurídicos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda”, *Diario La Ley*, 9604. zenbakia, 2020ko martxoaren 30a (azken kontsulta 2021eko apirilaren 30a).

GARCÍA RUBIO, M. “Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España”. *Revista de Derecho Civil*, II. liburukia, 2020ko maiatzaren argitaraldi espeziala.

Iberley aldizkariaren jurisprudentzia atalaren 2020ko apirilaren 3ko “*Desahucio por impago de rentas o cantidades debidas al arrendador*” artikulua, eskuragarri <https://www.iberley.es/temas/desahucio-impago-rentas-cantidades-debidas-arrendador-60535> helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 27an).

MOLINA ROIG, E. “Medidas urgentes sobre arrendamiento de vivienda del Real Decreto-Ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19”, *Diario La Ley*, 9620. zenbakia, 2020ko maiatzaren 13a. Wolters Kluwer.

Noticias jurídicas-eko 2013ko ekainaren 5eko “*Resumen del contenido de la Ley 4/2013, de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*” artikulua, eskuragarri <https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/2883-resumen-del-contenido-de-la-ley-4-2013-de-flexibilizacion-y-fomento-del-mercado-de-alquiler-de-viviendas/> helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 19an).

Noticias Jurídicas-eko 2019ko martxoaren 5eko “*Entra en vigor el nuevo Real Decreto-Ley sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*” artikulua, eskuragarri <https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13744-entra-en-vigor-el-nuevo-real-decreto-ley-sobre-medidas-urgentes-en-materia-de-vivienda-y-alquiler/> helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 21ean).

Noticias Jurídicas-eko 2020ko apirilaren 2ko “*Análisis-resumen del Real Decreto-Ley 11/2020, de medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*” artikulua, eskuragarri <https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/15016-analisis-resumen-del-real-decreto-ley-11-2020-de-medidas-urgentes-en-el-ambito-social-y-economico-para-hacer-frente-al-covid-19-/> helbidean (azken kontsulta, 2021eko apirilaren 30ean).

VALLEJO ROS, C. “Webinar COVID-19: Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, en relación con los arrendamientos de vivienda”, *vLex*. Eskuragarri: [Webinar](#)

[COVID-19: Medidas urgentes en materia de arrendamiento ...](#) helbidean (azken kontsulta, 2021eko maiatzaren 3an).

Wolkers Kluwer Guías Jurídicas-eko “*Arrendamiento de vivienda*” artikulua, eskuragarri <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAkNjE0tjE7Wy1KLizPw8WyMDQwsDM0MjkEBmWqVLfnJIZUGqbVpiTnEqAKrVbz81AAAAWKE> helbidean (azken kontsulta 2021eko apirilaren 8an).

### 3. WEB baliabideak

Munduko Osasun Erakundearen webgune ofiziala:  
<https://www.who.int/es/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/question-and-answers-hub/q-a-detail/coronavirus-disease-covid-19>

Euskarazko hiztegi eta testu judizialen bildumaren webgune ofiziala:  
<https://www.justizia.eus/euskera-justicia>

### 4. Legeria

1978ko Espainiar Konstituzioa.

1889ko uztailaren 24ko Errege Dekretua, Kode Zibila argitaratzekoa.

29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri-errentamenduei buruzkoa.

1/2000 Legea, urtarrilaren 7koa, Prozedura Zibilarena.

4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa.

7/2019 Errege Lege-Dekretua, martxoaren 1ekoa, etxebizitzaren eta alokairuaren arloetako presaso neurriena.

463/2019 Errege Lege-Dekretua, martxoaren 14koa, COVID-19ak eragindako osasun krisia kudeatzeko alarma-egoera ezartzen duenak.

11/2020 Errege Lege Dekretua, martxoaren 31koa, Gizarte- eta ekonomia-arloan presazko neurri osagarriak ezartzen dituen COVID-19ari aurre egiteko.

## **5. Jurisprudentzia**

*Espainiar Auzitegi Gorena*

AGEn sententzia, 2014ko martxoaren 27koa (180/2014)

AGEn sententzia, 2014ko ekainaren 23koa (2475/2014)