

**Arartekoaren 2018R-497-17, Ebazpena 2018ko otsailaren 7koa. Horren bidez, Gaubeako Udalari gomendatzen zaio, udal jarduketekin jarrai dezala abandonatutako higiezin baten inguruetan segurtasuna nahiz osasungarritasuna bermatze aldera.**

### Aurrekariak

- Karankan bizi den pertsona batek herri horretako higiezin baten kontserbazio egoera txarra mahai gainean jarri du.

Bere erreklamazioan azaltzen duenez, udalerrri horretako (...) kaleko (...). zenbakian udal biltegi zahar bat dago, eta duela hamaraldi askotatik abandonu egoeran dago. Higiezinako teilatua uralitaz osatuta dago, horrek esan nahi du material horrek amiantoia izan dezakeela. Kexagileak hondamen egoera eta material horren birrinkortasunak eragin dezakeen ondasun eta pertsonentzako arriskua mahai gainean jarri ditu.

2011. urtean idazki bat aurkeztu zuen arazoaren berri emanez. Denbora pasa da eta kexagileak adierazi du arrisku egoerak bere horretan jarraitzen duela eta ez dakiela Gaubeako Udalak esku hartzeko eta eraikina segurtasun, osasungarritasun eta apaindura publikoko egoera egokian mantentzeko betebeharra betearazteko neurriak hartu dituen.

Aurrez, Arartekoak gai horri buruzko erreklamazio bat izapidetu zuen. Erakunde honek Gaubeako Udalari 2016ko otsaileko ebazpen bat igorri zion –hirigintzako diziplinako eta higiezinaren titularrari dagozkion prozedura bermeen arloko eskumenen gauzatzean oinarrituta- tokiko administrazio horrek dagokion administrazio espedientea abian jar zezan pertsonak kaltetzea eta kexak hizpide duen higiezinan segurtasun eta osasungarritasun arazoak saihesteko.

2017ko martxoan kexagileak adierazi du arrisku egoerak bere horretan jarraitzen duela, eta ez dakiela eraikina segurtasun, osasungarritasun eta apaindura publikoko egoera egokian mantentzeko betebeharra betearazteko neurriak hartu dituen.

- Erreklamazio horri dagokion izapidea emateko xedearekin, 2017ko apirilean Arartekoa Gaubeako Udalera jo zuen, aipatutako eraikinari lotuta bideratu diren administrazio jarduketekin gaineko informazioa biltze aldera.



Gaubeako Udalak 2017ko uztailen higiezinaren titulartasunaren egungo egoeraren berri eman zuen. Hala, honako hau jakinarazi digute:

*"En relación a su solicitud de información en relación a la situación del antiguo almacén municipal sito en el (...) de la Calle (...) de la localidad de Caranca, he de comunicarle, que el citado almacén era propiedad del Concejo de Caranca-Mioma y que se procedió a su subasta pública y se adjudicó la misma en el año 2005, y con posterioridad se abonó el precio por el adjudicatario.*

*Sin embargo, desde ese momento no se ha podido proceder a la firma de la correspondiente escritura pública, ya que a pesar de los intentos llevados a cabo no ha resultado posible contactar con el adjudicatario.*

*Por otro lado, la situación económica de la Junta Administrativa de Caranca-Mioma imposibilita la resolución del contrato ya que en ese caso sería necesario proceder a la cantidad entregada (...).*

*Ante esta situación los servicios jurídicos siguen intentando contactar con el adjudicatario y poner el almacén a nombre del adjudicatario en Catastro a fin de poder dirigir al mismo cualquier actuación que se inicie."*

Informazio horri erreparatuta, bai eta kexagileak berriro arrazoitutako gainerako inguruabarrei begiratuta ere, eta horien edukiak aztertu ondoren, zilegi bekit honako gogoetak luzatzea:

#### Gogoetak

1. Erreklamazio honen xedea (...) kaleko (...). zenbakian dagoen biltegiko kontserbazio nahiz segurtasunaren egoera txarra azpimarratzea da, eta horren gainean udalak beharrezkoa den esku-hartzea egin behar duela adieraztea hirigintza diziplinako bere eskumenak egikaritzeko orduan.

Gaubeako Udalak nabarmendu duenez, higiezinaren egoeraren berri dauka baina orain arte ezin izan du esku hartu higiezinaren jabetzari eta Karanka-Mioma



Administrazio Batzarraren erregistro titulartasunari lotutako zenbait inguruabarren ondorioz.

2. Hirigintza diziplinaren arloan, udal administrazioek bidegabe dute hirigintza ikuskapenaren eta hirigintza baimenen bidez hirigintza ordenamenduak araututako egintzen gaineko kontrolean esku hartzeko eskumena.

Horrenbestez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearekin bat eginez, hirigintza diziplinari loturiko ahalmenak gauzatzea agintarien eta funtzionarioen betebeharrak utziezina da. Zehazki, hauxe jasotzen da bigarren idatz-zatian:

*“Titulu honetan arautzen diren ahalez baliatzeari ezingo zaio uko egin. Horretarako, agintari eta funtzionarioak behartuta daude ahal horietaz baliatzeko ezarritako prozedurak hastera eta izapideak egitera, kasu bakoitzerako aurreikusitako epearen barruan. Eginbehar hori ez betetzeak diziplina-erantzukizuna ekar dezake.”*

Erantzuteko eta hirigintzako legezkotasuna berrezartzeko neurri egokiak ezartzeko betebeharrak jabetzaren gainean izan daitezkeen desadostasunetatik kanpo geratu behar dira. Hirigintza lizentzien ezaugarrietako bat beren izaera neutroa da, egoera edo eztabaida juridiko-pribatuak alde batera utzita ematen dira; izan ere, aldean arteko ezberdintasunak hirigintza izapideetatik kanpo geratu behar dira.

Hirigintza diziplina eta ikuskaritza eskumena huts egin gabe daude lotuta udal planeamendua eta hirigintza legezkotasuna eragingarri betetzearekin. Partikularren jardun ezak ez dio kalterik egin behar hirigintzako legezkotasuna defendatzeko funtzio publiko horri.

Horregatik, udal administrazio horrek, kasu bakoitzean ezarritako epeetan, agindu zaizkion ikuskaritza, egiaztapen eta kontrol ahalmenak gauzatzeko ezarritako dauden prozedurak hasi eta izapidetu behar ditu.

3. Hala, aipatu behar da kasu honetan Gaubeako Udalarik dagozkion udal jarduketak hirigintzako legerian jasota daudela. Hirigintza diziplinaren esparruan, lursailen eta eraikuntzetako jabeek horiek segurtasun baldintzetan edukitzeko betebeharrak daukate, osasungarritasunerako, apaindura publikorako eta pertsonentzako zein gauzentzako arriskuak saihesteko xedez.

Esku artean dugun kasuan, betebeharra beteko dela bermatzeko eskumena dauka udal administrazioak, dagokion espedientearen bidez; eta, dagozkion txosten teknikoak bildu ostean, dagozkion exekuzio-aginduak emateko eskumena dauka, edo, bestela, hondamen egoera adieraztekoa.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. artikulua ezarritakoarekin bat eginez esleitzen da eskumen hori. *"Lursail, etxe, eraikin eta instalazioen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra."*

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

Betearazpen-aginduak hirigintza arloko legedian xedatutako prozedurarekin bat eginez ezarri dira, eta betearazi beharrekoak dira. Justifikaziorik 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, hertsapen isunak, eta abar).

Aurreikusitako prozedurarekin bat eginez emandako betearazteko aginduak betearazi beharrekoak dira, eta izaera hori egintza administratiboetatik ondorioztatzen da. Agindu horiek jasotako neurriak legitimatu egiten dituzte, eta, hortaz, behartutako pertsona kontra dagoenean ere eraman daitezke aurrera. 203.4. artikulua honako hau agintzen du: *"Egikaritze-aginduak arrazoirik gabe betetzen ez badira, administrazioak neurri hauek hartu ahal izango ditu: Egikaritze subsidiarioa, eginbeharra duenaren kontura, kontserbazio-eginbehar normalaren mugara arte."*

Higiezinaren titulartasunari lotutako arazoei dagokienez, aipatu behar dugu benetako betebeharrak bat dela, hau da, ondasun higiezinari dagokiola. Horregatik, unean-unean jabetzaren titulartasuna eta haren ordezkotasuna duen pertsona fisikoa edo juridikoa da esku hartu behar duena. Lursailak eskualdatuz gero, titular berriak betebeharrak horiek bere gain hartuko ditu.

Alde horretatik, garrantzitsua da Lurzoruari eta Hiri Zaharberritzeari buruzko Legearen testu bategina onartu zuen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 15.4 artikuluan ezarritakoa aipatzea.



*“Administrazio eskudunak noiznahi ezar dezake kontserbatzeko lege-eginbearra betetzeko obrak egin beharra, aplikatu beharreko Estatuko eta autonomia-erkidegoko legerian xedatutakoari jarraituz. Dagokion exekutatzeko administrazio-agindua onartzeko egintza irmoak berekin ekarriko du, legeak hala ezarrita, kontserbatzeko legezko eginbearra betetzeari atxikitzea higiezia, zuzenean eta berehala. Jabetza Erregistroan orri bazterreko ohar bidez adierazi behar da afektazio erreala, berme erreala dela esanbidez jasota eta hirigintza-erlaketako jarduketetan urbanizazio-kargen ordainketarako afektazio errealaren kasuan ezarritako lehentasun-araubide berari jarraituz. Aplikatu beharreko araudian xedatutakoaren arabera, agindutako obrak ez badira exekutatu, justifikaziorik gabe, horretarako finkatutako epean, administrazio publiko eskudunak modu subsidiarioan gauzatuko ditu; hala bada, higiezinaren edo higiezinaren titularra edo titularrak ordeztuko du edo ditu, eta haien kontura eraikitzeke edo eraberritzeko ahalmena bere gain hartuko du, edota administrazio horrek aukeratuko du zein administrazio-erreakzioko formula aplikatu. Kasu horietan, kontserbatzeko legezko eginbeharraren gehieneko muga handitu egin daiteke, autonomia-erkidegoko legerian horrelakorik xedatzen bada, eraikin edo eraikuntzaren berrezartze-kostuaren % 75era iritsi arte. Jabeak ez badu betetzen Administrazioak erabakitakoa, lurzoruaren jabetzaren araubidearen eginbeharrak ez direla bete deklaritzen duen ebazpena eman eta dagokion araubidea aplikatzea erabaki ondoren, administrazio jarduleak dagokion egintzaren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du Jabetza Erregistroa, azken jabari-inskripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin.*

Nabarmendu behar da eraikinen kontserbazio eta birgaitzea kontrolatzeko eginkizun publikoa betetzea ezin dela inoiz ere behartuta dauden pertsonen borondatearen edo ondasunaren titulartasunari lotutako beste inguruabar edo auzien menpe utzi.

Horrenbestez, higiezinak kontserbatzeko eta mantentzeko legez eska daitezkeen eginbeharrak bete daitezzen emandako betearazteko aginduei jarraitzen zaiela bermatzeko eskumen utziezina du udal administrazioak.

Horregatik guztiagatik, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak —erakunde hau sortu eta arautzekoak— 11.b) artikuluan xedatutakoaren arabera, honako gomendio hau egiten da:



### Gomendioa

Gaubeako Udalari, 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 199. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako izapide nahiz epeei jarraikiz, dagokion administrazio espedientea abiaraz dezan honako hauek hartze aldera, hala badagokio: premiazko eta beharrezkoak diren neurriak, pertsonak arriskurik izan ez dezaten eta kexaren xede den higiezinan segurtasun eta osasungarritasun arazorik sor ez dadin.

