



**Arartekoaren 2017R-774-16 Ebazpena, 2017ko martxoaren 29koa. Horren bidez, honako gomendio hau egin dio Ibarako Udalari: erabilera publikoko plaza bateko zoladura berritzeak eragindako gastuak direla-eta jabeei bidezko konpentsazio bat jasotzeko eskubidea onar diezaien.**

### Aurrekariak

1.- Ibarako garajeen jabeen komunitate batek Arartekoarengana jo du. Jabeek azaldu dutenez, Ibarako Udalari erreklamazioa egin diote udalerriko plaza baten mantentze-lanen zati bat finantza ditzan, eta ez daude ados udalak erreklamazio horri emandako erantzunarekin.

Aipatutako plaza urbanizazio pribatu batekoa da, eta garajeak dituen higiezin baten gainean dago. Eraikuntza horren gainean, Ibarako Udalaren aldeko erabilera publikoko zor bat ezarri zen 1995ean. Ordain gisa, udalak zenbait garbiketa- eta apainketa-gastu eta ezohiko konponketa batzuen gastuak hartu zituen bere gain.

Kexa jarri duen jabeen komunitatearen ustez, plaza hori ez mantentzearen eta erabilera publikoko zorraren ondorioz sortu dira garajeko arazoetako batzuk, hala nola ur-iragazteak. Hori dela eta, Ibarako Udalari hainbatetan eskatu diote plazaren kontserbazio- eta mantentze-gastuetan lagundu dezan, baita plazako zoladura aldatzeko egin beharreko konponketetan ere.

Udalak plazako hiri-altzariak aldatzeak eragindako gastuak ordaindu ditu, baina jabeen komunitateak ez du zoladura aldatzeak eragindako gastuen inguruko erantzun gogobetegarririk jaso. Horixe da, hain zuzen ere, kexaren arrazoia.

2.- Erreklamazioan adierazienez, 2015eko maiatzean plaza berritzeko zenbait lan egitea adostu zuen jabeen komunitateak: zoladura aldatzea eta irazgaitz bihurtzea, sabai-leihoak jartzea... Horretarako, 402.930 euroko aurrekontua zuten jabeek.

2015eko ekainaren 18an, jabeen komunitateak zoladura hobetzeko gastuen partida eskatu zion Ibarako Udalari (177.013,48 eurokoa zen partida hori); izan ere, gastu horiek plazaren erabilera publikoak eragin zituela adierazi zuten interesdunek.

Hala ere, 2015eko uztailaren 30ean egindako tokiko gobernu-batzarrean Ibarako Udalak eskaera hori ezestea erabaki zen, uste baitzuen urbanizazioa irazgaitz bihurtzean egindako eraikuntza-akatsak konpontzeko berritze-lanek eragin zituztela gastuak, eta, hortaz, gastu horiek ezin zitzaizkiola erabilera publikoari egotzi. Nolanahi ere, udalaren ebazpenean ezarri zen udalak hiria hobetzeari eta antolatzeari lotutako gastuak bere gain hartuko zituela, kale-argi, banku, paperontzi eta barandenak, alegia (hots, 22.106,47 euro).

3.- Behin erreklamazio hori izapidetzeko onartuta, Arartekoak informazioa eskatu dio Ibarako Udalari plazaren jabeek jarritako erreklamazioei emandako erantzunaren inguruan. Erakunde honek informazio hau eskatu du, zehazki: ea zer irizpide erabili den plazaren erabilera publikoak konpentsatze aldera udalak plaza





mantentzera eta kontserbatzera bideratutako zer ekarpen ekonomiko egin behar duen zehazteko.

4.– Eskaera horri *erantzunez*, Ibarako Udalak txosten bat bidali dio Arartekoari; han, hauxe adierazi du:

*“2014 urtean (...) garajeetako jabekideek erabaki zuten tramiteak hastea (...) plazaren beheko garajeetan ur iragazteak sorturiko kalteak konpontzeko. Horretarako Ibarako udalari aurkeztu zioen gastuen gutxi gorabeherakoa eta eskatu zioten parte hartzeko gastuetan, kontuan izanda erabilera publikoa.*

*Jabekideen komunitateak obrak gauzatzeko aurrekontua aurkeztu zion udalari (402.930,08€) eta gastu hauek beregain hartzeko eskatu zion: aurretiko lanak, zoladura eta hormigoiak, hiri altzariak, urak hustutzeko instalazioak, seinaleztatzea eta haur parkea.*

*Tokiko Gobernu Batzordeak, 2014ko irailaren 14an eginiko bilkuran erabaki zuen ez onartzea eskaera, ulertzen baitzuen garajeetan eragindako kalteek ez zutela zerikusirik erabilera publikoarekin.*

*Udalak gastuetan parte hartzeko borondatea erakutsi zuen aurretiko lanak eginez (farolak, eserlekuak, seinaleak eta lorontziak kendu eta pilatu) eta 2015eko aurrekontuan 16.507€ko partida jarri zuen (antolakuntza hobekuntzak eta hiri altzariak: farolak, eserlekuak, paperontziak, eskudela...).*

*Erabaki horrekin batera, (...) -ko jabekideei jakinarazi zien 16.507 horiek aurreko lanak egiteko erabiliko zirela baina ez zoladura, hormigoia eta ur hustutze instalazioa egiteko, kalteak ez zirelako erabilera publikoak eragindakoak.*

*2015eko apirilaren 20an (611 zk. sarrera erregistroa) (...) garajeetako jabekideek (...) plazaren birgaitze Proiektua aurkeztu zuten eta obretako lizentzia eskatu zuten. Proiektu horretan (...) plazaren egoeraren patologiak aztertzen dira, ondorioak, diagnostikoa eta tratamendua (8-12 orr). Honakoa adierazten da:*

- *Plaza hondatzen ari da, batez ere, uraren eraginagatik, jarduketa klandestinoengatik eta hirigintza arloko diziplina ezagatik.*
- *Garajeen edo soto sabaian ura sartzen da arrazoi hauengatik: euria, estankotasun eza plazaren zorua den forjatuan, aldapa eskasak gune batzuetan, kainozulo txiki eta itxiak, iragazgaizte nahikorik eza eta gune batzuetan bistara, gainkarga, konpresio geruzaren lodiera eskasa; eta ez da baztertzen iragazgaizte solapek ez izatea dilatazio gunetan gutxieneko zabalera luzeran zehar (edota zulatua egotea gune batzuetan elementuak jartzerakoan kontu gutxi izateagatik).*





- *Plazaren elementu bertikalak kaltetuta arrazoi hauengatik: euria, haizea, iragazgaizte desegokia, autoen kolpeak, kutsadura eta landaretza (gutxieneko kalteak, eraikinaren egitura kaltetzen ez dutenak, baina itxura bai)*
- *Behe solairuko lokaletan hezetasunak arrazoi hauengatik: euria, iragazgaizte eza petoetan, saneamendu sarea jarduketa klandestinoen bidez, eta horrek sortzen du sare unitarioak sortzea, puskatutako saneamendua gune batzuetan (hezetasunak, itoginak sortuz, eta hormigoia kaltetuz...)*
- *Kalteak arrapala eta korridoreetan arrazoi hauengatik: euria, aldapa gutxi, kainozulok txikiak eta batzuetan kainozulorik ez, ibilgailuen joan-etorria, iragazgaizte eza, gainkarga, konprentzio geruzaren lodiera eskasa, bandalismoa-*

*Esan behar da zerrenda luzean ez dela kalterik jasotzen zoladuran, garbi eta egoki baitzegoen erabiltzeko.*

*2015eko ekainaren 2ko 133/2015 alkate dekretu bidez, obretako lizentzia eman zitzaien (...) plaza birgaitzeko aurkeztutako proiektuaren arabera. Diseinu berriaren arabera baimendu da eremu berdeak kentzea ur-sartzeak saihesteko, komunitateak hala eskatuta.*

*2015eko ekainaren 18an (...) garajeetako komunitateak idatzi bat aurkeztu zion udalari. Bertan eskatzen zuen plazaren zoladuran egin behar diren gastuak beregain hartzeko, guztira 177.013,48€ gehi BEZ Arartekoaren ebazpenari jarraiki (2010/08/31).*

*Tokiko Gobernu Batzordeak, 2015eko uztailaren 30ean eginiko bilkuran ezetsi egin zuen, berriz ere, eskaera, ulertzen baitu eraikitze akatsak daudela hiritartzean (eraikitze lanetan hasieratik dauden hutsegiteak) eta ez erabilera publikoak eragindako kalteak.*

*Udalak harturiko erabakian, gainera, laguntzeko borondatea erakutsi zuen, eta horregatik, 2015eko aurrekontuaren 1.0000.625.153.30.00 partida sortu zuen "hiri altzariak".*

*Obrak uztailaren 9an hasi ziren eta 2015eko urrian amaitu. Obrak iraun zuen bitartean udal arkitektoa astero joan zen ikuskatzera zuzendari fakultatiboarekin batera eta horrela, koordinatu ziren udalak beregain harturiko lanak.*

*Ikus daiteke nola zoladura kendu ondoren iragazgaizterik ez zegoela gune askotan (homigoia losak) eta zegoenean ere, oihal bat bakarrik zegoen biren orde, eta horrela dago jasota komunitateak kontratatu zuen arkitekto taldeak sinaturiko obra amaierako agirian.*

*Beraz, hasieratik bertatik argi geratu zen ura sartzearen arrazoia iragazgaizte eskasa edo eza dela obra egitean, ez bakarrik garrantzizko guneetan, baizik oro har.*





*2015eko urriaren 23an Tokiko Gobernu Batzordeak erabaki zuen onartzea 12.951,35€ko gastua (...) plazan egindako lanengatik, eta kontrataturiko enpresa (...) izan zen.*

*Gastu horretaz gain, udalak altzariak hobetu zituen eta argiteria berria ipini. Udalak beregain harturiko gastua 22.106,47€ izan da.” (sic)*

Azken batean, udalaren txostenak ondorioztatu du, obra amaieraren agiriak jasotakoaren arabera, ur-iragazteen kausa nagusiak honako hauek direla: eraikuntza-akatsak eta plaza irazgaitz bihurtzean egindako okerrak. Hortaz, udalaren ustez, konponketaren kostua, zoladura aldatzearena barne, jabeen komunitateak ordaindu behar du. Nolanahi ere, udalak hiri-altzariak aldatzeak eta plazaren antolamendua hobetzeak dakartzan gastuetan laguntzeko partida bat onartu du. Era berean, txostenak dio lurpeko garajeari eragin diezaioketen diseinuari eta erabilerari lotutako eskaerak kontuan hartu direla.

5.- Jabeen komunitateak berriz ere azaldu du aipatutako obren amaierako ziurtagirian 2015eko urriaren 1ekoan, hauxe jaso zela: *“las causas del estado previo de la urbanización han sido diversas: la deficiente ejecución, el nulo mantenimiento y las actuaciones puntuales de colocación de elementos con anclajes que han actuado sobre la impermeabilización.”*

Hori dela eta, txostenak azpimarratu du plazan sortutako kalteak beste arrazoi batzuek eragin dituztela; besteak beste, mantentzerik ezak plazaren saneamenduari eta iragazgaizteari kalte egin diela azaldu du. Era berean, txostenaren arabera, udalak sustatutako beste jardun batzuek (hiri-altzari eta semaforoak jartzeak eta kale-argiak finkatzeak, esaterako) asfaltozko geruza zulatzea ekarri dute.

Jabeen komunitatearen iritziz, Ibarako Udalak zoladura aldatze aldera orain arte egindako konponketak ezarri eta horiek ordaintzen lagundu beharko luke. Orain arte, konponketa horiek guztiak Ibarako garajeen jabeen komunitateak ordaindu ditu.

Jabeen komunitatearen alegazioek erakunde honen gomendio hau dute oinarri: Arartekoaren gomendia, 2010eko abuztuaren 31koa, erabilera publikoko zorra duen espazio pribatuan egindako gastuak itzultzeari buruzkoa.

Erreklamazioan azaldutako kontuak eta igorritako informazioa aztertu ondoren, erakunde honek espediente horri buruz egin dituen gogoetak helarazten dizkizut:

### Gogoetak

1.- Erreklamazio honen xedea espazio bat konpontzeak eta mantentzeak eragindako gastuetatik zer administrazio-erantzukizun erator daitekeen aztertzea





da. Aipatutako eremua urbanizazio pribatu bateko plaza bat da, eta horri lotutako erabilera publikoko zor bat dago.

2.- Oro har, honako printzipio hau aipatu behar dugu: higiezin baten jabeak bere jabetzak segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzak, egokitasun publikoko baldintzak, irisgarritasun unibertsala eta beste lege-eskakizun batzuk behar bezalakoak direla zaindu behar du.

Betebehar hori honako hauetan jasota dago: Lurzoruari eta Hiri Zaharberritzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 15. artikuluan; eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. artikuluan.

2/2006 Legearen 197. artikulua honako hau xedatzen du, zehazki: *“Titulartasun pribatuko urbanizazio-obra, inola ere, jabeek berek –banakakoek zein erkideek– kontserbatu eta mantendu beharko dituzte. Jabe erkideen kasuan, gastuak jabetza horizontaleko erregimenaren arabera banatuko dira, eta, halakorik ez badago, jabeakidetzan dagozkien kuoten arabera.”*

Jabeen komunitateei, jabetzatik eratorritako eginbeharrak bete ditzaten, nahikoak diren bitarteko ekonomikoak esleitu behar zaizkie. Jabeen komunitateen kasuan, Jabetza Horizontalaren 49/1960 Legearen testu kontsolidatuaren 10.1. artikulua honako hau ezartzen du: *“Erkidegoaren betebeharra da ondasun higiezinak eta horren zerbitzuak behar bezala iraunarazi eta artatzeko beharrezkoak diren obra egitea; horrela, ondasun higiezinak izango ditu egitura, uriragazgaitasun, bizigarritasun eta segurtasunaren inguruko baldintza egokiak.”*

3.- Bestalde, udalerriak, bide eta espazio publikoetan, zerbitzu publikoak eman behar ditu, hala nola segurtasuna, argiteria, garbiketa eta zoladura, Toki Araubidearen Oinarriak Arautzeko 7/1985 Legearen 25. eta 26. artikuluetan ezarritako baldintzetan.

Era berean, kasu batzuetan, aipatutako plazan, adibidez, jabetza pribatu baten erabilera publikoa egiten da. Horrelakoetan, udalak nolabaiteko konpentsazioa eman behar du, erabilerak berak ondasunetan eragindako narriadurari aurre egiteko besterik ez bada ere. Gainera, herritar guztiek eremu hori erabiltzen dutenez, udalak, garbiketako eta argiteriako zerbitzu publikoak eman behar ditu eta hiri-altzariak aldatu behar ditu.

Kompentsazio hori zuzenbidearen printzipio orokor hauetan oinarritzen da, besteak beste: kontratu guztietan adierazi beharreko fede onaren printzipioan -Kode Zibilaren 7.1. eta 1.258. artikuluetan jasota dago-, administrazioak eta herritarrak jokaera bidezko, zintzo eta logikoa izatera behartzen dituen; eta ekitate-printzipioa, Kode Zibilaren 3.2. artikuluan jasotakoa.

Auzitegi Gorenak, 2001eko maiatzaren 21eko epaian (RJ 2001\3792), adierazi zuen jabeek jabetza pribatuko plaza baten erabilera publikoari lotuta egoki iruditzen





zaizkien erreklamazio guztiak egiteko eskubidea dutela. Auzitegi Gorenaren epaiak hauxe dio: *“La razonable compensación que el uso público de la propiedad particular ha de comportar en el pago de los gastos de conservación tiene su adecuado tratamiento en las vías negociables y de disposición de derechos”*. Adierazpen horri jarraiki, udalaren esku-hartzea jabeek plazaren erabilera publikoa errespetatzean gain hartzen duten kargaren truke udalak emandako bidezko konpentsazioa da.

Kasu honetan, kexak hizpide duen finkaren eskritura publikoak, erabilera publikoko zorrari buruz ari denean, ezartzen du Ibarako Udalak *“será responsable de los gastos derivados de la limpieza, decoro, policía e iluminación de dicha superficie, así como de cualquier reparación ocasionada por un uso extraordinario o anómalo de la misma”*.

Aipatutako zuzenbidearen printzipio orokorrak oinarri hartuta, hauxe da atera daitekeen ondorio nagusia: jabetza pribatu horren erabilera publikoa egiteagatik udalerririk konpentsazio egokia ematen duela bermatu behar dela.

4.- Erabilera publiko horregatik emandako bidezko konpentsazioan zer kontzeptu sartu behar diren eta konpentsazioak zenbatekoa izan behar duen zehaztea beste gauza bat da, ordea. Udal-administrazioak besteren jabetza bat erabiltzeagatik dituen betebeharrak estalkiaren helburu publikoa (kasu honetan, plaza publiko bat) betetzeko beharrezkoak diren eraikuntza-elementu eta hiri-altzariei lotuta egon behar dute.

Alde horretatik, iragazgaiztea nahiz plazaren azpiko gainontzeko eraikuntza-elementuak ordaintzea irabazteko aprobetxamendu pribatua ateratzen duenari dagokio soilik, hots, eraginpeko jabeen komunitateei.

Arartekoaren 2010eko abuztuaren 31ko gomendioan aipatutako kontu bat zehaztea komeni da: eraikin-mota horren iragazgaizte-sistema. Instalazio honek izan ditzakeen eraikuntza-akatsak alde batera utzita, ezarritako iragazgaizte-sistema askoren ohiko mantentzeak sistema horiek hamar edo hamabost urtean behin berritu beharra dakar. Hori dela tarteko, garajearen jabeek zoladura aldatzearen gastuak ordaindu behar dituzte, nahiz eta berritze horren arrazoia ez diren kontserbazio-baldintzak, baizik eta iragazgaiztea dela-eta zoladura altxatu beharra.

Horrelakoetan, plazaren erabilera publikotik eratorritako bidezko konpentsazioak saihestu behar du iragazgaiztea dela-eta esku hartu behar den bakoitzean plazaren berritze-lanak garajeen jabeek bakarrik ordaintzea. Izan ere, hala izatekotan, udalak hainbat urtean behin zoladura berria izango luke erabilera publikoko espazio horretan, zoladura horren aldaketa ordaindu gabe.

Horretarako, Arartekoak beti azpimarratu du kontu horren inguruan ados jarri behar dela, zenbait alderdi aintzat hartuta, besteak beste hauek:





- Horrelako egoeretan oro har kontuan hartu beharreko jarduteko irizpide orokorrak. Adibidez: zoladuraren batez besteko balio-bizitza.
- Izapidetzean jarraitu beharreko prozedura: aurkeztu beharreko dokumentazioa, aurrekontuak, epeak, txosten teknikoak.
- Lankidetzaren onartzea, eskuragarri dagoen aurrekontuaren arabeko programazioa, gai zehatz horri buruzko jarraibideak (urteko konpromiso ekonomikoak, espazioen baldintzen eta antzintasunaren arabeko lehentasunak, etab.).
- Udalaren lankidetzaren norainokoa: zoladuraz eta haren ezaugarriez gain, kontuan hartu beharreko beste gastu batzuk: hiri-altzarien kostuak; araubide berrietara, hala nola irisgarritasunari buruzkora, egokitze aldera egindako hobekuntzen kostuak; etab.

Ondorioz, udal araudi horrek esparru juridiko argia ezarri du, eraginpeko jabeen komunitateen zein administrazioaren eskubideei eta betebeharrei dagokienez. Eraikuntza-egoera berezi horrek sestra azpiko erabilera pribatuak eta sestra mailako edo beheko solairuko erabilera publikoak uztartzen ditu, eta irtenbide global eta zehatz bat eman behar zaio horri, hau da, neurri iraunkor bat hartu behar da etorkizunari begira.

Udalak espazio horren erabilera publikotik eratorritako eginbeharren zati bat betetzen du dagoeneko (hiri-altzariak ordaintzen ditu). Hala ere, aparteko mantentze-lanetan sartzen diren alderdiak zehazteke eta horien ardura hartzeke dago. Izan ere, kontuan hartu behar da aztergai dugun urbanizazioa eraiki zenetik hogeitau urte igaro direla, eta udalak berriz ere erabilera publikoko espazio berritu bat duela, zoladura berriarekin, eta, hortaz, eremu horren balio-bizitza luzatu egin dela jabeen komunitatearen finantzaketari esker soilik.

Erakunde honengana jo zuten jabeen komunitateek jarritako erreklamazioari lotuta adierazitako gogoeten arabera, Arartekoak uste du Ibarako Udalak dagozkion izapideak egin, eta, ondoren, berriz aztertu beharko lukeela erabilera publikoko espazioaren zoladura berritzeko obrek eragindako gastuak ordaintzea ukatzeko ebazpena. Ebazpen horrek, besteak beste, urbanizazioaren antzintasuna hartu beharko luke kontuan, horren arabera zehaztu beharko baitu udalak zer-nolako ekarpena egingo duen aipatutako espazioa (espazio pribatuaren erabilera publikoaren eraginpean dagoen zatia) berritzeak eragindako gastuak ordaintzean.

Horregatik guztiagatik, gomendio hau egin dugu, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak – erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11 b) artikuluan ezarritakoaren arabera:

## GOMENDIOA





Arartekoak Ibarako Udalari gomendatu dio 2015eko ekainaren 18ko tokiko gobernu-batzarrean hartutako erabakia berrikus dezan, eta ebazpen berri bat eman dezan, eta, horren bidez, kexa jarri duen jabeen komunitateari -dagokion gastuen banakapena eta dokumentazioa aurkeztu ondoren- plaza pribatu horren erabilera publikoko espazioaren zoladuran berritze-lanak egiteak eragindako gastuak direla- eta bidezko konpentsazio ekonomikoa jasotzeko eskubidea onar diezaion.

Arartekoak gomendatzen du, oro har, Ibarako Udalak, hirigintzari lotutako erregelamenduak egiteko ahalean oinarrituz, bere esku dauden jabetza pribatuen barneko erabilera publikoko espazioak erabiltzeagatiko eskubideak eta betebeharrak arautu ditzan.

