



ZUZENBIDE ZIBILA
OBLIGAZIO ZUZENBIDEKO
KASU PRAKTIKOAK

Mikel Mari KARRERA EGIALDE

KASUA

Amaia Donostian bizi da eta badu Jakan etxe bat. Etxe horretan obra batzuk egin nahi ditu: 4 lehio berri jarri, balkoia txukundu eta 6 ate ere berritu; gabe baitago eta etxea osatzeko, gero uda-aldian bertara joateko. Horretarako Jakako bi arotzengana joaten da: Beñat eta Cecilio. Biek kontuak egin eta esaten diote guztia egitea kostako dela 2.000 € eta bukatuta egongo dela maiatzaren bukaerako, ekainetik aurrera uda pasatzera joateko moduan. Beñat eta Cecilio urtarrilean joaten dira etxea ikustera eta neurriak hartzera. Gero, maiatzaren bukaeran Beñat agertzen da 6 ate jartzera, eta esaten dio Amaiari Ceciliok lau hilabete daramatzala gaixorik eta bere zatia (lehioak eta balkoia jartzea) ezin izango duela egin. Beñatek Amaiari 1.000 € ordaintzea eskatzen dio

Oinarria Elementu orokor eta nagusienak azaldu gabe, kasuaren berezitasunak hauek dira:

Kontratua Errentamenduaren objektu izan daitezke gauzak, obrak edo zerbitzuak (KZ 1.542. art.). Obra kontratua da: *En el arrendamiento de obra... una de las partes se obliga a ejecutar una obra... por precio cierto* (KZ 1.544. art.). Gainera, lanaz gain materiala ere jarritz: *Puede contratarse la ejecución de una obra conviniendo en que el que la ejecute ponga solamente su trabajo o su industria, o que también suministre el material* (KZ 1.588. art.).

Ordaintzeko obligazioa Beñatek dirua kobratzeko kreditu-eskubidea du Amaiaren aurka, baina noiz baliatu dezake: *Si no hubiere pacto o costumbre en contrario, el precio de la obra deberá pagarse al hacerse la entrega* (KZ 1.599. art.). Araua bat dator obligazioei buruzko eraentza orokorrarekin, elkarrekiko obligazioetan batera bete behar baitira obligazioak (cfr. KZ 1.100.3 eta 1.500.2 artk.).

Arazoa Beraz, argitu beharrekoa hau da: Beñatek obra entregatzeko obligazioa bete al du? Edo bete gabeko kontratuaren salbuespena aurka diezaioke Amaiak?

Zatigarritasuna Obra egiteko obligazioa badago baina, obligazioa betetzeko, zatika egin al daiteke edo osorik egin behar da? Zatika egin beharrekoa bada, Amaiak zatika jaso beharko luke eta proportzioan ordaindu, kasuan Beñati bere zatia.

Arau berezia Zatika egin badaiteke, arau orokorra (KZ 1.599. art.) ez baina arau berezia aplikatu behar da: *El que se obliga a hacer una obra por piezas... puede exigir del dueño que la reciba por partes y que la pague en proporción* (KZ 1.592. art.).

Obraren izaera Esanbidez adierazi ez denez, kontratuaren asmo eta inguruabarretatik ondorioztatu behar da. Amaiaren (hartzekodunaren) interesak baldintzatzen du obraren izaera. Kasuan argi dago fisikoki zatika egin daitekeela: lehioak, ateak, balkoia aparte eta data desberdinetan entregatu, baina horrek ez du esan nahi juridikoki ere obra zatigarria denik. Obligazioaren objektua obra osoa da, izan ere hartzekodunaren interesa asetuko da



obra osorik eginez gero bakarrik. Alegia, atea jartzeak ez du zati batean (proportzioan) asetzen hartzekodunaren interesa, lehioak eta balkoia ere behar baititu etxea erabiltzeko. Hain zuzen ere, kontratuaren xedea hori da, zulo guztiak ixtea, eta bi arotzek (aditu gisa) edo edozein pertsonak badaki hala dela. Beraz, KZ 1.592. artikulua ezin da aplikatu.

Zordun anitz egotea Zordunak hainbat direnean, erabaki behar da ea zordun bakoitzak bere zatia beteta betetzen duen bere obligazioa, eta ea hartzekodunak bati eska diezaiokeen prestazio osoa betetzea (eta ez badu betetzen kontratua ez dela bete salbuestea).

Obligazio mankomunatua edo solidarioa Zordunen arteko erlazioa izaeraz nolakoa den zehazteko arau orokorra: *La concurrencia de dos o más acreedores o de dos o más deudores en una sola obligación no implica que cada uno de aquéllos tenga derecho a pedir, ni cada uno de éstos deba prestar íntegramente, las cosas objeto de la misma. Sólo habrá lugar a esto cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria* (KZ 1.137. art.). Solidaritatea esanbidez ezarri behar da eta, kasuan, esanbidez ez da ezer esan, beraz erlazioa izaeraz mankomunatua da. Dena den, gogorarazi behar da jurisprudentziak, kasu askotan, solidaritatea onartzen duela, esate baterako establezimendu bereko titularkideak balira, baina kasu honetan ez dago horrelakorik eta ez dirudi epaileek soliaritatea onartuko luketenik, legeak ezartzen duen arau orokorra argi baitago.

Obligazio mankomunatua: zatigarria edo zatiezina Eraentza desberdina ezartzen da obligazio mankomunatua izaeraz zatigarria edo zatiezina den kontuan hartuz (KZ 1.139 eta 1.150 artikulua). Bata edo bestea den erabakitze araua: *Para los efectos de los artículos que preceden, se reputarán indivisibles las obligaciones de dar cuerpos ciertos y todas aquellas que no sean susceptibles de cumplimiento parcial. Las obligaciones de hacer serán divisibles cuando tengan por objeto la prestación de un número de días de trabajo, la ejecución de obras por unidades métricas, u otras cosas análogas que por su naturaleza sean susceptibles de cumplimiento parcial. En las obligaciones de no hacer, la divisibilidad o indivisibilidad se decidirá por el carácter de la prestación en cada caso particular* (KZ 1.151. art.). Arau horren arabera, gorputz jakinak ematea **zatiezina** da eta Amaiak eskatu duen arotz-obra egin eta entregatzea horrelakoa da eta hor sar daiteke. Kasuan, ezin da artikulua bigarren lerroaldea aplikatu eta, ondorioz, hartzekodunak ez dauka prestazioa partzialki jaso beharrik: *A menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación* (KZ 1.169. art.). Kontratua ez da betetzen obra partzialki entregatuz, beraz Amaiak, prezioa ez ordaintzeko, kontratua ez bete izanaren salbuespena alega dezake.

Kalte-ordaina eskatzea Hartzekodunak (Amaiak) zordunei (Beñati eta Ceciliori).

Araua berezia Obligazioa mankomunatua eta zatiezina da, eta zordunetako batek berea ez du bete; beraz, badirudi aplika daitekeela arau hau: *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* (KZ 1.150. art.). Baina, arau hori interpretatzeko, ulertu behar da kalte-ordaintzeko obligazio bihurtzea ez dela normala (AGE 1995/11/10, RJ 8254) eta beste egitate bat ere beharrezkoa dela (negozioari eustearen aldeko printzipio orokorra): obligazioa ezin bete izatea modu espezifikoan eta horregatik baliokide bidez bete beharra izatea. Kasuan, azken auresupostu hori ez da ematen, etorkizunean posible baita modu espezifikoan betetzea; alegia, epea ez da funtsezkoa eta Ceciliok gaixo dagoelako ez du bere zatia bete, hau da, **behin-behineko** ustegabeko kasua da. Beraz, kasuan ezin da arau hori baliatu eta aplikatu.

Kalte-galerak kontratua suntsitu ondoren Obligazioa izaeraz elkarkaria edo sinalagmatikoa izanik, arau hau balia tu daiteke: *El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos*



casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible (KZ 1.124.2 art.).

Betetzea eskatzen bada Kalteak izango dira, hain zuzen, atzerapenak berak sortzen dituenak (gero azalduko dira).

Suntsiaraztea Jurisprudentziak betekizun hauek eskatzen ditu obligazioak suntsiarazteko:

(1) Betetzeko aukerik ez egotea behin-betiko: epea funtsezkoa balitz, ezingo litzateke bete, hartzekodunaren interesa ez duelako asetzen. Epe horrek badu garrantzirik hartzekodunarentzat, baina epe hori pasata ere oraindik ase daiteke hartzekodunaren interesa (etxea osatzea), beraz, beranduago bete daiteke.

(2) Edo zordunak ez betetzeko borondatea agertzea: Ceciliok ez du ez-betetzeko borondaterik agertu; gaixo egon delako ez du bete.

(3) Hartzekoduna lotuta denbora gehiagoz edukitzeko arrazoirik ez egotea: ez dago arrazoirik Amaia kontratutik deslotesteko (bere kasuan, gaixotasuna luzarorako bada edo euria sartzen delako etxea hondatzen ari bada; horrelakorik ez da esaten supostuan).

Beraz, Amaiak ezin du suntsiaraztea eskatu, oraingoz, eta kalte-galerik ere ezin du eskatu kontratua suntsiarazi ondoren.

Berandutzatik sortutako kalte-ordaina Berandutzan dagoenak kalte-galerak ordaindu behar ditu; alegia, Beñat eta Cecilio berandutzan badaude, kalte-ordaina eska diezaieke Amaiak: *Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquélla* (KZ 1.101. art.). Berandutzaren betekizunak hauek dira: (1) obligazioa epemugaratua egotea; (2) obligazioa bete gabe egotea; (3) betetzea oraindik ere posible izatea (lehen adierazi denez); (4) hartzekodunak interpelatzea (KZ 1.100.1), bereziki berandutza automatikorik (KZ 1.100.2.2 art.) ez baitago (epea, garrantzizkoa izanik ere, ez da funtsezkoa, beranduago betez ere hartzekodunaren interesa asetzen baita, kasuan kontratuaren interes funtsezkoa etxea osatzea delako); (5) azkenik, berandutza egoteko, doktrinak eta jurisprudentziak zordunaren errua egotea eskatzen dute (KZ 1.105. art. eta, analogiaz, KZ 1.182. art.) eta, lau hilabetez gaixo egon eta lanean bakarrik aritzen den harotza izanik, ustegabeko kasua dago (zordunak frogatu beharko du: KZ 1.183. art. analogiaz); beraz, Cecilio ez da ez-betetzearen errudun. Azken batean, ez dago berandutzik eta kalte-rodainik ezin da eskatu.

Ondorioa Amaiak ez dauka onartu beharrik Beñaten ordainketa partziala, eta ezer ordaindu beharrik ere ez dauka kontratua ez dela bete salbuetsiz. Baina kalte-galerik ezin du eskatu hitzartu den epean hartzekodunek obra ez dutela bete alegatuz.



KASUA

Amaia oso margolari ospetsua da eta Beñatek bere umearen erretrato bat egiteko eskatzen dio. Erretratoa entregatzean 2.500 € ordainduko dizkio Beñatek Amaiari. Amaiak enkargua onartzen du, baina handik gutxira auto-istripu izan eta ezindua geratzen da.

Beñatek eska diezaioke Amaiari erretratoa egitea eta entregatzea?

Amaiaren obligazioa iraungitzea: prestazioa ezinezkoa bihurtzea Arau orokorrak hau dio: *También quedará liberado el deudor en las obligaciones de hacer cuando la prestación resultare legal o físicamente imposible* (KZ 1.184. art.). Amaiaren obligazioa obra-kontratu batetik sortu da eta, izaeraz, egiteko obligazioa da; hala izanik, sortu ondoren ezinezko bihurtzen bada, obligazioa iraungi egingo da. Bestalde, arauak *también quedará* esapidea du abiapuntu, hau da, igorpena egiten du aurreko artikuluetara eta arau hau ere kontuan izan beharko da: *Quedará extinguida la obligación que consista en entregar una cosa determinada cuando ésta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse éste constituido en mora* (KZ 1.182. art.). Beraz, ezinezkotasuna eratorri behar da zordunaren errurik gabe eta zorduna berandutzan jarri aurretik. Istripua, adierazi denez, zordunaren errurik gabe eta berandutzan erori aurretik (kontratua egin eta handik gutxira) gertatu da. Ondorioz, obligazioa iraungi egiten da eta Beñatek ezin du bere kreditu-eskubidea baliatu Amaiaren aurrean.

Amaiak eska diezaioke Beñati dirua ordaintzea?

Prezioa ordaintzeko obligazioa iraungitzea: suntsiarazpena Arau orokorra hau da: *La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.* (KZ 1.124. art.).

Kasuko obligazioak, izaeraz, elkarkariak dira eta suntsiarazteko ahalmena baliatzeko, arauak hau dio: *para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe*. Beraz, ez-betetzearen arrazoa zein den berdin dio, zorduna erruduna izan ado ez; gainera, bigarren lerroaldeko azken esaldiak ere aurreko ideia hori berresteko balio du, izan ere, betetzea erabaki ondoren, gero ezinezkoa suertatzen bada, suntsiarazpena eska baitaiteke, komentatzen dugun kasuan ere bai. Beraz, Amaiak ezin duenez obligazioa bete, Beñatek eska dezake obligazio-erlazioa suntsiaraztea eta, horregatik, Amaiak ezingo dio dirurik eskatu.

Kontratua erreszinditzea

Obra kontratuari buruzko arau bereziak hau dio: *Cuando se ha encargado cierta obra a una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se rescinde por la muerte de esta persona. En este caso el propietario debe abonar a los herederos del constructor, a proporción del precio convenido, el valor de la parte de obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que de estos materiales reporte algún beneficio. Lo mismo se entenderá si el que contrató la obra no puede acabarla por alguna causa independiente de su voluntad* (KZ 1.595. art.). Horrelako kasuetarako, erreszinditzeko aukera jasotzen du arauak.



Baina, aipatutako erreszizio hori, Kode zibileko 1.290. artikulua aurreikusten duen erreszizioa al da? Ez, ez da.

Arauaren arabera hau ulertu behar da: obligazioa iraungi ondoren (ezinezko bihurtu delako: KZ 1.182-1.184. artk.), prezioa ordaintzeko obligazioa ere automatikoki iraungitzen da, baina bigarren lerroaldean ezarritako ezaugarriarekin. Artikuluaren aurrepostu horiek kasuan ematen dira eta, artikulua horren arabera ere, obligazioa iraungi egin da eta batak besteari ezin diote ezer galdatu. Beraz, kasu honetan, bi araudi daude supostu berari buruz eta, horregatik, arau bereziak arau orokorra baztertzeko du. Ondorioz, obligazioa iraungi, KZ 1.595. artikulua arabera iraungi da.

KASUA

Amaiak dirua behar eta dirua lortzeko presa du. Horregatik, bere kotxea, berez bigarren eskuko merkatuan 2.500 € balio duena, Beñati saldu nahi dio 1.000 € truk. Biek hitzegin ostean, ados jarri dira horretan eta erabaki dute hurrengo astean emango diotela elkarri dirua eta kotxea. Baina hori erakaki eta hiru egunetara Amaiak kotxe-istripua izan eta kotxea txiki-txiki eginda geratzen da. Halere Amaiak Beñati 1.000 € ordaintzea eskatzen dio.

Amaiak kontratua betetzeko akzioa egikaritzea

Salerosketa kontratua Hasteko, aztertu behar da salerosketa kontratua baliozkoa den edo ez, izan ere dirua lortzeko beharrez eta presaka egin baita kontratua, balio duena baino askoz merkeago salduz kotxea. Egitate hori kontuan izanda, adostasuneko akatsik badagoen edo ez ikusi behar da. Batetik, adostasunaren akatsak eta hura deusezteko betekizunak KZ 1.265-1.270. artikuluetan arautzen dira; aztertu ostean, ez dirudi aplikagarri direnik. Gainera, posible balitz ere, Amaiak bakarrik eska dezake kontratua deuseztea borondate-akatsa alegatuz (KZ 1.302. art.), eta argi dago hori ez duela nahi, kontratuko obligazioa betetzea eskatu baitio Beñati. Bestetik, lesioagatik eska daitekeen erreszizioaren eraentza begiratu behar da (KZ 1.291. art.), eta egiaztatu kasuko supostuan arau hori ere ez dela aplikagarri.

Prezioa ordaintzeko obligazioa Obligazioak sortu dira eta bete behar dira ez badira iraungi. Berez, entregatzeko gauza galtzeak ez du iraungiaratzen prezioa ordaintzeko obligazioa: horrelakorik adierazten duen araurik ez dago. Kontratua baliozkoa izanik eta prezioa ordaintzeko obligazioa iraungi ez denez, prezioa ordaintzeko epea iritsi ostean Amaiak eska diezkie Beñati ordaintzea. Dena den, gauza entregatzeko obligazioa ere ez da iraungi, galtze hori saltzaileari egotzi badaiteke (KZ 1.182. art.); eta, printzipioz, bere erruz izan dela usteko da (KZ 1.183. art.).

Salbuespena: kontratua ez betetzea Erosleak prezioa ordaindu behar du, besterik adierazi ez denean, saldutako gauza entregatzen den momentuan (KZ 1.500.2 art.). Saltzaileak betetzen ez duen bitartean, erosleak berea bete beharrik ez du (aldi baterako salbuespena: *non adimpleti contractus*). Amaiak ez dio kotxea entregatu, beraz, Amaiak berea betetzen ez duen bitartean, Beñatek prezioa ordaindu beharrik ez du.

Beñatek kontratua betetzeko akzioa egikaritzea Beñatek eska diezaioke Amaiari kotxea entregatzea, entregatzeko obligazioa ez bada iraungi.

Gauza suntsitzea Gauza suntsitu eta obligazioa iraungitzen da: *El daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 1.096 y 1.182 (KZ 1.452.1 art.). Quedará extinguida la obligación que consista en entregar una cosa*



determinada cuando ésta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse éste constituido en mora (KZ 1.182. art.).

Berandutza Arau orokorraren arabera (KZ 1.100. art.), berandutzarik ez dago: Beñatek berea ez du bete eta gainera ez du eskatu berandutza egoaren jartzea Amaia.

Errua edo arreta gabezia Arau orokorraren arabera (KZ 1.104. art.), obligazioa betetzeko arreta jarri behar da, kasuan famili guraso on baten arreta (KZ 1.094. art.). Berez, kotxea erabiltzeko ahalmena badu, besterik esan ezean salerosketan onartzen baita; ez hala kontratu guztietan, esaterako gordailu-kontratuan (KZ 1.767. art.). Besterik frogatu ezean, zerbait entregatu behar duenak jarri beharreko arretarik gabe gidatu duela usteko da. Beraz, Amaiaren errua egon denez, entregatzeko obligazioa ez da iraungi.

Entregatzeko obligazioa Gauza suntsitu bada, espezifikoki ezin da bete. Orduan, baliokide bidez ordaindu behar da (diruzko obligazioa; hala ondorioztatzen da KZ hainbat artikuluetatik: 1.106.1, 1.135.2, 1.136.2.2, 1.147.2, 1.150 edo 1.185. artk.); gainera sortutako kalteak ordaindu beharko dira (kalteordaina emateko obligazioa: KZ 1.101 eta 1.107.1 artk.). Kasuan, kotxearen balioa eman beharko dio, baina besterik ez, kalterik ez baita sortu. Kontuan izan kotxearen balioa merkatukoa dela, hau da, 2.500 €.

Konpentsazioaren salbuespena Diruzko bi obligazio egonik, konpentsazioa badagoen ikusi behar da: *Tendrá lugar la compensación cuando dos personas, por derecho propio, sean recíprocamente acreedoras y deudoras la una de la otra* (KZ 1.195. art.). *Para que proceda la compensación, es preciso: 1º Que cada uno de los obligados lo esté principalmente, y sea a la vez acreedor principal del otro. 2º Que ambas deudas consistan en una cantidad de dinero, o, siendo fungibles las cosas debidas, sean de la misma especie y también de la misma calidad, si ésta se hubiese designado. 3º Que las dos deudas estén vencidas. 4º Que sean líquidas y exigibles. 5º Que sobre ninguna de ellas haya retención o contienda promovida por terceras personas y notificada oportunamente al deudor* (KZ 1.196. art.). Betekizunak aztertuz, kasuan, salerosketa izanik, elkarren arteko obligazioak daude obligazioak izaeraz elkarkariak baitira; gainera, diruzko obligazioak dira biak orain, epemugaratuak, galdagarriak, eta auzirik ez dago beraiei buruz. Baina, baliokide bidez eskatu behar denez obligazioetako bat, oraingoz ez da likidoa merkatuko balioa alderdiek erabaki edo epaileak finkatzen ez duten bitartean. Likido bihurtuz geroztik, Beñatek aurka diezaioke konpentsazioa Amaiari; balio likidoa gutxi gora behera 2.500 € bada, Beñatek 1.500 €-ko kreditu-eskubidea gordeko du oraindik bere alde.

Suntsiarazpena Obligazioak elkarkariak direnez, suntsiarazteko ahalmena ere badago: *La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible* (KZ 1.124. art.). Amaiak kontratua ez du bete, gauza suntsitu duelako arreta gabeziaz jokatu ostean; beraz, Beñatek obligaziozko erlazioa suntsitzea ere eska dezake, horrela bere zorra iraungitzeko.

Ondorioa Amaiak eska diezaioke Beñati 1.000 € ordaintzea. Baina, Beñatek, horren aurrean, kontratua ez bete izanaren salbuespena aurka dezake eta aukeratu, edo obligazioa suntsitu edo galdatu Amaiari balio kide bidez betetzea (2.500 €). Azken kasu horretan, zorra likido egiten denean, berea iraungi dezake konpentsazioz, eta soberan geratzen den kredituari eutsiz (1.500 €). Azken aukera hori komeni zaio Beñati.



KASUA

Amaiak arropa-denda jarri nahi du eta Beñaten negozio-lokal bat hartzen du errentan. Kontratua idatziz jarri eta, errentamenduko ohiko klausulaz gain, hauek hitzartzen dituzte: lokala arropa-denda jartzeko bakarrik erabiliko da; lokalak Amaiaren nahia asebetetzen du; egokitze-obrak egiteko baimena ematen dio Beñatek, baina guztiak Amaiaren kontura izango dira; lokala eta eraikineko portala ezingo dira komunikatu; udalak irekitze-lizentziarik ez badu ematen, Beñatek ez du bere gain erantzuletasunik hartzen. Obrak burutu ostean, udaleko teknikaria lokala gainbegiratzera joan eta emergentziako ate bat zalbaldu behar dela adierazten du, bestela irekitze-lizentziarik ez dela emango. Ate hori eraikineko portalera bakarrik ireki daiteke, ez beste inora, eta Amaiak, gainerako jabeekideek bezala, ez du onartzen.

Eraentza Negozio lokalari buruzko errentamendu-kontratua Hiri Errentamenduei buruzko 29/1994 Legea meneratzen bada ere, errentamendutik sortu diren obligazioak arautzeko Kode Zibileko arauak ere kontuan izan behar dira: *Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil* (29/1994 Legeko 4.3 art.).

Arazoa Errentatzaile orok badu obligazio nagusi hau: maizterrari bermatu behar dio gauza baliatzeko gozamina, alegia gauzaren erabilgarritasuna. Obligazio hori ondorioztatzen da arau hauetatik: *en estado de servir para el uso a que ha sido destinada* (KZ 1554.2 art.); *no puede variar la forma de la cosa arrendada* (KZ 1557. art.). Baina, kontratuan esanbidez hitzartutakoa kontuan hartuz, gauza entregatzeak Amaiaren nahia asebate du eta Beñaten erantzuletasunik eza adierazi da. Gainera argi geratu da lokalaren eta portalaren artean ez dela komunikaziorik irekiko: *Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas* (KZ 1281. art.).

Gauza entregatzeko obligazioa Kostuzko kontratu guztien eredu den salerosketa kontratuan, argi bereizten dira gauza entregatzeko obligazioa (KZ 1468. art.) eta gauzaren akatsez erantzuteko (saneatzeko) obligazioa (KZ 1474. art.); horrek zentzua du salerosketan jabetza-eskubidea transmititzen delako eta eskubide erreala eskuratzeko gauza entregatu behar delako (*la propiedad... se adquiere... por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición*: KZ 609. art.) eta gero dator besterena den jabetza-eskubidearen gaineko akatsez erantzuteko obligazioa. Errentamendu-kontratuan, aldiz, eskubide errealik ez da transmititzen eta entregatzeko obligazioaren barruan txertatzen da gauzaren edukitza erabilgarria bermatzea. Errentamenduei buruzko eraentzak araudi hartara igorpena egiten badu ere (*son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa*: KZ 1553. art.), lehen aipatu den arau bereziarekin (KZ 1554.2 art.) osatu behar da eta gauza entregatu behar da ezaugarri honekin: ondorengo gozamina eta erabilgarritasuna ere bermatu behar du (*goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato*: KZ 1554.3 art.). Jabetza-eskubidearen titularra Beñat da eta gauza ez du entregatzen eskubide hori transmititzeko, Amaiak erabiltzeko baizik eta horregatik bermatu behar dio edukitza erabilgarria eta baketsua kontratuak iraun bitartean. Salerosketan entrega aurretik edo unean dauden akatsez erantzuten bada ere, errentamenduan erabilgarritasunaren bermea luzatzen da maizterrak duen edukitzaren bizitza osoan.



Obligazioa ez betetzea Zalantzarik gabe, lokalaren edukitza entregatu da eta, entregatzeko momentuan, maizterraren gogoia asebate dela adierazi da. Orain, horrek ez du esan nahi entrega materiala (lokala okupatzea) eta formala (jaso dela adieraztea) nahikoak direnik, errentamenduan entregak betekizun juridiko bat ere bete behar baitu: gauzaren erabilgarritasuna, entregatzeko momentuan eta gero kontratua amaitu arte. Hain zuzen ere, kontratuan bertan adierazi denez, lokalaren helburua ere finkatu eta mugatu egin da, ezin baitzaio beste helbururik ere eman. Zergaitia zein izan den eta, bere kasuan, errua norena izan den kontuan hartu gabe, errentamendu kontratutik sortutako obligazioa, hain zuzen lokalaren edukitza erabilgarria ahalbidetzea, ez da betetzen: arropa-denda jartzeko bakarrik balio du edukitzak, baina legearen arabera lokal horretan ezin da jarri emergentziako atea falta delako.

Erantzuletasunetik salbuestea Kontratuan esanbidez hitzartu denez, udalak irekitze-lizentziarik ez badu ematen, Beñatek ez du bere gain erantzuletasunik hartzen. Beti ere, noski, alderdien borondatearekin erlaziorik ez duen kausagatik ukatzen bada lizentzia, bestela alderdi baten esku geratzen baita kontratuaren efikazia eta obligazioa bete edo ez: *la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes* (KZ 1256. art.). Kasuan, lizentzia lortu ez izanak badu zerikusia Beñaten jarrerarekin: emergentziako atea portalera bakarrik ireki daiteke eta Beñatek kontratuan esanbidez jarri du hori ez duela onartzen eta gerora ere ez duela onartuko. Beraz, kontratuan bertan ezarritako erabilerarako ez luke balioko kontratuko beste klausularen kariaz: negozioan itxuraz antinomia edo kontraesana sortu da. Arauzko antinomiak konpontzeko, interpretazio derogatzailea (*interpretatio abrogans*) egin behar da bi modu hauetako batean: lerrun berdineko arauak direla ulertu eta biak derogatuz; edo bat arau nagusitzat hartu eta bestea derogatuz. Hala eta guztiz ere, benetako kontraesanik ez dago posible baita interpretazio bidez biak zentzua izatea eta indarrean egotea. Edukitza erabilgarria bermatzeko, onartu behar da emergentzia-atea jartzea, portalera bada ere; kontuan izan Beñatek berak mugatu duela lokalaren erabilera arropa-denda bakarrik izatera. Gero, lokala eta portala elkar ez komunikatzeko klausulak badu joko-eremu finko bat: edozein kasutan irteera arrunt eta ohiko erabilera ekarriko duen komunikazio-atea ez da onartuko; soilik aparteko egoeretan, kasuan emergentziazkoetan bakarrik, onartu behar da komunikazio-atea erabiltzea. Beraz, klausula horretatik ondorioztatzen dena da honako maizterraren obligazioa eta jabearen interesa: komunikazio hori inoiz ez egotea (bere kasuan atea ez erabiltzea) lokalera sartzeko jarduera arrunt moduan; orain, esanahi hertsian emergentziarik balego, orduan ez da inoren interesa urratzen, larrialdietan besteei laguntzeko betebeharrak unibertsala baitago beti (*cf.* KPeko 195. art.) eta komunikazioa bideratzea betebeharrak hori betetzea da.

Aukerak Obligazioa ez-betetzearen ondorioz, errentamendu-kontratuko alderdiek hau eska dezakete: *podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente* (KZ 1556. art.); arauak erreszizioa aipatzen badu ere, berez suntsiarazpenaz ari da, obligazio elkarkari orotan isilbidez agertzen dena (KZ 1124. art.). Kasuan, gainera, ez dago kontuan hartu beharrik Beñat fede onez edo gaiztoz aritu den, izan ere salerosketa kontratuan saneatzeko obligazioak horrelakorik ez badu eskatzen, are gutxiago errentamendu-kontratuan, gozamina bermatzea hertsia lotuta baitago errenta ordaintzeko obligazio bidez. Amaiak negozioarekin jarraitzeko aukera egingo balu, eska diezaioke Beñati emergentziako atea bere kontura zabaltzea, obligazio hau baitu hark: *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* (KZ 1554.2 art.).



Erkidegoaren jarrera Beste kontu bat da atea zabaltzeko obra egin behar dela jabetza horizontalera menperatzen den eraikin batean. Obrak egiteko baimena eskatu behar da eta, materialki (posible izanik) eta juridikoki (zilegi izanik) bidezkoa bada, onartu beharra dago Jabetza Horizontaleko Legearen eta auzo horretako estatutuen arabera.