

Expte.

DI-2418/2014-10

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 10-12-2014 se presentó queja de carácter individual, haciendo referencia a dos previos Expedientes tramitados en esta misma Institución, con referencias DI-557/2011-10 y DI-857/2012-10.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Adjunto la instancia que con fecha de hoy ha sido entregada al Ayuntamiento de Alcañiz, ya que hasta la fecha, todavía no han realizado ninguna actuación sobre las humedades que se ocasionan en la vivienda a raíz de la reurbanización de de la Calle San Pedro y que como ya explico y se ve en las fotos el deterioro cada vez es mayor.”

La mencionada instancia cuya copia se nos adjuntaba, dirigida al Ayuntamiento de Alcañiz, reclamando solución a las humedades de la vivienda sita en C/ San Pedro nº 51 y cumplimiento del compromiso adquirido tanto con esta Institución como con la propia interesada, razonaba su petición exponiendo :

“Como ya he explicado en distintos escritos a este Ayto. desde la reurbanización de la C/ San Pedro, las constantes humedades están deteriorando cada vez más la vivienda, se han caído placas de escayola en el patio, los desconchones de las paredes van creciendo, el insano y constante olor a humedad, van apareciendo nuevas grietas, cuando llueve el embaldosado del patio se humedece y en alguna ocasión hay goteo de agua y lo que considero de mayor gravedad es que las grietas en la correa de la escalera cada vez son mayores con el riesgo que conlleva y que considero que si ocurre algo los únicos responsables serán Uds., ante su impasividad a las anomalías ocasionadas por dicha reurbanización.

Observando la calle, la zona de adoquinado ha bajado de nivel con respecto a la zona de hormigón por lo que ha repercutido en la vivienda ya que tengo una puerta en la vivienda que solo se abre la mitad de su apertura.

Creo que he dejado pasar tiempo suficiente, mas de 2 años, desde que en su escrito de mayo de 2012 se comprometían al arreglo de todos los

daños ocasionados, pero que en esos momentos no había dinero. Pero lo que he visto durante este tiempo es que para según que cosas sí que lo hay.

Esta instancia se la he envidado también al Justicia de Aragón, ya que hay un expediente abierto por esta causa.”

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

1.- Con fecha 17-12-2014 (R.S. nº 14.772, de 22-12-2014) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ALCAÑIZ sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular:

1.- De las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, para dar efectivo cumplimiento a aquella nuestra Sugerencia, formulada en Expte. DI-557/2011-10, y reiterada en Expte. DI-857/2012-10, antes mencionadas, remitiendo Informe actualizado de los servicios técnicos municipales acerca del estado del inmueble sito en C/ San Pedro nº 51, en cuanto a los daños producidos por humedades que proceden de dicha calle, tras obras de reurbanización ejecutadas en la misma; y en instrucción y resolución de lo solicitado en instancias que han sido presentadas a ese Ayuntamiento el pasado día 9 de diciembre de 2014, reclamando solución al problema denunciado.

2.- En fecha 22-01-2015 tuvo entrada en esta Institución respuesta municipal, adjuntando copia de la respuesta dada por el Ayuntamiento a la interesada, y en la que se le decía :

“Con relación a la problemática de humedades que se viene produciendo en diversos inmuebles sitios en C/ San Pedro y C/ Pueyos de Alcañiz, vistos los informes emitidos al respecto por la Arquitecta municipal, propuestas de gasto presentadas por la citada Técnico y dictámenes emitidos por la Comisión de Infraestructuras y Urbanismo de fechas 23 de Julio y 21 de Noviembre de 2014, se informa lo siguiente:

Desde que se ejecutaron las obras de reurbanización de la C/ San Pedro en la que se condenaron algunas bodegas que se encontraban en el subsuelo de vía pública, al objeto de garantizar su estabilidad, pese a las medidas que fueron adoptadas como la instalación de drenajes, bombas extractoras, etc., existen varias viviendas que siguen sufriendo humedades.

A estos efectos por parte del Justicia de Aragón se abrió expediente por quejas de los vecinos afectados, expediente que finalmente fue resuelto indicando la Institución del Justicia que el Ayuntamiento de Alcañiz no era el responsable directo de los problemas de humedades que sufren algunos inmuebles, puesto que esta Administración Local había emitido informes y tomado medidas en orden a su evitación.

Pese a ello, por parte del Justicia de Aragón se emitió recomendación en el sentido de que por el Ayuntamiento se siguiera estudiando el origen de las humedades para poder atajarlo.

Con este objetivo, por parte del Ayuntamiento se han estado realizando diversas actuaciones siendo las mas relevantes, las siguientes:

a) Comprobaciones del estado de la redes de abastecimiento y saneamiento por la concesionaria del servicio Aquara S.A.U., sin que se haya detectado fuga alguna.

b) Comprobaciones de la red de riego de los jardines del Cerro "Pui Pinos", por parte de la Brigada de jardines, detectando una fuga en ese espacio que se reparó en Diciembre de 2013.

c) Comprobaciones de los hidrantes sitios en la plataforma del Parador, sin que se haya detectado deficiencia alguna.

d) En el próximo mes de Enero, cuando cierre el Parador de Turismo, se van a realizar comprobaciones del depósito en el que almacenan el agua potable, al objeto de determinar si existe alguna fisura que permita una fuga de agua.

También se ha indicado por la Arquitecta municipal, que las actuaciones realizadas en los últimos años en el Cerro, como pueda ser la reconstrucción de la muralla Este del Castillo, pavimentación de un gran espacio entre el Parador de Turismo y muralla que sirve de aparcamiento, etc., han podido suponer un cambio hidrológico del Cerro; apunta también la Técnico municipal que las aguas de lluvia, con carácter general, son reconducidas, salvo las que caen en el talud rocoso y en las vías de acceso al Cerro, lo que pudiera ser una causa de los problemas de humedades.

Con el objetivo de poder resolver este problema y con la finalidad de realizar las comprobaciones oportunas, se ha considerado conveniente que por parte de una empresa especializada se elabore un estudio hidrológico del Cerro "Pui Pinos", seleccionando para ello a la empresa Geoscán S.A.

Por parte de Geoscán S.A. se ha presentado un informe que tiene como finalidad detectar el origen de las humedades y actuar para su eliminación; este informe se articula en varias fases, siendo la última de ellas la desecación del terreno, actuación que no se considera conveniente por el gran impacto ambiental que supone.

En una primera fase el estudio plantea la realización de los trabajos siguientes:

a) Revisión de la información sobre el cerro, todo ello con el objetivo de conocer las edificaciones afectadas por las humedades, fuentes que han existido en el cerro, análisis de las aguas en el laboratorio, etc.

b) Análisis de la red de fracturación del macizo, con el objetivo de conocer las direcciones de movimiento de las aguas que se infiltran.

c) Análisis de la escorrentía superficial, con el objetivo de conocer las zonas de infiltración y las de evacuación de las pluviales, entre otros.

El presupuesto de estos trabajos alcanza el importe de 10.500 €, impuestos no incluidos, siendo el plazo de duración de tres meses.

Por parte del Ayuntamiento se va a encargar a la citada empresa la elaboración del mencionado informe, por lo que una vez se obtengan resultados y explicados, se valorará si se realizan nuevas fases o, si está determinado el origen del problema, se puede actuar para su resolución.

Por último mencionar que se están ejecutando por el Ayuntamiento en estos momentos, las obras de reurbanización de la C/ Pueyos, detectándose que la red de abastecimiento estaba fracturada en diversas zonas, con gran número de oquedades bajo la vía pública, lo que sin duda ha sido producido por filtraciones de agua, que ahora van a resolverse.

De lo que se le informa para su conocimiento.”

CUARTO.- De los antecedentes obrantes en esta Institución, y en particular de las actuaciones realizadas y resoluciones adoptadas en Expedientes a los que se hace referencia por la persona presentadora de queja, resulta :

4.1.- En Expediente tramitado con referencia DI-557/2011-10, cuyas Consideraciones damos por reproducidas, se concluyó formulando la siguiente SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO de ALCANIZ :

“... 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 38- C/ San Pedro nº 51, siempre que así se autorice por la propietaria, y sin que, para ello, se le exija renuncia al 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.”

4.2.- En respuesta municipal a dicha Sugerencia, recibida en fecha 24-04-2012, se nos dijo :

“Con relación al expediente DI 557/2011-10, queja presentada ante el Justicia de Aragón por Dª [X] referida a las obras de reurbanización de la C/ San Pedro llevadas a cabo por este Ayuntamiento y una vez recibida sugerencia formal de esa Institución en la que, básicamente, se concluye:

“...en la vivienda sita en C/ Caldereros nº 38-C/ San Pedro nº 51, siempre que así lo autorice 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, consistentes 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", pongo en su conocimiento lo siguiente:

a) El Ayuntamiento de Alcañiz ofreció a la Sra. [X] (al igual que a otros vecinos que sí aceptaron la propuesta) la realización de las obras que figuran en el informe de Geoscán al objeto de solucionar los problemas de humedades que sufría su vivienda. Estas obras son las que se indican en la recomendación del Justicia antes transcrita.

b) La Sra. [X] no otorgó autorización para que dichas obras se llevaran a cabo en su propiedad, por lo que el contratista de las obras de reurbanización de la C/ San Pedro finalizó su ejecución, levantándose Acta de recepción y estando esta actuación plenamente concluida.

c) En estos momentos el Ayuntamiento de Alcañiz no dispone de ninguna partida presupuestaria para hacer frente a las obras descritas en el informe de Geoscán, por lo que su ejecución no puede llevarse a cabo.

d) La circunstancia de que el perjudicado renuncie a toda acción o reclamación posterior es una fórmula totalmente arraigada y de plena aplicabilidad en la institución de la responsabilidad patrimonial, siendo una consecuencia del principio de seguridad jurídica, ya que no significa otra cosa que el perjudicado por una actuación, una vez reparado, acepta esta reparación y está conforme con la misma.

No obstante todo lo anterior, este Ayuntamiento acepta la sugerencia formulada por el Justicia de Aragón, comprometiéndose a adoptar las medidas de impermeabilización citadas, si bien, no se compromete a fijar un plazo para su adopción debido a dificultades presupuestarias."

4.3.- Posterior información recibida del Ayuntamiento de Alcañiz, en fecha 8-05-2012, adjuntando última reclamación presentada por la denunciante, informe de la Técnico Municipal, informe de la empresa que realiza el mantenimiento del servicio de aguas municipal, Aquagest y CD, dio lugar a la incoación de expediente de oficio, con referencia DI-857/2012-10, para dar traslado de dicha información a la afectada, y en cuanto al Ayuntamiento le hicimos llegar escrito en el que, entre otras, le hacíamos las siguientes observaciones :

"..... Como ya es conocido por ese Ayuntamiento, en la primera de las Consideraciones que hicimos en la resolución adoptada en el antes mencionado Expte. DI-557/2011-10, dejamos constancia de nuestro expreso reconocimiento a la buena voluntad demostrada por el Ayuntamiento de Alcañiz en su intento de dar solución a los problemas de filtraciones de aguas que, que se venía denunciando (según parece, al menos desde el año 2004) y que afectaban a propietarios de viviendas situadas en C/ San Pedro, C/ Caldereros y C/ Pueyos, acometiendo la obra de reurbanización de la C/

San Pedro. También considerábamos que debía seguir observándose la evolución de los casos de continuidad, aumento, o nueva aparición, de humedades y filtraciones en el ámbito de la actuación realizada.

No compete a esta Institución pronunciarse sobre cuál sea el origen de las filtraciones y humedades que afectan a la concreta vivienda de la persona presentadora de queja; pues es cuestión técnica sobre la que nos sometemos a los informes que se han emitido, o a los puedan emitirse hasta buscar la mejor solución posible para ella.

En el caso concreto que se planteaba en aquel anterior Expediente de queja (DI-557/2011-10), y que vuelve a plantearse en la nueva denuncia que se ha presentado a ese Ayuntamiento, parece constatarse que las filtraciones no sólo no se han eliminado, sino que, al parecer, han aumentado, y ello nos lleva a reiterar a ese Ayuntamiento lo que ya sugeríamos entonces, esto es, que 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”, o las que puedan recomendarse por los servicios técnicos municipales, o por asistencia técnica externa, para dar solución al caso concreto, obras que -entendemos- deberán ser autorizadas y toleradas por la propietaria, en lo que tengan que ejecutarse en su propiedad, y el seguimiento de la evolución de la obra reparadora ejecutada y su efectiva eficacia.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

ÚNICA.- Consideramos procedente, en primer término, dar por reproducidas las Consideraciones que ya se contenían en nuestra resolución formulada en Expediente de queja DI-557/2011-10, y a la que volvíamos a remitirnos en la comunicación dirigida al Ayuntamiento en nuestro Expediente de oficio DI-857/2012-10.

El Informe que por el Ayuntamiento de Alcañiz se ha remitido a la propiedad del inmueble sito en C/ San Pedro nº 51, se hace eco de aquella nuestra resolución, en lo que se refiere a la continuación del estudio del origen de las humedades que se han seguido poniendo de manifiesto tras las obras municipales de reurbanización de la citada calle; y el nuevo encargo previsto del estudio hidrológico del Cerro “Pui Pinos”, acredita a nuestro juicio la clara voluntad de llegar a una resolución del problema general.

Pero en el caso concreto al que se refiere la queja presentada, la nueva queja, dirigida al Ayuntamiento, y a esta Institución, evidencia que no se ha llevado a cabo la reparación de elementos dañados en el citado

inmueble, conforme a lo propuesto ya en su día por la empresa Geoscán, 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*”, o las que puedan recomendarse por los servicios técnicos municipales, o por asistencia técnica externa, para dar solución al caso concreto, obras que -entendemos- deberán ser autorizadas y toleradas por la propietaria, en lo que tengan que ejecutarse en su propiedad, y el seguimiento de la evolución de la obra reparadora ejecutada y su efectiva eficacia.

Pasados ya más de dos años, y dado que no se ha dado cumplimiento a la Sugerencia que en su día formulamos, en lo que respecta a la concreta reparación de la vivienda mencionada, consideramos procedente reiterar la misma, para su toma en consideración por el Ayuntamiento de Alcañiz.

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

Reiterar la SUGERENCIA formal ya hecha en su día al AYUNTAMIENTO de ALCANIZ , y aceptada por éste, en anterior Expediente de queja DI-557/2011-10, para que, en relación con los daños que pudieron comprobarse en su día por Asesor instructor de esta Institución, y que se han venido agravando desde entonces, en la vivienda sita en C/ Caldereros nº 38- C/ San Pedro nº 51, siempre que así se autorice por la propietaria, y sin que, para ello, se le exija renuncia al 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*”.

Y 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 11 de marzo de 2015
EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE