



**Arartekoaren 2020R-2452-19 Ebazpena, 2020ko martxoaren 10koa. Horren bidez, Karrantzako Udalari gomendatzen zaio bere etxebizitzaren mazela bateko lur jausiengatiko salaketak berariaz eta behar bezala arrazoituta ebatzi ditzala.**

### Aurrekariak

- Pertsona batek, Karrantzako (...)ko etxebizitza bateko jabeak, Arartekoari jakinarazi dio higiezin horretako ingurunean mazela baten lur-jausiei erantzuteko Karrantzako Udalak egindako jarduketa.

Zehazki, kexagileak 2019ko abuztuaren 26ko eskaera aipatu du; horren bidez, udalaren esku-hartzea eskatu zuen bere etxetik gertu tamaina handiko arroka bat erori zela eta. Idazkian adierazi duenez, lur-jausi horren arrazoia izan daiteke hirugarren batek (...) lursailetik makina astunekin egindako lanak baso-pista bat zabaltzeko *"cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Karrantza y cedida a terceros en régimen de arrendamiento"*. Erreklamazioan aipatu du lehenago beste lur-jausi batzuk gertatu zirela, eta horiek kalteak eragin zituztela bere jabetzako lursailean.

Kexagileak Karrantzako udalera jo du honako hau eskatzeko: *"la suspensión y prohibición cautelar de toda actividad relacionada con la tala, acondicionamiento y apertura de pistas y actuación de toda clase de maquinaria pesada, en la ladera situada detrás de la vivienda señalada anteriormente y que figura en el polígono (...), parcialmente ocupado en la actualidad por un eucaliptal, hasta la adopción de medidas eficaces de protección de la vivienda que garanticen su integridad y la de sus ocupantes"*.

Kexagileak aipatutako aurrekarietan, 2013ko otsailaren 9an gertatutako beste lur-jausi bat aipatu da. Ezbehar horren ostean, Karrantzako Udalak INGE enpresa kontratatu zuen txosten geotekniko bat egiteko. 2013ko maiatzaren 21eko txostenak aipatu zuen luiziaren arrazoia data horretan izandako prezipitazio ugarien saturazio-maila izan zela. Egonkortasun baldintzen barnean, honako hau aipatu zen: *"el único riesgo que se puede dar en la zona, es la posibilidad de nuevos deslizamientos en caso de saturación del terreno, lo que implicaría la formación de nuevas coladas de barro, que podrían afectar a la zona baja de la ladera. El barro acumulado en esta zona de la ladera, tras el*





*corrimiento de este año ya ha sido retirado*". Por ello el informe recomendaba retirar el material de la zona de ladera, buscar un acceso desde la parte superior *"sin ejecutar nuevas pistas que pudieran atravesar los suelos coluviales, pudiendo originar nuevos desprendimientos"* eta drainatze-zangak instalatzea eta eremua berriz landatzea. Amaitzeko, eta inguruan horrelako beste gorabeheraren bat gerta zitekeelakoan, etxebizitza babestea gomendatzen zen, harri-lubeta edo antzeko batekin, lokatz-isurketa bat zuzentzeko.

2015eko martxoaren 20ko idazkiaren bidez, kexagileak salatu zuen lur-irristatze bat gertatu zela bere jabetzaren inguruan, eta Karrantzako Udalari eskatu ziola lurrak kentzeko eta inguruko segurtasun-hesia sendotzeko. 2015eko martxoaren 24an, Karrantzako alkateak jakinarazi zion lur-jausiak ezin zitzaizkiola egotzi egindako udal-jarduketei. Karrantzako Udalak jakinarazi zuen, txosten geoteknikoan ezarritako jarraibideei jarraituz, zenbait lan hasi zirela etorkizunean lokatz-isurketak saihesteko. Gainera, adierazi zuen jarduketa horien barnean sartzen zirela alboko finkan lanak egitea lursailari *"una inclinación contraria a la de su vivienda para evitar esas posibles futuras coladas de barro se dirigieran hacia la misma"*. Nolanahi ere, alkateak eremu horretan jarduten segitzeko aukera aztertzea proposatu zuen.

2015eko maiatzaren 11n, kexagileak beste idazki bat helarazi zion Karrantzako Udalari, txosten geoteknikoan jasotako neurri batzuk (etxebizitza babesteko obra egin zen ala ez) bete gabe jarraitzen zutela gogorarazteko. Hala, berriro eskatu zuen lur irristatuak kentzea, inguruko hesia sendotzea isurketa berriak saihesteko eta dauden pistak berreraikitzeke udal-baimenari buruzko informazioa.

Kexan dioenez, orain arte, Karrantzako Udalak ez dio erantzun eraginkorrik eman 2015eko maiatzeko eta 2019ko abuztuko idazkietan esku hartzeko egindako eskaerari, eta horregatik jo du erakunde honetara.

- Erreklamazio horri dagokion izapidea emateko asmoz, Arartekoak informazioa eskatu dio Karrantzako Udalari udalak esku hartzeko eskatu duen idazkiari emandako erantzunaren gainean, mazela horretan lur-jausi gehiago gerta ez dadin.





2020ko urtarrilaren 7an, Karrantzako Udalak informazioa bidali zion Arartekoari, eta espediente horretan udalak egindako jarduketan berri ematen zen.

Zehazki, Karrantzako Udalak honako hau dio:

*"En relación al asunto arriba indicado, les comunico que una vez recibido el escrito del vecino interesado, este Ayuntamiento se puso en contacto con la empresa forestal a la que se ha adjudicado la corta del eucaliptal, por parte de un particular. Además de comunicárselo al responsable de la empresa personalmente, se le envió carta haciendo referencia a la preocupación de (...). En ella se indicaba que adoptara las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de desprendimiento. (Se adjunta copia).*

*Por otro lado, le indicamos que este Ayuntamiento no comparte la teoría expuesta por (...) según la cual se han producido en el pasado otros desprendimientos provocados por apertura de pistas. Efectivamente, esa ladera ha sufrido varios desprendimientos a lo largo de los años, pero por la inestabilidad del terreno en épocas de lluvias constantes, en una zona adyacente a la que nos ocupa en esta ocasión, y no por la apertura de pistas.*

*En esta ocasión, y según nos traslada la empresa responsable, tampoco se ha abierto ninguna pista nueva, sino que los trabajos consistían en el acondicionamiento de la pista existente en la zona del arbolado".*

Informazioan, Karrantzako Udalak baso-enpresari bidalitako idazkia erantsi zuen. Bertan, lurzati horretan eukaliptoak mozteko udal-baimenari dagokionez, bideak erabiltzeko bermea aurkezteaz gain, enpresak kontu handiz ibili beharko duela adierazi zuen, lur-jausirik gerta ez dadin.

Horren ondoren, 2020ko otsailean, kexagileak Arartekoari jakinarazi dio duela gutxi harri handi bat erori dela. Kexagileak berretsi du Karrantzako Udalak ez diola erantzun babes-neurri eraginkorren eskaerari, egindako txosten geoteknikoaren arabera, bere jabetzan arrokak eta bestelako materialak jausi ez daitezen.





Kexa hori ikusita, haren planteamendua eta udal horrek igorritako informazioa aztertu ondoren, Arartekoari egokia iruditu zaio honako gogoeta hauek helaraztea:

### Gogoetak

- Erreklamazio horren xedea da Karrantzako Udalak (...)an bizi den kexagilearen eskaerari erantzuteko jarraitu dituen jarduketak azaltzea. Kexagileak neurriak eskatu ditu eraikin horren inguruan lur-jausiak izateko arriskua murrizteko, mazela hori (...)ko landa-lursail baten barruan dago, eta hark dioenez, udalaren titulartasunekoa da.

Erantzunean, Karrantzako Udalak baso-enpresan egindako kudeaketen berri eman du, (...)ko landa-lursailaren baso-aprobetxamenduaren esleipenduna dena. Udalak eukalptoak mozteko baimena eman dio, eta adierazi dio, bideak igartzeko bermea aurkezteaz gain, lanek dirauten bitartean neurri egokiak hartu behar dituztela luizirik gerta ez dadin.

- Aurrez, gai horren gainean udalak jarduteko dituen aukerak aipatu behar dira. Gogora ekarri behar da, kasu honetan, hirigintza diziplinaren arabera, lursailen jabeek segurtasun baldintza egokietan izan behar dituztela lursailak, osasungarritasunerako, apaintura publikorako eta pertsonentzako zein gauzetarako arriskuak egon ez dadin.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 199. artikuluan agindutakoaren arabera esleitu zaio ahalmen hori. *“Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”.*

Lege horren 199.3. artikulua, 203. artikuluari lotutakoak, agintzen du toki-administrazioek betearazpen-aginduak eman behar dizkietela lursailen eta eraikuntzen jabeei, horiek segurtasun, osasungarritasun eta apaintura publikoko baldintza ezin hobetan izateko betebeharra ezartze aldera.



Betearazpen-aginduak hirigintza-arloko legerian xedatutako prozedurarekin bat etorri ezarri dira, eta bete beharrekoak dira. Arrazoirik gabe betetzen ez badira, administrazioak, betetzen direla bermatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 203. artikuluan xedatutako neurriak har ditzake (betearazpen subsidiarioa obligaziodunaren kontura, hertsapen-isunak, eta abar).

Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak hainbat erabakitan aitortu du jabetzak hegal ezegonkor bat gorde behar duela hirigintzako betearazpen-aginduen bidez. Hori da Auzitegi Nagusiaren uztailaren 13ko 2474/2017 Epaiaren eta 2014ko irailaren 16ko 430/2014 Epaiaren kasua. Azken epai horretan, honako hau adierazten da: *"(...) la obligación impuesta a los propietarios de terrenos de mantenerlos en condiciones de seguridad, que en el presente caso ha de enlazarse con la estabilidad de la ladera, en lo que interesa en el ámbito superficial propiedad de la demandante ahora apelada, inestabilidad de la ladera que se desprende de los informes incorporados a las actuaciones, que la Sala ya ratificó en el precedente al que venimos refiriéndonos, a cuyo contenido nos remitimos, Sentencia en la que la Sala plasmó, en su FJ 6º, los antecedentes relevantes y expuso los informes que en el expediente y en los autos se habían practicado, con lo que ratificamos la calificación de ladera inestable, históricamente inestable, provocada por la fuente pendiente, unido a la constitución geológica con especial incidencia negativa de las lluvias, siendo manifestación de ello, no solo los informes, sino la constatación de los desprendimientos producidos. También es necesario recordar, sin necesidad de retomar las precisiones que a nivel reglamentario recogió el artículo 10.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, que de forma reiterada la jurisprudencia ha trasladado que nos movemos en el ámbito de una obligación de carácter objetivo de los propietarios, desvinculada de las relaciones de carácter privado que puedan darse a todos los efectos, aquí, en lo que interesa, en relación con las relaciones de colindancia "*.

Aldiz, Auzitegi Gorenak ere jasotzen du (ikus otsailaren 8ko 787/2003 Epaiak) jabeak beste lursail batzuetan lur-jausiak saihesteko duen betebeharra, hirigintza-legerian jasotako kontserbazio-eginbeharraren ondorioz. Betebehar horrek ez du esan nahi beste pertsona batzuek izan dezaketen erantzukizuna onartu behar denik, baldin eta pertsona horiek, beren jokabidearekin, lur-jausia eta horrek eragindako kaltea eragin badute edo sortzen lagundu badute. Kasu



horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren uztailaren 13ko 368/2017 Epaia aipatu behar da, 4. oinarri juridikoan honako hau adierazten baitu: *"los desprendimientos obedecían a obras de construcción de terceros, cabría el ejercicio, en su caso, de acciones oportunas, de ser procedentes, ante la jurisdicción competente, esto es, ante la jurisdicción civil, para repetir en su caso los gastos que tuviera, en aquel caso en relación con el acto impugnado sala de lo contencioso administrativo"*.

Betebeharra objektiboa eta erreala da, eta lursailaren jabeari dagokio. Kexagileak dioen moduan, lursailaren titulartasuna Karrantzako Udalarena izango zen, baina hirugarren batzuei lagata errentamendu araubidean. Dagokion erantzukizuna finkatzea edo jabetzaren gaineko beste edozein auzi kontu pribatuak dira eta ohiko justizia epaitegietan ebatzi behar da.

Dena den, udal administrazioaren eskumena da espediente egokiaren bitartez betebeharra beteko dela bermatzea, eta, behar diren txosten teknikoak eskatu ondoren, dagozkion betearazpen-aginduak ematea.

- Horrez gain, adierazi behar da interesdunek egindako egintza eta erabilera jakin batzuek dagokion hirigintza-lizentzia behar dutela. 2/2006 Legearen 207.1.i) artikulua lur-mugimenduak eta lur-erazketak eta lur-berdinketak jasotzen ditu edozein lurzoru-motatan, eta t apartatuak lurralde edo hirigintza plangintzaren babespean dauden zuhaitzak eta zuhaixkak moztea. Udal-baimen hori aplikatu beharreko hirigintza-arauen arabera egin behar da, baina ez du zerikusirik jabeen arteko harremanekin.

Horrenbestez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak (2/2006, ekainaren 30ekoa) 211.2. artikuluan jasotako printzipioaren arabera, lizentziak hirugarrenei kalterik egin gabe esleitu behar dira. Hala, jurisdikzio zibilak ebatzi beharko ditu obra edo erabilera baimendu hori egiteak hirugarrenei ekar diezazkiekeen kalteak.

- Bestalde, herri-administrazioek, herritarrekin dituzten harremanetan, administrazio-prozeduran bideratu eta jasotako izapideen gaineko informazio egokia bermatu behar dute.

Administrazio prozedura orokorrak administrazio jarduera antolatu, izapidetu eta fiskalizatzeko kontuan hartu beharreko jarraibideak ezartzen ditu.





Administrazio izapideak dauden eta herritarrei benetan erantzuten zaien bermea Espainiako Konstituziotik bertatik dator (103.1. eta 105. artikulua), eta herritarrek administrazio ona izateko duten eskubidean sartzen da (eskubide hori Lisboako Itunak ezarritako Europar Batasuneko Oinarrizko Eskubideen Gutunaren 41. artikulua jasotzen du).

Administrazio ona izateko eskubidearen barruan, honako hauek daude: aurkeztutako idazkiak jaso izanaren agiria, horiek ofizioz bultzatzea eta azaldutako kontuei zentzuzko epean erantzuteko betebeharra.

Horrenbestez, eskaera horrek berekin ekarri behar du administrazio-espedita bat izapidetzea, lehen aipatutako hirigintza-legeria kontuan hartuta egoki izan daitezkeen baldintzetan.

Hizpide dugun kasuan, kexagileak egindako eskaerak udalari jakinarazten dio hegal horretan balizko segurtasunik eza eta ezegonkortasun egoera dagoela, eta, halaber, udal-administrazio horri eskatzen dio dagozkion neurriak har ditzala lur-jausiek eragindako arriskuak murrizteko.

Administrazio onerako eskubideak berekin dakar espedita osatzen duten egitate eta txostenekin bat etorri arrazoitu eta ebatzi beharra. Erreklamazioan azaldutako kasuan, erantzuna bat etorri behar da Karrantzako Udalak egindako txosten geoteknikoarekin. Txosten horretan, lurraren jabea edo, hala badagokio, jardura egiten ari den pertsonari egokitu dakioken lursailaren egonkortasunari buruzko gomendio batzuk jasotzen dira.

Gainera, udalaren administrazioak kexagileari, interesduna izanik, egindako jarduketan berri eman behar dio, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legean ezarritako arauekin bat etorri.

Horregatik, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak -erakunde hau sortu eta arautzekoak- 11 b). artikuluan ezarritakoaren arabera, honako hau adierazi nahi dugu:





### Gomendioa

Arartekoak Karrantzako Udalari gomendatzen dio kexagileak egindako eskaerari erantzun diezaiola, (...)ko landa-lursailean dagoen hegaldaren segurtasuna eta egonkortasuna bermatzeko eta luiziak izateko arriskua saihesteko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 199. artikulua jasotzen duen moduan.

Ebazpen horretan, Karrantzako Udalak, dagozkion udal txosten teknikoekin batera, luraren egonkortasunari buruzko txosten geoteknikoan jasotako gomendioak hartu beharko ditu kontuan. Txosten hori luraren jabeari edo, hala badagokio, jarduera egiten ari den pertsonari dagokio.

