



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA
ILMO. SR. ALCALDE**

Asunto: Daños en edificio / servicios municipales de pavimentación y alcantarillado

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **859/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El escrito de queja se refería a los daños y perjuicios ocasionados en el edificio XXX -situado en las calles XXX, daños consistentes en humedades, grietas, y hundimiento de muros y techos de la planta primera y el sótano.

La persona reclamante atribuía los daños al deficiente estado del pavimento de las vías y espacios públicos que rodeaban el edificio, así como al funcionamiento incorrecto del servicio de alcantarillado que no evacuaba las aguas pluviales a través de las canalizaciones municipales.

La representación de la Comunidad de propietarios había presentado una reclamación el XXX, acompañada de un informe pericial emitido el XXX, y después la había reiterado el XXX. No constaba la existencia de ningún trámite del Ayuntamiento.

Iniciada la investigación oportuna, esta Defensoría solicitó información al Ayuntamiento sobre la cuestión planteada.

En respuesta a esta solicitud, el Ayuntamiento nos envió un informe técnico, emitido el XXX y los documentos que integraban un expediente tramitado por el Ayuntamiento a raíz de una denuncia anterior de la Comunidad de propietarios del mismo edificio (expte. XXX). Esos documentos eran: la solicitud de XXX (nº XXX), el informe del técnico municipal de XXX y la respuesta de la Concejal de Obras y Servicios Públicos remitida XXX el XXX (nº XXX), en la cual se informaba que con fecha XXX se había dado orden a los servicios municipales relacionados de limpieza de sumideros y drenajes XXX, procediéndose a la valoración del estado del pavimento para su restauración en próximas actuaciones.

Como es sabido, la responsabilidad patrimonial de la Administración se rige por el artículo 106.2 de la Constitución Española, conforme al cual: *“Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que*



sufran en sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”, y el desarrollo legal de este precepto se encuentra en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, completado con lo dispuesto en materia de procedimiento en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con los preceptos mencionados y con la jurisprudencia que los interpreta, para que los particulares puedan ser indemnizados por la Administración, se viene exigiendo la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) La efectiva realidad del daño y perjuicio, evaluable económicamente e individualizado, en relación a una persona o grupo de personas.

b) Que el daño o lesión patrimonial sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos en una relación de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que puedan alterar el nexo causal.

c) Ausencia de fuerza mayor.

d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño por su propia conducta;

e) Que la reclamación se efectúe en el plazo de un año desde que se produce el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse el efecto lesivo.

La concurrencia o no de tales requisitos solo puede acreditarse o excluirse mediante la tramitación del procedimiento específico que los afectados han promovido. La carga de la prueba recae en principio en la parte que reclama el daño, si bien ello no exime a la Administración de instruir el procedimiento, recabar las pruebas que estime procedente y tramitarlo en todas sus fases hasta dictar la resolución que corresponda.

El artículo 75 de la Ley 39/2015 se refiere a los actos de instrucción cuya finalidad es la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución. Los artículos 77 y 78 de la misma Ley prevén la práctica de las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes; se recabarán, además, cuantos informes se estimen necesarios y será preceptivo el informe del servicio cuyo funcionamiento haya ocasionado la presunta lesión indemnizable (artículo 81 Ley 39/2015).

Finalizada la instrucción y antes de la propuesta de resolución, el expediente ha de ponerse a disposición del interesado para el trámite de audiencia. De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 39/2015, una vez recibido, en su caso, el dictamen



del Consejo Consultivo de Castilla y León o, cuando éste no sea preceptivo, una vez finalizado el trámite de audiencia, el órgano competente resolverá o someterá la propuesta de acuerdo para su formalización por el interesado y por el órgano administrativo competente para suscribirlo.

La resolución que finalice el procedimiento debe decidir todas las cuestiones planteadas por los interesados y las que se deriven del procedimiento, y debe ser congruente con las peticiones de los reclamantes e indicar los recursos procedentes, tal como establece con carácter general, para todos los procedimientos, el artículo 88.3 de la Ley 39/2015. Además, para los específicos procedimientos en materia de responsabilidad patrimonial, la resolución ha de ser motivada, expresando *“la existencia o no de la relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público y la lesión producida y, en su caso, sobre la valoración del daño causado, la cuantía y el modo de la indemnización, cuando proceda”*, artículo 91.2 de la Ley 39/2015.

En el caso que ahora examinamos no se ha tramitado el procedimiento de responsabilidad patrimonial a partir de las reclamaciones efectuadas en el año 2023. Por otra parte, no se discute la realidad de los daños, sino que tales daños se deriven del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos.

A los efectos de acreditar la causa de los daños, el informe técnico que presentó la Comunidad de propietarios ante el Ayuntamiento, elaborado el XXX, destacaba una falta de mantenimiento de las alcantarillas de la red pública, estando las rejillas obstruidas por piedras, hojas y suciedad. También apreciaba *“junto al muro de ladrillo que marca el límite entre la edificación XXX, es evidente el hundimiento del suelo XXX, con fracturas visibles, levantamiento de unos fragmentos sobre otros y, sobre todo, evidente porque de la junta horizontal que marcaba la unión del suelo y el cerramiento vertical, han quedado restos de material de sellado para reflejar la línea original de cota del pavimento a lo largo del muro, línea que en la actualidad está unos centímetros por encima del pavimento. Es decir, el pavimento ha bajado en una zona ostensiblemente, movimiento que ha arrancado el sellado de dicha junta, así como la media caña de mortero que la protegía y que sigue siendo visible en un extremo del tramo de muro. Se observa en medio de la longitud de muro afectado, una grieta vertical con piezas de ladrillo fracturadas, provocado por la flexión y consecuente tracción que el movimiento causa en la fábrica. (...) Lógicamente, si el pavimento XXX se ha hundido dejando juntas abiertas y grietas, la entrada continuada de agua pluvial ha producido asientos en el terreno provocando que el muro de cierre de terrazas y de sótano haya basculado y ello ha resultado en juntas abiertas y grietas entre pavimento de XXX y muro de sótano, entre pavimento de terrazas y muros delimitadores. En consecuencia, ha provocado la separación entre elementos constructivos dejando huecos de entrada de agua desde las terrazas de planta baja y desde el pavimento XXX”*. El mismo informe concluía que *“a la vista de todos los signos*



visibles, las humedades que están afectando al sótano y a diferentes elementos constructivos, son originadas por entrada de agua pluvial desde XXX y las terrazas, por hundimiento del pavimento XXX y los defectos constructivos que ello ha causado”.

Por su parte, el informe del técnico municipal de XXX, elaborado para dar respuesta a la solicitud de información de esta Defensoría, advierte que tanto el imbornal como la rígola de la zona del muro afectada se encuentran en buen estado de limpieza, y señala que en alguna medida los daños se derivan de las deficiencias del inmueble, en concreto de la falta de impermeabilización de la edificación. *“Aparentemente tanto el hundimiento de la zona de solado de hormigón como el desplome del muro de ladrillo de antepecho de terraza, no parece haber aumentado desde las fechas indicadas, pero no se puede concluir definitivamente dado que en ningún momento se pusieron testigos de control ni se mencionan medidas exactas de los movimientos detectados. Sí se puede observar tanto en informe pericial como en las fotografías actuales, que no existe impermeabilización del muro de ladrillo por debajo de la cota XXX asentado. Un solado de hormigón sin ningún tipo de membrana impermeabilizante debajo no es estanco y no evita la filtración del agua al terreno, por lo que el agua siempre entra al terreno, en mayor o menor medida”. Y concluye que “esta técnica firmante puede trasladar a la empresa responsable del servicio de aguas de Soria para que compruebe la estanqueidad de los imbornales así como realización de seguimiento de asentamiento de la zona de XXX, no siendo así lo correspondiente a las deficiencias del inmueble, que será la comunidad de propietarios la que deberá realizar dichas actuaciones”.*

Existe, pues, una contradicción entre las conclusiones de ambos informes, por lo que parece oportuno recordar la doctrina del Tribunal Supremo sobre la valoración de la prueba pericial establecida en la sentencia de 17 de febrero de 2022, según la cual no puede prevalecer de forma automática el informe técnico de la Administración por la simple mayor objetividad o imparcialidad de los expertos al servicio de la misma.

Es más, en este caso, el informe del técnico municipal no ha formado parte de un expediente de responsabilidad patrimonial y, por ello, la Comunidad de propietarios no habría podido tener conocimiento del mismo.

Tampoco parece oportuno olvidar, siendo el propio Ayuntamiento el que así lo ha puesto de manifiesto, que en el año 2019 reconoció la necesidad de proceder a la limpieza de los sumideros y drenajes XXX y de valorar el estado del pavimento para su restauración en próximas actuaciones, si bien no consta que se haya llevado a cabo.

En suma, a los efectos de determinar en qué medida los daños alegados pueden ser imputables al funcionamiento anormal de los servicios públicos, ese Ayuntamiento debe llevar a cabo la completa sustanciación del procedimiento que concluya con el dictado de una resolución sobre el fondo del asunto (responsabilidad patrimonial) y, en su caso, la



adopción de las medidas precisas para corregir los defectos que se adviertan, tanto en la canalización de las aguas pluviales como en el pavimento XXX.

En virtud de lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

PRIMERA: Proceder, a la mayor brevedad, a continuar el procedimiento de responsabilidad patrimonial y a dictar resolución frente a las solicitudes presentadas con fechas XXX y XXX, en su caso reconociendo el derecho de la Comunidad de propietarios a la indemnización o reparación de los daños que resulten acreditados y probados y deriven del funcionamiento de los servicios públicos municipales.

SEGUNDA: Proceder a adoptar las medidas de mantenimiento que precisen la infraestructura de evacuación de aguas pluviales y la pavimentación de la zona XXX, previo informe técnico que examine las condiciones actuales de la zona.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).