

Arartekoaren 2023R-1356-23 Ebazpena, 2023ko uztailaren 12koa. Honen bidez, Arartekoak Berangoko Udalari gomendatzen dio sustatu dezala partzela baten jabeari igerileku bateko hustubideko uren kanalizazioa egin dezala exijitzeko hasitako espedientea.

Aurrekariak

1.- Pertsona batek, X. industrialdean katastroko C. partzelaren jabea denak, hain zuzen, Arartekoan kexa jarri zuen Berangoko Udalak egindako jarduketagatik, bere partzelarekin mugakidea den industrialde bereko A. partzelatik isuritako urek eragindako arazoaren harira.

Zehazki, kexa-idazkian azaldu zuen Berangoko Udalean salatu zuela A. partzelatik luizi bat gertatzen ari zela B. eta C. partzeletara Kexagilearen iritziz, luizi horren arrazoia izango litzateke A. partzelaren igerilekuko ura zuzenean lurrera ateratzen ari zela, eta ur horiek ez direla kanalizatu sare orokorrera edota putzu septiko batera. Horren harira, adierazi zuen Udalak alde aurretik esku-hartzea egin izan duela, Alkatetzaren ekainaren 21eko 632/2021 Ebazpenaren bidez, zeinean A. partzelaren jabeari exijitu baitzioten neurriak har zitzala arazo horren harira. Kexa-idazkian azaldu zuen premiazkoa zela udalak esku hartzea A. partzelaren jabeari eskatzeko urak kanalizatzeko obrak egikaritu zitzala C partzelan eragindako luizia saihesteko aldera.

Horrez gain, kexagileak adierazi zuen ez zegoela ados udal-errekerimenduekin, zeinaren bidez, 2023ko martxoaren 23an, Berangoko Udalak eskatu baitzion, C. partzelaren jabea zen aldetik, neurriak har zitzala B. partzela mugakideko luiziaz saihesteko eta lurra egonkortzeko proiektu bat egin zezala.

2023ko maiatzaren 5ean, kexagileak alegazio-idazki bat aurkeztu zuen adierazteko ez zegoela ados errekerimenduekin; izan ere, salatutako A. partzelan lanak egikaritzeko agindua ez betetzeak eragin zuen luizia.

Hori horrela, kexagileak erakunde honetara jo zuen azaltzeko udalak ez duela esku-hartzerik egin A. partzelaren jabeari eskatzeko C. partzelan eragindako luiziaz saihesteko agindu zaizkion uren kanalizaziorako neurriak bete ditzala.

5.- 2023ko maiatzaren 31n, Arartekoak Berangoko Udalera jo zuen jakiteko zer izapide egin den salaketari erantzuteko eta arazoaren harira hartutako neurriak ezagutzeko.

6.- 2023ko ekainaren 23an, Berangoko Udalak hasitako bi espedienteen kopia bidali zion Arartekoari:

. (...) zenbakian dagoen A. partzelako igerilekuaren hustubidea behar bezala kanalizatzeko lanak egikaritzeko aginduari buruzko 10/2021 espedientearen harira, honako informazio hau dago jasota:

- 2021eko maiatzaren 20an, A. partzelatik eragindako luizia eta igerilekutik ateratako urak B. partzelara isurtzea salatu zen. Azken partzela horretan (...) zenbakiko higiezina dago kokatuta.

- 2021eko maiatzaren 24an, udalaren arkitekto teknikoak ikuskapen-bisita egin zuen (...) C eta B katastro-zenbakiko partzeletara. Txostenean adierazi zuenaren arabera, C eta B partzelei kalte egiten zien luizi bat ari zen gertatzen *"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"*. Hori dela eta, txostenak proposatu zuen igerilekuko hustubidea kanalizatzeko obrak egikaritzeko agindua ematea, eta ondoko partzelen egonkortasunari buruzko txosten teknikoa aurkezteko agindu zuen.

- 2021eko ekainaren 4an, Berangoko Udalak Alkatetzaren ekainaren 4ko 632/2021 Ebazpena eman zuen, zeinaren bidez A. partzelaren jabeari eskatu baitzion 30 eguneko epean igerilekuko hustubidearen kanalizazio-lanak egin zitzala eta txosten teknikoa aurkez zezala ondoko partzelen egonkortasunari buruz.

- 2021eko ekainaren 20an, A. partzelako jabetzaren ordezkariak alegazio-idazki bat aurkeztu zuen, zeinean azaldu baitzuen igerilekuak bazuela kanalizazio-sistema bat, eta ez zela beharrezkoa ondoko partzelen egonkortasunari buruzko txosten teknikorik aurkeztea, bere iritziz, partzela horietan baimendu gabeko lur-betelanak egin baitziren.

. Bestalde, udalaren txostenak partzelaren segurtasun-egoerari buruzko 2923/660 espedientea bidali zuen.

. 2023ko urtarrilaren 4an, udaltzaingoaren ikuskapen-akta jaso zen, C. partzelaren jabeak salaketa bat aurkeztu ondoren (...) zenbakiko igerilekua husteagatik (A. partzela). Txostenak jasotzen zuenez, igerilekua husteak partzela mugakideak urez betetzea eragin zuen, eta, gainera, lurak mugitu zituen eta ur beltzak isurtzearen ondoriozko usain-arazoak sortu zituen.

. 2023ko urtarrilaren 18an, alkateak partzelaren egonkortasunari buruzko txosten teknikoa aurkezteko eskatu zion C. partzelaren jabe eta salatzaileari.

. 2023ko otsailaren 15ean eta 28an, partzela mugakide bateko beste jabe batek salatu zuen bere partzelarantz mugitutako lurra A. partzelako igerilekutik isuritako uren ondorioa zirela; izan ere, ur horiek ez zeuden kanalizatuta, hau da, ez zen bete Alkatetzaren ekainaren 4ko 632/2021 Ebazpenean eskatutakoa. Hori dela eta, udalak esku har zezala eskatu zuen A. partzelaren jabeari exijitu ziezaioten igerilekuko hustubideko urak behar bezala kanalizatzeko eta, horrez gain, lurrei eusteko horma bat eraikitzeko.

. 2023ko martxoaren 16an, udalaren arkitekto teknikoak jakinarazi zuen C. partzelan lurak mugitzen ari zirela eta horrek lur-jausiak eragiten zituela B

partzelan; hortaz, proposatu zuen hori etetea betearazteko agindu bat ematea eta partzela egonkortzeko proiektu bat egiteko exijitzea.

. 2023ko martxoan, Alkatetzaren 407/2023 Ebazpenaren bidez, C. partzelan hirigintza-legezkotasuna berrezartzeko espediente bat irekitzea erabaki zen eta hori legeztatze eskaera bat aurkezteko agindua eman zen, bai eta partzela egonkortzeko proiektu bat ere, eskumena duen teknikari batek sinatua.

2023ko maiatzaren 5ean, kexagileak alegazio-idazki bat aurkeztu zuen; bertan, azaldu zuen ez zuela inolako jarduketarik egin bere jabetzako partzelan, luizia partzela mugakideetatik zetorrelako. Hori horrela, udalari jakinarazi zion bere partzelaren egoerari buruzko txosten tekniko bat egiteko agindu zuela.

. 2023ko martxoaren 23an, Beragoko Udalak bilera bat egitea proposatu zion C. partzelaren jabeari, C. eta A. partzelen egoera eztabaidatzeko alderdi kaltetuen artean.

2023ko ekainaren 14an, bada kanpoko txosten juridiko bat, C. partzelan hirigintza-legezkotasuna berrezartzeko espedienteari buruzkoa, zeinaren arabera ez baitzen bete eskatutako txostena aurkezteko epea.

. 2023ko ekainaren 14an, Berangoko Udalak 722/2023 Ebazpena eman zuen. Ebazpen horren bidez, C. partzelan lur-mugimenduak egitea debekatzen da, lursaila lehen zegoen bezala uzteko agintzen da, eta egonkortze-proiektua aurkezteko agintzen da, hilabeteko epean.

Informazio hori ikusita, eta edukia aztertu ondoren, honako gogoeta hauek helarazi nahi dizkizut:

Gogoetak

1. Aldez aurretik, adierazi behar da, hirigintza-diziplinaren esparruan, lurren jabeek lurroko segurtasun-baldintzetan kontserbatzeko betebeharra dutela, osasungarritasunerako eta apaindura publikoetarako arriskuak eta pertsonentzako eta gauzetarako arriskuak saiheste aldera.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. artikuluan agindutakoaren arabera dago esleituta ahalmen hori. *“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”.*

Halaber, 2/2006 Legearen 24.1 b) artikuluan dago jasota lurzorua jabetzaren betebeharren hirigintza-edukiaren erregulazioa, eta, horren arabera, besteak beste, lurzorua zaindu egin behar da, eta egoera onean eduki, eta, hala badagokio, baita bertan dauden landareak ere *“Halako eran non beharrekoak 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 lurrean, airean edo uretan behar ez den kutsadurarik ez eragiteko eta beste batzuen ondasunetara zilegi ez den isurkurketarik ez eragiteko”.

Honela, jabetzaren betebeharraren omisioa gertatu den kasuetan, partzela pribatuetan segurtasun-baldintza egokiak mantentzeko, udal-administrazioak dagokion administrazio-espeditentearen bidez betebeharrak hori betetzen dela bermatzeko eskumen xedaezina du.

2. Ondorio horietarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199.3 artikuluan, 203. artikuluari dagokionez, tokiko administrazioek dagozkion betearazpen-aginduak emateko duten betebeharrak ezartzen da. Agindu horiek partzelen eta eraikinen jabeen segurtasunari, osasungarritasunari eta apaindura publikoari dagokienez egoera onenetan mantentzeko betebeharrak 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).

3. Horri dagokionez, aipatu beharra dago Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak hainbat erabakitan aitortu duela jabetzak, bere jabetzako azaleko esparruaren barruan, partzela ezegonkor bat kontserbatu behar duela hirigintzako betearazpen-aginduen bidez.

Hori da, esate baterako, Euskadiko Justizia Auzitegi Gorenak emandako 2014ko irailaren 16ko 2743/2014 Epaia kasua; horren arabera: *“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”.*

Azpimarratu behar da betebeharrak hori objektiboa dela eta jabeen dagokiela, soilik, beren jabetzaren esparruan. Guztiz bereizita dago mugakidetzat har daitezkeen auzokoekin egon daitezkeen harreman pribatuengandik. Hori horrela, epaiak ezartzen du betearazpen-aginduak partikularren interes zehatzetatik bereizi behar direla; 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”.*

Beste era batera esanda, jabetzak betebeharrak objektibo bat du, eta ez du zuzeneko erantzukizunik mendi hegaleko lur-jausiek izan dituzten ondorioekin. Horretarako,

aipatutako epaiak honako hau zehazten du: *"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"*.

Hori horrela, hirigintzako betebeharrak ez du esan nahi beste pertsona batzuk izan dezaketen erantzukizunetik salbuetsita daudenik, baldin eta pertsona horiek, beren jokabidearekin, lur-jausia eta horrek eragindako kaltea eragin badute edota sortzen lagundu badute. Nolanahi ere, udalak ez ditu konpondu behar eremu pribatuan sor daitezkeen desadostasunak eta gorabeherak, partikularren artean egikaritu daitezkeen akzioak alde batera utzi gabe.

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."*.

Jabetza kontserbatzeko betebeharrak objektiboaren printzipio horren harira, ohartarazi behar da kontserbatzeko betebeharrak hori zehaztu egin dela, ekitate-arrazoiengatik, arriskua argudiatzen duen bitartekoak bere jokabidearekin segurtasunik eza eragin duenean. Auzitegi Gorenak, ikusi otsailaren 8ko 787/2003 epaia, aitortu du betebeharrak modulatu egin behar dela, eragindako lursail mugakidean *"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"*.

Laburbilduz, kontserbatzeko eta mantentzeko xedez beren jabeentzako legez eska daitezkeen betebeharrak bete daitezzen emandako betearazpen-aginduak beteko direla bermatzeko eskumen utziezina dauka udal-administrazioak, dagokion administrazio-espediterearen bidez.

Hirigintza-betebeharrak hori objektiboa eta erreal da, eta lursailaren jabeari dagokio. Dagokion erantzukizuna finkatzea, edo jabetzaren gaineko beste edozein auzi, justizia arrunteko auzitegietan ebatzi behar diren gai pribatuak dira, salbuespen batekin: ekitate-arrazoiengatik, betebeharrak hori moderatu egin daiteke arriskua bitarteko batek zuzenean sortu duenean.

4. 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 segurtasuneko 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 betebeharrak zorrotz betetzen dela bultzatzera bideratuta egon behar da.

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

5. Kasu honetan, Berangoko Udalak egindako jarduketak izan ziren erreklamazioaren muina; hain zuzen ere, A. partzelako jabeari igerilekuko urak kanalizatzeko beharrezko neurriak bete zitzala eskatzeko egindako jarduketak, C. eta B. partzeletan isurtzea eta lur-jausiak eragitea saiheste aldera.

Aurrekarietan jasota dago zenbait salaketa eta gertakari egon direla A. partzelan kokatutako igerilekuaren hustubidearekin lotuta. Udal-teknikariaren balorazioaren arabera, salatutako gertakariok omen dira C. eta B. partzeletan luizia eragin dutenak. Hori dela eta, Berangoko Udalak Alkatetzaren ekainaren 4ko 632/2021 Ebazpena eman zuen, igerilekuko uraren kanalizazioa egin eta ondoko partzelen egoerari buruzko txosten teknikoa aurkez zezatela agintzeko.

Hori horrela, bidalitako informazioan ez dira jaso jarraian Alkatetzaren ekainaren 4ko 632/2021 Ebazpena betearazteko egindako udal-jarduketak.

Bestalde, aurrekarietan honako hau aipatu da: kexagileak 2023ko urtarrilaren 4an salaketa jarri ondoren, udaltzaingoak jakinarazi zuen uraren beste isurtze bat egon zela A. partzelako igerilekutik, eta, antza, horrek ondoko partzelak berriz urez betetzea eragin zuen, eta lur-jausi bat sortu zuen C. partzelarantz.

Alabaina, ikuskapen-akta horren harira, ondoren egindako udal-jarduketak ez dira bideratu A. partzelako lurren kontserbazio-egoera ebaluatzera, ezta ezaugarri horietako ur-isurtze baten ondorioz sor daitezkeen diziplina hidraulikoko edota zehapenezko ondorioak erabakitzera ere.

Bidalitako informazioan, Berangoko Udalak C. partzelak B. partzelaren gainean duen ezegonkortasun-egoerari heldu dio, eta 722/2023 Ebazpena eman du, C. partzelaren segurtasun-betebeharrak buruzkoa.

Gai horri dagokionez, adierazi behar da ezen, administrazio onaren betebeharra betetzeko, hau da, kexagileari modu koherentean eta arrazoituan erantzuteko betebeharra betetzeko, Berangoko Udalak salaketaren xedeari buruzko balorazioa egin beharko lukeela. Balorazio horretan, kexagileak Alkatetzaren ekainaren 4ko

632/2021 Ebazpena betearazteko eskatu zuen, zeinaren bidez A. partzelaren jabeari agintzen baitzitzaion igerilekuko hustubidea kanalizatzeko lanak egin zitzala.

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 Berangoko Udalari gomendatzen dio sustatu ditzala A. partzelan segurtasuna bermatzeko beharrezko hirigintza-jarduketak, eta, hala badagokio, betearazi dezala Alkatetzaren ekainaren 4ko 632/2021 Ebazpena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoarekin bat, eta interesdunei jakinaraz diezazkiela horren harira sortutako jarduketak.