

Expte.

DI-557/2011-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ALCANIZ  
Plaza de España 1  
44600 ALCANIZ  
TERUEL**

**PRIMERO.-** Con fecha 24-03-2011 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada se exponía :

*“Que como consecuencia de las obras municipales ejecutadas en C/ San Pedro, se han producido daños en su propiedad, nº ..., del que adjuntan fotos.*

*Nos hemos dirigido al Ayuntamiento, y a sus servicios técnicos, sin resultado ninguno.*

*Se pretendía atribuir el origen de las fugas al Parador de Turismo, cuando sabíamos que no era así, sino del Ayuntamiento, por lo que nos negamos a firmar el compromiso que se nos requería, y ya no hemos recibido atención alguna al respecto.”*

**TERCERO.-** Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

**1.-** Con fecha 30-03-2011 (R.S. nº 3483, de 31-03-2011) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ALCANIZ sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular:

1.- Informe de ese Ayuntamiento en relación con las actuaciones realizadas, informes solicitados y resoluciones adoptadas, referentes a quejas, reclamaciones y solicitudes planteadas a esa Administración por la propiedad de edificio sito en C/ San Pedro ... y Caldereros ..., por humedades y filtraciones.

Rogamos se nos remita copia de los Informes técnicos emitidos, según se nos ha dicho, por la Dirección Facultativa de las Obras en C/ San Pedro; por la consultora GEOSCAN S.L., y por la Arquitecta municipal.

2.- Con fecha 5-05-2011 (R.S. nº 4.657, de 9-05-2011) se dirigió Recordatorio de la solicitud de información al Ayuntamiento de Alcañiz.

3.- En fecha 30-05-2011 tuvo entrada en esta Institución respuesta municipal, adjuntando la siguiente documentación :

- 1.- Proyecto en CD de las obras a ejecutar
- 2.- Estudio Geológico en CD
- 3.- Copia del Proyecto modificado nº 1
- 4.- Copia del informe final de obras C/ San Pedro y condenación de bodegas.
- 5.- Copia del estudio geológico final.
- 6.- Informe Dirección de obras sobre filtraciones y humedades.
- 7.- Libro de órdenes
- 8.- Reclamación de C/ Caldereros, ..., adjuntando informe D.F.
- 9.- Reclamación de C/ Caldereros, ....., adjuntando informe D.F.
- 10.- Reclamación de C/ Caldereros, ... y San Pedro, ..., adjuntando informe D.F.
- 11.- Reclamación de C/ Caldereros, ....., adjuntando informe D.F.

**CUARTO.-** De la documentación aportada al Expediente, resulta :

4.1.- Según se recoge en la Memoria del Informe final sobre las obras de urbanización de la C/ San Pedro, a las que se alude en queja :

*“Desde el año 2004, el Ayuntamiento de Alcañiz ha venido recibiendo quejas y reclamaciones de vecinos con propiedades situadas en la calle San Pedro, en la calle Caldereros y en la calle Pueyos, en relación a infiltraciones de agua que sufren estas bodegas afectando también a sus viviendas y/o propiedades, situadas principalmente en el margen izquierdo de la calle San Pedro, que están construidas por debajo de la rasante de esta vía con paredes contra el relleno de la misma.*

*Desde finales del año 2006, se ven incrementadas las infiltraciones de agua a través del terreno, algunas de ellas debido a fugas en la red de agua potable de la calle San Pedro, y otras, debidas a emboques y roturas que sufre la red de saneamiento del Parador Nacional de Turismo, ubicado en el cerro de Pui Pinos. La entrada de agua a las bodegas, y las humedades presentes en las viviendas de la calle San Pedro, situadas entre ésta, y las calles Caldereros y Pueyos, se debe, principalmente, al comportamiento hidrológico del cerro de Pui Pinos. Es decir, proceden de aguas pluviales que se infiltran al terreno que conforma el cerro y se acumulan en las redes*

*naturales subterráneas del mismo, siendo conducidas hasta las viviendas a través de las fracturas naturales del macizo. ....*

*Ante esta situación, se realizan una serie de estudios geotécnicos del terreno de la calle San Pedro, e hidrogeológicos del cerro de Pui Pinos, así como, oscultaciones en la propia calle, y en el subsuelo, para descubrir otras posibles cuevas no conocidas hasta la fecha.*

*Las causas del incremento de la infiltración de agua al terreno desde el que alcanza a las bodegas, se han investigado por la empresa GEOSCAN, CONSULTORÍA DE PROYECTOS Y SERVICIOS. Los resultados de esta investigación se plasman en el Estudio Geológico-Geotécnico de la calle San Pedro y su entorno, en la ciudad de Alcañiz, redactado en el mes de julio de 2007.*

*Según este estudio, " El origen de esta agua es variable, aunque la causa más probable es un agua retenida en el talud 'fósil' y que puede recargarse con la lluvia o escapes de las tuberías que lo recorren."*

*Existen una serie de informes, de junio del año 2004 y de agosto de 2007, en los que se describen los hechos motivadores del proyecto de urbanización de la calle San Pedro y de la condena de bodegas. y se analizan los estudios realizados hasta el encargo del proyecto constructivo. De estos informes se adjunta copia como anexos al presente informe.*

*En las conclusiones finales del informe en el que se detallan los estudios realizados con la finalidad de conocer la causa de todos los problemas que surgen en esta calle en los últimos años, se señala como el más significativo el peligro de hundimiento que existe en diferentes puntos de la calle, concretamente en las bodegas situadas bajo la misma con acceso desde los inmuebles de calle Caldereros nº .... y calle Caldereros nº ...., recogándose también las soluciones propuestas para dar solución a estos problemas.*

*La solución definitiva para subsanar el peligro de hundimiento de las bodegas existentes, pasará por la condena de éstas mediante su relleno con hormigón en masa, procediendo previamente al drenaje de las mismas mediante la ejecución de zanjas de recogida de aguas para poder evacuarlas hacia el exterior de las bodegas, en las que se deberá construir un pozo o arqueta de recogida conectado a la red de saneamiento de la calle Caldereros. Este drenaje será directo por gravedad en los casos en los que sea posible, y en los casos en los que la bodega se sitúe a cota inferior a la red de saneamiento, se hará mediante una bomba de impulsión de agua.*

*Por otra parte, visto que algunas filtraciones podrían proceder de fugas de las redes de agua de la calle San Pedro, y dada la antigüedad de éstas, además del mal estado del firme de la calle, se decide acometer junto con la condena de las bodegas la reurbanización de la calle San Pedro en su totalidad.*

*El objetivo de las obras proyectadas en relación a la condena de bodegas y la renovación de las infraestructuras de la calle San Pedro, es el de eliminar toda posible causa de fugas de agua desde las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales, o provenientes de infiltraciones de aguas pluviales que caigan sobre el pavimento de la propia vía. La finalidad es, también, solucionar los problemas de hundimientos o asentamientos que hasta entonces presentaba la calle San Pedro. Las actuaciones proyectadas van dirigidas a minimizar la problemática existente en esta calle. No obstante, no es posible variar el comportamiento hidrológico subterráneo del cerro de Pui Pinos, causante de la aparición de humedades y filtraciones de agua en las viviendas situadas entre la calle San Pedro, y las calles Caldereros y calle Pueyos, por lo que las obras pretenden mejorar la situación evitando las filtraciones de agua desde las redes de servicios, al renovarlas, y a través del pavimento, al reconstruirlo, disminuyendo el peligro de hundimiento de la calle y, en consecuencia, de las edificaciones existentes. Las actuaciones a acometer no pueden eliminar en su totalidad las humedades y/o filtraciones que aparecen en las viviendas provocadas por las escorrentías subterráneas provenientes del macizo que conforma el cerro de Pui Pinos.”*

**4.2.-** En el caso concreto de la presentadora de queja, en fecha 17-12-2007, ésta presentó instancia dirigida al Ayuntamiento de Alcañiz, solicitando : *“encontrar las causas por las que hay un exceso de humedad en paredes y patio de la vivienda donde habito”,* aduciendo las siguientes razones para su petición: *“Desde hace aproximadamente un mes, se están creando grandes manchas de humedad con moho, en las paredes de la vivienda. Debido a la gran cantidad de humedad se están floreciendo la tapicería de las sillas que tengo en una habitación; se están creando gotas de agua en la puerta de la vivienda, que está estropeando la madera, se desprende la pintura, etc., por lo que espero revisen las causas por las que están ocurriendo estos desperfectos.”*

**4.3.-** Tres días más tarde, en nueva instancia dirigida al Ayuntamiento, se volvía a solicitar : *“Buscar las causas que producen el exceso de humedad que se está manifestando, desde hace aproximadamente un mes, en el patio y escalera de la vivienda donde habito. Ayer estuvo un técnico del Servicio de Aguas y me comunicó que dichas humedades no son causadas por la red de abastecimiento y que no era de su competencia”* . Y se razonaba : *“Como ya manifesté en la instancia realizada el 17 de diciembre de 2007; y al igual que se lo comenté a la arquitecta municipal D<sup>a</sup> S.... C.... el día 14 del mismo mes, desde hace un mes se están creando grandes manchas de humedad; debido al exceso de ésta hay una gran condensación, formándose gran cantidad de gotas de agua en la puerta de entrada, paredes, armarios, ...etc, que está estropeando y deteriorando. En una habitación ya no puedo ni cerrar el balcón, la tapicería de las sillas se florece y la pintura se cae de la pared. Ha*

*estado el técnico del Servicio de Aguas viéndolo y dice que estás humedades no tienen nada que ver con su departamento, y como hasta el momento hemos tenido un tiempo en el que no ha habido ni nieblas, ni lluvias, este tampoco puede ser el causante de dichas humedades”.*

**4.4.-** Del Informe Final sobre las obras, resulta que la adjudicación definitiva del Contrato tuvo lugar en fecha 27-12-2007, por un presupuesto de 437.968'14 €, a la U.T.E. Servial S.L.-Viales y Obras Públicas S.A., con Proyecto y Dirección facultativa del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. A.... G..... (Perfil 7, S.L.), comenzando las obras en fecha 28-02-2008, aprobándose y adjudicando una Modificación 1 del Proyecto, por importe adicional de 255.159'84 €, y levantándose Acta de recepción en fecha 3-08-2009.

La actuación en bodega sita en C/ Caldereros nº ....., figuraba entre las actuaciones previstas en el Proyecto de obras.

**4.5.-** En fecha 17-09-2009, mediante nueva instancia, se solicitaba al Ayuntamiento de Alcañiz Certificado de silencio administrativo con respecto a escritos con entrada en el Ayuntamiento con fechas 17 y 20 de diciembre de 2007, por no haber contestado a los mismos. Y se solicitaba : *“Arreglo de los desperfectos de la fachada ocasionados por la obra de Calle San Pedro, ya que las lacenas decorativas de ventana y puerta todavía están sin arreglar; saneamiento de patio y correa escalera ocasionadas según instancias con fecha 17 y 20 de diciembre de 2007, y de las nuevas manchas de humedad originadas a causa de la obra”.*

**4.6.-** En Mayo de 2010, se emitió el Informe Final de las Obras, emitido por la Dirección Facultativa (Ingeniero Sr. G....), y también el emitido por GEOSCAN, Informe nº ZI-145MA10, “Estudio Geológico final para cierre de obra, con motivo de las actuaciones llevadas a cabo en C/ San Pedro y entorno, debido a las filtraciones y humedades presentes. Alcañiz”.

**4.7.-** Y con fecha 25-05-2010, en un Informe emitido por la Arquitecta municipal, Dña. S.... C...., relativo a la Modificación nº 1 de las Obras de reurbanización de la C/ San Pedro, ésta hacía constar lo siguiente :

*“En relación al expediente 187 de 2009 sobre la Modificación nº 1 de las obras de reurbanización de la C/ San Pedro, la Arquitecta Municipal emite su informe en el siguiente sentido :*

*Primero.- Se ha elaborado por parte de la Dirección Facultativa el informe final de las obras de reurbanización de la C/ San Pedro, en el que se describen y detallan todos los capítulos llevados a cabo así como las circunstancias acaecidas durante la ejecución de las mismas. Este informe contiene una descripción de la motivación del proyecto y el estado inicial de la calle, una descripción detallada de las obras ejecutadas en cuanto a la condena de bodegas existentes, la urbanización de la calle, las escaleras de conexión con Calle los Gremios y Ronda de los Calatravos, los contenedores soterrados y otras obras accesorias ejecutadas.*

*Se destaca el apartado referente a la condena de bodegas existentes debajo de la calzada de la calle San Pedro en el que se describe todos los trabajos realizados así como las bodegas que aparecieron y no estaban previstas en el Proyecto Técnico y actuaciones como la nueva canalización para las aguas residuales que se decidió acometer en C/ Caldereros nº ...., la nueva acometida desde el interior de los locales bajos de C/ Caldereros nº .... hasta la red general de saneamiento, también una acometida desde el solar de propiedad municipal de C/ Caldereros nº .... y desde la bajante interior de edificio de C/ Caldereros nº .... hasta la acometida exterior.*

*En todo momento se intenta que el sellado de las bodegas provoque el mínimo número de daños a las viviendas existentes y para ello también se decide realizar la impermeabilización de los muros que delimitan las viviendas con los rellenos de hormigón con membrana de caucho que minimice, en la medida de lo posible, las humedades que ya existían en las bodegas a sellar.*

*El apartado 3.1.1. describe las particularidades de trabajos en las bodegas.*

*Segundo.- Se ha elaborado por la Consultora Geoscan, S.L., el Estudio Geológico final para cierre de obra, con motivo de las actuaciones llevadas a cabo en C/ San Pedro y entorno, debido a las filtraciones y humedades presentes. Finalizadas las obras de sellado de las bodegas y de urbanización de la calle, desde entonces se ha estado llevando un seguimiento de la situación de las viviendas anexas a las bodegas selladas para comprobar la evolución. En todos los casos se ha remitido a la Dirección Facultativa para estudiar los problemas que han podido surgir y en el caso de las viviendas de C/ Caldereros nº .... y C/ Caldereros nº .... se requirió a la consultora Geoscan que determinase el origen de las humedades existentes en estas viviendas y las posibles medidas correctoras.*

*De las conclusiones se destaca “que no es posible variar el comportamiento hidrogeológico del macizo (Cerro de Pui Pinos) ya que aunque se modificara el flujo de agua que circula, o incluso pudiera drenarse, no se podría atacar el agua estructural presente en los materiales arcillosos (que por contacto dan lugar a las humedades) ni a su contenido en sales. Las obras realizadas en su día mejoraron la situación, eliminando la entrada de agua en las bodegas, la inestabilidad de las mismas, y el añadido de agua en el macizo que podría suponer una red de abastecimiento obsoleta. Las obras realizadas no pueden eliminar las humedades que por contacto existen en algunas viviendas”.*

*En cuanto a las medidas correctoras se basan en la impermeabilización de las paredes de las viviendas que están en contacto con el cerro de Pui Pinos, pudiendo ser química y/o física. La*

*impermeabilización física se puede realizar bien mediante la realización de tabiques falsos en las paredes “que consiste en levantar un tabique perfectamente aislado al muro húmedo y distanciado de él uno 10 o 12 cm, con lo que se formaría una cámara de aire intermedia”, o bien mediante el revestimiento impermeabilizante de mortero hidrófugo “siendo su base el cemento hidráulico de fraguado rápido. Se trata de productos que una vez aplicados pasan a formar parte integrante de la estructura por lo que no pueden desprenderse por efecto de la presión del agua”. El estudio aclara que soluciones como “el pintado de las zonas afectadas, no aportan nada más que un paliativo estético temporal”.*

*Con respecto a este punto cabe decir que en el habitáculo existente sobre el local de C/ Caldereros nº ....., propiedad de A... T..., en el acuerdo con el Ayuntamiento se decidió tabicar el local, sin embargo el propietario no permitió guardar la distancia referida, ya que perdía superficie útil, y el resultado es que no funciona y se encuentra cargada de humedad que le transmite el propio macizo. También se acordó con el propietario proceder al pintado de la escalera y del patio, sin embargo, la pintura ha durado poco tiempo y siempre termina desprendiéndose por la cantidad de humedad existente.*

*Tercero.- Antes de iniciarse las obras de reurbanización de la C/ San Pedro, acontecieron determinadas fugas de la red de saneamiento procedente del Parador Nacional de Turismo, que discurre por la Subida de la Encomienda, siendo sustituida en su totalidad por el Ayuntamiento de Alcañiz. En una de las fugas, el punto de mayor acumulación de aguas se produjo en las viviendas antes citadas de Caldereros nº ... y ....., circunstancia que fue informada por la Técnico que suscribe. Por este motivo, considerando que estas viviendas por su emplazamiento concreto (en uno de los puntos más bajos de la calle) y por su construcción (se trata de viviendas antiguas que no poseen muros de sótano impermeabilizados y con el correspondiente drenaje) sufrieron en un momento puntual un incremento de las humedades causadas por las aguas residuales que circulaban libremente bajo la calle, que conllevaron a la aparición de determinadas fisuras por el ligero asentamiento que manifestaron las cimentaciones en el caso concreto de la vivienda de C/ Caldereros nº ..., circunstancia estabilizada en el tiempo.*

*Por lo expuesto y teniendo en cuenta la necesidad de terminar con los trabajos comprendidos en el Proyecto Técnico y en la Modificación nº 1 del mismo, la Arquitecta Municipal propone realizar en estas dos viviendas los trabajos correspondientes a la adecuación de los elementos afectados por las humedades provenientes de la fuga del Parador de Turismo, realizando una impermeabilización física mediante mortero hidrófugo y en el caso de elementos en los que este material no se pueda colocar, se optará por una pintura transpirable previo rascado y reparado de la existente.*

*Con estas actuaciones, que requerirán la autorización previa por parte de los propietarios, el Ayuntamiento de Alcañiz dará por finalizados los*

*trabajos de adecuación de los edificios afectados por las humedades procedentes de la fuga del Parador Nacional de Turismo, por lo que cualesquiera otras que surjan de aquí en adelante, y habiendo comprobado la no existencia de fugas en las redes, se entenderán procedentes del macizo que conforma el Cerro de Pui Pinos, no siendo por tanto responsabilidad municipal.”*

En el documento que desde el Ayuntamiento se sometía a firma por la propiedad de autorización para la ejecución de obras en el inmueble sito en C/ Caldereros nº ....., para que por la empresa contratista de las obras de reurbanización de la calle San Pedro se realizasen los trabajos para eliminación de humedades, se concluía atribuyendo las humedades a fugas en la red de saneamiento del Parador, y ausencia de muros de sótano impermeabilizados, se autorizaba *“realizar trabajos correspondientes a la impermeabilización física mediante mortero hidrófugo de aquellas partes de la vivienda que se encuentren afectados por humedades y en el caso de elementos que este material no se pueda colocar, se optará por una pintura transpirable previo rascado y reparado de la existente”*, y se cerraba el documento con una renuncia expresa a entablar acciones, reclamaciones o recursos contra el Ayuntamiento por esta circunstancia. Siendo éste el documento que la presentadora de queja no quiso firmar.

**4.8.-** Con fecha 24-06-2010, por nueva instancia de la ahora presentadora de queja, se solicitaba al Ayuntamiento la expedición de copia de los informes obrantes en los expedientes que se iniciaron por daños de agua en la calle San Pedro, tanto por rotura de tuberías como los que obren por la realización de las obras de reurbanización. Se reitera la solicitud realizada en el año 2007 para que se le haga entrega de los informes.

**4.9.-** Se nos ha acreditado que, mediante oficio con registro de salida de fecha 7-07-2010, y recibido en fecha 14-07-2010, se hicieron llegar a la peticionaria los informes solicitados.

**4.10.-** Y en Informe emitido en fecha 14-02-2011, por la Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Dña N.... A... P....., se hacía constar :

*“Con fecha 22 de marzo de 2010 se nos remite solicitud de visita a la vivienda sita en el nº 51 de calle San Pedro, con acceso igualmente por el nº 38 de calle Caldereros, presentada por [ X ], solicitando visita de técnicos por denuncia de aparición de humedades y filtraciones de agua especialmente en la correa de escalera y en las paredes que dan a la calle San Pedro y la fachada lateral a un solar (nº .... de calle Caldereros). La propietaria ya había presentado otras instancias en el Ayuntamiento denunciando esta situación, la última de éstas fue presentada con fecha 17 de septiembre de 2009 e incluso se había presentado alguna con fecha anterior al inicio de las obras (en diciembre de 2007).*

*El hecho que la propietaria denuncia en la sucesiva aparición de humedades a lo largo de la correa de escalera del interior de la vivienda,*



*escalera interior desde la planta calle de calle Caldereros hasta la planta calle de calle San Pedro, y en la zona de entrada de la calle Caldereros. Estas humedades se manifiestan en forma de manchas en la pintura, hinchamiento de la misma y aparición de mohos en la pintura de la escalera.*

*Con fecha 22 de marzo de 2010 se realiza la última visita a esta vivienda para comprobar in situ los hechos denunciados por la propietaria de la vivienda.*

*Por requerimiento del Ayuntamiento de fecha 12 de enero de 2011, y ante la insistencia de la propietaria, se realiza el presente informe de contestación a las instancias y denuncias presentadas por ésta.*

*En respuesta a la instancia presentada, INFORMO que:*

*1.- Con fecha 22 de marzo de 2010, a instancia de los servicios técnicos municipales, se visita la vivienda de referencia para comprobar los hechos denunciados.*

*La propietaria muestra las zonas de la vivienda en la que están apareciendo humedades desde la finalización de las obras y la condena de una pequeña bodega comunicada con la bodega n' 10 situada en la vivienda vecina. n' ...-.... de calle San Pedro. Se observan signos de humedad en las paredes y techo del patio de acceso desde calle Caldereros, especialmente en la pared colindante y compartida con la propiedad vecina (nº ... de calle Caldereros), humedades que se manifiestan en forma de hinchamientos de la pintura plástica de revestimiento y desprendimiento de ésta, así como manchas de moho; también, a lo largo de la correa de la escalera de acceso desde la calle Caldereros hasta la planta calle de calle San Pedro, se observan manchas de humedad en las paredes y humedad visible en la propia correa de escalera apareciendo por condensación a través de las losas de los peldaños de la escalera. Estas humedades se manifiestan especialmente en la pared de fachada lateral, pared que linda con un solar vacío del nº .... de Calle San Pedro, por debajo de la cota de pavimentación de la calle San Pedro. En algunas paredes y en una habitación existente por debajo de la cota de rasante de calle San Pedro, ya existían revestimientos plásticos y de madera que se habían ejecutado antes de las obras, ya que, según la propietaria en estas zonas ya había presencia de humedad, aunque ahora se manifiesta con mayor intensidad.*

*Se adjuntan fotografías realizadas en la vivienda durante esta visita.*

*2.- Las humedades denunciadas y cuya existencia se ha comprobado en la visita realizada, aparecen especialmente en las paredes en contacto con el terreno natural, pared de fachada lateral colindante con un solar vacío de calle Caldereros (nº ....) y en la pared lateral que sería colindante y compartida con los bajos del edificio de calle Caldereros nº ....., desde el que se accedía a las bodegas condenadas nº 10 y nº 11.*

*Estas humedades se manifiestan en forma de manchas oscuras en*

los revestimientos, en forma de salitres y mohos en estas mismas paredes, condensación a lo largo del peldañado de la escalera interior y oscurecimiento de las baldosas de la escalera.

3.- La propietaria de la vivienda de referencia, nos manifiesta que la aparición de estas humedades ha sido progresiva desde que se produjo la condena de las bodegas situada en la vivienda vecina y de la suya propia, notando la aparición de más manchas en épocas de lluvia.

4.- Por lo observado durante la visita a la vivienda de referencia, así como, por los problemas de humedades que existen y existían antes de las obras ejecutadas tanto en el interior de las bodegas y de las viviendas en contacto directo con el terreno de la Calle San Pedro y del cerro de Pui Pinos, podemos concluir que las humedades denunciadas se trata de humedades de capilaridad y humedades por filtraciones del agua propia del terreno y la retenida en el talud fósil del terreno natural que, además, podría verse agravada por la retención de agua de lluvia.

Las humedades por capilaridad se producen como consecuencia de un mal drenaje e impermeabilización de los muros y paramentos los cuales al estar en contacto directo con el terreno y ser materiales con capilares de escaso diámetro, absorben la humedad, la cual asciende por los mismos alcanzando diferentes alturas. La capacidad de ascensión depende del material, de la evaporación y la humedad del mismo recinto y es frecuente que las manchas de humedad presenten un abombamiento de la pintura, así como, el desmoronamiento del revoque. Las aguas que ascienden a través de los muros suelen contener minerales, sulfatos y cloruros. Las sales disueltas una vez alcanzan el exterior del muro pierden el agua por evaporación depositándose en el revestimiento en forma de cristales procediendo a su degradación. Aparecen eflorescencias de color blanco (salitres), se despegan los revestimientos del soporte, se levantan las pinturas y se generan olores, además pueden ocasionar la aparición de hongos y mohos.

Las humedades por filtraciones generalmente se producen como consecuencia de zonas sin impermeabilizar o con impermeabilización deficiente que permite el paso de agua a través de la fachada, muros de contención y cubiertas. En el caso que nos ocupa, se trataría de filtraciones del agua presente en las tierras que están en contacto directo con los muros, aguas que se filtra a través de los mismos generando una serie de problemas en los materiales de construcción de éstos: desprendimiento de los revestimientos interiores, olores, salitres, etc. Además, estas filtraciones también se estarían produciendo a través de la fachada lateral que no se encuentra impermeabilizada ni protegida frente a las agresiones atmosféricas (fachada lateral al solar del nº .... de calle Caldereros).

Descartamos la posibilidad de que las humedades puedan provenir de la rotura de tuberías de agua de la Calle San Pedro, ya que no aparece

*entrada directa de agua que se manifieste en forma de inundación en esta vivienda o en otras vecinas, además, la humedad es progresiva, llegando a desaparecer en épocas secas y manifestándose con mayor gravedad en épocas de lluvia.*

*5.- Podemos concluir que las humedades que se manifiestan en la vivienda de referencia, al igual que las que se manifiestan en la vivienda vecina del nº .... de C/ San Pedro- nº .... de C/ Caldereros) son humedades por capilaridad (ascensión del agua propia contenida en el terreno natural) y humedades por filtraciones de agua del terreno a través de los muros y techos en contacto directo con éste y muros de fachada. Estas humedades son patologías propias de la construcción y su gravedad dependerá de la cantidad de agua contenida en el subsuelo por los efectos del nivel freático o por saturación del terreno del agua de lluvia que no tiene como evacuar, además depende de la propia estructura del material por la que se transmite la humedad.*

*Como ya se expresaba en el informe final de las obras y en el propio proyecto de urbanización de la calle San Pedro. las humedades presentes en las viviendas de la calle San Pedro. situadas entre ésta. y las calles Caldereros y Pueyos, se debe, principalmente, al comportamiento hidrológico del cerro de Pui Pinos. Es decir, proceden de aguas pluviales que se infiltran al terreno que conforma el cerro y se acumulan en las redes naturales subterráneas del mismo, siendo conducidas hasta las viviendas a través de las fracturas naturales del macizo.*

*Las causas del incremento de la infiltración de agua al terreno desde el que alcanza a las bodegas y viviendas situadas bajo la rasante de la calle San Pedro (como es la afectada), se han investigado por la empresa GEOSCAN. CONSULTORÍA DE PROYECTOS Y SERVICIOS. Los resultados de esta investigación se plasman en el Estudio Geológico-Geotécnico de la calle San Pedro y su entorno, en la ciudad de Alcañiz, redactado en el mes de julio de 2007.*

*Según este estudio, " El origen de esta agua es variable, aunque la causa más probable es un agua retenida en el talud 'fósil' y que puede recargarse con la lluvia o escapes de las tuberías que lo recorren."*

*Existen una serie de informes de los servicios técnicos municipales, de junio del año 2004 y de agosto de 2007, en los que se describen los hechos motivadores del proyecto de urbanización de la calle San Pedro y de la condena de bodegas, y se analizan los estudios realizados hasta el encargo del proyecto constructivo. En las conclusiones finales del informe en el que se detallan los estudios realizados con la finalidad de conocer la causa de todos los problemas que surgen en esta calle en los últimos años, se señala como el más significativo el peligro de hundimiento que existe en diferentes puntos de la calle, recogándose también las soluciones propuestas para dar solución a estos problemas.*

*La solución definitiva para subsanar el peligro de hundimiento de las bodegas existentes, pasaría por la condena de éstas mediante su relleno con hormigón en masa. Por otra parte, visto que algunas filtraciones podrían proceder de fugas de las redes de agua de la calle San Pedro, y dada la antigüedad de éstas, además del mal estado del firme de la calle, se decide acometer junto con la condena de las bodegas la reurbanización de la calle San Pedro en su totalidad.*

*El objetivo de las obras ejecutadas en relación a la condena de bodegas y la renovación de las infraestructuras de la calle San Pedro, no es otro que el de eliminar toda posible causa de fugas de agua desde las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales, o provenientes de infiltraciones de aguas pluviales que caigan sobre el pavimento de la propia vía, además de solucionar los problemas de hundimientos o asentamientos que hasta entonces presentaba la calle San Pedro. Las actuaciones proyectadas y ejecutadas iban dirigidas a minimizar la problemática existente en esta calle.*

*No obstante, no es posible variar el comportamiento hidrológico subterráneo del cerro de Pui Pinos, causante de la aparición de humedades y filtraciones de agua en las viviendas situadas entre la calle San Pedro, y las calles Caldereros y calle Pueyos. por lo que las obras pretendían mejorar la situación evitando las filtraciones de agua desde las redes de servicios, al renovarlas, y a través del pavimento, al reconstruirlo, disminuyendo el peligro de hundimiento de la calle y. en consecuencia, de las edificaciones existentes. Las actuaciones acometidas durante las obras no pueden eliminar en su totalidad las humedades y/o filtraciones que aparecen en las viviendas provocadas por las escorrentías subterráneas provenientes del macizo que conforma el cerro de Pui Pinos.*

*6.- Ante la problemática de humedades tanto en esta vivienda con en la vivienda vecina, problemática ya existente antes de las obras y siendo estas dos viviendas afectadas también por unas fugas de aguas residuales provenientes de un avería en el colector de saneamiento del Parador, los servicios municipales solicitan a la empresa Geoscan, S.L. la elaboración de un informe sobre la problemática existente en estas viviendas. De este informe se deduce lo siguiente:*

*No es posible variar el comportamiento hidrogeológico del Cerro de Pui Pinos ya que aunque se modificase el flujo de agua que circula o incluso drenarse, no se podría atacar el agua estructural presente en los materiales arcillosos ni a su contenido en sales.*

*Las obras ejecutadas de reurbanización de calle San Pedro mejoran la situación eliminando la entrada de agua a las bodegas, su inestabilidad y el añadido de agua en el cerro que podría suponer una red de abastecimiento obsoleta.*

*Las obras realizadas no pueden eliminar las humedades que por contacto existen en algunas viviendas.*

*Establece una serie de medidas correctoras que se basan en la impermeabilización de las paredes: revestimiento impermeabilizante mediante mortero hidrófugo.*

*El informe señala que el pintado de las zonas afectadas no aportaría más que un paliativo estético temporal.*

*Los servicios técnicos municipales proponen minimizar el problema de humedades en esta vivienda y en la vivienda vecina, mediante la solución propuesta en el informe de la empresa Geoscan, consistente en la impermeabilización física de las paredes y zonas afectadas por las humedades, mediante la limpieza y retirada de los revestimientos afectados, revestimiento de mortero hidrófugo en las paredes y repintado con pintura transpirable. Aunque esta solución es en principio aceptada por la propietaria de la vivienda de referencia, así como, por los propietarios de la vivienda vecina, a la hora de proceder a su ejecución por el contratista de las obras de urbanización de la calle San Pedro se nos notifica su negativa a la ejecución de estas obras de reparación, por lo que finalmente no se actúa en esta vivienda, actuaciones que si se realizan en la vivienda vecina y que se dan por terminadas a finales de pasado año 2010.*

*7.- Por lo tanto, tomando como referencia todo lo anteriormente dicho, se puede concluir que no cabe reclamación alguna al Ayuntamiento por la aparición de este tipo de humedades, que pudieran causar daños estéticos y estructurales, en la vivienda de referencia ya que éstas no son debidas a las obras ejecutadas en la calle San Pedro, sino al comportamiento hidrológico del cerro de Pui Pinos bajo en el que se sitúan la viviendas afectadas por estas humedades.*

*Por otra parte, consideramos que tampoco es la función de los técnicos y servicios municipales buscar soluciones o proceder a solucionar estos problemas de humedades cuando las causas de éstas son naturales y patológicas dada la situación y tipología de la construcción de la vivienda afectada en este caso y en otros similares.*

*En cualquier caso, el posible tratamiento para estas humedades pasaría por realizar un drenaje adecuado de los muros de contención del terreno y una impermeabilización de los mismos pasando luego al tratamiento desecante y de rehabilitación de los muros o tabiques afectados terminando con un revestimiento de los mismos mediante morteros y/o pinturas transpirables. Se trataría siempre de aplicar tratamientos preventivos o de protección ante los daños que podrían causar la aparición de las humedades, pero nunca de su eliminación total ya que esta eliminación pasaría por la desecación total del subsuelo y del terreno contra el que se han construido estas edificaciones, cosa que físicamente resultaría imposible ya que se trataría de eliminar la humedad natural del terreno y variar el comportamiento hidrológico del cerro de Pui Pinos.*

*8.- Se adjuntan las fotografías obtenidas en la vivienda afectada*

*durante la visita realizada el 22 de marzo de 2010.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** Consideramos procedente, en primer término, dejar constancia en esta resolución, como no puede ser de otro modo, de que ante el problema de filtraciones y humedades, en inmuebles sitos en C/ San Pedro, C/ Caldereros y C/ Pueyos, que se venía denunciando (según parece, al menos desde el año 2004) ante el Ayuntamiento de Alcañiz, dicha Administración acometió un importante y costoso Proyecto de Obras, mediante el que se trataba de dar solución, dentro de lo posible, a dicha problemática. Nada, pues, cabe objetar a la buena voluntad municipal de dar solución a los problemas que afectaban a los propietarios de dichas viviendas, aun cuando ello fuera a costa de la condena de las cuevas que había en varias de ellas, y que se situaban bajo la mencionada C/ San Pedro.

El examen que se ha realizado de la documentación técnica que nos fue remitida por el Ayuntamiento, Proyectos, Modificación nº 1, Informes, y Libro de Órdenes, nos permiten llegar a la conclusión de que se trata de una obra en la que se ha intentado, en todo momento, ir dando soluciones a los diversos casos individualizados, con razonable atención a los mismos, en el curso de la ejecución de la obra. Y ello con independencia de que, como luego diremos, consideramos debe seguir observándose la evolución de los casos de continuidad, aumento, o nueva aparición, de humedades y filtraciones en el ámbito de la actuación realizada.

**SEGUNDA.-** En el caso concreto al que se refiere la queja presentada, el examen de la documentación remitida nos permite concluir que, si bien no hubo una respuesta municipal individualizada a la interesada, en cuanto a sus escritos presentados en fechas 17 y 20 de diciembre del año 2007, en los que denunciaba las filtraciones y humedades que estaban afectando a su vivienda, en C/ Caldereros ....-C/ San Pedro ...., el Ayuntamiento de Alcañiz sí estaba actuando en la línea de dar solución al problema general que afectaba, no sólo a esa sino a varias otras edificaciones situadas entre dichas calles.

Es un hecho que el Ayuntamiento, en fecha 27-12-2007, adjudicó la Obra de “Urbanización de la Calle San Pedro y condena de bodegas”, cuyo objeto era, justamente, el de intentar dar solución al problema. Y en dicho Proyecto, entre otras, figuraba la actuación en la bodega sita en C/ Caldereros nº ....-C/ San Pedro nº .... (a la que se asignaba el nº 11 de bodegas a condenar). Y en el Informe final de las obras, al referirse a lo realizado en la misma, se hace constar :

*“Esta bodega se comunicaba con la bodega nº 10 del edificio colindante. Para su condena, se procedió a la demolición de una serie de*

*tabiques y un forjado ejecutados en su interior con la finalidad de proceder a su relleno conjunto con la bodega nº 10. Además, se impermeabilizó con la lámina EPDM el contacto de la bodega con los muros y estructura de la escalera del edificio de la C/ Caldereros nº .....*

*El drenaje del fondo de esta bodega se conecta con el drenaje de la bodega nº 10, realizando una serie de zanjas que desaguarían en la arqueta construida al pie del cierre de esta última bodega.”*

Según consta en Libro de Órdenes, en fecha 29-07-2008, se hacía constar : *“10.- Bodega 11: está acabada. No hay que instalar bomba ya que las aguas de infiltración drenan hasta la 10 a través de la grava del fondo y llegan hasta la arqueta de esta bodega.”*

En cuanto a la petición de copias de informes emitidos, presentada al Ayuntamiento en fecha 24-06-2010, fue cumplimentada, según se nos ha acreditado, con acuse de recibo de los mismos por la interesada de fecha 14-07-2010.

**TERCERA.-** Constatamos también, a partir de la documentación aportada, que el Ayuntamiento, atendiendo a las quejas de la afectada, con fecha 12-01-2011, solicitó informe a la Dirección facultativa de las obras, que había realizado su última visita a dicha vivienda en marzo de 2010; y por ésta, atendiendo a lo interesado por el Ayuntamiento, se hace constar lo recogido en apartado 4.10 de los antecedentes.

De dicho informe parece desprenderse que la intervención aconsejada por Geoscan, y asumida por Informe de la Arquitecta municipal, *“... consistente en la impermeabilización física de las paredes y zonas afectadas por las humedades, mediante la limpieza y retirada de los revestimientos afectados, revestimiento de mortero hidrófugo en las paredes y repintado con pintura transpirable”*. no fue, finalmente, autorizada por la propiedad (según dice el Informe : *“Aunque esta solución es en principio aceptada por la propietaria de la vivienda de referencia, así como, por los propietarios de la vivienda vecina, a la hora de proceder a su ejecución por el contratista de las obras de urbanización de la calle San Pedro se nos notifica su negativa a la ejecución de estas obras de reparación, por lo que finalmente no se actúa en esta vivienda, actuaciones que si se realizan en la vivienda vecina y que se dan por terminadas a finales de pasado año 2010”*).

La persona presentadora de queja reconoce, en su comparecencia ante esta Institución, que no aceptó firmar la autorización que, por el Ayuntamiento, se sometió a su consideración, para ejecutar tales obras de reparación, argumentando su disconformidad con que el origen de las filtraciones se debiera a fuga de la red de saneamiento del Parador Nacional, y suponemos que también fue determinante, sobre todo, la renuncia que se recogía en dicha autorización a toda acción o reclamación posterior al respecto.

No compete a esta Institución pronunciarse sobre si el origen de las filtraciones y humedades que afectaron y afectan a la concreta vivienda de la persona presentadora de queja, se debió a la fuga de la red de saneamiento del Parador Nacional, o al más amplio problema de comportamiento hidrológico que se da en el Cerro Pui Pinos, y que parece de imposible solución, según el informe de Geoscan, pues ello es cuestión técnica sobre la que nos sometemos a los informes que se han emitido, o a los que alternativamente pudieran justificar la postura de la presentadora de queja, en relación con dicha problemática, y con la obra ejecutada para buscar la mejor solución posible para ella.

Consideramos, sin embargo, que la positiva actuación municipal tendente a dar una solución general al problema, y una más particular reparadora de las afecciones que se manifestaban y se comprobaron en la vivienda que nos ocupa, no debiera quedar empañada por la exigencia a la propietaria de su renuncia a un eventual ejercicio de acciones o reclamaciones, pues ello es una renuncia a un derecho, que no debiera ser condición para la actuación reparadora de los daños comprobados.

### III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

**Hacer SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO de ALCAÑIZ**, para que, en relación con los daños que han podido comprobarse por Asesor instructor de esta Institución, en la vivienda sita en C/ Caldereros nº ....- C/ San Pedro nº ....., siempre que así se autorice por la propietaria, y sin perjuicio del ejercicio de acciones o reclamaciones en vía judicial, se realicen las obras de reparación y medidas correctoras propuestas por Geoscan, e informadas favorablemente por la Arquitecta municipal, *“consistente en la impermeabilización física de las paredes y zonas afectadas por las humedades, mediante la limpieza y retirada de los revestimientos afectados, revestimiento de mortero hidrófugo en las paredes y repintado con pintura transpirable”*.

Ejecutadas tales actuaciones, consideramos procedente recomendar al Ayuntamiento el seguimiento de la evolución de la obra reparadora ejecutada y su efectiva eficacia.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.



**Zaragoza, a 29 de marzo de 2012**  
**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**