



**Arartekoaren 2013ko irailaren 23ko ebazpena. Horren bidez Laudioko Udalari gomendatzen zaio jabetza pribatu baten sestra gaineko erabilera publikoaren ondoriozko betebeharrak beregain har ditzala.**

### Aurrekariak

1. (...) jaunak, Laudioko (...) 8, (...) 3 eta 5 eta (...) 1 eraikinetako etxebizitzan jabe-erkidegoaren izen eta ordezkarietan, kexa bat aurkeztu zuen erakunde honetan, ez zegoelako ados Laudioko alkatearen apirilaren 7ko 756/2011 Dekretuarekin.

Udalaren ebazpenak baztertu egiten zuen Laudioko Udalak Untzueta plazaren kontserbazio-obrak ordaintzeko eskaera, edo, bestela esanda, merkataritza-lokalen jabeek eta erkidegoek jabetza pribatu baten erabilera publikoagatik gastatutakoa, erabilera publikoaren zorra arautzen duen araudiaren arabera.

Jabe-erkidegoa ez zegoen ados udalak bere ebazpenean emandako arrazoiekin, ez eta txosten teknikoetan (erreferentziak: B-053/11 eta G-013/11) jasotako motibazio osagarriarekin ere. Jabe-erkidegoaren alegazioak erakunde honen 2010eko abuztuaren 31ko gomendioan oinarritzen ziren, gomendio hori erabilera publikoko zorra duen espazio pribatuan egindako gastuak ordaintzeari buruzkoa izanik<sup>1</sup>.

Kexa eta aurkeztutako dokumentazioa ikusita, udalari informazioa eskatu genion hirigintza-araubideari buruz eta aparkalekuen egikaritza eragin zuen eta oinezko erabilera publikoaren zorra sortu zuen plangintzari buruz, horretarako baldintzez gain.

2. Laudioko Udalak gure informazio-eskaerari erantzun zion eta hainbat agiri aurkeztu zizkigun, hurrengo atalean zehatz-mehatz aztertu eta baloratu ditugunak, erkidego kexagileak aurkeztutako agiriekin batera, bai gastuen ordainketa ukatzen duen ebazpenari dagokionez, bai jabe-erkidegoaren desadostasuna duen administrazio-ekintza justifikatzen duten txosten tekniko eta juridikoei dagokienez.

Azkenik, Laudioko alkateak bere erantzunean adierazi duenez, aparkalekuetarako erabili den eraikin-estalkiak, bere diseinuaren eta kokapenaren ondorioz, hasiera-hasieratik ematen die oinezkoei bertan egon eta bertatik pasatzeko aukera, alboko eraikinetara sartu ahal izateko. Aurrekari historiko horiek eta eraikuntzen ezaugarriak kontuan hartu behar dira, baloratu eta konpondu ahal izateko erantzukizunen erreklamazioaren ohiko arazoa edo titulartasun pribatukoak diren baina erabilera publiko bereizezina izan dezaketen

---

<sup>1</sup>. Arartekoaren ebazpena, 2010eko abuztuaren 31koa. Horren bidez, Bermeoko Udalari gomendatzen zaio jabeekideen komunitate batek erabilera publikoko zorra duen espazio pribatuan egindako gastuak ordain ditzan.



elementuak (terrazak, atariak, lorategiak eta abar), hiri eta herrietan ohikoak eta legezkoak direnak, konpontzeko laguntza partzialen arazoa.

Aurrekari horiek kontuan hartuta, egokia iruditu zaigu honako ebazpen hau egitea, honako gogoeten arabera:

### Gogoetak

1. Laudioko Udaleko Alkatetza-Udalburutzaren 2011ko apirilaren 7ko Dekretuak dio 4 jabe-erkidegok eskatu dutela Untzuetan "plaza" izenekoa kontserbatzeko obrak (zehaztu gabe eta kopururik ezarri gabe) egitearen gastuak itzultzeko, plaza hori partikularra baina erabilera publikokoa delako (aparkaleku pribatu baten estalkiaren parte da).

Ebazpenaren arabera, erreklamatu den ordainketa-eskaera baztertu egin behar da, juridikoki okerra eta oinarririk gabea delako. Bigarrenik, honakoa ebatzi du:

*“Rechazar asimismo que el deterioro y humedades de los garajes existentes bajo la denominada Plaza Untzuetan tenga su causa y suponga responsabilidad de este Ayuntamiento por el uso público superficial de una propiedad privada, así como que su naturaleza y regulación se deba corresponder con una servidumbre de uso público, puesto que es más bien una carga original relacionada con el diseño, construcción y aprovechamiento de la planta semisótano destinada a garajes particulares. “*

Hasteko, aipatutako "plazaren" esparru juridikoa eta hirigintza-esparrua aztertuko ditugu, aurkeztutako dokumentazioaren eta informazioaren arabera. Udalak honakoa erantzun digu:

- a) **Aparkalekuen hirigintza-arabideari** eta aipatutako oinezko erabilera publikoko espazioari dagokienez, ez dago horietarako hirigintza-fitxarik, ez eta berariazko planorik ere. Z.V. 31 Etxebizitza Gunean (Latorro finkatua) aurkitzen dira.
- b) **Jatorrizko plangintzari** dagokionez, Batzorde Iraunkorraren 73-07-11ko erabakiaren bidez emandako eraikuntza-lizentzia Arkitektura eta Hirigintza Batzorde Probintzialak 74-10-8an Latorroko Plan Partziala behin betiko onartu baino lehenagokoa da.

Hasieran 115 etxebizitzarako, merkataritza-lokaletarako eta lurpeko aparkalekuetarako eman zen lizentzia hori sustatzaileak jabetza osoaren gainean aurkeztutako urbanizazio-planoari buruzkoa da, eta, bertan, aparkalekuko 225 plazen kokapena bermatzen da, hau da, etxebizitza bakoitzeko bat, orduko Hiribilduaren Antolamendu Planean eta etxebizitza eta lorategietarako oinezko sarbidea zehazten duten planoetan ezarritakoaren arabera.





Akordio horretan azaldutakoaren arabera, era berean, etxadiko 225 etxebizitzaren sustapen hori Latorroko Plan Partzialean sartuko da eta maila teknikoan etxadi horren integrazio-arazoak konponduko dira.

Azkenik, lizentzia hori emateko akordioak baldintza bat ezartzen du: bizigarritasun-lizentzia eman baino lehen, beharrezkoa izango da urbanizazioan zoladura, espaloiak, lorategiak eta argiak daudela dioen ziurtagiria edukitzea.

Plan Partzialeko Hirigintza Arauetan ez dira agertzen aparkalekuen eraikinaren goiko alderako oinezko-erabilera bereizezinaz baliatzeko baldintzak.

- c) Espedientean ez da ageri lehen erabilerako lizentziarik, ez eta aparkalekuen goiko erabilera publikoko espazioaren "urbanizazioaren" adostasunik ere. Urbanizazio-faltagatik okupazioan dauden zaitasunak adierazteko, alkateak 1977ko urriaren 11n Arabako gobernatzailerak zibilari bidalitako idazkia aurkeztu da, eta, bertan, urbanizazio-proiektu hau tramite-fasean dagoen eta Francisco Franco Taldearentzat idatzi den testuarekin bateratu eta baldintzatzeko beharrezkoak azaltzen da. Alkateak jakinarazi duenez, proiektu hori behin betiko onartzen denean eman ahalko ditu Udalak etxebizitza horiek okupatzeko lizentziak.

Hau da, hirigintza-lizentzia honek ez du zehazten urbanizazioaren eta kontserbazioaren gaineko betebeharririk edo berariazko baldintzarik eta ez du ezartzen bere izaera publiko edo pribatua, ez eta plazaren erabilera publikoa nondik ondorioztatu den ere. Alkateak dio jatorrizko karga bat dela, baina ez du zehazten jatorrizko karga hori ezartzeko gaitasuna ematen duen titulua zein den, ez eta partikularrentzako duen betebeharraren edukia ere.

Hirigintza-lizentzia emateko akordioa indarreko "Hiribilduaren Antolamendu Planari" buruzkoa da, eta, ondorioztatu daitekeenez, udalak bere erantzunean ez duenez horri buruzko informaziorik eman, indarreko plangintza horrek ez du ezer zehazten gai honi buruz.

Argi dago betebeharra ez zuela Latorroko Plan Partzialak ezarri, eraikuntza-lizentzia eman ondorengoa baita. Edonola ere, eraikuntza-lizentziaren baldintzaren arabera, beharrezkoa da "maila teknikoan" etxadia plan partzialean integratzeko arazoak konpontzea. Ondore horietarako, hirigintza-lizentzia baimena ematen duen administrazio-egintza bat da eta haren arabera gauzatzen da eskatzaileak proiektatuko jardueraren aurretiazko kontrola. Hala, berau eman den unean indarrean dagoen antolamenduaren baldintzetara egokitzen denetz egiaztatzen da. Sustatzaileak, beraz, partzelaren aprobetxamendua gauzatu zuen, eskatutako kargak betez, eta, zehazki, interesatzen zaizkigun ondoretarako, urbanizazioan zoladura, espaloiak, lorategiak eta argiak daudela dioen ziurtagiriarekin.





Ondorioz, orain arte adierazitakoa kontuan hartuta, hirigintza-lizentzia eman zen unean indarrean zegoen plangintzak ez du argitzen "jatorrizko" ustezko betebeharrak hori nondik datorren eta bere irismena zein den.

2. Lizentzia eman zen unean indarrean zegoen legedia Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1956ko maiatzaren 12ko Legea zen.

Printzipioz, Lege horren arabera, eraikuntza-lizentziak emateko bete egin behar ziren 67. artikuluan aurreikusitako betebeharrak. Horren arabera:

*"1. El suelo urbano estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela, por contar con los servicios mínimos de urbanización a que se refiere el artículo sesenta y tres, mereciere la calificación de solar.*

*2....*

*3. Los propietarios de terreno de suelo urbano deberán:*

*·a) Ceder los terrenos viales y de parques y jardines y costear la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo ciento catorce; y*

*b) Edificar los solares bajo la carga de expropiación, en el plazo que rija según el artículo ciento cuarenta y dos."*

Era berean, 114. artikulua, jarduera-sistema desberdinen xedapen orokorrei buruzkoak, zera dio: urbanizatu behar diren sektoreetan kokatzen diren finken jabeek, egikaritze horrek eman behar dizkien onuren konpentsazioan, lursailak zorrik gabe laga beharko dituzte eta obrak ordainduko dituzte, plangintzan ezarritako eran eta proportzioan.

Hori horrela, plangintza betetzeko sistemetako edozeinetako arau orokorra zera zen: jabeek laga egin behar zituztela plangintzak ezartzen zituen lursail libreak, urbanizazio-kostuak ordaindu behar zituztela eta orubeak eraiki behar zituztela. Urbanizazioa administrazioari lagatakoan, hark berau mantendu eta kontserbatzeko betebeharrak hartzen zuen.

Bide, parke eta lorategien lursailak lagatzeko arau orokor hori ikusita, araudian urbanizazio partikularren kasuak bezalakoak aurreikusten ziren. Kexa honetan aztertu diren agiriren batean ikusi ahal izan dugunez, urbanizazio pribatu bati buruz ari gara (hala dio Laudioko Udaleko Administrazio Nagusiko teknikariaren 2011ko apirilaren 6ko txostenak). Lege horretako 41. artikulua urbanizazio partikularrez mintzatzen da eta, dionenez, proiektu horietan nahitaez sartu beharko da aurreikuspen bat obren etorkizuneko kontserbazioari buruz eta urbanizatzailearen eta udalaren artean eta haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu behar diren konpromisoei buruz.

Hori bai, jarduera urbanizazio partikular gisa ulertzeko aukera hori ez da ondorioztatzen emandako dokumentazio eta informaziotik. Aurreko atalean adierazi dugun bezala, une oro erabiltzen da "urbanizazio" hitza adjektiborik gabe.





Edonola ere, urbanizazio partikular gisa kalifikatzeak, obren etorkizuneko kontserbaziorako beharrezko itunak ezarri ez balira ere, ez luke azalduko gainazaleko espazioaren erabilera publikoaren jabe pribatuei ezarritako kargaren jatorria, karga hori ez bailitzake bat etorriko urbanizazio partikular baten berezko izaerarekin. Urbanizazio partikular batean eraikuntza pribatuko espazio libreen planaren arabera erabilera gauza bat da eta beste bat, ordea, titulartasun pribatuko espazio bat gainazaleko erabilera publikorako erabiltzean ezarritako karga.

Azkenik, 1956ko Lurzoruaren Legean aurreikusitako beste aukera aipatu behar da: zorrak eratzeko aukera, jabariaren gaineko desjabetzea beharrezkoa ez denean, zuzenbide pribatuaren edo administratiboaren arabera, hitzarmen bidez edo berau ezarrita (55.1 artikulua). Plan bat betetzeko jabaria desjabetzea beharrezkoa ez denean eta haren gainean zorren bat ezartzea nahikoa denean aplikatu ahalko da aukera hau.

Atal honetan adierazitakoaren arabera, beraz, 1956ko Lurzoruaren Legeko araudiko arau nagusia zera zen: lursail libreterako urbanizazioa administrazioari lagatzea. Bestalde, urbanizazioa "partikular" gisa sailkatzeak, agirietan inolako euskarririk ez izateaz gain, ez luke ebatziko plazaren gainazalean erabilera publikoa jasatean "ezarritako" karga, printzipioz ez datorrelako bat urbanizazio pribatuen berezko izaerarekin. Hori horrela, gure ustez, erabilera publikoaren figura, elkarrekiko harremanak babesten dituen hitzarmen, itun edo plangintzarik ez badago, alderdien eskubide eta betebeharren eduki juridikoa zehazteko erabil liteke.

3. Ondorioz, Alkatetza-Udalburutzaren ebazpenaren oinarri juridikoa aztertu behar dugu. Ebazpen horrek ukatu egiten du izaera eta araudia bat etorri behar direnik erabilera publikoko zor batekin, **jatorrizko karga** aparkaleku partikularretara bideratutako erdi-sotoko solairuaren diseinu, eraikuntza eta aprobetxamenduari lotuta dagoela adierazten baitu.

Horren gaineko udal-ebazpenaren arrazoia Administrazio Nagusiko teknikariak, hots, Hirigintza eta Ingurumen Arloko buruak 2011ko apirilaren 6an egindako txosten juridikoan (aurrerantzean, txosten juridikoa) oinarritzen da. Udal-teknikariak erakunde honen 2010eko abuztuaren 31ko ebazpenari buruz egin dituen baieztapen doakoetan (eta beharrezkoak ez zirenetan) sartu gabe, aurrekarietan azaldu dugunez, jabe-erkidego kexagileen eskaera ukatu izana justifikatzen duten oinarri juridikoak aztertuko ditugu.

Hasteko, txostena ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrari buruzkoa da, jabetza pribatuaren funtzio sozialarekin eta estatutu-araubideko eskubide eta betebeharrekin lotuta. Hala, jabe pribatuen legezko betebeharren gaineko legezko arauak aztertzeko gomendatzen du, bere ondasunen ohiko eta ezohiko mantenamenduari dagokionez.





Aipatzen duen araudiak (Konstituzioa, Jabetza Horizontalaren Legea (JHL), 2008ko Lurzoruaren Legeko testu bategina (LLTB), Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (LHL)) ez du inola ere konpontzen kexak planteatzen du arazoa.

Jabetza Horizontalaren Legeak jabe-erkidegoen gainean ezartzen dituen betebeharrak jabetza pribatuen mantenamenduari buruzkoak dira, baina ez dituzte arautzen jabetza pribatu horren zati bat erabiltzearen onuradun diren hirugarrenei dagozkien eskubide eta betebeharrak, horixe izanik kasu honetan aztertzen ari gara. Txostenak Jabetza Horizontalaren Legeko 10. artikulua aipatzen du. Artikulu horretan azaldutako kasuetan, jabea gauzaren erabiltzailea da, baina ez "udalaren ezarpenez" erabilera publikora bideratzen den espazioaren jabe titular soilarena.

Lurzoruaren Legeko testu bategineko 7.1 eta 9. artikuluetan aipatzen den lurzoruaren jabetza-eskubidearen gaineko hirigintza-araubidearen aipamenei dagokienez, jabetzaren hirigintza-araubidea estatutua da, txosten teknikoan adierazi den bezala. Hori dela eta, ezinbestekoa da plazaren erabilera publikoaren xede zehatzekiko lotura ezagutzea, hau da, "jatorrizko karga" hirigintzako zein antolamendu edo legediren arabera ezarri den jakitea. Baina, lehen ere adierazi dugun bezala, ezagutza hori ez da egiaztatuta geratu, eta, beraz, ez dakigu nondik datozen jatorria eta "estatutu" edukia.

Administrazioak Legearen arabera plangintza egokian zehazten diren hirigintza-kargak soilik ezar ditzake. Printzipio hori irmoa da hirigintzako legedian, bai 1956ko Legean, indarrean zegoena lizentzia eman eta urbanizazioa gauzatu zenean, bai gaia arautu duten ondorengo hirigintza-legedietan. Hori horrela, Auzitegi Gorenaren 1999ko otsailaren 1eko epaiak (1978ko Hirigintza Kudeaketaren Araudiari buruzkoak, baina ezin hobeto hedatu daitekeena 1956ko Legeko araubidera) honakoa ezartzen du:

*"TERCERO.- El artículo 67 del **Reglamento de Gestión Urbanística** establece que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas, salvo el supuesto previsto en el artículo siguiente, en que tal obligación es asumida por los propietarios del polígono o unidad urbanizada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación **urbanística** o resulte expresamente de las disposiciones legales, en cuyo caso los propietarios de dicho ámbito han de integrarse en una Entidad de conservación, obligatoriamente, tal como dispone el artículo 25.3 del propio **Reglamento de Gestión Urbanística**."*

Horren harira, txosten juridikoak urbanizazio-obrak kontserbatzeko betebeharra aipatzen du urbanizazio partikularren kasuetan (Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 197.3 artikulua) eta aipamen hori aurreko ataletan erantzun da, ez baita ageri jatorrizko plangintzaren ondoriozko aparteko egoera hori. Aitzitik, indarreko





Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 197.1 artikulua bat dator adierazitakoarekin. Izan ere, haren arabera urbanizazioak, administrazioak berau entregatu eta jasotzen duenetik aurrera, berau kontserbatzeko betebeharra ematen dio udalari. Hala ere, lursailen jabeek urbanizazio-obren kontserbazioa ordaindu beharko dute, urbanizazio-jarduketaren programak edo plangintzak hala ezartzen duenean edo legeko xedapenek berariaz hori adierazten dutenean, era justifikatuan eta nahitaez behin-behinean.

Gure ustez ez dira eztabaidatzen jabe pribatuek ondasun pribatuen gainean dituzten betebeharrak; eztabaidatzen da ea kexagileek beregain hartu behar dituzten espazio pribatu baten erabilera publikoaren "jatorrizko" karga ezarriaren ondoriozko betebeharrak guztiak, edo, bestalde, erabilera publiko horren titular onuradunak, hots, udalak, egiten duen aprobetxamendu publikoari dagokionez betebeharrak ote duen. Udal-plangintzak alderdiei dagozkien betebeharrak eta eskubideekiko harreman juridikoa ukatu nahi duela dirudi, hau da, kargatzen duenaren eta gozatzen duenaren artekoa, baina gure ustez harreman hori egon badago eta argitu nahi dena harreman horren edukia da.

4. Txosten juridikoaren arabera, *"... más que una detracción o gravamen impuesto por el Ayuntamiento sobre una propiedad ajena, por razón de su diseño, naturaleza y localización, **la impropriadamente denominada "plaza" Untzqueta, desde su origen, tiene la función de espacio de uso público peatonal (además de ser parte exterior de la cubierta de un semisótano destinado a garajes).** En otras palabras, desde su construcción por Bastola, S.A., esta cubierta privada tiene la "carga" de soportar su uso público peatonal (carga en sentido técnico jurídico: algo que hay que hacer o cumplir para obtener un beneficio o evitar un perjuicio) no es un gravamen posterior o detracción a la propiedad impuesta por el Ayuntamiento."*

Txostenak dio, gainera, *"... hay que destacar en este caso (como en otros de Llodio...) el hecho de no ser un uso propiciado o potenciado por el Ayuntamiento sino herencia de la ciudad edificada y uso urbanístico consolidado como preexistente por el planeamiento."*

Legeek hirigintzaren esparruan ematen dioten ahalmenaren arabera ezartzen ditu udalak hirigintza-kargak. 1956ko Lurzoruaren Legearen garaian ere ezarri zen lurzoruaren araubidearen gaineko hirigintza-gaitasunak bere ahalegina egingo zuela lurzoruaren jabetzaren erabilera publikoarekin eta funtzio sozialarekin bat eginez erabil dadin. Hala, plangintzak parke eta lorategi publikoetarako espazio libreak ezarri behar ditu poligono bakoitzean, besteak beste, beharizan kolektiboen araberako proportzioan, eta azaleraren ehuneko hamarretik gorako kopuruan (1. artikulua).

Udalak, bere eskumenez baliatuz, oniritzia eman zion urbanizazio zehatzari, une horretako hirigintza-legedia aplikatuz eta orduan indarrean zegoen Plan Orokorra betez, nahitaez jarraitu behar zuelarik proiektatutako diseinua. Hala, espazio antolatu zehatzerako egokitzat jo ziren erabilera publiko eta pribatuen bateragarritasuna ezarri zen. Gainera, erabilera horiek indarreko plangintzan





finkatu dira. Hiri orok aurrera egiten du, dinamikoa da, eta, horrenbestez, beti jasotzen da oinordetza bat, nahiz eta hirigintza-ahalmenen kasuan, administrazio eskudunak hirigintza-erabilerak indartu, aldatu, zuzendu edo ezabatu ahalko dituen, plangintza orokorra berrikusten duenean.

Laburbilduz, jabetzaren “estatutu” edukia bere hirigintza-araubidean aurreikusitakoa da, hirigintza-antolamendua baita lurzorua dagokion xedeekin lotzen duena eta hark ematen dizkio erabilera baimenduak, hirigintzaren sailkapen eta kalifikazioaren bidez. Eta eskumen horiek guztiak udalari dagozkio.

Udal-arkitektoaren txostenaren arabera, sestra azpiko erabilera pribatuak (normalean zaintza-aparkalekurako erabiliak) eta sestraren mailako edo beheko solairuko erabilera publikoak konbinatzen dituen eraikuntza-egoera ohikoa da Audio udalerriko dentsitate altuko egoitza-erabileradun lekuetan, bai indarreko plangintza orokorra onartu aurretik finkatutako eraikuntza-guneetan, bai indarreko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra betearaztearen ondoriozko guneetan.

Hirigintza-antolamenduaren irtenbide honek daukan garrantzia ikus daiteke datu honetan: indarreko plangintza orokorra baino lehen finkatutako eraikuntza duen eta etxebizitza-erabilera nagusia duen hiri-lurzoruko guneen % 20k eta indarreko plangintzaren ondoriozko guneen beste % 20k sestra azpiko aprobetxamendu pribatuak eta sestraren mailako erabilera publikoak dituzte.

Ondorioz, kopuru horiek ikusita, plan zaharretatik oinordetzan jasotako hirigintza-irtenbide bat ez ezik, indarreko plangintza orokorrean ere sustatu den egoera bat da.

Udalerriko hiri-gune handiei eragiten dien egoera hau ikusita, indarreko Hiri Antolamendurako Plan Okorrrak lurzoruaren edo/eta eraikuntzaren jabetzaren araubideari jarraiki sailkatzen ditu lursailak eta bereizi egiten ditu erabilera publikoak, administrazio publikoaren erabilerak, administrazio publikoak jabetza pribatuaren gainean duen erabilera eta erabilera pribatuak (1.4.15).

Hori horrela, ezarritakoaren arabera, jabetza pribatuaren gaineko administrazio publikoaren erabileraren atalean sartuko dira plangintzari jarraiki jabetza pribatuko arloetan sartuta egonik, lur azpi, lur edo airearen **erabilera publikoko** edo pasabide publikoko berariazko **zorrak** dituztenak plangintzan, kasuistika honen arabera (1.4.18 artikulua):

- Jabetza pribatuko espazioak, lur azpian erabilera pribaturako erabiltzen diren arren, gainazalean espazio libreen, oinezko ibilbideen edo ibilgailu-galtzaden erabilera publikorako erabiltzen direnak.
- Lurzoruaren jabetza pribatuan, hau da, erabilera pribaturako arloetan zorrak edo mugak eragiten dituen bestelako edozein modalitate.

Udal-arkitektoaren txostenaren arabera, planak 1.4.15 artikuluan araututako hiru aukerak onartzen ditu ZV.31 gunerako (Latorro finkatua), baina araudiak gune







honetan (Z.V.31) ez du hirigintza-tratamenduko alderik ezarriko hiru modalitate horientzako, eta, gaineratutakoaren arabera, eraikuntza-egoera hau ohikoa den gune guztietan erabilera publiko eta pribatuen hirigintza-araudiaren tratamendua berdina da. Gune honen antolamendurako berariazko arauak Latorroko Planean azaltzen direnen bestelakoak dira, nahiz eta azken horrek ere ez duen arautzen gai honen gaineko araubide juridikoa.

Hori horrela, espazio pribatu baten erabilera publikoa dagoela abiapuntutzat hartuta, nahiz eta ez dakigun zein izan zen eskubide hori sortu zuen titulua, ez eta berau betetzeko baldintzak arautzen dituen araubide juridikoa ere, Kode Zibilak dio lege eta araudi berezirik ez dagoenean, erabilera publiko edo komunalera ezarritako zorrei buruzko alderdi orotan titulu honetako xedapenak bete beharko direla (Kode Zibileko 550. artikulua). Gainera, indarreko Plan Orokorra kasu honetarako zorrez mintzatzen da, berezko araubide juridikoa zehazten ez duen arren.

Hori horrela, gure ustez guztiz aplikagarria da 2010eko abuztuaren 31ko gure ebazpeneko lehenengo gogoeta, honakoa dioena:

*“La proliferación de los espacios que tienen un aprovechamiento privado en el subsuelo, habitualmente garajes, junto con un uso público en superficie destinado a plaza o zona verde, ha sido propiciada y potenciada por las administraciones locales en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Esta fórmula ha resultado idónea para compatibilizar los usos privados con los usos públicos, sobre un recurso como el suelo que siempre es limitado y como solución a la demanda de aparcamientos para vehículos en los municipios. Con todo, esta compatibilidad de usos también ha traído consigo problemas en las relaciones recíprocas que, en su momento, no se tuvieron en cuenta y que ahora, caso por caso, hay que solventar.*

*La legislación urbanística<sup>2</sup>, tradicionalmente, ha previsto que cuando, para garantizar el uso público de un espacio, sea suficiente la constitución de una servidumbre, se establezca esta alternativa frente a la expropiación, según la regulación prevista en el derecho privado o administrativo.*

*Una vez que el planeamiento urbanístico legitima el establecimiento de la servidumbre de uso público sobre un espacio privado como la mejor opción para el interés público, debieran ser las normas urbanísticas del propio Plan o los correspondientes documentos de desarrollo los que regularan, de manera pormenorizada, los derechos y obligaciones tanto del propietario como de la administración beneficiaria.*

---

<sup>2</sup> Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 181.1 artikulua (indarrean dagoena) edo Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko 1976ko apirilaren 9ko Legeko testu bategineko 68. artikulua.



*Sin embargo, en muchas ocasiones y sobre todo en actuaciones más o menos antiguas, no están plasmados los derechos y obligaciones recíprocas que las partes asumen, por lo que en defecto de pactos, acuerdos o lo que el planeamiento determine, resulta necesario acudir a la regulación que el Código Civil realiza sobre la servidumbre voluntaria, para solventar los conflictos que se generan entre los afectados y el ayuntamiento.*

*El artículo 531 del Código Civil determina que pueden establecerse servidumbres en provecho de una comunidad a quien no pertenezca la finca gravada. Por su parte, el artículo 543 del Código Civil regula los derechos y obligaciones entre las partes (el propietario del predio sirviente y el ayuntamiento), correspondiendo al titular de la servidumbre el mantenimiento y reparación de la cosa para permitir la continuación del uso público previsto."*

Antzerakoa dio Gaztela eta Leongo Justizia Auzitegi Nagusiaren 2008ko apirilaren 30eko epaiak, gainazalean erabilera publiko bat eta sestra azpiko aparkalekuen aprobetxamendu bat zituen kasu baterako. Horrela, zuzenbideko laugarren oinarriak, auzitegi nagusiaren 1999ko otsailaren 1eko epaiari dagokionez, lehen adierazi bezala, honakoa dio:

*"Del contenido de dicha sentencia resulta que desde el momento en que ese espacio de uso público es cedido al Ayuntamiento para que pueda usarse conforme a su destino, no ofrece ninguna duda que los gastos de conservación que conlleve ese uso deberá correr a cargo del Ayuntamiento, y no solo por corresponder esta competencia al Ayuntamiento en términos generales y como premisa, sino porque además en el presente caso no se ha contemplado en su momento ni aprobado al respecto que tal obligación sea asumida por los propietarios del polígono o unidad urbanizada por imponerlo el Plan de Ordenación o por resultar de las bases de un programa de actuación urbanística o por resultar expresamente de las disposiciones legales, en cuyo caso los propietarios de dicho ámbito habrían de haberse integrado en una Entidad de conservación, obligatoriamente, lo que tampoco ha ocurrido."*

...

*"Por tanto, la normativa administrativa transcrita es clara al respecto al prever a cargo del Ayuntamiento la obligación de llevar a efecto las obras de conservación y mantenimiento de tales zonas de uso público; pero es que también si se acudiera a la normativa del Código Civil, como lo hace la parte apelada, y considerásemos que estamos ante una servidumbre de uso público, según el art. 543 del C.Civ., corresponde según la aplicación analógica de este precepto al titular del predio dominante, en este caso al titular de la servidumbre realizar "las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre"; y si considerásemos que estamos ante un derecho real de uso, ya lo sea por aplicación analógica del art. 528 como por aplicación analógica del art. 500, ambos del Código Civil, no ofrece ninguna duda que corresponde al Ayuntamiento como titular del uso público la obligación de llevar a cabo las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en uso."*





5. Hori guztia dela eta, udal-administrazioaren eta aparkalekuen jabe-erkidegoaren erantzukizunaren irismena baloratu behar da, udalak jabetza pribatu baten sestra gaineko erabilera publikoaren ondoriozko betebeharrak beregain hartu behar dituela ezarri ondoren.

Erreklamatzeko den ordainketa-eskaera ukatzen duen alkatetza-dekretuak honakoa dio:

*“Rechazar asimismo que el deterioro y humedades de los garajes existentes bajo la denominada Plaza Untzueta tenga su causa y suponga responsabilidad de este Ayuntamiento por el uso público superficial de una propiedad privada, así como que su naturaleza y regulación se deba corresponder con una servidumbre de uso público, puesto que es más bien una carga original relacionada con el diseño, construcción y aprovechamiento de la planta semisótano destinada a garajes particulares. ”*

Udal-arkitekto teknikoak, hots, Obra, Zerbitzu eta Mantenamendu Arloko buruak 2011ko apirilaren 4an bidalitako txostenaren arabera, gaia hainbat aldiz jorratu da eta ez dira bat ere aldatu udalak konponketa horren ondoriozko kostuak ordain ditzan aplikatu behar diren irizpideak.

Horren harira, 1990eko maiatzaren 25eko txostena aipatzen du aurrekari gisa. Honakoa dio, hain zuzen ere:

*“Habiéndose realizado una inspección de las humedades y su transmisión al garaje inferior, se han observado tanto sus consecuencias en el interior, como su procedencia de la plaza superior, resultando todo ello consecuencia, o bien de la inexistencia de impermeabilización de los elementos de cubierta y contorno ó bien por deterioro de la misma(.....).En opinión del técnico informante, parece que los propietarios de los garajes deben de protegerse de la incidencia de agentes externos, sin perjuicio del criterio jurídico que pueda evacuarse al efecto.”*

Arkitekto teknikoaren esanetan, txosten horren edukia indarrean dago oraindik ere eta bere hausnarketak hedatzen ditu, honakoa adierazita: “plaza” terminoa eta eraikuntza-errealitatea aztertuz gero, ez gara plaza batez ari, **aparkaleku pribatuen estalki batez baizik, horri erabilera publikoa eman zaiolarik**. Hasieratik sortu dira hezetasunak fatxadetikiko elkargunean, perimetro-kareletan edo estolda-zuloetikiko elkargunean egon diren pitzaduren ondorioz, horiek guztiak aparkalekuetarako eraikitako bolumenaren eraikuntza-elementuak izanik.

Gainera, adierazi denez: *“El estado de conservación del pavimento del espacio de uso público llamado Plaza Untzueta, no es diferente al de la mayoría del resto del municipio, pudiendo ser mantenido o mejorado a criterio municipal, ya que no es el estado del pavimento, la causa de las humedades que se producen. Este comentario, se expone ya que aunque no se indique nada al respecto, también*





*existen criterios de colaboración de las administraciones en situaciones que puedan considerarse análogas, siempre que la colaboración se pudiera producir en elementos constructivos situados por encima de la impermeabilización.”*

Gure ustez, beste batzuetan ere adierazi dugun bezala, udal-administrazioak besteren jabetza baten gainean dauzkan erabilera-eskubideen ondoriozko betebeharrak bat etorri behar dira estalkiaren xede publikoa betetzeko beharrezko diren eraikuntza-elementuekin edo hiri-altzarietako elementuekin, eta, beraz, iragazgaitasunaren eta haren azpiko gainerako eraikuntza-elementuen ardura irabazi asmoko aprobetxamendu pribatua daukanarena izan behar da soilik, hau da, ukitutako jabe-erkidegoena.

Gai honen gainean egin dugun ñabardura edo zehaztapen bakarra, 2010eko abuztuaren 30eko gure gomendioan<sup>3</sup> adierazi dugun bezala, zera da: 70eko hamarkadako eraikuntza hauen ezaugarrien ondorioz, hamar edo hamabost urtero berritu behar diren iragazgaitasun-sistemak dituztenenez, aparkalekuaren jabeak izan beharko lirateke zoladura konpontzearen arduradun mugagabeak, baldin eta berrikuntza horren arrazoa ez bada kontserbazio-egoera, baizik eta zoladura altxatu beharra, iragazgaitasuna konpondu ahal izateko.

Hori horrela, aski izango litzateke inguruabar hori alegatzea, erabilera publikoko espazioa aparkalekuaren jabeen kostura berritu dadin, iragazgaitasunean esku hartu behar den bakoitzean. Gainera, espazio publikoen diseinua kasuan kasu indarrean dagoen araudira (adibidez, irisgarritasunari buruzkoa) egokitze beharizanari buruzko beste jarduera batzuez ere ardura beharko litzateke. Hori bai, horrek ez du esan nahi jabeek zoladura altxatzeko eskatzen duten bakoitzean udalak berau konpontzeko ardura hartu behar duenik.

Horregatik planteatzen dugu gai hau arautu egin beharko litzatekeela, alderdi hauek kontuan hartuz, besteak beste:

- Egoera hauetan jokatzeko irizpide orokorrak. Adibidez: zoladuraren batez besteko bizitza erabilgarria.
- Tramitatze prozedura: aurkeztu beharreko agiriak, aurrekontuak, epeak, txosten medikoak.
- Lankidetzaren onarpena, aurrekontu eskuragarriaren araberako programazioa, gai honen gaineko jarraibideak (adibidez, urteko konpromiso ekonomikoak, egoeren eta espazio-antzinatasunaren araberako lehentasunak eta abar).
- Udal-lankidetzaren irismena: Zoladuraz eta bere ezaugarriez gain, baloratu beharreko hiri-altzarietako elementuak, teknologia berrietara egokitzearen ondoriozko hobekuntzen kostuak (irisgarritasuna kasu), eta abar.

*Txosten juridikoaren arabera, “No obstante, el Ayuntamiento pacíficamente colabora en estas situaciones en el mantenimiento ordinario (limpieza, alumbrado,*

---

<sup>3</sup> Ikus 1. oharra



*mobiliario, etc.) de este tipo de espacios de uso comunitario, donde los primeros y más frecuentes usuarios son los vecinos residentes y propietarios de locales.”*

Ondorioz, udalak beregain hartzen du espazioaren erabilera publikoaren ondoriozko betebeharren zati bat, nahiz eta ezohiko mantenamenduaren ondoriozko alderdiak zehazteke eta hartzeke dauden.

Hau da, udal-araudi hau eskubide eta betebeharren esparru juridiko argia izango litzateke ukitutako jabe-erkidegoentzat eta administrazioarentzat. Sestra azpiko erabilera pribatuak sestraren mailako edo beheko solairuko erabilera publikoekin konbinatzen dituen eraikuntza-egoera berezi honek, gure ustez, irtenbide orokor eta zehaztu bat behar du, etorkizunean iraun lezakeen bokazioa duena, are gehiago kontuan hartuta egoitzako hiri-lurzoruko guneen % 40an, gutxi gorabehera, era honetako espazioak daudela.

Azaldutako gogoetei jarraiki, eta erakunde honetara jo zuten jabe-erkidegoek egindako erreklamazio zehatzari dagokionez, gure ustez Laudioko Udalak berrikusi egin beharko luke erabilera publikoko espazioa kontserbatzeko obren ondorioz sortutako gastuen ordainketa ukatzen duen ebazpena, egokiak diren tramiteak egin ondoren. Ebazpen horretan urbanizazioaren antzintasuna, besteak beste, kontuan hartu beharko litzateke, espazio horren berrikuntzan sortutako gastuetan udalak duen partaidetza-maila baloratzeko orduan, espazio pribatuaren erabilera publikoaren ondoriozko zatiari dagokionez.

Horregatik guztiagatik, gomendio hau egiten dugu, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak -erakunde hau sortu eta arautzekoak- 11 b) artikuluan ezarritakoaren arabera:

### GOMENDIOA

1. Laudioko Udalak, banakapena eta egokitzen jotzen den dokumentazioa aurkeztu ondoren, Untzuetan “plaza” izeneko jabetza pribatuaren gaineko erabilera publikoko espazioan sortutako gastuen konpentsazioa jasotzeko eskubidea aitortzeko erreklamazioa aurkeztu duten jabe-erkidegoei.
2. Udalak konpentsatu beharreko gastuetan kontuan hartu behar diren eraikuntza-elementuak eta hiri-altzarietako elementuak bat etor daitezela estalkiaren erabilera publikoaren ondoriozkoekin, eta iragazgaiztasuna eta haren azpiko gainerako eraikuntza-elementuak, aldiz, irabazi asmoko aprobetxamendu pribatua eskuratzen duenaren ardura soilik izan daitezela, hau da, jabe-erkidegoena.
3. Laudioko Udalak, bere arau- eta hirigintza-ahalmenez baliatuz, bere titulartasunpeko jabetza pribatuaren gaineko espazioen erabilera publikoaren ondoriozko eskubide eta betebeharrak arautu ditzala.

