



Arartekoaren 2023R-3189-23 Ebazpena, 2023ko abenduaren 13koa. Honen bidez Aiarako Udalari gomendatu zaio eraikin baten segurtasun baldintza egokiak bermatzeko aurkeztutako salaketak izapidetu eta erantzun ditzan.

Aurrekariak

- Pertsona bat Arartekoan kexatu zen Aiarako Udalak ez zielako erantzunik eman higiezin baten kontserbazio egokia bermatzeko espediente bat hasteko eskaerei.

Kexagileak azaldutakoaren arabera, aldameneko baserriaren jabea zen eta, 1997. urteaz geroztik, Aiarako Udalari eskatu zion dagozkion neurriak hartzeko baserri horren segurtasuna behar bezala bermatzeko.

Kexagileak aitortu duenez, 2010eko abenduaren 27an, Aiarako Udalak hirigintza-espeditente bat irekitzea erabaki zuen, eta, hori jakinarazi ondoren, alkatetzaren ebazpen batekin amaitu zen. Ebazpen horrek zenbait kontserbazio neurri agindu zituen, baina ez zuen eskatu mehelin-elementuak bere jabetzarekin ikuskatzeko.

Kexagilearen arabera, espeditente hori (zeinean berak interesdun izaera baitzuen) ireki ondoren, gerora ez zuen informaziorik lortu higiezinaren kontserbazioa eskatzeko eta hura narriatzea saihesteko hartutako ebazpenei buruz.

Ondoren, 2020ko urriaren 21ean, kexagileak higiezinaren egoera eta bere jabetzan eragindako kalteak salatu zituen berriro, idatziz. Idazki horren bidez, Udalari eskatu zion berriz ere ireki zezala diziplina espeditentea, baserriaren jabetzari aldameneko horman neurriak har zitzala agintzeko.

Kexagileak Arartekora jo zuen azalpen bat jasotzeko bere salaketari erantzunik eman ez izana ulertzeko. Salaketa horren bidez, Aiarako Udalari eskatu zion modu eraginkorrean esku har zezan eta eraikuntzaren segurtasuna lehengoratzeko eska zitezkeen neurriak agindu zitzan.

- 2023ko urriaren 25ean, Arartekoak Aiarako Udalera jo zuen aipaturiko kontuaren harira egindako udal-jarduketaren berri izateko eta, zehazki, aipaturiko higiezinaren behar bezalako mantentze- eta kontserbazio-lanak bermatze aldera Udalaren esku-hartzea eskatzeko aurkezturiko salaketei emandako erantzunaren berri izateko.

- 2023ko azaroaren 6an, Aiarako Udalak komunikazio bat bidali zuen. Bertan, eraikinaren aurri-egoera aitortzeko eta higiezinaren segurtasun neurri batzuk agintzeko izapidetu zen administrazio espeditentearen kopia jaso zen Zehazki, bidalitako dokumentazioan honako jarduketa hauek aipatzen ziren.

. 1997ko ekainaren 6an, kexagileak salaketa bat aurkeztu zuen higiezinaren kontserbazio eskasaren harira.



. 1998ko urtarrilaren 14an, eraikinaren aurri-izendapenaren espedientea abiarazi ondoren, Aiarako Udalak jabetzari agindu zion txosten tekniko bat egin zezan, higiezinak eskatzen zituen segurtasun-lanak egiteko.

. 2010eko abenduaren 29an, Aiarako Udalak 428/2010 Dekretua eman zuen, eta horren bidez, baserriaren jabetzari agindu dion segurtasun neurri jakin batzuk hartu behar zituela. Zehazki, Dekretu horren bidez, bide publikoaren muga hesi bat jartzeko agindu zen, bai eta erori daitezkeen eraikuntza-elementuren bat kentzeko ere, hala nola teilatu-hegala (bide publikoarekin eta alboko fatxadarekin mugakide den zatian), eta eror daitezkeen harlangaitzezko elementuak.

. 2011ko otsailaren 25ean, udal arkitektoak eskatutako obrak egintzat jo zituen.

. 2019ko uztailaren 23an, kexagileak beste idazki bat aurkeztu zuen. Horren bidez, eraikinaren mehelinaren segurtasun egoera salatu zuen eta Aiarako Udalari eskatu zion hasitako diziplina espedientea berriro abiaraz zezan. Gainera, interesdun zen heinean, horren inguruan emandako ebazpenak jakinarazteko eskatu zuen.

. 2020ko ekainaren 20an eta 2020ko urriaren 21ean, kexagileak bere salaketa errepikatu zuen, bai eta diziplina espedientea berrabiarazteko eskaera ere.

Nolanahi ere, Arartekoan jasotako kinformazioan ez zegoen jasota udalak, ondoren, jarduketarik egin zuenik ezta ebazpenik eman zuenik ere, kexagileak higiezinaren kontserbazio-egoera txarragatik salaketak aurkeztu eta gero.

Informazio hori ikusita eta han adierazitakoa aztertu ondoren, Arartekoak honako gogoeta hauek egin ditu:

Gogoetak

1. Lehenik eta behin, Arartekoak uste du egokia dela adieraztea herritarrek administrazio onerako duten eskubideak berekin dakarrela administrazio publikoek aurkezten diren idazkien hartu-agiria egitea, dagokion prozedurako ofiziozko bultzada ematea eta planteatutako kontu eta errekurtsio guztiei arrazoizko epean eta moduan erantzutea.

Erreklamazioan azaldutakoaren antzeko kasuetan ere aplikatu behar dira administrazio onaren printzipio horiek. Hizpide dugun kasuan, pertsona batek alboko higiezinaren kontserbazio egoera txarra salatu du.

Horrela, salaketa idazki bat aurkezteko organo eskudunak administrazio izapidetze bat egin behar du eskaeran azaldutakoaren muina baloratzeko, eta hala badagokio, dagokion araudian ezarritako hirigintza eta zehapen legezkotasuna kontrolatzeko ahalak erabiltzeko.



2. Bestalde, gogoratu behar da, hirigintza-diziplinaren eremuan, hiri-antolamenduak araututako egintzen kontrolean esku hartzeko eskumena dutela udal-administrazioek, hirigintza-ikuskapenaren eta hirigintza-lizentzien bidez.

Hirigintzako diziplina eta ikuskatzeko ahalak nahitaez daude lotuta udal-plangintza eta hirigintzako legezketasuna benetan betetzearekin. Horren ildotik, agintariek eta funtzionarioek ezin diote uko egin hirigintzako diziplinako ahalmenak baliatzeari.

3. Jarraitu beharreko administrazio prozedurari dagokionez, adierazi beharra dago, hirigintza diziplinaren esparruan, lursailen jabeek segurtasun baldintza jakin batzuetan kontserbatzeko betebeharra dutela, osasun egoerarentzako eta apaintasun publikoarentzako eta pertsona eta gauzentzako arriskuak saihesteko xedearekin.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. artikuluan agindutakoaren arabera dago esleituta ahalmen: *“Lursail, etxe, eraikin eta instalazioen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze- eta birgaitze-lanak egingo dituzte, bertako bizigaitasuna eta benetako erabilera bermatzeko”*.

Era berean, 2/2006 Legearen 24.1 b) artikuluko lurzoruaren jabetza-betebeharren hirigintza-edukiaren erregulazioak jasotzen duenez, lurzoria behar bezala kontserbatu eta mantendu behar da, *“halako eran non beharrezkoak diren baldintzak betetzen diren higadura-arriskua eta segurtasun edo osasun publikoarentzako arriskuak saihesteko, eta beste batzuei edo interes orokorrari -ingurumenari dagokiona barne- eragin dakizkiekeen kalteak edo galerak eragozteko. Era berean, lurzoru hori erabili edo ustiatzerakoan kontuz ibili behar da lurtean, airean edo uretan behar ez den kutsadurarik ez eragiteko eta beste batzuen ondasunetara zilegi ez den isurketarik ez eragiteko”*.

Honela, jabetzaren betebeharraren omisioa gertatu den kasuetan, lurzati pribatuetan segurtasun baldintza egokiak mantentzeko, udal administrazioak dagokion administrazio espedientearen bidez betebehar hori betetzen dela bermatzeko uko egin ezinezko eskumena du.

Ondorio horietarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199.3 artikuluan, 203. artikuluari dagokionez, tokiko administrazioek dagozkion betearazpen aginduak emateko duten betebeharra ezartzen da. Agindu horiek lursailen eta eraikinen jabeek horiek segurtasunari, osasunari, eta apaintasun publikoari dagokienez egoera onetan mantentzeko betebeharra ezartzera bideratzen dira. Betearazpen-aginduak hirigintzako legerian aurreikusitako prozeduraren arabera ezartzen dira eta izaera betearazlea dute. 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).



4. Azpimarratu behar da betebehar hori objektiboa dela eta jabeei dagokiela, soilik, beren jabetzaren esparruan. Guztiz berezita dago mugakidetzat har daitezkeen harreman pribatuengandik.

Horrela, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak 2014ko irailaren 16ko 2743/2014 Epaian ezarri zuenez, egikaritze aginduak partikularren interes zehatzetatik bereizi behar dira; izan ere, *"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"*. Por ello, la sentencia matiza que no debe *"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"*.

Euskadiko Justizia Auzitegi Gorenaren urriaren 16ko 3365/2017 Epaia honako hau zehazten du: *"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."*.

Horri dagokionez, hirigintza betebehar hori objektiboa eta erreala da, eta lursailaren jabeari dagokio. Dagokion erantzukizuna finkatzea, edo jabetzaren gaineko beste edozein auzi, kontu pribatuak dira eta ohiko justizia epaitegietan ebatzi behar dira, salbu eta Udalak eskaturikoa alde zuzeneko udal jarduketaren ondorioa bada.

5. Bestalde, legeria horren bidez ezarritako betearazpen aginduek printzipio jakin batzuk errespetatu behar dituzte, hala nola proportzionaltasun printzipioa, esku-hartze txikiaren printzipioa eta kongruentziarena. Horrela, betearazpen aginduek duten helburuarekiko proportzioa gorde behar dute, eta kongruenteak izan behar dira horiek justifikatzeko arrazoiekin, eta beti aukeratu behar da norbanakoaren borondatea gutxien murriztuko duen hori. Proportzionaltasun-printzipioarekin bat, Auzitegi Gorenaren 1998ko otsailaren 9ko epaiak (1998/1531 JB) honako hau exijitzen du: *"solamente han de ordenarse las necesarias para el fin perseguido"*.

Hori horrela, administrazio publikoek kontserbazio helburu horretarako beharrezko lanak agindu behar dituzte, banakoaren askatasuna gutxien murriztuko duten edukia eta bidea aukeratuz. Kontua ez da irtenbide tekniko hoberenari edo material eraginkorrenei buruzko eraikuntza pedagogia egitea, izan ere, agindua legezko betebehar bat zorrotz betetzen dela bultzatzera bideratuta egon behar baita.



Horren haritik, kontuan izan behar da betearazpen agindu bat barne hartzen duen administrazio ebazpena behar bezala arrazoituta egon behar dela, horren harira egindako txosten tekniko eta juridikoak oinarri hartuta; azken horiek aginduaren testuan txertatu behar dira.

6. Jabeak eraikina kontserbatzeko duen betebeharra etengo da eraikinaren legeko hondamen-egoera deklaratzeko denean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 201. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoari jarraiki.

Kasu horretan, lege horren 201. artikuluan ezartzen da bidezkoa dela eraikuntza baten legeko hondamen ekonomiko egoera deklaratzeko, baldin eta eraikin edo eraikuntza baten egituraren egonkortasuna, segurtasuna, iragazgaitasuna eta finkapena itzultzeko beharrezkoak diren konponketen kostuak kontserbatzeko betebeharraren muga gainditzen bada.

Bestalde, 202. artikuluan arabera, eraikin baten berehalako aurri fisiko baten mehatxuak arriskuan jartzen baditu pertsonen eta ondasunen segurtasun publikoa edo osotasuna, udalak premiazko eta beharrezko neurriak hartu beharko ditu kalteak prebenitzeko edo saihesteko, eta, hala badagokio, horiek eraisteko agindu ahal izango du, baldin eta katalogatutako edo babestutako eraikina ez bada.

7. Azkenik, gogoratu behar da hirigintzaren arloko funtzio publikoa eta esku hartzeko ahalak eraikuntza, instalazio eta eraikinen kontserbazioa eta birgaitzea kontrolatzeko orduan, ezinbestean, hirigintza legezkotasuna benetan betetzearekin lotuta daudela.

Partikularren jardunak ez dio kalterik egin behar hirigintza legezkotasuna defendatzeko funtzio publikoari. Funtzio publiko horren ondorioz, neurri egokiak hartu behar dira jabetza betebeharrak bete daitezzen eskatzeko. Izan ere, egokitasun arazoetatik edo alderdien artean sor daitezkeen eztabaidetatik kanpo kokatu behar dira betebeharrak horiek.

Administrazio publikoek ahalmen horiek derrigorrez erabili beharra legezkotasun-printzipioaren eta Espainiako Konstituzioaren 9.3. artikulutik eratorritako arbitrariotasun-debekuaren ondorio saihestezina da.

Agerian jarri behar da ikuskatzeko, hirigintza legezkotasuna babesteko, urratutako ordena berrezartzeko eta arau hausteak zigortzeko administrazio ahalen egikaritzea ukazina dela. Urriaren 1eko 40/2015 Legeak, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoari buruzkoak, 8. artikuluan ezartzen duenaren arabera: *“Eskumenari ezin zaio uko egin, eta eskumena berena duten administrazio-organismoek baliatuko dute, baldin eta, lege honetan zein beste batzuetan ezarritako moduan, delegatzen ez bada edo goragokoak eskumena bereganatzen ez bada.”*

Gainera, Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 71. artikuluan ofizialtasun-printzipioa ezartzen da administrazio-espedituek bultzatzeko orduan, honako hau dio eta: *“Prozedura,*



bizkortasun-printzipioa zainduz, ofizioz bultzatuko da izapide guztietan, eta bitarteko elektronikoen bidez, gardentasun- eta publikotasun-printzipioak gordez.”

Toki erakundeek ezin dituzte jabetzaren kontserbazio betebeharrak urratu, ezta espedientea luzatu ere, erantzuleek bete ez dituzten hirigintza betebeharrak betetzera joko duten itxaropenean oinarrituta.

8. Kasu honetan, kexagileak salaketak aurkeztu ondoren (2019ko uztailaren 23an, 2020ko ekainaren 20an eta 2020ko urriaren 21ean), hirigintza-diziplinako espediente berri bat irekitzeko eskatu zuen, higiezinaren kontserbazio-betebeharrak betetzen zirela bermatzeko, eta Aiarako Udalak informazioa bidali zion erakunde honi. Bertan, ez dagoen jasota 2010eko abenduaren 29ko 428/2010 Dekretuaren ondoren udalak jarduketarik edo ebazpenik egin zuenik, higiezinaren kontserbazio-egoera ikuskatzeko.

Hori guztia dela eta, gomendio hau egiten dugu, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak (erakunde hau sortu eta arautzekoak) 11.b) artikuluan ezarritakoaren arabera:

Gomendioa:

Arartekoak Aiarako Udalari gomendatu dio berariaz eta arrazoiak emanaz erantzun ditzan 2019ko uztailaren 23an, 2020ko ekainaren 20an eta 2020ko urriaren 21ean aurkeztutako salaketak, eraikinaren segurtasun baldintza egokiak bermatze aldera.

Arartekoak Aiarako Udalari gomendatu dio ofizioz bultza dezala dagokion hirigintzako diziplina espedientea, behin betiko ebatzi arte, eta interesdunei horren ondoriozko jarduketan berri eman diezaiela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako bermeak eta epeak betez.