



**Resolución 2020R-2452-19 del Ararteko, de 10 de marzo de 2020, que recomienda al Ayuntamiento de Karrantza que resuelva de forma expresa y motivada las denuncias por los desprendimientos de una ladera en el entorno de su vivienda.**

### Antecedentes

- Una persona, propietaria de una vivienda en el (...) de Karrantza, somete a la consideración del Ararteko la actuación del Ayuntamiento de Karrantza para dar respuesta a los desprendimientos de una ladera en el entorno de ese inmueble.

En concreto, el reclamante hace referencia a una solicitud, de fecha de 26 de agosto de 2019, solicitando la intervención municipal ante la caída de una roca de grandes dimensiones en las inmediaciones de su domicilio. En su escrito plantea como causa probable de ese desprendimiento la realización por un tercero de trabajos para la apertura de una pista forestal realizados con maquinaria pesada desde (...) *"cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Karrantza y cedida a terceros en régimen de arrendamiento"*. En su reclamación menciona que anteriormente se habían producido otros desprendimientos que habrían provocado daños en el terreno de su propiedad.

El reclamante se ha dirigido al Ayuntamiento de Karrantza con el objeto de pedir *"la suspensión y prohibición cautelar de toda actividad relacionada con la tala, acondicionamiento y apertura de pistas y actuación de toda clase de maquinaria pesada, en la ladera situada detrás de la vivienda señalada anteriormente y que figura en el polígono (...), parcialmente ocupado en la actualidad por un eucaliptal, hasta la adopción de medidas eficaces de protección de la vivienda que garanticen su integridad y la de sus ocupantes"*.

En los antecedentes mencionados por el reclamante, se menciona un anterior desprendimiento de tierra, ocurrido el 9 de febrero de 2013. Tras ese incidente el Ayuntamiento de Karrantza contrato la elaboración de un informe geotécnico con la empresa INGE. El informe, de 21 de mayo de 2013, señalaba como causa del desprendimiento la saturación por abundantes precipitaciones acaecidas en esa fecha. Dentro de las condiciones de estabilidad se aludía a que: *"el único riesgo que se puede dar en la zona, es la posibilidad de nuevos deslizamientos en caso de saturación del terreno, lo que implicaría la formación de nuevas coladas*





*de barro, que podrían afectar a la zona baja de la ladera. El barro acumulado en esta zona de la ladera, tras el corrimiento de este año ya ha sido retirado*". Por ello el informe recomendaba retirar el material de la zona de ladera, buscar un acceso desde la parte superior *"sin ejecutar nuevas pistas que pudieran atravesar los suelos coluviales, pudiendo originar nuevos desprendimientos"* e instalar zanjias drenantes y revegetar la zona. Por último, y ante la posibilidad de que se puedan producir más derrames de este tipo en la zona, se recomendaba proteger la vivienda, con una escollera o similar, que sirviera para dirigir una eventual colada de barro.

Mediante escrito de 20 de marzo de 2015, el reclamante había denunciado un deslizamiento de tierra en las inmediaciones de su propiedad y solicitó al Ayuntamiento de Karrantza la retirada de las tierras y el reforzamiento de la valla perimetral de seguridad. Con fecha de 24 de marzo de 2015, el Alcalde de Karrantza le comunicó que los corrimientos de tierra no resultaban imputables a actuaciones municipales ejecutadas. El Ayuntamiento de Karrantza informaba de que, siguiendo las directrices marcadas en el informe geotécnico, se habían iniciado una serie de trabajos con el fin de evitar futuras coladas de barro. Asimismo, señalaba que esas actuaciones contemplaban trabajos en la finca colindante para dar al terreno *"una inclinación contraria a la de su vivienda para evitar esas posibles futuras coladas de barro se dirigieran hacia la misma"*. En cualquier caso, el Alcalde proponía que se estudiará la posibilidad de seguir actuando en esta zona.

Con fecha de 11 de mayo de 2015 el reclamante trasladó al Ayuntamiento de Karrantza un nuevo escrito para recordar que continuaban pendientes algunas de las medidas recogidas en el informe geotécnico (si se había ejecutado la obra de protección de la vivienda). En esos términos volvió a solicitar la retirada de las tierras deslizadas, el reforzamiento de la valla perimetral para impedir nuevas coladas e información sobre la autorización municipal de las labores de reconstrucción de las pistas existentes

Según relata en su queja, hasta la fecha, el Ayuntamiento de Karrantza no habría dado una respuesta efectiva a su solicitud de intervención en los escritos de mayo de 2015 y agosto de 2019, motivo por el cual acude a esta institución.

- Con objeto de dar a esta reclamación el trámite correspondiente, el Ararteko ha solicitado información al Ayuntamiento de Karrantza sobre la respuesta ofrecida al escrito presentado solicitando la intervención municipal para evitar nuevos desprendimientos de esa ladera.





Con fecha de 7 de enero de 2020, el Ararteko ha recibido información del Ayuntamiento de Karrantza en la que se da traslado de las actuaciones municipales seguidas en el expediente mencionado.

En concreto el Ayuntamiento de Karrantza señala:

*"En relación al asunto arriba indicado, les comunico que una vez recibido el escrito del vecino interesado, este Ayuntamiento se puso en contacto con la empresa forestal a la que se ha adjudicado la corta del eucaliptal, por parte de un particular. Además de comunicárselo al responsable de la empresa personalmente, se le envió carta haciendo referencia a la preocupación de (...). En ella se indicaba que adoptara las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de desprendimiento. (Se adjunta copia).*

*Por otro lado, le indicamos que este Ayuntamiento no comparte la teoría expuesta por (...) según la cual se han producido en el pasado otros desprendimientos provocados por apertura de pistas. Efectivamente, esa ladera ha sufrido varios desprendimientos a lo largo de los años, pero por la inestabilidad del terreno en épocas de lluvias constantes, en una zona adyacente a la que nos ocupa en esta ocasión, y no por la apertura de pistas.*

*En esta ocasión, y según nos traslada la empresa responsable, tampoco se ha abierto ninguna pista nueva, sino que los trabajos consistían en el acondicionamiento de la pista existente en la zona del arbolado".*

En la información el Ayuntamiento de Karrantza adjunta el escrito remitido a la empresa forestal en el que señala que, en relación con la autorización municipal de la corta de eucaliptus en esa parcela, además de presentar el aval para utilización de caminos la empresa deberá tener especial cuidado para evitar cualquier tipo de desprendimiento,

Con posterioridad, en febrero de 2020, el reclamante ha informado al Ararteko de un reciente desprendimiento de una roca de gran tamaño. El reclamante reitera la falta de respuesta del Ayuntamiento de Karrantza a su solicitud de medidas eficaces de protección para que, en los términos del informe geotécnico elaborado, se evite de manera adecuada el desprendimiento de rocas y de otros materiales sobre su propiedad.





A la vista de esta reclamación, tras analizar el planteamiento de la queja y de la información remitida por el ayuntamiento, el Ararteko estima oportuno remitirle las siguientes consideraciones:

### Consideraciones

- El objeto de esa reclamación es exponer las actuaciones seguidas por el Ayuntamiento de Karrantza para responder a la pretensión del reclamante, residente (...) de Karrantza, que ha solicitado medidas para reducir el riesgo de desprendimientos en el entorno de ese inmueble provenientes de una ladera, ubicada dentro una parcela rústica (...), que según refiere el reclamante es de titularidad municipal.

En la respuesta el Ayuntamiento de Karrantza da cuenta de las gestiones realizadas ante la empresa forestal, adjudicataria del aprovechamiento forestal de la parcela rústica (...). El ayuntamiento ha procedido a autorizar la corta de eucaliptus indicándole que, además de presentar un aval para el paso de caminos, durante los trabajos deben adoptar las medidas oportunas para evitar desprendimientos.

- Con carácter previo, es preciso señalar las posibilidades de actuación municipal respecto a esta cuestión. En este caso se debe recordar que en el marco de la disciplina urbanística, los propietarios de los terrenos tienen el deber de conservarlos en unas condiciones de seguridad con la finalidad de evitar peligros para la salubridad y el ornato público y riesgos a las personas y cosas.

Esta facultad viene atribuida conforme establece el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. *“Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”.*

Esta disposición, en concreto el artículo 199.3 en relación con el 203, establece la obligación de las administraciones locales de dictar las órdenes de ejecución correspondientes dirigidas a imponer a los propietarios de terrenos y edificaciones la obligación de mantenerlos en condiciones idóneas de seguridad, salubridad y ornato público.



Las órdenes de ejecución, impuestas conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística, tienen el carácter ejecutivo. Su incumplimiento injustificado habilita a la administración a adoptar las correspondientes medidas para garantizar su cumplimiento (ejecución subsidiaria a costa del obligado, multas coercitivas, etc.) previstas en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La obligación de la propiedad de conservar una ladera inestable mediante órdenes urbanísticas de ejecución ha sido reconocido por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en varias pronunciamientos. Es el caso de la sentencia del TSJ 2474/2017, de 13 de julio y la sentencia nº 430/2014, de 16 de septiembre de 2014. En esta última sentencia se señala: *"(...) 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 ahora apelada, inestabilidad de la ladera que se desprende de los informes incorporados a las actuaciones, que la Sala ya ratificó en el precedente al que venimos refiriéndonos, a cuyo contenido nos remitimos, Sentencia en la que la Sala plasmó, en su FJ 6º, los antecedentes relevantes y expuso los informes que en el expediente y en los autos se habían practicado, con lo que ratificamos la calificación de ladera inestable, históricamente inestable, provocada por la fuente pendiente, unido a la constitución geológica con especial incidencia negativa de las lluvias, siendo manifestación de ello, no solo los informes, sino la constatación de los desprendimientos producidos. También es necesario recordar, sin necesidad de retomar las precisiones que a nivel reglamentario recogió el artículo 10.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, que de forma reiterada la jurisprudencia ha trasladado que nos movemos en el ámbito de una obligación de carácter objetivo de los propietarios, desvinculada de las relaciones de carácter privado que puedan darse a todos los efectos, aquí, en lo que interesa, en relación con las relaciones de colindancia "*.

Por su parte, el Tribunal Supremo, véase la sentencia 787/2003, de 8 de febrero, también recoge la obligación del propietario de evitar desprendimientos sobre otras parcelas derivada del deber de conservación recogida en la legislación urbanística. Esa obligación no empece reconocer la responsabilidad en la que pueden incurrir terceras personas que hayan podido causar o contribuir con su conducta a la producción del desprendimiento y del daño que este provoque. En ese caso, cabe mencionar la Sentencia nº 368/2017, de 13 de julio del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco cuando señala en su FJ 4. que si *"los desprendimientos obedecían a obras de construcción de*



*terceros, cabría el ejercicio, en su caso, de acciones oportunas, de ser procedentes, ante la jurisdicción competente, esto es, ante la jurisdicción civil, para repetir en su caso los gastos que tuviera, en aquel caso en relación con el acto impugnado sala de lo contencioso administrativo".*

La obligación es objetiva y real y debe recaer en la propiedad del terreno. Tal y como señala el reclamante la titularidad del terreno correspondería al Ayuntamiento de Karrantza estando cedida a terceros en régimen de arrendamiento. La fijación de la responsabilidad correspondiente, o cualquier otro litigio sobre la propiedad, son cuestiones privadas que deben dirimirse en los tribunales de justicia ordinaria.

En cualquier caso, la administración municipal tiene la competencia de garantizar el cumplimiento del deber mediante el correspondiente expediente, y tras recabar los informes técnicos, dictar las órdenes de ejecución.

- Asimismo, hay que señalar que determinados actos y usos realizados por las personas interesadas requieren la correspondiente licencia urbanística. El artículo 207.1.i) de la Ley 2/2006, incluye los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y el apartado t a la tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico. Esa autorización municipal debe realizarse de conformidad con las normas urbanísticas de aplicación pero resulta ajena a otras cuestiones relativas a las relaciones entre los propietarios.

De ese modo, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, incorpora en su artículo 211.2 el principio de que las licencias se conceden sin perjuicio del derecho de terceros. En esos términos los perjuicios que puedan derivar para terceros de la realización de esa obra o uso autorizada deben dirimirse por la jurisdicción civil.

- Por otro lado, las administraciones públicas, en sus relaciones con los ciudadanos, deben garantizar una adecuada información de los trámites seguidos y previstos en el procedimiento administrativo.

El procedimiento administrativo general establece las pautas que deben ser tenidas en cuenta para la ordenación, instrucción y fiscalización de la actividad administrativa.





La garantía de la existencia de unos trámites administrativos y de una respuesta efectiva al ciudadano deriva de la propia Constitución Española - artículo 103.1 y 105- y forman parte del derecho de la ciudadanía a una buena administración que configura el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, introducida por el Tratado de Lisboa.

Dentro de este derecho a la buena administración podríamos mencionar el acuse de recibo de los escritos que se presenten, su impulso de oficio y el deber de responder en un plazo de tiempo razonable a las cuestiones planteadas.

De ese modo, esa solicitud debe implicar la tramitación de un expediente administrativo en los términos que puedan corresponder teniendo en cuenta a legislación urbanística antes señalada.

En este caso, la solicitud formulada por la persona promotora de la queja pone en conocimiento del Ayuntamiento la eventual situación de seguridad e inestabilidad en la ladera mencionada y asimismo insta a esa administración municipal a tomar las medidas que correspondan para reducir los riesgos por desprendimientos que continúan.

El derecho a la buena administración también conlleva la obligación de motivar y resolver de forma congruente con los hechos e informes que formen parte del expediente. En el caso expuesto en la reclamación, la respuesta debe resultar conforme con el informe geotécnico elaborado por el Ayuntamiento de Karrantza que recoge una serie de recomendaciones respecto a la estabilidad del terreno cuya ejecución puede corresponder al propietario del terreno o, en su caso, a la persona que está desarrollando la actividad.

Asimismo, la administración municipal debe informar al reclamante, en su condición de interesado, de las actuaciones seguidas, de conformidad con las reglas previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, el Ararteko formula la siguiente:





### Recomendación

El Ararteko recomienda al Ayuntamiento de Karrantza que responda a la solicitud formalizada por el reclamante para garantizar la seguridad y estabilidad de la ladera existente en la parcela rústica (...) y evite el riesgo de desprendimientos en los términos que recoge el artículo 199 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

En esa resolución el Ayuntamiento de Karrantza deberá tener en cuenta, junto con los informes técnicos municipales correspondientes, las recomendaciones recogidas en el informe geotécnico respecto a la estabilidad del terreno cuya ejecución puede corresponder al propietario del terreno o, en su caso, a la persona que está desarrollando la actividad.

