



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**202500002632**

**19 MAR 2025**

**REGISTRO DE SALIDA**

**Exp: Q24/626/09**

**Sr. Alcalde-Presidente**

**Ayuntamiento de Borja**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

L01500554 / O00020438

**ASUNTO:** Sugerencia relativa a la necesidad de resolver expresamente responsabilidad patrimonial de la Administración en relación a la existencia de filtraciones en inmueble.

## **I.-ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El pasado 24 de abril de 2024, tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

**SEGUNDO.-** En el mismo se hacía alusión a lo siguiente:

*«(...) tienen una casa en la dirección (...).*

*El Ayuntamiento empezó unas obras en la calle de atrás para crear la “Casa de las Conchas” y, desde entonces, tienen filtraciones en casa.*

*La casa es de adobe; se está agrietando y la pared exterior está saliendo hacia fuera.*



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

*En la casa hay mucha humedad, y el hijo del propietario, de 35 años ha tenido 2 veces neumonía, y su perro falleció hace un mes de neumonía a raíz de la humedad.*

*Actualmente viven en la casa de un hijo en Zaragoza ya que la mencionada anteriormente es inhabitable, y la esposa del interesado no puede ir a su puesto de trabajo en Mallén, y ha perdido el empleo.*

*Ante esta situación, se han puesto 3 reclamaciones al Ayuntamiento de Borja , ya que llevan con este problema desde 2020, además de ir presencialmente al Ayuntamiento en numerosas ocasiones, persistiendo y agravándose el problema».*

**TERCERO.-** Habiendo examinado el citado escrito se acordó admitir el mismo a supervisión y dirigirnos a esa Corporación local interesando información al respecto.

**CUARTO.-** En cumplida atención a nuestro requerimiento se nos proporcionó un informe en los siguientes términos:

*«En relación al asunto referenciado en el asunto (expediente en esa Institución 24626/2024), adjunto al presente le remitimos informe de julio de 2024 de la Arquitecta Asesora del Ayuntamiento, que manifiesta que, al menos, no es concluyente la causa de las filtraciones sufridas en el edificio sito en (...), con las obras de restauración de la Casa de las Conchas de este Municipio.*

*Por otro lado, el mismo informe pone de manifiesto que la bodega afectada no cuenta con impermeabilización.»*

El informe técnico era del siguiente tenor literal:

*«Se ha girado visita de inspección en numerosas ocasiones, en compañía de la propiedad y del encargado del servicio de abastecimiento de aguas y alcantarillado del Ayuntamiento de Borja, a continuación se resume y detallan las actuaciones realizadas y se aportan fotografías de los distintos días y situación.*

*El inmueble sito en (...) se ubica en suelo urbano consolidado, calificado como Centro Histórico y está incluido en la delimitación del Conjunto Histórico, realizada por Decreto 133/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.*



*Fachada principal a (...) y fachada trasera a patio interior propiedad del inmueble sito en calle (...). Debido a la orografía de la zona, lo que es planta baja de plaza (...), con uso de bodega, es sótano de calle (.....) quedando a nivel inferior de la actual calle y pasando por debajo de la misma, manifestándose con los respiraderos.*

*9 de julio de 2020*

*Se gira visita y se comprueba el estado en el que se encuentra la bodega que conforma la planta baja del inmueble de 5 alturas (B+4), sin acondicionar, en estado natural de tierra y piedra.*

*Al fondo de la misma existe zona abovedada, y justo antes del inicio existe un tubo/tubería sin conexión con el otro extremo por el que cae agua. El tubo se encuentra a unos 4 metros de altura respecto al suelo y por encima suyo al menos 1,5 metros hasta el respiradero con salida a la calle...*

*Existe humedad en las paredes y en algunas zonas gotea agua continuamente.*

*Se encuentra también un montón de tierra con piedra que presumiblemente ha ido cayendo de la zona superior, todo ello bastante mojado. Se aprecian otros restos de residuos de procedencia desconocida que están allí acumulados.*

*Vista la cantidad de agua que emana se pone en marcha la operativa para averiguar la procedencia:*

- Revisión de tuberías municipales por parte del encargado del servicio de abastecimiento de aguas y alcantarillado del Ayuntamiento de Borja por si existe alguna avería.*
- Investigación de la propiedad del tubo/tubería que está ejecutado a bastante profundidad de la calle, así como cuál es su cometido.*
- Revisión de las bombas de la (...), puesto que el propietario argumenta que desde que se están realizando obras han aparecido las filtraciones de agua.*

*21 de Enero de 2021*



*Se gira visita y se comprueba que sigue saliendo agua por el tubo y manando por distintas zonas de las paredes y techo, como consecuencia han seguido cayendo zonas de piedra y tierra llevándose por delante un tramo del tubo, por lo que en ese momento sólo quedan unos 40 cm de tubo visible y se aportan fotografías de su ubicación bajo la calle (...) vista la disposición del respiradero de la Bodega.*

*Revisadas las redes municipales de la zona no se ha encontrado ninguna avería.*

*Al mismo tiempo se ha intentado averiguar el recorrido y cometido del tubo sin obtener datos concluyentes aunque sí se puede descartar que forme parte de la red municipal activa (en funcionamiento). No se conoce período en el que se ejecutó ni motivo.*

*Revisados los pozos y bombas de achique de (...) parece ser que en ocasiones se desconectan. Se va a seguir observando la posible relación entre la mayor/menor cantidad de agua y el funcionamiento de las bombas.*

*Se aconseja realizar un empalme del tubo para poder redirigir el agua que por el sale, y darle salida con la pendiente necesaria a plaza (...), en aéreo por el interior de la bodega, hasta conectar con el vertido. No se realiza.*

*No obstante, en fechas posteriores, se procede a colocar un andamio en el interior de la bodega para poder meter una cámara de inspección por el tubo (contratado por el Ayuntamiento). La empresa contratada constata que dicho tubo cambia de material, pareciendo tubo corrugado, lo que indicaría que es de reciente colocación relativamente. Igualmente, constata que a cierta profundidad de longitud está obstruido por material duro que no permite el paso de la cámara, lo cual no quiere decir que interfiera en el paso del agua, por tanto no se puede seguir con la grabación ni conocer el inicio del mismo. Presumiblemente se trata de una tubería particular que pertenecería a alguno de los inmuebles colindantes o cercanos desconociendo la causa y objetivo.*

*Se contempla la posibilidad de meter agua a presión por el tubo, como si se tratase de un atasco, y a ver por donde sale. Finalmente no se realiza esta acción.*

*6 de Mayo de 2021*



*Se gira visita y se comprueba que la bodega está en proceso de secado y no cae agua. El propietario asegura que ha dejado de caer y que tiene que ver con el funcionamiento correcto de las bombas de la Casa de las Conchas.*

*Se observa que ha taponado la salida del tubo, y al preguntarle dice que el mismo la ha taponado con una mezcla de paños y cola/silicona que preparó e introdujo con la ayuda de un palo hasta que quedase taponado.*

*El motivo de esta visita es el aviso de la vecina del inmueble sito en Plaza (...) de que tiene agua en su bodega y nunca antes había tenido.*

*De nuevo se comprueba la existencia de averías en la red municipal y el funcionamiento de las bombas de Casa de las Conchas. A los días cesa la entrada de agua.*

*18 de Noviembre de 2021*

*Se gira visita y se comprueba que de nuevo la entrada de agua es abundante en las bodegas de los dos inmuebles, Plaza (...), llegando a llover en el interior de las mismas y por tanto encharcándose el suelo.*

*Igualmente se revisan inmuebles anexos con sus bodegas como (...) que también tiene humedad y alguna pequeña filtración.*

*Se revisa el exterior de la calle (...) donde existe una cámara de descarga que hace años tuvo una avería como posible origen de las filtraciones, se revisará, no obstante se ve poco probable por la gran cantidad de agua que mana en el interior.*

*16 de Junio de 2023*

*Se gira visita y se comprueba que si bien la entrada de agua ha cesado sigue existiendo humedad y algunas zonas de las paredes están mojadas. La propiedad asegura que aunque ha disminuido considerablemente la entrada de agua sigue habiendo filtraciones y está preocupada por los desprendimientos de tierra y piedra que están teniendo lugar.*

*Durante todo este tiempo desde el Ayuntamiento de Borja se ha buscado el origen y causa de las filtraciones. Tanto la técnico que suscribe como el encargado del*



*servicio de abastecimiento de aguas y alcantarillado del Ayuntamiento de Borja han realizado numerosas visitas, pruebas, sondeos y tareas de indagación no resultando posible determinar la procedencia de las mismas.*

*Desde el inicio de las quejas y solicitudes de visitas, así como en las reuniones mantenidas con el Alcalde, se advirtió a la Propiedad de que la causa podía ser municipal, particular o natural y que el Ayuntamiento sólo sería responsable en la primera de ellas en caso de que así se demostrase, el resto de posibles causas no son asunto municipal.»*

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** El promotor de la queja pone de manifiesto que, a consecuencia de unas obras municipales llevadas a cabo para restaurar la «Casa de las Conchas», se produjeron filtraciones en su bodega, que afectaron al inmueble. Por otro lado, el Ayuntamiento, que aporta un informe técnico transcrito en los antecedentes fácticos de esta resolución, entiende que no cabe identificar la causa de las filtraciones sufridas en el edificio en cuestión, con las obras de restauración de la casa de las Conchas de ese Municipio. Por otro lado, el mismo informe pone de manifiesto que la bodega afectada no cuenta con impermeabilización.

No procede aquí efectuar apreciación alguna sobre la procedencia o no de la reclamación presentada, correspondiendo a la Administración Municipal, a la vista de las pruebas que se aporten al expediente administrativo, su valoración y resolución, sin perjuicio, en su caso, de su eventual fiscalización judicial, en la que podría practicarse, si así se interesara y acordara, prueba pericial.

**SEGUNDA.-** Dejando aparte la cuestión de fondo sobre la existencia (o no) de responsabilidad administrativa, a fecha actual y pese al tiempo transcurrido, no se ha resuelto el expediente, habiéndose interpuesto la primera reclamación en el año 2020.



Debe comentarse que, al existir una solicitud expresa procedería que, a la mayor brevedad posible, se adoptara una decisión municipal, un acto administrativo en definitiva, que contenga las razones de la decisión de la Administración sobre la cuestión, atendiendo a todos los datos fácticos y circunstancias conocidas, de manera que pueda ser formalmente notificado al ciudadano denunciante para que, de no estar de acuerdo con el mismo, pudiera interponer los recursos oportunos contra dicha decisión, recursos éstos sobre los que la Administración también debería informar al interesado.

De esta forma y, si a su interés conviniese, el particular denunciante podría optar, bien por interponer el potestativo recurso de reposición previsto en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (aportando si así entendiese convenía a su derecho informes técnicos que en su caso hubiera podido solicitar de facultativo competente al efecto), o bien acudir directamente a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Además, con ello también se daría cumplimiento a lo previsto en el artículo 21 de la citada Ley, sobre la exigibilidad de dar respuesta administrativa a las peticiones de los ciudadanos.

Dicho lo anterior, el plazo máximo de resolución de este tipo de procedimientos es de 6 meses, según establece el art. 91.3 de la Ley 39/2015, al disponer que *«transcurridos seis meses desde que se inició el procedimiento sin que haya recaído y se notifique resolución expresa o, en su caso se haya formalizado el acuerdo, podrá entenderse que la resolución es contraria a la indemnización del particular»*.

En virtud de todo lo expuesto, y en uso de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, considero conveniente formular la siguiente:



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

### III.- RESOLUCIÓN

**Sugerir** al Ayuntamiento de Borja que, en la forma y previos los trámites que ese Ayuntamiento considere más procedentes en derecho y acordes con las circunstancias concurrentes en el caso, proceda a impulsar la tramitación relativa a la reclamación presentada de forma que el procedimiento culmine con un acto administrativo decisorio que sea comunicado a la denunciante en la forma y a los fines más arriba señalados.

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, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**En Zaragoza, a 7 de marzo de 2025**



**Concepción Gimeno Gracia**  
**Justicia de Aragón**