



Arartekoaren 2015R-693-15 Ebazpena, 2015eko urriaren 14koa. Horren bidez, Zanbranako Udalari gomendatzen zaio hirigintza agindu bat ez betetzeagatik higiezin bateko jabeakide bakoitzari ezarritako hertsapen isun batengatik hainbat likidazioren kobrantza berrikusteko.

Aurrekariak

1. Erreklamaziotegile batek Alkatetzaren 2014ko maiatzaren 7ko ebazpenaren bidez hirigintza agindu bat ez betetzeagatik ezarritako hertsapen isun bat kobratzeko prozeduraren berri eman digu.

Idazkian hertsapen isunagatik kobratu den zenbateko osoarekin ados ez dagoela adierazi digu, lurraren jabeakide bakoitzari hori ordaintzeko eskatu baitzaio.

Hertsapen isuna XXX. poligonoko xxx zenbakiko lurzatian Arau Subsidiarioetan ezarritako betekizunak bete gabe dagoen eraikin baten bizitegi erabilera oinarritu da. Higiezinaren jabetza hamar pertsonarena da, eta denak higiezinaren jabeakideak dira, familia jaraunspen baten ondorioz.

Erreklamaziotegileak bidalitako informazioaren arabera, 600 €-ko hertsapen isuna jabeakide bakoitzari jakinarazi eta kobratu zaio, guztira 6.000 €-ko zenbatekoa bilduta.

Erreklamazioan azaldu du jabeakideak egungo maizterrearekin negoziatzen ari direla, higiezinaren erabilera hirigintza legezkotasunera egokitzeko. Baina eteteko agindua garaiz betetzeko ezintasuna aitortzen dute.

Hala ere, ez daude ados lehenengo hertsapen isunaren balioa hamar aldiz ordaintzearekin. Horren harira, jabeakideetako hiruk 600 €-ko hertsapen isuna ordaindu izanari buruzko informazio bidali digu.

Erreklamazioak adierazi du 600 €-ko zenbateko hori jabeakideetako edozeini eskatu ahal zaiola, baina ez 10 jabeetako bakoitzari.

2. Erreklamazio hori bideratzeko onartu ondoren, 2015eko maiatzaren 7an erreklamazioan deskribatutako gaiari buruzko informazioa eskatu genion Zanbranako Udalari, batez ere hainbat hertsapen isun higiezinako jabeakideetako bakoitzari kobratzeak duen oinarri juridikoari dagokionez. Informazio hori berriro eskatu zen 2015eko ekainaren 5ean.
3. 2015eko ekainaren 9an Udalak udal idazkariaren txostena bidali digu, hertsapen isunen esparru juridiko orokorra adierazten duena. Hertsapen isunak bere ekintzak nahitaez betearazteko tresnak dira. Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeko 99.





artikuluaren araututa daude. Hertsapen isunek ez daukate zerikusirik zehatzeko ahala erabiltzearekin. Hirigintza eremuan hirigintza legezkotasuna berrezartzeko mekanismo hori aurreikusi da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 224. artikuluan. Txostenak nabarmendu du hertsapen isunaren helburua ez dela zuzenbidearen aurkako portaera bat zehatzea, administrazioak ezarritako betebeharrak bat betetzera behartzea baizik. Halaber, jarraitutako administrazio espedientearen kopia bat erantsi digu.

Dena den, udal txostenak ez du inon aipatu higiezinako jabeakideetako bakoitzari hertsapen isuna kobratzeak duen oinarri juridikoa.

Informazio hori eta kexaren sustatzaileak alegatutako gainerako zirkunstantziak ikusita eta edukiak aztertuta, honako hauek helarazi nahi dizkizut:

Gogoetak

1. Kexaren helburua, Alkatetzaren 2014ko maiatzaren 7ko ebazpenaren bidez, higiezinako 10 jabeakideetako bakoitzari eteteko agindua ez betetzeagatik ezarritako hertsapen isun bat ordaintzeko eskakizuna da.

Udalaren erantzunak hirigintza diziplinako espedientearen, higiezinaren bizitegi erabilera eteteko aginduaren, jabeakide guztiei ezarritako hertsapen isunaren eta isuna nahitaez betearazteko neurria izatearen berri eman digu.

2. Izan ere, udal txostenak adierazten duen bezala, hertsapen isunen helburua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 224.6 eta 227. artikuluen aurreikuspenen arabera ematen diren hirigintza betearazteko aginduak betetzen direla bermatzea da.

Kexaren erreklamaziogileak ez du zalantzan jartzen Udalak hirigintza berrezartzeko lanei dagokienez izan duen jarduera prozeduraren fase honetan. Nolanahi ere, zalantzan jartzen duena honako hau da: higiezinako jabeakide bakoitzak hertsapen isuna ordaindu beharra, horrek hertsapen isunean eskatutako zenbatekoa hiru aldiz, gutxienez, likidatu eta kobratzea ekarri duela praktikan.

Zehaztu behar da hertsapen isunean ezarritako zenbateko hori ordaintzearen erantzuleak lurraren jabeak direla. Hirigintzaren eremuan erantzukizuna ezartzea benetakoa eta objektiboa da, xedearan, lurraren edo eraikinaren zirkunstantzietan lotuta baitago. Horregatik, administrazioak neutrala izan behar du, jabeen borondatearen zehaztapenak eta balizko gatazka pribatuak dakartzaten eskubideen eta betebeharren aurrean. Haren ebazpena kontu pribatua da, hala denean, Kode Zibilean edo Jabetza Horizontaleko Legean ezarritako arauak konpondu behar dutena.





3. Kasu honetan ondasunaren titulartasuna ez da pertsona fisiko bakar batena: ondasuna hainbat pertsonarena da indibisoan, eta Kode Zibileko 392. artikulua eta hurrengoek adierazi bezala, pertsona horiek ondasun erkidegoa osatzen dute. Izan ere, lurra jaraunspen batetik dator: titular batek erdi indibisioa dauka, eta bederatzi titularrek, berriz, hamazortziren indibisioa.

Kasu horretan jabe bakoitzak ez ditu bere erabakiak hartzen, erabakiok partaide gehienek arteko adostasunez hartzen direla. Ondasun erkidegoa osatzen duten jabe horiek bidezko erabakiak hartu, eta, hala denean, urratutako hirigintza ordena berrezartzeko baliabideen kostua (kasu honetan, 600 €-ko hertsapen isuna) beren gain hartu behar dute.

Horretarako, administrazioak erkidegoa ordezkatzeko duen pertsonarengana edo edozein kiderengana jo behar du, isun horretan finkatutako kostua beren gain har dezaten, zenbateko hori partaide guztien artean beren kuotei dagokien proportzioan banatzeari kalterik egin gabe.

Erkidegoa da, oro har hartuta, hirigintza betebeharren subjektu erantzulea, baita eteteko emandako agindua betearazi behar duena ere. Horren harira, zerga arauak biltzen dituen araubide juridikoa aipa dezakegu. Arabako Zerga Orokorrari buruzko otsailaren 28ko 6/2005 Foru Arauko 35.3 artikulua ezarri du zergapekotzat jotzen direla *"jaraunspen banatu gabeak, ondasun erkidegoak eta, nortasun juridikorik ez izan arren, zergapeko ekonomi batasuna edo ondare berezia diren gainerako erakundeak"*.

Horregatik, gure ustez, ez dago justifikatuta administrazioaren jardura, isuna Jabetza Erregistroan agertzen diren jabe horiek guztiei ordaintzeko eskatu baitu. Ordaindu beharra 600 €-ko hertsapen isun bakar bati lotuta dago, eta jabe horiek modu solidarioan erantzun behar diote horri, Zuzenbidearen arau orokorrean arabera. Hala ere, horietako baten batek isuna ordaindu ondoren, prozedura amaitutzat jo behar zen.

Horregatik guztiagatik, Ararteko erakundea sortu eta arautzeko otsailaren 27ko 3/1985 Legeko 11.b) artikuluan agindutakoaren arabera, honako hau aurkeztu zaio:

GOMENDIOA

1. poligonoko 357 zenbakiko lurzatiaren ezkutuko erabileraren ondoriozko hertsapen isun gisa igorri diren bigarren eta ondoko zenbatekoak itzultzea.

