

Expte.

DI-1974/2013-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ÉPILA
Plaza de España 1
50290 ÉPILA
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 2 de octubre de 2013 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se hacía alusión que : *“Desde hace mucho tiempo venimos planteando quejas, reclamaciones y peticiones dirigidas al Ayuntamiento de Épila, relativas a las filtraciones, humedades y afección a nuestra vivienda, en C/ Arrabal nº 6, y a pesar de que, en principio se nos atiende en el Ayuntamiento, vemos que no se están adoptando medidas, ni realizando actuaciones que lleven a una solución efectiva del problema.*

En su momento ya hubimos de plantear una reclamación judicial que no prosperó y de la que adjuntamos copia; en la misma el Juzgador aprecia voluntad municipal de adoptar soluciones, pero hasta la fecha no las vemos, y es por ello que nos dirigimos a esa Institución recabando su intervención ante dicha Administración para que aborde la solución del problema que nos viene afectando y que excede de lo que por nuestra parte venimos pudiendo hacer para dar soluciones puntuales en nuestra propiedad.

Adjuntamos copias de las últimas peticiones y reclamaciones dirigidas al Ayuntº y a las que no se ha dado respuesta alguna, lo que creemos es una actuación irregular para con nosotros en tanto que ciudadanos y contribuyentes.”

TERCERO.- Assignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción

1.- Con fecha 3 de octubre de 2013 (R.S. nº 11.410, de 8-10-2013) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ÉPILA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en instrucción y resolución de las reiteradas solicitudes y denuncias de

filtraciones, presentadas al mismo en fechas 26-03-2010, 3-04-2013, 26-07-2013, y 3-09-2013, todas ellas que afectan al nº 6, de C/ Arrabal, y que, según se denuncia, no han recibido respuesta alguna por parte de ese Ayuntamiento. Rogamos se nos remitan copia de los informes técnicos solicitados al respecto, en cuanto al origen de las filtraciones, y medidas a adoptar para dar solución al problema que se ha denunciado (y a los antecedentes existentes sobre el mismo problema), y valoración de los daños causados, en orden a su reparación e indemnización, si hubiera lugar a ello.

2.- Con fecha 7-11-2013 (R.S. nº 12.709, de 11-11-2013), se dirigió recordatorio de la petición de información al Ayuntamiento de Épila.

3.- En fecha 20-11-2013 recibimos oficio de Alcaldía adjuntando Informe del arquitecto técnico municipal, fechado en 13-11-2013, que hacía constar :

“ASUNTO: PETICIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE QUEJA EN LA VIVIENDA SITUADA EN LA CALLE ARRABAL N°6 DE ESTE MUNICIPIO

SOLICITANTE: EL JUSTICIA DE ARAGÓN.

EMPLAZAMIENTO: CALLE ARRABAL N°6.

FECHA DE ENTRADA: 12 DE NOVIEMBRE DE 2013.

EXPTE: DI-1974/2013-10

M.... C... B..., ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL,

INFORMA

Que con referencia a las filtraciones que se producen por el efecto de la humedad en la vivienda situada en la calle Arrabal nº 6 de este municipio, se han realizado las siguientes gestiones:

** Visita - inspección de las redes municipales situadas en la zona superior de la vivienda mencionada, observando que el colector de saneamiento se encuentra en mal estado de conservación, por lo que este Ayuntamiento decide proceder a la renovación de la totalidad de las redes de vertido situadas en la zona inmediatamente superior a la vivienda afectada. Estas actuaciones se realizaron en el año 2006.*

** Visita técnica a la vivienda y petición de informe a la concesionaria AQUAGEST de la situación de las redes municipales, para comprobar el estado de las mismas en julio de 2013. Sin respuesta.*

** Reiteración de petición de informe en noviembre de 2013 a AQUAGEST ante la inexistencia del informe solicitado anteriormente con carácter de urgencia para determinar con exactitud la causa que produce las*

humedades observadas.

No obstante, sometemos este informe a un mejor criterio.”

4.- Del precedente informe se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante escrito de fecha 21-11-2013 (R.S. nº 13.775, de 2-12-2013)

Y con misma fecha (R.S. nº 13.776) se dirigió una petición de ampliación de información al Ayuntamiento de Épila, y en concreto para que completase la misma con :

1.- Informe sobre las condiciones que rigen las relaciones de ese Ayuntamiento con la empresa concesionaria del servicio de aguas (AQUAGEST), en cuanto se refiere a la cumplimentación de los requerimientos municipales hechos a la misma, para emisión de informes sobre estado de las redes, dado que, según el informe emitido por el arquitecto técnico municipal dicho informe le fue requerido en julio de 2013, y en noviembre de 2013, le ha tenido que ser vuelto a requerir, y qué medidas están previstas en la concesión, para evitar o sancionar dicho incumplimiento, y en el caso concreto que nos ocupa qué actuación se ha realizado por ese Ayuntamiento. Rogamos se nos remita copia del Pliego de Condiciones y Contrato que rige la concesión del servicio de aguas de ese municipio a la mencionada empresa AQUAGEST.

2.- Más allá del mero informe de gestiones realizadas, reiteramos la solicitud de informe de fondo, del arquitecto técnico municipal, ya contenida en nuestra petición de 3-10-2013 (R.S. nº 11.410, de 8-10-2013), de valoración de los daños causados al edificio al que se alude en queja.

5.- Dicha petición fue objeto de sucesivos recordatorios a dicha Administración municipal, con fecha 9-01-2014 (R.S. nº 241, de 10-01-2014), y con fecha 12-02-2014 (R.S. nº 1902, de 18-02-2014).

6.- Finalmente, en fecha 17-03-2014, tuvo entrada en esta Institución escrito de Alcaldía, adjuntando Informe del técnico municipal, Sr. C... B..., y copia del Contrato de concesión de la gestión del servicio de aguas y saneamiento con la empresa AQUARA (antes AQUAGEST).

El Informe técnico remitido, fechado en 5-03-2014, hace constar :

“Que el pasado mes de enero del año en curso se giró visita técnica con el responsable de la empresa AQUARA a la finca situada en la calle Arrabal nº 6 de este municipio para tener conocimiento de las patologías que se habían producido en el interior de la vivienda por causa de la humedad.

Se comprobó el interior de la citada vivienda, desde la planta sótano, en la que se ubica una cueva, hasta las plantas alzadas de la misma, donde

se observó que efectivamente existía un problema de humedad que era constante en la fachada norte de la vivienda, que es recayente a la pared que forma la calle superior.

En este momento se concreta que los servicios técnicos de AQUARA realicen una revisión de las redes municipales para determinar si existe algún tipo de deficiencia que pueda afectar a la vivienda citada. La revisión se centrará en las redes de acometida de agua y de saneamiento exclusivamente.

Con fecha 12 de febrero se reclama a AQUARA el informe de estado de la inspección realizada y no se ha obtenido respuesta hasta la fecha.

Con respecto a la valoración de la vivienda, no se puede realizar ya que no se ha resuelto todavía el origen de las filtraciones.”

CUARTO.- De la documentación aportada como adjunta a la queja que nos ocupa en presente Expediente, y ciñéndonos a reclamaciones y solicitudes presentadas al Ayuntamiento de Épila en el último año, resulta :

4.1.- En fecha 3-04-2013 tuvo entrada en Registro del Ayuntamiento solicitud del siguiente tenor :

“Que es propietario de la vivienda situada en la C/ Arrabal nº 6, y que en la actualidad se ha detectado una humedad excesiva en el interior de toda la vivienda, desde la bodega hasta la zona de bajo cubierta.

SOLICITA

Visita del técnico municipal para determinar el origen de dichas humedades y la reparación de la causa que produce las filtraciones.”

4.2.- En fecha 26-07-2013 tuvo entrada en Registro del Ayuntamiento nueva solicitud sobre la misma problemática :

“Después de la solicitud de un estudio técnico realizado por escrito al Ayto. de Épila con fecha 3/04/2013 y las visitas realizadas por J... B... (Concejal de Urbanismo), M... C... (Aparejador) y un trabajador de la empresa Aquagest a principios de Julio de 2013 a la vivienda citada en la dirección de arriba para comprobar la presencia de agua en dicha vivienda y los daños ocasionados por ésta, SOLICITO un informe por escrito de los actos realizados para subsanar dicha aparición de agua. Como el agua procede de la pared que está en contacto con el monte y una calle superior por la que hay conducción municipal de agua, solicito un estudio detallado de esta zona, tanto de tuberías con posibles averías, como del estado de las calles superiores (impermeabilización de ellas y buena canalización de agua de lluvia) y comprobación in situ del estado de ciertas viviendas abandonadas o semiabandonadas que pudiesen almacenar agua de lluvia

que después pasa a esta vivienda.”

4.3.- Por tercera vez, en fecha 3-09-2013, y en relación con la situación y afecciones a misma vivienda, tuvo entrada en Registro del Ayuntamiento nueva solicitud :

“A fecha de hoy sigo sin obtener ningún tipo de respuesta por parte del Ayto. de Épila en relación a los escritos presentados este año y a las conversaciones mantenidas con J... B... y M... C... en las que se planteaban los daños causados por el agua acumulada en la vivienda situada en C/ Arrabal nº 6, así como el origen de esta agua. Hasta la fecha no tengo noticia de haberse realizado ningún tipo de estudio sobre este asunto, ni por supuesto haberse realizado acción alguna que intente subsanar el problema. Adjunto fotocopias de la factura del albañil de las obras urgentes realizadas en la vivienda en prevención de posibles caídas de techos y paredes, así como la del electricista y el cambio de una toma de antena totalmente deteriorada por el agua.

SOLICITO que, de una vez por todas, se nos de algún tipo de respuesta y se ponga solución al problema. Así como que se hagan cargo de los daños causados por esta acumulación de agua en dicha vivienda.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Por lo que respecta al fondo de la queja formulada, a la vista de los antecedentes obrantes en Expediente, y facilitados por la persona presentadora de queja, constatamos que el Ayuntamiento de Épila, en relación con la denuncia de filtraciones y humedades, que desde los espacios viarios, desde las redes municipales, o desde viviendas abandonadas o semiabandonadas, han afectado a la concreta vivienda nº 6 de C/ Arrabal, se limitó a solicitar informe a la empresa concesionaria del servicio de aguas (Aquagest), en julio y noviembre del pasado 2013, actuaciones siempre ante la reiteración de las peticiones del afectado propietario, pero sin que nos conste la adopción de medidas, en el marco de la relación concesional con dicha empresa, ante el incumplimiento por la misma de las peticiones de informe que determine las causas de las filtraciones y la ejecución de las reparaciones correspondientes.

Tras dos sucesivos recordatorios efectuados por esta Institución, en petición de ampliación de información, la recibida en fecha 17-03-2014, acredita, tras visita técnica efectuada en enero, acompañados por responsable de la empresa “AQUARA” (antes “Aquagest”) : *“Se comprobó el interior de la citada vivienda, desde la planta sótano, en la que se ubica una cueva, hasta las plantas alzadas de la misma, donde se observó que efectivamente existía un problema de humedad que era constante en la fachada norte de la vivienda, que es recayente a la pared que forma la calle*

superior.”

Y, sin embargo, tras hacer mención al encargo hecho a los servicios técnicos de “AQUARA”, para que determinen la existencia de algún tipo de deficiencia que pueda afectar a la vivienda, centrándose en las redes de acometida de agua y de saneamiento, el informe del técnico municipal, Sr. C..., se limita a dejar constancia de haberse reclamado, con fecha 12 de febrero, a “AQUARA” el informe de su inspección y no haber obtenido respuesta, eludiendo la emisión de informe sobre valoración de los daños, reiteradamente solicitado desde esta Institución, aduciendo el técnico municipal *“que no se ha resuelto todavía el origen de las filtraciones”*.

Consideramos, pues, no cumplimentada la petición de informe que solicitábamos se encargase al técnico municipal, Sr. C..., sobre el estado del edificio, afecciones comprobadas, valoración de los daños, y determinación de las reparaciones a realizar, y su coste.

Y, tras las solicitudes municipales de informe efectuados a la empresa “Aquagest”, en julio de 2013, reiterada en noviembre del mismo año, y los efectuados en enero de 2014, y reiterado en febrero, a “AQUARA” (antes Aquagest) la falta de reacción municipal ante dicha inactividad de la empresa concesionaria, en el marco de las relaciones que resultan de la concesión, no hace sino cooperar a la no adopción de medidas para dar solución al problema de filtraciones y de humedades denunciado, y, en definitiva, a eludir las responsabilidades eventualmente exigibles al Ayuntamiento.

Consideramos que, tanto para el supuesto de que se concluyera que la reparación de los daños producidos fuera responsabilidad objetiva municipal, por tener su origen en deficiencias de sus redes de abastecimiento de agua y/o saneamiento, o de conservación y reparación del viario público municipal, como para el supuesto de que fuera exigible su reparación a la empresa concesionaria de la gestión de dicha redes (conforme a lo previsto en art. 7º del Contrato de concesión); y, en última instancia, para el supuesto de que se concluyera que, por razón de su obligación normal de conservación de la edificación (art. 251 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013) procede ordenar a la propiedad la ejecución de obras necesarias, los servicios técnicos municipales deberían emitir informe del estado del edificio.

Recordemos al respecto que el art. 252.2 de nuestra citada Ley 3/2009, modificada por Ley 4/2013, dispone que : *“...en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento..”*

La concreción de las obras necesarias y de su valoración, en los informes técnicos que deben constar en Expedientes relativos a obras de conservación de la edificación y de declaración de ruina, responden a una doble perspectiva de seguridad jurídica en la actuación administrativa. Por una parte, desde la perspectiva del propietario obligado, concreta a éste

cuáles son las obras que se le ordenan como estrictamente necesarias para cumplir con su obligación legal y la cuantía del gasto a realizar, de modo que, si las obras se ejecutan por la propiedad puedan comprobarse, por unidades de obra, y justificarse la cuantía del gasto; y, en caso de ser la Administración la que, finalmente, deba ejecutar subsidiariamente las mismas, dichas obras y dicha valoración constituyen el límite de gasto exigible al propietario. Y para la Administración actuante, dicho presupuesto es la base, tanto para la imposición de las multas coercitivas tendentes a forzar la ejecución por los obligados, como para contratación de las obras si ha lugar a la ejecución subsidiaria.

SEGUNDA.- El problema de las filtraciones de los Cabezos de Épila es conocido por esta Institución. En el año 2003, con motivo de la denuncia de un vecino, se incoó el expediente 1320/2003 que concluyó con una Sugerencia al Ayuntamiento en la que se indicaba al ente municipal que dispusiera lo oportuno para el adecuado mantenimiento de las redes de agua y alcantarillado en la zona de los Cabezos de ese municipio, evitando las fugas que perjudican a los vecinos que tienen allí sus viviendas. En igual sentido se dictó Sugerencia en el expediente 603/2008.

Y más recientemente sobre otro caso planteado, en Cabezo del Castillo, en Expte. 1526/2011, se formuló Recomendación al Ayuntamiento de dicha localidad, que, en lo sustancial, parece también aplicable a este nuevo caso planteado, en C/ Arrabal nº 6.

Esta Institución es conocedora de que el problema de las filtraciones en los Cabezos ha sido objeto de seguimiento por parte del Ayuntamiento de Épila y de que requiere una solución de un gran coste económico ya que toda la red de abastecimiento de agua y vertidos debería ser revisada y, seguramente, sustituida; solución que, por otra parte, debido a la orografía del terreno, a las condiciones de algunas de las viviendas y a las dificultades de actuación en ellas, casi con toda seguridad no resolvería la totalidad de las filtraciones.

Ello no obstante, antes de que los daños sufridos sean mayores, el Ayuntamiento debería proceder a adoptar las medidas necesarias para evitar la continuidad de las filtraciones, así como para responder de los perjuicios de toda índole que éstas causan a los vecinos.

TERCERA.- En cuanto al fondo del asunto, por una parte, tal y como ya dijimos en el antes citado Expte. 1526/2011, procede recordar una vez más al Ayuntamiento de Épila, en tanto que Administración pública, su obligación legal de incoar procedimiento administrativo en relación con las solicitudes que le sean presentadas por ciudadanos afectados por el funcionamiento de los servicios públicos, y de dar resolución expresa a las mismas, en los términos que se consideren procedentes, y haciendo formal

ofrecimiento de recursos contra la resolución adoptada, todo ello de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero (en particular, ver arts. 68 y ss, 42 y 58 de la citada Ley).

CUARTA.- Y en todo caso, nuestro Ordenamiento jurídico, en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, en sus artículos 139 y siguientes, establece y regula el derecho de los ciudadanos a exigir responsabilidad patrimonial a las Administraciones Públicas, por daños y perjuicios que se produzcan como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos.

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

Formular RECOMENDACION al AYUNTAMIENTO DE ÉPILA, para que :

1.- Si, a la vista de informe del técnico municipal, de valoración de los daños y de las reparaciones precisas, y de las conclusiones acerca del origen de las filtraciones, procediera asumir la responsabilidad municipal por los mismos, se contraten las obras necesarias, y se lleven a efectiva ejecución, incluyendo, en Proyecto técnico, si fuera preciso en función de la entidad de las mismas, las medidas de impermeabilización, frente a eventuales filtraciones de origen externo, que se consideren técnicamente procedentes. O se ordene su ejecución a la empresa concesionaria de la gestión de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, si así procediera por razón de su relación concesional.

Y, en caso de concluirse que corresponde a la propiedad del edificio, en función de su obligación normal de conservación de la edificación, conforme al art. 251 de nuestra ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, la ejecución de obras necesarias, previa audiencia de los interesados, se dicte orden de ejecución, escrita, clara y motivada, notificando la misma, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

2.- Y, en general, recomendar al Ayuntamiento un seguimiento periódico del estado de las redes municipales de agua y saneamiento, así

como de la evacuación de aguas pluviales en vías urbanas situadas a cota superior de viviendas con plantas bajo rasante, y de su mantenimiento y conservación en debidas condiciones. También, como ya recomendábamos en citado Expte. 1526/2011, el estudio de una solución definitiva a las zonas de cabezos en las que se manifiestan estas situaciones. Y vigilar para que no se ocupen, por vía de hecho o mediante arrendamiento, aquellas cuevas que no reúnan las condiciones exigibles de habitabilidad.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Recomendaciones formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 20 de marzo de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE