



EL JUSTICIA DE ARAGÓN  
202000007629  
DIC 2020  
REGISTRO DE SALIDA

Ayuntamiento de Épila epila@dpz.es

**ASUNTO:** Sugerencia relativa a filtraciones en casa-cueva.

### I.- HECHOS

**Primero.** - En su día, 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 referido escrito de queja se aludía a lo siguiente:

“El Ayuntamiento de Épila, en relación a las filtraciones provocadas en el C. en base a los siguientes HECHOS:

**PRIMERO:** Hasta septiembre de 2008, la casa sita en C/ C. había sido habitada como residencia principalmente de fin de semana y periodos vacacionales, llegando incluso a estar empadronado el padre de la interesada en el inmueble por su afición a la caza.

A partir de septiembre de 2008, según parece, el Ayuntamiento de la localidad, realizó varias obras de adecuación de tuberías/desagües en la calle de arriba de esta vivienda y a raíz de aquella obra llegaron todos los problemas, pues se empezó a notar que la calle

de arriba presentaba infinidad de deficiencias de habitabilidad y así se lo hicieron saber al consistorio presentado un escrito.

SEGUNDO: En 2009, los problemas seguían y se volvió a presentar escrito al Ayuntamiento con el siguiente texto: "Que la vivienda situada en C/C. está inundada de aguas fecales de la calle de arriba, porque han convertido los WC en viviendas, con empalmes ilegales de los suministros. Rogamos procedan al desalojo y corte de suministros ilegales y limpieza de tuberías y arquetas".

La respuesta del perito del Ayuntamiento fue: "Que no había fugas, ni tuberías rotas pudiendo ser.... La deficiencia en las partes privativas de vertido o encontrarse un flujo a nivel freático." Lo que se tiene claro es que antes de hacer la obra, no filtraban aguas fecales.

TERCERO: El problema continúa, empiezan a ser más los afectados por la misma causa en la zona, se reclama atención de mil maneras... Se sigue sin respuesta del Sr. Alcalde. Ante la dejadez, el paso del tiempo y la sensación de impunidad que se sufre por falta de atención en el Ayuntamiento, como el problema cada vez va a más, se dirigen al Gobierno de Aragón y se hace constar mediante escrito de fecha 20/05/2016.

Se sigue sin obtener respuesta del Sr. Alcalde y la vivienda ya no está habitable; la única respuesta que se obtuvo por parte del Alcalde fue la promesa verbal de compra que le hizo al padre de la interesada, que ya empezaba a estar bastante enfermo, "vamos a acabar con este problema y el Ayuntamiento os va a comprar la vivienda".

CUARTO: El 2 de agosto de 2016, se recibe solicitud de la POLICÍA JUDICIAL del puesto de La Almunia de Doña Godina para poder realizar la entrada y registro de la vivienda. Según informaron, el registro de la vivienda podía tener relación con un robo de cable de cobre que se había producido en el km 280 y podían estar escondiendo el robo en el interior. Fue al registro con la Policía Judicial. Una vez en el inmueble, se encuentra a un individuo que estaba haciendo uso de la vivienda como suya; además manifiesta que "el Alcalde de la localidad le ha dado permiso para utilizar la vivienda para hacer sus necesidades fecales", en esa intervención se incauta marihuana (Operación Laurel, diligencias previas 804/2015 seguidas en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº2 de La Almunia de Doña Godina). En ese mismo acto, la Policía Judicial requiere la presencia del mencionado Alcalde, y es la misma Policía quién a la vista de situación de



la vivienda, solicita al Alcalde que regularice la situación ya que después de filtraciones, la vivienda está completamente desahuciada e irrecuperable en perjuicio de los propietarios.

QUINTO: Tras lo ocurrido en el hecho cuarto y la situación de deterioro del inmueble, el Alcalde acuerda verbalmente con el propietario que el Ayuntamiento le va a comprar el inmueble, pues por tanta humedad retenida, se está deteriorando hasta el punto de ser un peligro. Así pues, el Ayuntamiento toma la posesión del inmueble y derrumba una pared.

SEXTO:....

SÉPTIMO: Una vez tramitada la herencia, se presenta escrito al Ayuntamiento solicitando se formalice el acuerdo verbal de compraventa; pues el Ayuntamiento ya tiene la posesión del inmueble y, sin embargo, nada se dijo de cuando lo iban a pagar. A este escrito, se sigue sin tener contestación.

OCTAVO: Con el paso de los meses, se solicita la baja en las Aguas y Basuras. La tramitación de la baja en las Aguas, se tramitó correctamente, pero la contestación que se recibe en cuanto a la cuota de basuras es que "la ordenanza municipal no permite cursar baja en las basuras". A día de hoy se sigue pagando la cuota de basuras sin tener la posesión de la vivienda.

NOVENO: En cuanto a la compra de la casa, por insistir e insistir, finalmente el aparejador del Ayuntamiento hizo entrega de una valoración del inmueble que nunca dijo que fuera vinculante y ya, nunca más hemos sabido de este expediente.

Se ha llamado al Ayuntamiento a todas horas del día, el asunto está parado y abandonado

DÉCIMO: El pasado 21 de octubre de 2019, se presentó escrito al Juzgado de 13 Instancia e Instrucción nº 2 de La Almunia solicitando información del atestado y diligencias previas que dieron lugar al Registro de nuestra vivienda el 2 de agosto de 2016 y así poder solicitar en la Policía Judicial ampliación de la versión por parte del Agente que fue testigo de toda situación que allí se vivió en su día; pero la respuesta del Juzgado fue que no se era parte en el proceso y que nada tenía que ver con este asunto.

UNDÉCIMO: La realidad es que:

A) Se han presentado muchos escritos al Ayuntamiento de Épila, incluso uno a la DGA y no se ha recibido contestación.

B) El Ayuntamiento tiene la posesión de la propiedad con promesa de compra, ha derrumbado media casa y no formaliza la compraventa nunca.

C) Los herederos no tienen la casa porque la posesión la tiene el Ayuntamiento y sin embargo la obligada al pago de basuras, IBI... soy ellos, igual que cualquier otro tipo de responsabilidades de que deriven de la propiedad, que encima está en estado de ruina por dejadez administrativa.”

**Tercero.** - Habiendo examinado el citado escrito se acordó admitir el mismo a supervisión y dirigirnos a ese Ayuntamiento con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada.

**Cuarto.** - En cumplida contestación a nuestro requerimiento, se nos proporcionó un informe en los siguientes términos:

*“Que se han recibido en este Ayuntamiento diversos escritos del Justicia de Aragón, solicitando información sobre la cueva situada en C/ C.*

*El Ayuntamiento de Épila es conocedor de las filtraciones que se producen en la zona y que estas pueden deberse a multitud de causas como las conexiones u obras ilegales, la mala conservación o aislamiento de los edificios o el mal uso de las instalaciones en edificaciones colindantes. En relación con lo anterior, la empresa concesionaria del servicio de aguas ha realizado inspecciones en varias ocasiones para determinar la posible existencia de averías o fugas en la red municipal, siendo los informes en sentido negativo.*

*Por otro lado, indicar que el Ayuntamiento hizo promesa de compraventa de dicha cueva, no obstante, a la hora de tramitar la compra del inmueble, los asesores jurídicos municipales advirtieron que no era un negocio jurídico viable, por cuanto las adquisiciones directas de bienes por parte de las entidades locales solo pueden realizarse en situaciones tasadas por ley. De modo, que la adquisición de la casa-cueva no se ajustaría a derecho y ese es el motivo de no haberse celebrado ese contrato, considerando que una promesa verbal de compraventa no tiene vinculación jurídica alguna.*



*En cuanto a la afirmación efectuada por un tercero, de que el Alcalde de la localidad le había dado permiso para utilizar la vivienda para hacer sus necesidades, debo señalar que no es cierto, puesto que nunca se daría consentimiento para ocupar ilegalmente un inmueble. Además, el Ayuntamiento no tiene, ni ha tenido la posesión del inmueble. No obstante, a petición del propietario se colaboró en el cierre de la cueva, tapiando la misma, para evitar ocupaciones.*

*Respecto al pago de la tasa de basuras, cabe señalar que, en efecto, se trata de una tasa por la prestación de un servicio obligatorio, y como viene señalando la jurisprudencia, la obligación de pago no surge por el uso que le dan los particulares, sino por la prestación de ese servicio por las entidades locales. De esta manera, los propietarios de los inmuebles están obligados al pago de la tasa de basuras en todo caso, sin que exista la posibilidad legal de darse de baja de la mencionada tasa.*

*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. No consta en el Ayuntamiento ninguna reclamación de responsabilidad patrimonial por filtraciones en la C/ C. de Épila.*

**Quinto.** - A la vista de la contestación transcrita se consideró solicitar una ampliación de información en los siguientes términos:

*“-Motivos por los que no se ha dado cumplida contestación a las distintas solicitudes presentadas por los interesados.*

*-Si el Ayuntamiento procedió a demoler gran parte de la casa-cueva, sin tramitar el pertinente expediente ni ponerlo en conocimiento de los propietarios y, consecuentemente, sin requerimiento alguno ni orden de ejecución.”*

**Sexto.** - Nuevamente, se nos informa lo siguiente:

*“En relación a los motivos por los que no se ha dado contestación a las distintas solicitudes presentadas por los interesados, cabe indicar en primer lugar, que tan solo consta un escrito presentado por registro de entrada de marzo de 2017, en el que se expone la venta de la casa-cueva en cuestión a favor del Ayuntamiento, a la que*

*efectivamente no se dio contestación, sin poder afirmar cuál fue la causa de no dar respuesta al escrito presentado.*

*Por otro lado, respecto a la demolición de una parte de la casa-cueva, es necesario señalar que el Ayuntamiento realizó los trabajos de demolición de una construcción de alrededor 3 m2, a petición del propietario, debido al mal estado en que se encontraba y los peligros que suponía para la seguridad ciudadana”.*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**Primera.** - Del análisis de la queja, así como de toda la documentación aportada tanto por el afectado como por el propio Ayuntamiento, se desprende que dicho el interesado lleva años denunciando en el Ayuntamiento el problema de filtraciones que sufre la casa-cueva, actualmente inhabitable, así como requiriendo información acerca del compromiso verbal del propio Ayuntamiento de comprar dicha casa-cueva que, finalmente, no ha llegado a materializarse.

**Segunda.** - Con todas las salvedades y cautelas posibles, y sin perjuicio de señalar que esta Institución no cuenta con medios que le permita tratar de acreditar el origen de los daños, al parecer han sido presentados muchos escritos que no han sido objeto de consideración.

**Tercera.** - En cualquier caso, al existir denuncias procedería que, a la mayor brevedad posible, se llevara a cabo una decisión respecto a ellas, (artículo 21 de la Ley 39/2015), en la que se plasmara una declaración municipal del sentido que los antecedentes y datos determinantes acopiados impongan, es decir, un acto administrativo que pudiera ser formalmente notificado al ciudadano denunciante para que éste, de no estar de acuerdo con el mismo, pudiera hacer uso de los recursos de que se le instruyeren al llevarse a cabo la notificación.

De esta forma, 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



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

*Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas*, (aportando si así entendiéndose 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.

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:

### III.- RESOLUCIÓN

**Sugerir** 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 y agilizar la tramitación relativa a las denuncias presentadas, de forma que el procedimiento culmine con un acto administrativo decisorio que sea comunicado al denunciante en la forma y a los fines más arriba señalados, resolviendo motivadamente sobre todas las cuestiones que allí se plantean.

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 funda la negativa.



Ángel Dolado  
Justicia de Aragón