



Ayuntamiento de Épila
epila@dpz.es

ASUNTO: Sugerencia relativa a la existencia de filtraciones en una vivienda de la localidad.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 8 de septiembre de 2020, tuvo entrada en esta Institución una queja, en la que una ciudadana mostraba su preocupación por la existencia de filtraciones en su vivienda en momentos de lluvia y por la situación de insalubridad de la finca colindante. En concreto, dicha señora expuso que, debido a cómo están construidas tanto la calle en la que está sita su vivienda como la paralela a la suya, y al existir un gran desnivel entre ambas, se localizan filtraciones de agua en su vivienda cuando se producen lluvias. A su vez, la finca colindante, de la que mostró algunas fotografías al tiempo de presentar la queja, se encuentra en un estado de insalubridad y amenaza de derrumbamiento, lo que permite que las aguas transiten hacia su vivienda hasta el punto de que ha tenido que solicitar apoyo municipal para extraer el agua de esa finca.

SEGUNDO.- Admitida a supervisión la anterior queja, se solicitó información sobre el particular al Ayuntamiento de Épila.

TERCERO.- Diligentemente, el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Épila ha remitido a esta Institución un escrito suscrito por dicha autoridad, así como un informe de la concesionaria municipal de aguas.

En el escrito del Sr. Alcalde, se ha expuesto lo que sigue:

«Que se ha recibido en este Ayuntamiento escrito del Justicia de Aragón, solicitando información sobre filtraciones de agua en vivienda, sin especificar a qué dirección se refiere.

Que según el nombre de la promotora de la queja, y según averiguaciones realizadas por el Ayuntamiento de Épila, parece que se trata de (...).

Que no se ha recibido en el registro general de este Ayuntamiento ningún escrito de la promotora de la queja poniendo en conocimiento los hechos que describe.

Con fecha 28 de abril de 2020 se recibió en el Registro de este Ayuntamiento un escrito firmado por otra persona, en el que no se indica nombre, apellidos ni DNI. Tampoco se indica el lugar a efectos de notificaciones.

Este escrito consistía en una reclamación por las filtraciones e inundaciones que se producen en una cueva, sin indicar la dirección, y solicitando la subsanación de la avería.

Que, tras averiguaciones realizadas por el Ayuntamiento a raíz del escrito recibido por el Justicia de Aragón, podría ser que el escrito anterior venga referido a la cueva situada en (...).

Se adjunta informe de la empresa concesionaria que gestiona el servicio de aguas del municipio, encargada también del mantenimiento de las instalaciones.



Según se expone en la queja registrada en El Justicia de Aragón, las filtraciones se vienen produciendo en su vivienda debido a cómo están construidas tanto la calle en la que está situada su vivienda como la paralela a la suya, debido al gran desnivel.

El gran desnivel que presentan ambas calles no se debe a su forma de construcción, sino a la orografía del terreno.

En caso de que sospeche que el agua procede de la finca colindante debería ponerse en contacto con su propietario. En caso de que considere que esa finca se encuentra en situación de ruina, debería instar al Ayuntamiento a que declare esta situación, previa tramitación del expediente oportuno, ya que no consta solicitud en este sentido.

No obstante, el Ayuntamiento de Épila está tramitando varios expedientes de declaración de ruina de varios inmuebles, y no se descarta la incoación de nuevos expedientes en caso de tener conocimiento del estado ruinoso de otros inmuebles.

El Ayuntamiento de Épila considera que el procedimiento adecuado para las posibles reparaciones de las filtraciones existentes es la exigencia de responsabilidad patrimonial, puesto que este procedimiento permitiría determinar la existencia o no de relación de causalidad entre los daños y el funcionamiento de un servicio público, y como dice la promotora de la queja, debido a cómo están construidas las calles.

Que no consta en el Ayuntamiento ninguna reclamación de responsabilidad patrimonial de filtraciones en la (...) de Épila.»

Por su parte, en el informe de la concesionaria se ha señalado lo siguiente:

«Se remite el siguiente informe a petición de Uds., referente al estado de las redes municipales de agua y saneamiento en el entorno de (...).

Este Servicio Municipal informa que tras realizar inspección a las redes municipales de agua con equipos, correlador y geófono, y las

redes de saneamiento, mediante cámara, éstas no presentan a fecha de hoy, ni avería ni anomalía alguna en dichas redes».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- Ciertamente, son de agradecer las consideraciones e informe remitidos por el Ayuntamiento de Épila (que ha identificado correctamente la vivienda de la señora), cumpliéndose con ello la necesidad y conveniencia de colaborar con esta Institución en el desarrollo de sus responsabilidades estatutarias y legales.

En este sentido, las propias indicaciones del Sr. Alcalde constituyen un buen dato de partida para efectuar la presente Sugerencia.

De entrada, conviene indicar que parte, al menos, de los problemas que sufre la ciudadana puede que tengan que ver con la precaria situación del inmueble colindante, que se caracteriza, según esta señora, por su situación de insalubridad y por la amenaza de derrumbe, así como por sufrir la acumulación de aguas en período de lluvias.

Es verdad que el Sr. Alcalde ha expresado que este asunto puede tener una dimensión de derecho privado, en cuanto que tendría que ver con las obligaciones del propietario de la finca contigua a la del señor promotor de la queja. Sin embargo, ha sido el propio Sr. Presidente de la Corporación el que, a continuación, ha sugerido la posibilidad de promover un expediente de ruina por parte del ciudadano que ha acudido a nuestra Institución.

Con ser cierto lo que expresa el Sr. Alcalde, y también en línea con lo que se manifiesta sobre la posible incoación de expedientes de ruina, hemos de precisar que tales expedientes de ruina, como es sabido, no solo pueden ser incoados a instancia de parte (en nuestro caso, el ciudadano), sino que también pueden ser acordados de oficio (así art. 261 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba



el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto Legislativo 1/2014).

Siendo esto así, se comprenderá que, desde esta Institución, y a la vista de la queja de la que trae causa esta Sugerencia, se exhorte a la Corporación para que valore la posibilidad de incoar un expediente de ruina o de adopción de una orden de ejecución de obras de conservación por motivos de seguridad y salubridad, garantizando, en cualquier caso, que el estado inadecuado del inmueble -y, por tanto, la infracción de un deber derecho público, como es del conservación de las propiedades inmobiliarias (art. 254 del Decreto Legislativo 1/2014)- no incida en el estado de la vivienda del promotor de la queja, en función de las filtraciones, estancamientos de agua u otras causas. El Ayuntamiento, a este respecto, podría incluso valorar, si las circunstancias lo justificaran, la realización de las obras más urgentes a los efectos de garantizar la seguridad del inmueble colindante con inmediatez o con la mayor prontitud posible (art. 262 del Decreto Legislativo 1/2014).

Junto a lo anterior, esta Institución también debe sugerir que la Corporación, cuya concesionaria ya ha emitido el informe transcrito arriba, promueva la realización de inspecciones o comprobaciones periódicas de las instalaciones e infraestructuras del servicio, de acuerdo con sus potestades de fiscalización de la Administración titular del servicio público (art. 277 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón), teniendo en cuenta también el resultado de las actuaciones relacionadas con el precitado deber conservación.

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón he resuelto SUGERIR al Ayuntamiento de Épila lo que sigue:

1.- Que valore la incoación de un expediente de oficio, en materia de ruina o de adopción de órdenes de ejecución de obras de conservación, en la finca colindante a la de la señora que ha promovido la presente queja, así como que estudie la adopción, si las circunstancias lo requirieran, de aquellas actuaciones urgentes que fueran necesarias con inmediatez o con la máxima prontitud posible.

2.- Que realice inspecciones y comprobaciones sobre el estado de las redes municipales, teniendo en cuenta también las actuaciones realizadas en relación con el adecuado estado de conservación del inmueble reseñadas en el número anterior.

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

Ángel Dolado



Justicia de Aragón

Le rogamos que en las sucesivas comunicaciones que nos dirija sobre el asunto planteado, **haga mención al número de expediente** indicado en la parte superior de este escrito.