



EL JUSTICIA DE ARAGÓN
202100000737
ENE 2021
REGISTRO DE SALIDA

Ayuntamiento de Huesca
alcaldia@huesca.es

ASUNTO: Sugerencia relativa a la existencia de filtraciones en un solar contiguo a la vivienda de una ciudadana: posibilidad de ejercicio de potestades administrativas, aunque existan posibles incumplimientos de obligaciones de naturaleza privada.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 7 de noviembre de 2020 tuvo entrada en esta Institución una queja, en la que una señora mostraba su preocupación por la existencia de filtraciones de agua en su vivienda situada en una planta baja de un inmueble, como consecuencia del estado de la finca contigua, cuyo edificio había sido derribado hace años. En concreto, se decía lo que sigue:

«Cada vez que llueve, el agua se filtra provocando mucha humedad y musgo en nuestro patio, que no le da el sol nunca y está todo el año con el problema. Esa humedad a la vez filtra en mi vivienda. El año pasado cambiamos el suelo de toda la casa para evitar la humedad y tratamos las paredes de nuestro dormitorio para intentar evitar al máximo las humedades. Nada. Segundo



armario que se me ha florecido teniendo que tirar ropa y zapatos. Lo que intento decir es que nosotros a nivel comunidad, ni a través de seguros, podemos poner solución a esto. Llevamos años intentando cosas desde el interior, buscando a los propietarios del solar, pidiendo notas simples para intentar encontrar a alguien que, si no quiere hacerse cargo del solar, nos deje tomar alguna medida. Ya no sé a quien recurrir. Lo único que me gustaría y que creemos podría ser una solución es poder cubrir el suelo del solar del número 19, cementarlo y evitar así las filtraciones (...)».

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

TERCERO.- Diligentemente, el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Huesca ha remitido a esta Institución un escrito con fecha de registro de 5 de enero de 2021, así como un informe técnico.

En el informe técnico se ha señalado lo siguiente:

«Según el artículo 254 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, dispone que:

1.- Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2.- La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

Del relato de los hechos y de los antecedentes obrantes en esta Administración no consta que el solar sito en C/ (...) de Huesca, se encuentre



en inadecuadas condiciones de seguridad y salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, por lo que no procede dictar orden de ejecución.

Así mismo, el vertido de aguas desde una finca sobre otra es una cuestión estrictamente privada que debe de resolver entre los propietarios de las mismas. Así lo recoge el Código Civil, en su artículo 586, dispone que “el propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre el propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- De entrada, esta Institución debe constatar que el informe de los servicios técnicos municipales acierta al destacar que, en la situación descrita en la queja, puede existir un problema inscrito en el ámbito del Derecho privado.

Sin embargo, y sin perjuicio de lo anterior, querríamos añadir a lo dicho por la Corporación que el hecho de que existan -o puedan existir incumplimientos de obligaciones de derecho privado no significa que ello impida el ejercicio de potestades administrativas cuando sea procedente. En este sentido, debemos recordar que el ejercicio de las potestades administrativas es irrenunciable, tal y como se deriva del art. 4 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local.

Y, en este caso, entendemos que el Ayuntamiento debería valorar la posible existencia del incumplimiento del deber de conservación de las propiedades en condiciones adecuadas, entre otras, de seguridad y salubridad, en



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

aplicación del art. 254 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).

En efecto, nos encontramos ante la denuncia de la existencia de filtraciones como consecuencia del mal estado de la finca contigua, cuyo edificio había sido derribado. Estamos, por tanto, ante una suerte de solar sobre el que también se proyecta el precitado deber de conservación y que puede dar lugar a una orden de ejecución de obras dirigidas a garantizar la seguridad y salubridad y, en su caso, a la correspondiente ejecución subsidiaria (arts. 255 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2014).

En la trayectoria del Derecho urbanístico español -que, desde antiguo, ha incorporado el deber de conservación y la posibilidad de dictar órdenes de ejecución- este tipo de situaciones se ha dado con relativa frecuencia, como puede verse en la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1981, Ponente: Excmo. Sr. Gordillo García, en la que puede leerse lo que sigue:

«(...) bastando con significar, al decidir el presente recurso de apelación, que acreditándose en las actuaciones practicadas que las humedades y filtraciones (en las que, según el Arquitecto Municipal, se observa el olor característico de las aguas fecales) producidas en el edificio sito en la C/(...), nº 17, de Madrid, se deben a deficiencias ahora existentes en la finca emplazada en la Dirección (...), resulta pertinente e, incluso, preciso, que por la Gerencia Municipal de Urbanismo, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 181 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976, se ordene a la Comunidad de Propietarios de este último inmueble ejecute en el mismo las obras necesarias para mantenerlo en las debidas condiciones de seguridad,



salubridad y ornato públicos, a fin de que cesen las perjudiciales consecuencias que con su omisión se ocasionan en la actualidad a la finca colindante y a sus ocupantes; todo ello, sin perjuicio de las acciones que puedan ejercitarse para determinar las causas que hayan ocasionado la existencia actual de tales deficiencias y exigir, en su caso, las oportunas responsabilidades en la vía adecuada».

A la vista del anterior pronunciamiento jurisprudencial (en el que se aprecia la relación entre las potestades públicas relacionadas con el deber de conservación y la posible exigencia de responsabilidades en otras vías), se comprenderá que, desde esta Institución, y a la vista de la queja de la que trae causa esta Sugerencia, se sugiera a la Corporación que valore la posibilidad de incoar un expediente 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 de la finca -y, por tanto, la infracción de un deber derecho público, como es del conservación (art. 254 del Decreto Legislativo 1/2014)- no incida en el estado de la vivienda de la promotora de la queja, en función de las filtraciones de agua u otras causas. En este sentido, se quiere exhortar a la Corporación para que, en la valoración sugerida, tenga en cuenta la concreta propuesta expuesta en la queja de la que deriva esta Sugerencia, esto es, la posibilidad de cubrir el suelo del solar en los términos allí indicados.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón he resuelto SUGERIR al Ayuntamiento de Huesca que valore la incoación de un expediente 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, en general, se lleven a cabo las actuaciones precisas para garantizar el cumplimiento del deber de conservación en condiciones adecuadas del solar contiguo a la vivienda de la ciudadana.

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.

Ángel Dolado
Justicia de Aragón

