

**Resolución 2023R-1356-23 del Ararteko, de 12 de julio de 2023**, que recomienda al Ayuntamiento de Berango que impulse el expediente urbanístico incoado para exigir al propietario de una parcela la canalización de las aguas de desagüe de una piscina

### Antecedentes

1.- Una persona -propietario de la parcela catastral A del polígono X- se quejó ante el Ararteko de la actuación del Ayuntamiento de Berango en relación con los problemas generados a su parcela por el vertido de aguas desde la parcelaA del polígono X colindante con su propiedad.

En concreto, en su escrito de queja relataba que había denunciado ante el Ayuntamiento de Berango el corrimiento de tierras sobre las parcelas B y C procedente desde la parcelaA. En su valoración, el motivo del desplazamiento traería causa en el desagüe de la piscina existente en la parcelaA directamente al terreno sin canalizar las aguas a la red general o a un pozo séptico. A ese respecto mencionaba la existencia de una intervención municipal previa, mediante la resolución de Alcaldía 632/2021, de 21 de junio, en la que el Ayuntamiento de Berango exigió al propietario de la parcelaA tomar medidas en relación con este problema. En su escrito de queja exponía la urgencia de la intervención municipal para requerir al propietario de la parcelaA la ejecución de las obras de canalización de las aguas que evitasen el corrimiento del terreno sobre la parcela C.

Al mismo tiempo el reclamante trasladaba su desacuerdo con el requerimiento municipal por el cual, con fecha de 23 de marzo de 2023, el Ayuntamiento de Berango le había requerido, en su condición de propietario de la parcela C, tomar medidas contra los movimientos de tierras a la parcela contigua B y le había ordenado un proyecto de estabilización del terreno.

Con fecha de 5 de mayo de 2023, el reclamante presentó un escrito de alegaciones mostrando su disconformidad con el requerimiento ya que el desplazamiento de tierras derivaba de la falta de cumplimiento de la orden de ejecución en la parcelaA denunciada.

En esos términos, la persona reclamante acude a esta institución con el objeto de exponer la falta de actuación municipal para requerir al propietario de la parcelaA el cumplimiento de las medidas ordenadas para la canalización de las aguas que eviten el corrimiento del terreno sobre la parcela C.

5.- Con fecha de 31 de mayo de 2023, el Ararteko se ha dirigido al Ayuntamiento de Berango para conocer el trámite seguido para dar respuesta a la denuncia y sobre las medidas adoptadas al respecto.

6.- Con fecha de 23 de junio de 2023, el Ayuntamiento de Berango ha remitido al Ararteko copia de los dos expedientes seguidos:

. En relación con el expediente 10/2021 relativo a la orden de ejecución para la correcta canalización del desagüe de la piscina de la parcelaA, en (...), consta la siguiente información:

- Con fecha de 20 de mayo de 2021, se denuncia el desplazamiento de tierra desde la parcelaA y el vertido de las aguas provenientes de la piscina hacia la parcela B, donde se ubica el inmueble (...).

- Con fecha de 24 de mayo de 2021, el arquitecto técnico municipal realizó una visita de inspección en las parcelas con numero catastral C y B del polígono X en(...). El informe señalaba que se estaba produciendo un corrimiento de tierras que afectaban a las parcelas C y B *"presumiblemente por la afección generada por el desagüe de la piscina sita en la parcela A del mismo polígono, dado que desagua libremente en la parcela C"*. Por ello, el informe proponía dictar una orden de ejecución de obras para la canalización del desagüe de la piscina y ordenaba la presentación de un informe técnico sobre la estabilidad de los terrenos adyacentes.

- Con fecha de 4 de junio de 2021, el Ayuntamiento de Berango acordó la Resolución de Alcaldía 632/2021 de 4 de junio, por la que ordenaba a la propiedad de la parcelaA que, en un plazo de 30 días, llevase a cabo las tareas de canalización del desagüe de la piscina y presentase un informe técnico sobre la estabilidad de los terrenos adyacentes.

- Con fecha de 20 de junio de 2021, el representante de la propiedad de la parcelaA presentó un escrito de alegaciones en el que exponía que la piscina sí que disponía de un sistema de canalización y que no procedía la presentación del informe técnico sobre la estabilidad de los terrenos adyacentes ya que, en su valoración, existía un relleno de tierras en esas parcelas sin autorización.

. Por otra parte, el informe municipal remite el expediente 2923/660 respecto al estado de seguridad de la parcela C

. Con fecha de 4 de enero de 2023, consta el acta de inspección de la policía municipal tras la presentación por el propietario de la parcela C de una denuncia por el vaciado de la piscina ubicada en (...)(parcelaA). El informe recogía que el vaciado de la piscina habría generado el anegamiento de las parcelas colindantes junto con un movimiento de tierras y problemas de olores por vertidos de aguas fecales.

. Con fecha de 18 de enero de 2023, la alcaldesa requirió al denunciante de la parcela C que presentase un proyecto sobre la estabilidad de su parcela.

. Con fecha de 15 de febrero y 28 de febrero de 2023, otro propietario colindante denunció que el movimiento de tierras hacia su parcela derivaba del vertido de las aguas de la piscina de la parcelaA ya que las aguas no estaban canalizadas en contra de lo requerido en la Resolución de Alcaldía 632/2021 de 4 de junio. Por

ello solicitaba la intervención municipal para exigir al propietario de la parcela A la correcta canalización de las aguas de desagüe de la piscina y la construcción de un muro para la sujeción de las tierras.

. Con fecha de 16 de marzo de 2023, el arquitecto técnico municipal informaba que se estaban produciendo movimientos de tierra en la parcela C que originaban desprendimientos a la parcela B por lo que proponía dictar una orden de ejecución para su paralización y exigir un proyecto de estabilización de esa parcela.

. Con fecha de marzo de 2023, la Resolución de Alcaldía 407/2023 acordaba incoar un expediente para el restablecimiento de la legalidad urbanística en la Parcela C y ordenaba presentar una solicitud para su legalización acompañado de un proyecto de estabilización del terreno firmado por técnico competente.

Con fecha de 5 de mayo de 2023, el reclamante presentó un escrito de alegaciones en el que exponía que no había realizado ninguna actuación en el terreno de su propiedad, ya que el desplazamiento de tierras derivaba de las parcelas colindantes. A esos efectos, comunicaba al ayuntamiento que había encargado la realización de un informe técnico sobre la situación de su terreno.

. Con fecha de 23 de marzo de 2023, el Ayuntamiento de Berango propuso al propietario de la parcela C una reunión para tratar sobre la situación de las parcelas C y A entre las partes afectadas.

Con fecha de 14 de junio de 2023, consta un informe jurídico externo, relativo al expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística en la parcela C, en el que consideraba que se había incumplido el plazo para la presentación del informe requerido.

. Con fecha de 14 de junio de 2023, el Ayuntamiento de Berango ha acordado la Resolución 722/2023, por la que prohíbe en la parcela C la realización de cualquier tipo de movimiento de tierras, ordena la reposición del terreno a su estado anterior y la presentación de un proyecto de estabilización en el plazo de un mes.

A la vista de esta información, y tras analizar sus contenidos, me permito trasladarle las siguientes:

#### Consideraciones

1. Con carácter previo, hay que señalar que, en el marco de la disciplina urbanística, los propietarios de los terrenos tienen el deber de conservarlos en unas condiciones de seguridad con la finalidad de evitar peligros para la salubridad y el ornato público y riesgos a las personas y cosas.

Esta facultad viene atribuida conforme establece el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. *“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".*

Al mismo tiempo, la regulación del contenido urbanístico de los deberes de la propiedad del suelo, están previstos en el artículo 24.1 b) de la Ley 2/2006 que incluye el deber de conservar y mantener el suelo y, en su caso, la masa vegetal, en las condiciones precisas *"para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como usarlo y explotarlo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua o el aire, ni inmisiones ilegítimas en bienes de terceros"*.

De ese modo, en los casos de omisión del deber de la propiedad para mantener las debidas condiciones de seguridad en las parcelas privadas, la administración municipal tiene la competencia indisponible de garantizar el cumplimiento de ese deber mediante el correspondiente expediente administrativo.

2. A esos efectos, el artículo 199.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en relación con el artículo 203, establece la obligación de las administraciones locales de dictar las órdenes de ejecución correspondientes, dirigidas a imponer a los propietarios de terrenos y edificaciones la obligación de mantenerlos en condiciones idóneas de seguridad, salubridad y ornato público. Las órdenes de ejecución, impuestas conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística, tienen un carácter ejecutivo. Su incumplimiento injustificado habilita a la administración a adoptar las correspondientes medidas para garantizar su cumplimiento (ejecución subsidiaria a costa del obligado, multas coercitivas, etc.) previstas en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. A ese respecto, cabe mencionar que la obligación de la propiedad de conservar un terreno inestable, dentro del ámbito superficial de su propiedad, mediante órdenes urbanísticas de ejecución ha sido reconocido por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en varios pronunciamientos.

Es el caso de la sentencia 2743/2014, de 16 de septiembre de 2014, en la que el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco plantea que: *"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"*.

Hay que remarcar que esa obligación es de carácter objetivo dirigida a los propietarios exclusivamente en el ámbito de su propiedad y es ajena a las relaciones de vecindad, de carácter privado, que puedan darse por su colindancia. De ese modo, la sentencia establece que las ordenes de ejecución deben desvincularse de los concretos intereses de los particulares, dado que *"la finalidad vinculada a la seguridad del terreno trasciende de intereses particulares, además*

*de ser obligación, no solo de la propiedad, también del Ayuntamiento, de dar cumplimiento a la exigencia de seguridad, tanto de terrenos como edificaciones, al margen de que puedan existir por derivación beneficiarios cualificados por la proximidad".*

Dicho de otro modo, estamos ante una obligación objetiva de la propiedad desligada de su responsabilidad directa en las causas desencadenantes de los desprendimientos de la ladera. Para ello, la sentencia mencionada matiza *"no debiendo el Ayuntamiento entrar a resolver las posibles discrepancias e incidencias en el ámbito privado, sin perjuicio de las acciones que se puedan ejercitar entre particulares"*.

De ese modo, esa obligación urbanística no conlleva una exención de la responsabilidad en la que pudieran incurrir terceras personas que hayan podido causar o contribuir con su conducta a la producción del desprendimiento y del daño provocado. En todo caso, no le corresponde al ayuntamiento entrar a resolver las discrepancias e incidencias en el ámbito privado, sin perjuicio de las acciones que se puedan ejercitar entre los particulares.

La Sentencia 3365/2017, de 16 de octubre, del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco precisa que *"al estar debatiendo sobre la conformidad o no a derecho de una orden de ejecución, en el ámbito del art. 199.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se ha de dirigir a la propiedad con independencia de las cuestiones de índole privado que se puedan generar, de las posibilidades, en su caso, de repetición que pueda tener la propiedad requerida como responsable de la conservación, en relación con terceros causantes de los daños, en principio, ajenos como sujetos pasivos de la orden de ejecución que puede girar la administración competente, el Ayuntamiento, en concreto."*

Frente a ese principio de obligación objetiva de la conservación de la propiedad habría que advertir que esa obligación de conservación ha sido matizada, por razones de equidad, cuando el tercero que invoca el peligro hubiera originado con su conducta la situación de inseguridad. El Tribunal Supremo, véase la sentencia 787/2003, de 8 de febrero, ha reconocido que hay que modular la obligación cuando la parcela colindante afectada hubiera *"cometido importantes irregularidades que agravaban su situación de riesgo derivada de la proximidad a la finca vecina, y que hubieran podido evitarse si en su construcción se hubiera tenido en cuenta esas circunstancias"*.

En conclusión, la administración municipal tiene la prerrogativa y potestad irrenunciable de garantizar el cumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento que son legalmente exigibles para sus propietarios, mediante el correspondiente expediente administrativo.

Esa obligación urbanística resulta objetiva y real y debe recaer en la propiedad del terreno. La fijación de la responsabilidad correspondiente, o cualquier otro litigio

sobre la propiedad, son cuestiones privadas que deben dirimirse en los tribunales de justicia ordinaria con la salvedad de que, por razones de equidad, esa obligación puede moderarse cuando el riesgo se hubiera generado directamente por un tercero.

4. Por otro lado, las órdenes de ejecución fijadas por la legislación urbanística deben respetar una serie de principios como son el principio de proporcionalidad, el principio de mínima intervención y el de congruencia. De ese modo, las órdenes de ejecución deben ser proporcionales con el fin que se pretende y ser congruentes con los motivos que las justifican debiéndose siempre elegir aquella menos restrictiva para la voluntad individual. De acuerdo con el principio de proporcionalidad la sentencia del Tribunal Supremo de 9 febrero 1998 -RJ 1998/1531- exige que *"solamente han de ordenarse las necesarias para el fin perseguido"*.

En esos términos, las administraciones públicas deben ordenar las obras estrictamente necesarias para esa finalidad de seguridad debiendo elegir el contenido y el medio menos restrictivo para la libertad individual. No se trata de hacer pedagogía edificatoria sobre la mejor solución técnica, o el uso de los materiales más eficaces o eficientes ya que la orden debe estar dirigida a promover el estricto cumplimiento de una obligación legal.

En ese sentido, hay que considerar que la resolución administrativa que incorpore una orden de ejecución requiere estar suficientemente motivada, con base en los informes técnicos y jurídicos elaborados al respecto, los cuales deberán incorporarse al texto de la propia resolución.

5. En este caso, el objeto de esa reclamación hacía referencia a las actuaciones seguidas por el Ayuntamiento de Berango para requerir al propietario de la parcela A el cumplimiento de las medidas necesarias para la canalización de las aguas de la piscina que evitase su vertido y el corrimiento del terreno sobre las parcelas C y B.

En los antecedentes consta la existencia de una serie de denuncias e incidentes derivados del desagüe de la piscina, ubicada en la parcela A, que en la valoración del técnico municipal, fueron la causa probable del corrimiento de tierras a las parcelas C y B. Por ese motivo, el Ayuntamiento de Berango acordó la Resolución de Alcaldía 632/2021, de 4 de junio, que ordenaba la canalización de las aguas de la piscina y la presentación de un informe técnico sobre la estabilidad de los terrenos adyacentes.

A ese respecto no constan en la información remitida las posteriores actuaciones municipales realizadas para hacer cumplir con la Resolución de Alcaldía 632/2021 de 4 de junio.

Por otro lado, los antecedentes mencionan que, tras una denuncia del reclamante de 4 de enero de 2023, la policía municipal informó de un nuevo vertido del agua

de la piscina de la parcelaA que habría vuelto a anegar las parcelas colindantes y generar un movimiento de tierras hacia la parcela C.

Sin embargo, frente a esa acta de inspección, las posteriores actuaciones municipales no han ido dirigidas a evaluar el estado de conservación del terreno en la parcelaA ni a determinar las consecuencias de disciplina hidráulica o sancionadoras que pudieran derivar de un vertido de aguas de esas características.

En la información remitida, el Ayuntamiento de Berango se ha centrado en responder a la situación de inestabilidad de la parcela C sobre la parcela B que ha concluido con la Resolución 722/2023 sobre las obligaciones de seguridad de la parcela C.

En relación con esta cuestión cabe señalar que, en cumplimiento del deber de buena administración de responder de forma congruente y motivada al reclamante, el Ayuntamiento de Berango tendría pendiente realizar una valoración del objeto de la denuncia en la que el reclamante solicitaba hacer cumplir con la Resolución de Alcaldía 632/2021 de 4 de junio, por la que ordenaba a la propiedad de la parcelaA que realizará las tareas de canalización del desagüe de la piscina.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, el Ararteko formula la siguiente:

#### Recomendación

El Ararteko recomienda al Ayuntamiento de Berango que impulse las actuaciones urbanísticas requeridas para garantizar la seguridad en la parcelaA y, en su caso, haga cumplir la Resolución de Alcaldía 632/2021 de 4 de junio, en los términos de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, comunicando a las personas interesadas las actuaciones que deriven al respecto.