



## **Resolución del Ararteko, de 26 de marzo de 2010, sobre la actuación del Ayuntamiento de Bergara relativa a una construcción autorizada para el uso de gallinero.**

### Antecedentes

1. Los vecinos de (.....) presentaron una queja en esta institución ante la falta de respuesta y actuación del Ayuntamiento de Bergara, por la situación de una edificación existente a un metro de sus viviendas.

Los afectados presentaron en el Ayuntamiento un escrito, con fecha 22 de abril de 2008, por el que solicitaban el derribo de la edificación de planta baja y primera, construida de manera ilegal como vivienda en el año 1957 y autorizada posteriormente como "gallinero". Junto con la demolición, los interesados solicitaban la retirada del permiso de agua, luz y butano en el citado edificio.

Con posterioridad, el 27 de junio de 2008, la comunidad de propietarios afectada solicitó que se iniciara un expediente de ruina de la edificación, dado su estado de salubridad y conservación, siendo foco de suciedad y roedores.

Esta institución ya instruyó un expediente de queja (1383/2005/29) en el año 2005 porque el "gallinero" se venía utilizando como lugar de reunión por grupos de jóvenes. El Ayuntamiento, por Decreto de Alcaldía de 15 de mayo de 2007, después de tramitar el correspondiente expediente, resolvió ratificar el uso de gallinero autorizado en su día y determinó que no tenía constancia de que, en el momento de finalización del expediente instruido, se siguieran reuniendo los jóvenes en la chabola, además de señalar que últimamente no había recibido quejas en tal sentido.

Sin embargo, los afectados siguen insistiendo en esta nueva queja que el uso que se realiza en esa construcción no es el de gallinero, sino el de lugar de estancia de personas, aunque lo sean en número muy inferior al denunciado en su día, tal como se demuestra por los signos externos que se pueden observar a simple vista.

Por todo ello, realizamos la solicitud de información sobre la falta de respuesta y actuación municipal con relación a las peticiones formuladas por los reclamantes. A la vista de los antecedentes existentes en este tema y de las obligaciones municipales en materia de protección de la legalidad y ordenación urbanística, indicábamos que el Ayuntamiento debería realizar, a nuestro entender, las siguientes actuaciones:



- Inspección técnica de la edificación en general y comprobación, en particular, de las características de todas las estancias, con especificación de todos aquellos elementos constructivos o instalaciones que no se corresponden con el uso autorizado.
  - En su caso, dictar orden de ejecución para la retirada de todos aquellos elementos constructivos o de otro tipo que no se correspondan con el uso de gallinero autorizado, incluida la eliminación del enganche de agua, luz,..etc.
  - Valoración, en su caso, que las obras que se ordenen ejecutar para eliminar cualquier vestigio de uso distinto al de gallinero y para ejecutar las que correspondan a esta actividad son autorizables en un edificio que está en situación de fuera de ordenación.
  - En su caso, iniciación del expediente de declaración de ruina, todo ello de conformidad con el artículo 199 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. El Ayuntamiento de Bergara respondió a esta primera petición de información enviándonos el Decreto de Alcaldía de 16 de diciembre de 2008, que resolvía lo siguiente:
- a) *Ratificar y subrayar que la chabola sita en las inmediaciones de (.....) sólo dispone de licencia municipal para uso de gallinero y que por parte del Ayuntamiento no se ha autorizado ningún otro uso para la misma.*
  - b) *Ratificar y subrayar que el Ayuntamiento no tiene constancia de que actualmente se reúnan jóvenes en la citada chabola y que tampoco ha recibido últimamente ninguna queja al respecto. En este sentido, comunicar que en la misma hay instrumentos o aperos para el cultivo de la huerta contigua a la chabola y que no se percibe ninguna señal de que se utilice como "txoko" o lugar de reunión.*

A la vista de esta respuesta, reiteramos nuestra solicitud de información, al considerar que la resolución recibida no daba respuesta a las cuestiones que planteamos, ni a las peticiones formuladas por los vecinos reclamantes. Entendíamos que el uso de gallinero autorizado no resultaba compatible con las instalaciones telefónicas, de gas, eléctricas o sanitarias, incluido mobiliario, que denunciaban los vecinos, circunstancias todas ellas que posibilitaban que en cualquier momento se pudiera utilizar para el uso de estancia de personas, ni tampoco se había valorado la situación de la edificación, a los efectos de la petición de declaración de ruina formulada.

3. El Ayuntamiento, en respuesta a esta segunda solicitud de información, nos envió el Decreto de 21 de julio de 2009, en el que se indicaba que la persona que presentó la denuncia, en representación de los vecinos de (.....), había remitido un escrito por el que, después de ratificar lo recogido en el Decreto de Alcaldía de 16 de diciembre de 2008, solicitaba archivar el



expediente de denuncia. En consecuencia, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, la Alcaldía resuelve archivar el expediente.

A la vista de esta reclamación, tras analizar el planteamiento de la queja y los antecedentes expuestos, hemos estimado oportuno remitirle las siguientes:

### Consideraciones

1. Los Ayuntamientos, en su condición de administraciones competentes en materia de disciplina urbanística, deben velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU) y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para atender a las finalidades que les son propias y promover los principios proclamados en la misma. En este sentido, el ejercicio de las potestades urbanísticas en lo que habitualmente se ha venido en llamar la disciplina urbanística, tiene carácter irrenunciable y las autoridades y funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos legalmente, los procedimientos para el ejercicio de tales potestades (artículo 204).

La cuestión que se plantea en esta queja es analizar si procede por nuestra parte dar por finalizada nuestra intervención, a la vista de la decisión municipal de archivar el expediente, a petición del representante de los vecinos que denunciaron el tema ante el Ayuntamiento (vecino distinto del que presentó la queja en esta institución), teniendo presente la función pública e irrenunciable que tiene la materia de disciplina urbanística.

Tal como se ha expuesto en los antecedentes, dos son las cuestiones principales que se derivan de la denuncia planteada por los vecinos, a saber:

- El derribo del edificio, previa la declaración de ruina, por las condiciones de conservación y salubridad.
  - La utilización de la edificación para usos distintos al de gallinero autorizado, solicitando que se impida tal posibilidad, a través de la eliminación de aquellas instalaciones y enseres no pertinentes para el uso autorizado.
2. Con respecto a la situación legal de ruina, el artículo 201.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU), determina que corresponderá al Ayuntamiento la declaración de la situación de ruina, previo procedimiento que se desarrollará reglamentariamente. Al no estar todavía desarrollada reglamentariamente esta materia, tal como determina la parte expositiva del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la LSU, resulta de aplicación supletoria el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, que en su artículo 18 determina lo siguiente:

*“1. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.*

*2. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.”*

Previamente, el artículo 17 de este Reglamento (suspendido en su aplicación por el Decreto 2472/1978, de 14 de octubre) determina que el procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

En consecuencia, a la vista de esta regulación, podemos concluir que, salvo que se dieran razones de peligro para la seguridad pública o la integridad de las personas o los bienes, no estaría el Ayuntamiento obligado a tramitar un expediente de ruina instado por los vecinos afectados del que, con posterioridad, desisten y solicitan el archivo.

Ahora bien, la anterior conclusión en nada impide que el Ayuntamiento de Bergara, de oficio, contraste la denuncia formulada en su día por los vecinos reclamantes, a los efectos de constatar que no existe una situación de peligro en el edificio en cuestión y que su estado estructural resulta adecuado, en contra de lo denunciado en su día por los vecinos.

En igual sentido, tampoco debe olvidarse la potestad municipal para dictar órdenes de ejecución, a los efectos de obligar a la adopción de medidas, entre otras, de salubridad y seguridad estructural, si bien para este supuesto, debería tenerse en cuenta que la edificación, tanto por su ocupación y volumen, podría entenderse se encuentra en situación de fuera de ordenación, circunstancia que obligaría a valorar que la intervención no podría suponer el aumento de su valor de expropiación.

3. Con respecto a garantizar que el uso de la edificación autorizada para gallinero se destine exclusivamente a tal uso, tanto la persona que en representación de los vecinos presentó la denuncia como el Ayuntamiento de Bergara coinciden en que el edificio en cuestión no se está usando en estos momentos para la reunión de personas o “txoko”. En consecuencia, resultaría que sobre este particular no existe inconveniente alguno en archivar el expediente, al no darse un uso distinto al autorizado en el edificio de referencia.

En todo caso, conociendo los antecedentes de este expediente y lo inadecuado de las instalaciones que, al parecer, existen en el edificio, resultaría razonable que para impedir a futuro cualquier uso, se adopten las medidas pertinentes, en



cuanto a la eliminación de aquellas instalaciones que resultan totalmente inadecuadas para un edificio que únicamente tiene autorizado el uso de gallinero.

A la vista del objeto de la reclamación del promotor de la queja y las consideraciones expuestas en los apartados anteriores, le trasladamos las siguientes:

### Conclusiones

Que el Ayuntamiento de Bergara tome en consideración los argumentos expuestos y los tenga en cuenta a los efectos del ejercicio de sus potestades urbanísticas en materia de conservación y rehabilitación de inmuebles, así como para garantizar que la edificación existente, colindante con el edificio de los reclamantes, se use exclusivamente para los usos autorizados.

