



**Arartekoaren 2023R-3234-23 Ebazpena 2023ko abenduaren 22koa.** Honen bidez, Laudioko Udalari gomendatu zaió aurkeztutako salaketa izapidetu eta erantzun dezan, eraikin jakin bat segurtasun-baldintza egokian dagoela bermatze aldera.

### Aurrekariak

- Pertsona batek kexa aurkeztu zuen Arartekoan, Laudioko Udalak ez ziolako erantzun eskaera bati, zeinaren bidez eskatu baitzuen behar bezala kontserbatu dadin Laudion dagoen XXXX. zenbakiko eraikina.

Kexagileak azaldu zuenez, 2021eko apirilaren 23an, Laudioko Udalak higiezin horren jabeen erkidegoari eskatu zion hilabeteko epean has zitzan fatxadan hautemandako zenbait pitzadura konpontzeko lanak.

2023ko maiatzaren 26an, kexagileak informazioa eskatu zuen gauzatutako jarduketei buruz, jabeen erkidegoari egindako errekerimendua betearazteko.

Kexagileak Arartekora jo zuen; izan ere, errekerimendua egin zenetik bi urte baino gehiago igaro dira eta ez daki Laudioko Udalak modu eraginkorren esku hartu duen eraikinaren segurtasun-baldintzak lehengoratu daitezen eskatzeko.

- 2023ko urriaren 30ean, Arartekoak Laudioko Udalera jo zuen aipaturiko kontuaren harira egindako udal-jarduketaren berri izateko eta, zehazki, higiezin horretako pitzadurak konpontzeko egindako errekerimendua betetze aldera udalak esku hartu dezan aurkeztutako salaketari emandako erantzunaren berri izateko.

- 2023ko azaroaren 9an, Laudioko Udalak jakinarazpen bat igorri zion Arartekoari eta honako hau adierazi zion:

*1. Fatxadan antzemandako pitzadurak konpontzeko lanei ekiteko errekerimendu-espeditente substantiboari dagokionez.*

*2019ko azaroaren 22ko 2926 zenbakiko alkate-udalburuaren dekretu bidez, X. Zenbakiko eraikinen ikuskapen teknikoa egin zen, eta jabeekideen erkidegoari eskatu zitzaion gehienez ere urtebeteko (1) epean egin behar zituela 3. Mailako (presako) esku-hartzeak.*

*2020ko otsailaren 6an (1647. Sarrera-zenbakia), EITan antzemandako akatsak zuzentzeko ziurtagiria aurkeztu zen, honako ohar honekin: "Bi fisuometro jarri dira XX etxebizitzako pitzaduretan, eta aldizkako ikuskapena izango dute 2 hilean behin, haien bilakaera jarraitzeko eta, horrela, pitzadurak konpontzeari buruzko erabaki zuzena hartu ahal izateko. Ikuskapenak XXX enpresak egingo ditu, jabeekideen erkidegoarekin egindako kontratuaren arabera".*

*2021eko apirilaren 19an (sarrera-zenbakia: 4995), Jabeekideen Erkidegoak XXX. arkitektura-estudioko pitzaduren bilakaerari buruzko txostena aurkeztu du. Bertan*



*adierazten denez, fisuometroan mugimendu bat ikusten da eta, itxuraz, fatxadako habeak egoera txarrean daudelako sortzen dira pitzadurak.*

*2021eko apirilaren 23an, 687 dekretua eman zen, 2021/04/23koa. Horren bidez, XX zenbakiko jabekideen erkidegoari eskatu zitzaion (1) hilabeteko epean has zezala fatxadaren antzemandako pitzadurak konpontzen.*

*2021eko maiatzaren 18an xxxx jabekideen erkidegoak idazki bat aurkeztu zuen, adieraziz eskatutako izapideak hasi dituela, eta onartu egin duela eraikinaren egitura indartzeko obra gauzatzeko proiekturako aurrekontua.*

*2022ko otsailaren 22an, XXX jabekideen erkidegoak obra-lizentzia eskatu zuen eraikinaren fatxadaren egitura indartzeko obren proiekturako.*

*2022ko otsailaren 24an, Alkatezaren 0329/2022 Dekretua eman zen, fatxadaren egitura indartzeko obra-lizentzia emateko.*

*2022ko maiatzaren 25ean, XXX jabekideen erkidegoak idazki bat aurkeztu zuen, emandako lizentziaren epeak luzatzeko eskatuz.*

*Alkatezaren 2022ko ekainaren 1eko 0982/2022 Dekretuaren mediande, lizentzia emateko epea hilabetez luzatu da.*

*II. Udal honek higiezin horretako pitzadurak konpontzeko egindako errekerimendu betetzen dela bermatzeko, udalaren esku-hartzea eskatuz salaketari emandako erantzunari dagokionez.*

*Espedientean ez dago jasota eskatzaileari egindako jakinarazpen formali. Hala ere, hirigintza-espeditenteetarako sarbidea libre eta unibertsala denez, Udal honetan ez dago jasota zer sarbide gauzatu diren.*

*Honekin batera doaz Lurralde Garapen Iraunkorraren Arloan izapidetutako bi administrazio-espeditenteak, kexarekin zerikusia dutenak, zehazki U-096/22 eta U472/18 espeditenteak."*

Nolanahi ere, Arartekoan jasotako informazioan ez zegoen jasota kexagileak higiezinaren kontserbazio-egoera txarragatik salaketak aurkeztu ondoren udalak jarduketarik egin ote duen, ezta ebazpenik eman ote duen ere.

Informazio hori ikusita, eta bertan 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 aurkezten diren idazkien hartu-agiria jasotzea administrazio publikoetatik, 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 ahalak erabiltzeko.

2. Horren harira, hirigintza-diziplinaren esparruan, eraikinen jabeek segurtasun-baldintza onetan kontserbatu behar dituzte eraikinak, osasungarritasunari eta apaintura publikoari dagokienez arriskuak saihesteko eta ez jartzeko arriskuan pertsonak eta gauzak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 4. artikulua ezartzen du etxebizitzaren jabeek jabetzaren funtzio soziala bete behar dutela, eta horrek berekin dakartza kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko betebeharrak. Funtzio soziala betetze aldera, 3/2015 Legearen 41. artikulua gogorarazten du dagokion udalak ikuskatu behar duela, hirigintza-legerian jasotakoarekin bat etorriz, lursailen eta eraikinen jabeek betetzen dutela horiek segurtasuneko, osasungarritasuneko, efizientzia energetikoko, apaintasun publikoko eta itxurazko baldintza egokietan mantentzeko betebeharra.

Horrela, EAEko hirigintza-legeriak ekainaren 30eko 2/2006 Legearen (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren) 199. artikulua bidez arautzen du kontu hori. Jabeek *"segurtasun, osasungarritasun, apaintura publiko eta duintasun baldintza egokietan"* mantendu behar dituzte eraikinak. Manu horren arabera, lursailak eta eraikinak bizigarritasun- eta erabilera-baldintza egokietan egon daitezen, jabeek dagozkion mantentze-lanak eta eraikinak eta lursailak kontserbatzeko eta birgaitzeko behar diren obrak egin behar dituzte. Xedapen horrek, testu arauemaile beraren 203. artikuluari dagokionez, ezartzen du toki-administrazioek dagozkien betearazpen-aginduak eman behar dituztela, lursailen eta eraikinen jabeek haiek segurtasun, osasungarritasun eta apaintasun publikoko baldintza egokietan mantentzeko betebeharra ezartzeko.

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).

Halaber, uztailaren 24ko 117/2018 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknika arautzen duenak, udalek esku hartzeko esparrua ezartzen du, jabetzari dagozkion betebeharrak betetzeari dagokionez kautelazko neurriak, diziplina-neurriak edo betearazpen subsidiarioko neurriak hartzeko.



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

3. 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 jardun-erakundeek ez dio kalterik egin behar hirigintza-legezkotasuna defendatzeko funtzio publikoari. Funtzio publiko horren ondorioz, neurri egokiak hartu behar dira jabetza-betebeharrak bete daitezen 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.

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

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

4. Hizpide dugun kasuan, eraikinen ikuskapen teknikoa egin ostean, 2019ko azaroaren 22an, Laudioko Udalak aipatutako jabeen erkidegoari eskatu zion premiazko esku-hartze jakin batzuk egin zitzaizkien, gehienez ere urtebeteko epean.

2021eko apirilaren 23an, Laudioko Udalak, 687/2021 Dekretuaren bidez, jabeen erkidegoari eskatu zion hilabeteko epean egin zitzaizkien fatxadan antzemandako pitzadurak konpontzeko lanak.

2022ko otsailaren 24an, Laudioko Udalak obra-lizentzia eman zuen fatxadako egitura sendotzeko; 2022ko ekainaren 1ean, obra-lizentzia hori zabaldu egin zen.

2023ko maiatzaren 26an, berriz, udal-jarduketara horretatik hamabost hilabete igaro ondoren, kexagileak galdetu zuen ea zein egoeratan zeuden higiezin horren kontserbazio-betebeharrak betearazteko hasi zen hirigintza-espedienteari lotutako izapideak.



Arartekoari helarazitako erantzunean, Laudioko Udalak soilik adierazi zuen administrazio-espeditentean ez dagoela eskatzailearen idazkiaren gaineko jakinarazpen formalik.

Ildo beretik, bidalitako informazioan ez da jaso 687/2021 Dekretua (fatxada konpontzeko lanak eskatzen zuena) behar bezala betetzen dela bermatzeko ondoren egindako udal-jarduketarik edo emandako ebazpenik.

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

#### Gomendia:

Arartekoak Laudioko Udalari gomendatuko dio berariaz eta arrazoiak emanaz erantzun dezan 2023ko maiatzaren 26an aurkeztutako eskaera, eraikin jakin bat segurtasun-baldintza egokian dagoela bermatze aldera.

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