



JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202600004230

31 MAR 2026

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/1736/03

**Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Teruel**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

Lo1442160 / O00011914

ASUNTO: Sugerencia relativa a un expediente de responsabilidad patrimonial de la Administración en relación con la existencia de filtraciones de agua.

I.-ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 29 de octubre de 2025 tuvo entrada en esta Institución una queja relativa a la falta de resolución un expediente administrativo objeto de tramitación por parte del Ayuntamiento de Teruel (en concreto, el expediente 5710/2024/TE).

En dicha queja, se denunciaba lo siguiente:

«Falta de resolución por parte del Ayuntamiento de Teruel del expediente 5710/2024/TE. El 18 de julio de 2025, el administrador de la Comunidad de Propietarios del Camino de la Estación (...), de la que soy presidenta, presentó la documentación de las facturas abonadas por la comunidad para reparar los daños de las paredes del garaje de la comunidad. (44- escrito al ayto. 18-07-25.pdf). (...).»

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 7 de noviembre de 2025 un escrito al Ayuntamiento de Teruel recabando información sobre la cuestión planteada en la queja.



JUSTICIA DE ARAGÓN

TERCERO.- Con fecha 17 de diciembre de 2025 se recibió informe de la Unidad de Personal y Servicios Generales del Ayuntamiento de Teruel, en el que se hace constar, textualmente, lo siguiente:

«En relación con la solicitud de informe de fecha 10 de noviembre de 2025, relativa al expediente administrativo de referencia, vengo a informar:

- Por Decreto de la Alcaldía – Presidencia n.º 4132/2024, de fecha 23 de octubre, se vino en admitir a trámite la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por la Comunidad de Propietarios Camino Estación (...), mediante escrito registrado de entrada en este Ayuntamiento con fecha 22 de octubre de 2024 y n.º 20535, por daños ocasionados en el citado inmueble por filtraciones provenientes de la zona del Callejón del Gato.

- Con fecha 2 de diciembre de 2024, la Unidad de Infraestructuras, informa:

“... Es sabido que las filtraciones que se produjeron en el garaje del edificio sito en Camino de la Estación (...), cesaron cuando se cortó el suministro de agua desde Camino de la Estación al Hidratante existente al terminar el Callejón del Gato.

Se deberá solicitar a Aguas Valencia, S.A., informe en el que refleje que efectivamente los daños que se reclamaron fueron o no ocasionados por la rotura de una red municipal. ...”

- Con fecha 8 de enero de 2025, tiene entrada escrito de Aguas de Valencia, S.A., en los siguientes términos:

Primero.- Consultada nuestra base de datos, consta que en fecha 10/11/2023 se recibe en nuestras oficinas un aviso de la Administración de Fincas de la Comunidad de Propietarios afectada comunicando que tienen filtraciones de agua en la tercera planta de los garajes, que coincide con la pared que linda con el Callejón del Gato.

Tras varias visitas a los garajes por parte de nuestro personal y, realizados los trabajos de búsqueda de fugas en la red de agua potable, así como inspección con cámara de TV de la red de alcantarillado que discurre por el Callejón del Gato, no se detectan fugas en las redes.

Finalmente, en fecha 27/03/2024, se procede a dejar sin servicio el tramo de tubería de PE de agua potable que discurre por el Callejón del Gato, y que abastece al hidrante situado en esa zona, comprobando días después que cesan las humedades.



JUSTICIA DE ARAGÓN

Segundo.- Que esta parte ha tenido conocimiento de la existencia de un expediente en la Unidad de Infraestructuras con nº 4229/2023 en el que consta la reclamación formulada ante este Ayuntamiento en fecha 10/11/2023 por filtraciones en el garaje de la Comunidad, y que citan en la instancia presentada en fecha 22/10/2024.

Que, en dicho expediente de infraestructuras consta un Informe municipal sobre el espacio urbanizado donde se encuentra el inmueble reclamante.

Que, en dicho espacio urbanizado por la Comunidad de Propietarios reclamante, transcurre la tubería de agua potable que quedó sin servicio en fecha 27/03/2024, citada en la alegación anterior.

Tercero.- Considerando que, el citado expediente de infraestructuras 4229/2023 guarda una innegable relación con el presente expediente de responsabilidad patrimonial, y al objeto de proceder a su estudio, es por lo que por medio del presente escrito se SOLICITA AL AYUNTAMIENTO DE TERUEL, una ampliación del plazo de emisión de informe.

- Con fecha 25 de febrero de 2025, tuvo entrada nuevo escrito de Aguas de Valencia, S.A., formulando las siguientes alegaciones:

Primero.- Que, procede mediante el presente escrito dar por íntegramente reproducidas las consideraciones fácticas y técnicas manifestadas por esta sociedad en el escrito de alegaciones presentado en la sede electrónica de este Ayuntamiento en fecha 07/01/2025, y que consta en el expediente administrativo, ratificándose en lo declarado en el mismo y en el que se manifestaba que existe un expediente de la unidad de infraestructuras en el que consta un Informe municipal sobre el espacio urbanizado entre los edificios impares de la calle San Francisco y el edificio sito en Camino de la Estación (...), que guarda una innegable relación con el presente expediente de responsabilidad patrimonial.

Segundo.- Que, a la vista de lo manifestado en el citado informe de la Unidad de Infraestructuras, expte 4355/2023/TE, en el que se informa sobre la urbanización y cesión de terrenos de ese espacio existente entre los edificios impares de la calle San Francisco y el edificio sito en Camino de la Estación (...), y en que se indica, entre otras que "... se ejecutaron unas obras sin la correspondiente autorización municipal y que por supuesto están pendientes de recepción municipal."

Y, considerando que, en dicho espacio urbanizado por la Comunidad de Propietarios reclamante, transcurre la tubería de agua potable que quedó sin servicio en fecha 27/03/2024, que abastece al hidrante situado en la zona, tubería



JUSTICIA DE ARAGÓN

e hidrante que no están adscritos al servicio, es por lo que esta sociedad manifiesta la inexistencia de responsabilidad sobre una tubería ubicada en un espacio urbanizado particular. ...”

- Con fecha 7 de abril de 2025, la Unidad de Infraestructuras emite nuevo informe señalando:

“... tras recibir escrito por parte de Aguas de Valencia S. A. el día 25/02/25, en el que tras considerar el informe técnico existente en el expediente 4355/2023/TE, manifiesta la inexistencia de responsabilidad sobre la tubería ubicada en un espacio urbanizado particular, informo que:

Se adjunta el informe al que se refiere dicho escrito, dicho informe fue trasladado a las distintas unidades del Ayuntamiento de Teruel, entre ellas a la ud. de Patrimonio del Ayuntamiento, para que determinase la propiedad de dicha zona urbanizada y de las obras ejecutadas por la promotora del edificio, ya que no es competencia de la técnico que suscribe este informe determinar la propiedad.

Hasta que dicha propiedad no sea determinada, no puedo informar nada al respecto.”

A la vista de todo lo informado por el Servicio Técnico de Infraestructuras y por la concesionaria Aguas de Valencia, no queda acreditado en el presente momento procesal la concurrencia de supuesto alguno de responsabilidad patrimonial, dado que ni hay detectada rotura de tubería ni está determinada la propiedad municipal de esa tubería, requisitos indispensables para decretar la existencia de responsabilidad municipal. No obstante, la posible emisión de otros informes técnicos o jurídicos, como puede ser el de la Unidad de Patrimonio, pueden hacer variar la presente valoración jurídica».

CUARTO.- A la vista del contenido del informe municipal recibido (en el que se hacía mención a la posible elaboración de otros informes, como el de la Unidad de Patrimonio), desde esta Institución, con fecha 23 de diciembre de 2025, se requirió al Ayuntamiento la remisión del correspondiente informe de dicha Unidad, a fin de disponer de la información necesaria para resolver este expediente.

QUINTO.- Con fecha 14 de febrero de 2026 se recibió informe de la Unidad de Patrimonio del Ayuntamiento de Teruel, en el que se hace constar, textualmente, lo siguiente:



«Con fecha 26 de diciembre de 2025, se solicita desde Alcaldía informe en relación con el escrito presentado por el Justicia de Aragón Expediente Q25/1736/03, referente a la solicitud de información sobre la situación del expediente administrativo n.º 5710/2024/TE.

A la vista de la documentación adjunta a la petición del informe a la Unidad de Patrimonio, procede realizar las siguientes consideraciones:

1) El asunto sobre el que se solicita informe se encuentra relacionado con el Expediente n.º 261/96 de licencia de obras según “Proyecto de 49 viviendas, locales comerciales y aparcamientos” en Camino de la Estación (...) promovido por Promociones (...), S.L. y, en el seno de dicho expediente, se determinó la cesión de 552,79 m² de terreno con destino a viales públicos.

2) La superficie de 552,79 m² es parte de la finca registral 28.836 y en Nota Marginal aparece lo siguiente: “De la finca de este número han sido segregados 552,76 m² que no han tenido acceso al Registro, quedando la descripción del RESTO DE FINCA MATRIZ en la forma que consta en la inscripción 2ª. Teruel a 5 de marzo de 1.997”.

3) Puesto que la superficie que indica la nota marginal no figura como finca registral independiente, en el seno del expediente n.º 3693/2022/TE, se está tramitando la regularización de la situación jurídica de la cesión.

4) A fecha de hoy, se ha pretendido la solicitud de inscripción registral de la superficie objeto de cesión con destino a viales públicos, pero dicha solicitud se ha suspendido por parte del Registro de la Propiedad, mediante resolución de 8 de febrero de 2024, puesto que no consta el título de segregación y cesión y aceptación de la misma.

Únicamente, figura en el expediente n.º 261/96 una Escritura Pública de 22 de junio de 1995, por la que “Promociones (...), S.L.” se compromete a ceder la superficie de 552,79 m² con destino a viales, sin que se haya perfeccionado mediante la correspondiente Acta administrativa de cesión.

A la vista de lo expuesto, se INFORMA que, por parte de la Unidad de Patrimonio, se pretende regularizar la situación jurídica ante el Registro de la Propiedad pero, a fecha de hoy, no queda acreditada la propiedad a favor del Ayuntamiento de Teruel de la superficie de 552,79 m² con destino a viales públicos».



II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La promotora de la queja, actuando en representación de una comunidad de propietarios, se refiere críticamente en su queja a la falta de resolución del Ayuntamiento del expediente de reclamación de indemnización por daños ocasionados en el correspondiente inmueble, por posibles filtraciones provenientes de la zona del Callejón del Gato.

En este orden de cosas, se expone que, con fecha 22 de octubre de 2024, la comunidad de propietarios presentó escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial, con aportación de un presupuesto de las actuaciones necesarias para la reparación de las paredes del garaje afectadas por las filtraciones de aguas.

Posteriormente, con fecha 18 de julio de 2025, se presentaron, mediante registro, las facturas abonadas por la Comunidad para la reparación de los daños de las paredes del garaje de la Comunidad.

A fecha actual, y salvo error u omisión, no consta la resolución del expediente de referencia.

Por parte de la Corporación, se han aportado varios informes sobre la cuestión objeto de la reclamación indemnizatoria y, por ende, de la queja de la que dimana este expediente.

El informe de la Unidad de Personal y Servicios Generales recoge un primer escrito de la empresa Aguas de Valencia, SA, empresa relacionada con el servicio de aguas de Teruel, en el que se hace constar que *«en fecha 27/03/2024, se procede a dejar sin servicio el tramo de tubería de PE de agua potable que discurre por el Callejón del Gato, y que abastece al hidrante situado en esa zona, comprobando días después que cesan las humedades»*.

En ese mismo escrito, se hacía referencia al expediente de infraestructuras 4229/2023 del siguiente modo:

«Que, en dicho expediente de infraestructuras consta un Informe municipal sobre el espacio urbanizado donde se encuentra el inmueble reclamante.»



JUSTICIA DE ARAGÓN

Que, en dicho espacio urbanizado por la Comunidad de Propietarios reclamante, transcurre la tubería de agua potable que quedó sin servicio en fecha 27/03/2024, citada en la alegación anterior».

Con posterioridad, y en concreto con fecha 25 de febrero de 2025, Aguas de Valencia, SA, presenta un nuevo escrito en el Ayuntamiento en el que se expresa:

«.- Que, a la vista de lo manifestado en el citado informe de la Unidad de Infraestructuras, expte 4355/2023/TE, en el que se informa sobre la urbanización y cesión de terrenos de ese espacio existente entre los edificios impares de la calle San Francisco y el edificio sito en Camino de la Estación (...), y en que se indica, entre otras que “... se ejecutaron unas obras sin la correspondiente autorización municipal y que por supuesto están pendientes de recepción municipal.”

Y, considerando que, en dicho espacio urbanizado por la Comunidad de Propietarios reclamante, transcurre la tubería de agua potable que quedó sin servicio en fecha 27/03/2024, que abastece al hidrante situado en la zona, tubería e hidrante que no están adscritos al servicio, es por lo que esta sociedad manifiesta la inexistencia de responsabilidad sobre una tubería ubicada en un espacio urbanizado particular ».

Por su parte, el informe emitido por la Unidad de Patrimonio del Ayuntamiento hace referencia a la superficie de 552,79 m² (de terreno destinado a viales públicos, terrenos correspondientes a la parte del proyecto de 49 viviendas, locales comerciales y aparcamientos en Camino de la Estación) que deberían haber sido cedidos al Ayuntamiento y que en la actualidad, según se indica en el informe, no constan inscritos en el Registro de la Propiedad. En este sentido, el informe refiere que, pretendida la solicitud de inscripción registral por parte del Ayuntamiento, «dicha solicitud se ha suspendido por parte del Registro de la Propiedad, mediante Resolución de 8 de febrero de 2024, puesto que no consta el título de segregación y cesión y aceptación de la misma».

Este informe concluye que «a fecha de hoy, no queda acreditada la propiedad a favor del Ayuntamiento de Teruel de la superficie de 552,79 m² con destino a viales públicos».



SEGUNDA.- A la vista de la queja y de los informes cumplidamente remitidos por la Administración, resulta posible identificar dos problemas que, aunque puedan estar relacionados, conviene abordar separadamente, a saber: a) la falta de constancia, salvo error u omisión, de la existencia de una resolución del expediente de responsabilidad patrimonial de la Administración; y b) la conveniencia de regularizar la propiedad municipal de los terrenos objeto de cesión a los que se alude en el informe de la Unidad de Patrimonio.

Respecto a la cuestión objeto de la queja en sentido estricto, esto es, la falta de resolución por parte del Ayuntamiento de Teruel del expediente de reclamación de responsabilidad patrimonial por daños ocasionados en el inmueble aludido por filtraciones de la zona del Callejón del Gato, cabe señalar que la situación de ausencia de resolución no se compadece con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, sobre la exigibilidad de dar respuesta administrativa a las peticiones de los ciudadanos. En este punto, no está de más recordar que los expedientes de responsabilidad patrimonial de la Administración deberían ser resueltos (con la correspondiente notificación) dentro del plazo de seis meses desde su iniciación, de acuerdo con lo previsto en el art. 91.3 de la mencionada Ley 39/2015.

En cuanto a la cesión de la superficie de 552,79m² con destino a viales públicos, esta Institución debe tener en cuenta lo indicado por la Unidad de Patrimonio, en cuanto que manifiesta que «se pretende regularizar la situación jurídica ante el Registro de la Propiedad», en función de la existencia de una escritura pública en la que se refleja un compromiso de cesión de dicha superficie con destino a viales. Dada la competencia general en materia urbanística de la Corporación (arts. 2, 123 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón), sería procedente que el Ayuntamiento adoptara las actuaciones conducentes a regularizar dicho compromiso de cesión ante el Registro de la Propiedad, previos los trámites administrativos que, en su caso, fuesen precisos.



Con todo, desde esta Institución, y por lo que fuera aplicable a nuestra situación, debe recordarse a la Corporación que existen posiciones jurisprudenciales en las que se declara que la falta de recepción de las obras de urbanización no impide, siempre y en todo caso, que deban prestarse determinados servicios públicos de dispensación obligatoria por parte de los Ayuntamientos (hace referencia a algún precedente jurisprudencial D. Fernando Fonseca Ferrandis, «Algunas cuestiones en torno a la recepción de las obras y servicios de urbanización por las entidades locales en los sistemas de gestión de base privada, a partir de la jurisprudencia contencioso-administrativa», Revista de Estudios de la Administración local y Autonómica, n.º 291, 2003).

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, se SUGIERE al Ayuntamiento de Teruel lo siguiente:

PRIMERA.- Que, en cumplimiento del art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, y en caso de que no se hubiera hecho ya, se procure dictar la resolución expresa del expediente de responsabilidad patrimonial objeto de la queja, con la menor dilación posible.

SEGUNDA.- Que el Ayuntamiento de Teruel valore la pertinencia de adoptar las medidas necesarias para proceder a la regularización de la superficie objeto de cesión.



JUSTICIA DE ARAGÓN

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

En Zaragoza, a 31 de marzo de 2026



**Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón**