



León, 10 de julio de 2019

**Ayuntamiento de XXX
(SALAMANCA)**

Asunto: Red de alcantarillado/ Mantenimiento

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 **20182089**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la **queja** era la situación planteada a un grupo de vecinos de su localidad en relación con el **mantenimiento de diversas redes de servicios públicos** que se encuentran en un inmueble de titularidad de los mismos.

Según manifestaciones del autor de la queja, se presentó ante el Ayuntamiento una solicitud de información en relación con la titularidad y el mantenimiento de la red pública de saneamiento y la captación de agua que transcurre por una parcela privada perteneciente a la Comunidad de propietarios XXX de su localidad (Registro de entrada XXX, fecha XXX). En respuesta a dicha solicitud y siempre según se manifiesta en la queja, se informó verbalmente a los interesados que, ya que ambas infraestructuras se sitúan en una parcela privada, correspondería a sus titulares realizar en ellas el correspondiente mantenimiento y hacer frente a los daños que, eventualmente, pudieran causar estas instalaciones y ello pese a que se trata de instalaciones públicas, que prestan servicio a toda la localidad.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió un primer informe en el cual se hacía constar:

“La infraestructura a la que se refiere el interesado está definida en el Proyecto de urbanización del XXX, redactado en 1989 por ingeniero de caminos D. (...) y el arquitecto D. (...) Ese documento explicaba que existía "dentro del terreno a urbanizar una perforación vertical de 103 m de profundidad autorizada por la Delegación provincial del Ministerio de Industria (con fecha 14-julio-1980) aforado durante seis horas a la profundidad de 80 m en la fecha de su construcción al parecer arrojó un caudal de 65.000 l/h 10 l/seg. Por tanto esta fuente de abastecimiento satisface holgadamente las necesidades evaluadas".



"Depósito regulador de aguas.- Se proyecta el depósito de regulación con la capacidad suficiente para asegurar el consumo de la población al menos durante un día..."

Según se pudo observar en visita de inspección visual, efectuada en el mes de septiembre, junto con el encargado municipal de obras, en presencia de D. (...), como representante de la Comunidad de Propietarios XXX, los planos de la red de saneamiento y abastecimiento que figuran en el Proyecto de Urbanización referido, son un esquema bastante aproximado a la realidad, en cuanto lo que se refiere al trazado de estas instalaciones.

Advertir, sin embargo, que la parcelación que figura en estos planos no se corresponde con la existente. El sondeo está ubicado en los terrenos que actualmente conforman la parcela con referencia catastral XXX, y el depósito en la parcela XXX. Por lo que se sabe, el ramal de la red de saneamiento que atraviesa estos terrenos particulares da servicio, en exclusividad, a algunas de las parcelas de la manzana.

El sondeo del que se ha hablado, no da servicio de abastecimiento a la red municipal, desde hace ya bastantes años. Y el depósito del XXX también está fuera de uso. La alimentación de agua a las viviendas de la manzana se produce desde la red municipal que se sirve del depósito municipal de agua ubicado en el camino de moriscos que se abastece del río generalmente, y puntualmente de otros sondeos del municipio".

De este informe si dio traslado al reclamante al objeto de que presentara las alegaciones que entendiera pertinentes en defensa de la postura que viene manteniendo ante esta Institución, trámite que evacuó, manifestando que lo que necesitan saber es quien es el titular de la red de saneamiento y del pozo de captación que está en el interior de la parcela comunitaria y quien es el responsable del mantenimiento de estas infraestructuras, cuestiones que no han sido abordadas por la administración en su respuesta.

A la vista del contenido del informe municipal y de las alegaciones efectuadas entendíamos que existían varias servidumbres forzosas de aguas gravando las fincas privadas que hoy formarían parte de los espacios comunes de la Comunidad de Propietarios XXX. Una de las servidumbres, la de abastecimiento de agua potable (sondeo, depósito y redes de distribución desde el mismo) se encontraría al parecer fuera de servicio por ello solicitamos al Ayuntamiento que concretara este extremo y que especificara si se ha planteado por el Ayuntamiento o por los propietarios afectados la extinción y desaparición de dicho gravamen (artículo 33, RD 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

En cuanto a la recogida de aguas residuales, del informe municipal se infería que solo atraviesan las parcelas de la Comunidad de Propietarios un ramal de la red de saneamiento que da servicio a algunas viviendas de esta zona. Solicitamos al Ayuntamiento de XXX que concretara si esto era así y si este trazado es el que recogía el proyecto para esta urbanización.



Puesto que la entidad local no atendía nuestras solicitudes de ampliación de información, con fecha 25-06-2019 se incluyó al Ayuntamiento de XXX en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras, creado por Resolución de 5 de marzo de 2010 (BOCYL de 8 de junio de 2010).

Con fecha 03-07-2019, tuvo entrada finalmente en esta Institución la información solicitada, motivo por el cual con esa misma fecha se procedió a la exclusión del Ayuntamiento del citado Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras.

En el informe evacuado por el Ayuntamiento ante nuestra solicitud de ampliación de información se hacía constar:

“Respecto a la aclaración de información de la solicitud de referencia señalar:

- “(...) Una de las servidumbres, la de abastecimiento de agua potable (sondeo, depósito y redes de distribución desde el mismo), parece que se encuentra fuera de servicio, señale si esto es así...”

Efectivamente, el anterior informe de la oficina técnica municipal respecto al asunto que nos ocupa, ya señalaba que el sondeo ubicado en la parcela con referencia catastral XXX, no da servicio de abastecimiento a la red municipal, desde hace ya bastantes años. Y el depósito del XXX, situado en la parcela XXX, también está fuera de uso.

- “...y si se ha planteado por el Ayuntamiento o por los propietarios afectados la extinción y desaparición de dicho gravamen (artículo 33, RD 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico). Informe sobre todas las medidas adoptadas al respecto.”

La oficina técnica municipal no se tiene información de que se haya efectuado, ni por parte de los propietarios ni del Ayuntamiento, actuación alguna encaminada a modificar la situación física y/o jurídica de esta instalación.

“...En cuanto a la recogida de aguas residuales, parece que solo atraviesa las parcelas de la Comunidad de Propietarios un ramal de la red de saneamiento que da servicio a algunas viviendas de esta zona. Señale si esto es así...”

Como ya se indicó, por lo que se sabe, el ramal de la red de saneamiento que atraviesa estos terrenos particulares da servicio, en exclusividad, a algunas de las parcelas de la manzana.

“...y si este trazado es el que recogía el proyecto para esta urbanización.”

También se explicaba que, los planos del Proyecto de Urbanización XXX, redactado en 1989 por ingeniero de caminos D. XXX y el arquitecto D. XXX, son un esquema, bastante aproximado a la realidad, de las redes de saneamiento y abastecimiento ejecutadas.

“Indique en su caso si estaba previsto, o no, que estas viviendas se conectasen por un lugar alternativo.”



Las obras se ejecutaron según el Proyecto de Urbanización antes referido. No se conoce la existencia de otro tipo de previsión.

"Informe si los inmuebles conectados a este ramal tienen frente a la vía pública y si por la misma aparecen trazadas redes de saneamiento."

Todas las parcelas que conforman la manzana tienen frente a la vía pública".

A la vista de la totalidad de la información recabada nos gustaría efectuarle algunas consideraciones.

Lo primero que debemos apuntar es que la cuestión planteada en este expediente resulta muy interesante jurídicamente pero más que una queja se trata de una solicitud de asesoramiento que efectúa una Comunidad de propietarios en relación con el mantenimiento de las redes de servicio público que transcurren por una finca o zona común de su titularidad. Con esa solicitud se dirigen al Ayuntamiento, al que obviamente no le corresponde prestar asesoramiento jurídico y menos aún de manera verbal (como al parecer habría ocurrido en este caso) y es la falta de respuesta o la discrepancia con el planteamiento municipal la que motiva la solicitud de intervención de esta Institución.

Así las cosas no parece discutirse por nadie que algunas infraestructuras de servicios municipales transcurren a través de una o varias fincas de titularidad privada, si bien alguna de ellas se encontrarían en desuso.

Abordar el problema planteado nos obligaría a pronunciarnos, con carácter previo, sobre la existencia o no de una o varias servidumbres de acueducto sobre el terreno perteneciente a la Comunidad de propietarios, pronunciamiento que esta Defensoría no puede hacer ya que corresponde efectuarlo a los Tribunales civiles que resulten competentes tras el ejercicio por los interesados de las acciones que entiendan más adecuadas en función de la postura procesal que en su caso se mantenga (en concreto acciones negatorias o confesorias de servidumbre de acueducto) y es aquí donde encontramos la primera dificultad a la hora de resolver la cuestión planteada; por ello que los razonamientos que efectuemos lo serán a los únicos efectos de la resolución del presente expediente y sin que ello suponga ningún pronunciamiento definitivo a estos efectos, ya que pueden existir otros datos a los que no ha tenido acceso esta Institución que puedan llevar a sostener posiciones contrarias.

Como es evidente, tanto el servicio de abastecimiento de agua potable como el de saneamiento y recogida de aguas residuales son servicios de competencia municipal y además son mínimos y obligatorios, lo que enlaza con la cuestión del correlativo derecho de que gozan los vecinos a **reclamar su prestación al amparo de lo establecido en el artículo 18.1g) Ley de Bases de Régimen Local.**

Ahora bien, pese a las potestades y facultades que ostentan los municipios para la prestación de los servicios públicos, dicha prestación no puede realizarse al margen de lo que determina el ordenamiento jurídico, **ni tampoco puede afectar a los derechos de terceros más que dentro del marco de lo permitido por dichas normas.**



En este caso parece por la información disponible que estos servicios municipales trazan sus redes e infraestructuras a través de una finca de propiedad privada, sin que nos conste la constitución de las oportunas servidumbres (puesto que nos lo habría indicado el Ayuntamiento y/o habría rastro del expediente de constitución forzosa de la servidumbre que se debe tramitar obligatoriamente ante el organismo de cuenca) ni tampoco la fecha en la que se realizaron estas obras, que en todo caso serán anteriores o simultáneas a las obras de la urbanización, y que al parecer datan del año 1989.

Como probablemente usted conoce el art. 561 del Código Civil señala que la servidumbre de acueducto es considerada, a todos los efectos legales, **como continúa y aparente**. Esto significa que tienen este carácter (continúa y aparente) tanto **en cuanto a su constitución, como respecto de su régimen y extinción**.

El art. 537 del Código Civil apunta con claridad que las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en **virtud de título¹, o por la prescripción de veinte años**, y dadas las fechas a las que nos hemos referido (1989), este dato debe ser tenido en cuenta tanto por el Ayuntamiento (en el caso de ausencia de título constitutivo) como por la Comunidad de propietarios (si su pretensión es ejercitar un acción negatoria de servidumbre de acueducto).

El hecho de que exista la posibilidad real de conectarse por otro lugar (preguntamos expresamente sobre este extremo en relación con la red de evacuación de aguas residuales de algunos inmuebles de esta manzana) podría ser esgrimido en su caso por el titular del predio sirviente (eventualmente, la Comunidad de propietarios) para reclamar la extinción de esta servidumbre, pero debemos resaltar que esta circunstancia no priva al propietario de supuesto predio dominante de la facultad que le podría asistir de seguir haciendo pasar sus tuberías por otras fincas por la razón que fuera (normalmente suelen ser razones técnicas y mejora en la evacuación por gravedad), y nuevamente el análisis de todas las circunstancias que motivaron que en su caso concreto esto haya sido así, y si su mantenimiento resulta necesario actualmente o no y bajo qué circunstancias nos llevarían a una cuestión privada, que solo puede ser abordada por los Tribunales civiles y ajena, por ello, a las posibilidades de intervención de esta Defensoría.

Como señala el Reglamento del Dominio Público Hidráulico -RD 849/1986 de 11 de abril- y el Código Civil, la extinción de la servidumbre de acueducto puede producirse por las causas y motivos que se enumeran en su artículo 33, de manera que si ese es el interés de la Comunidad de propietarios y se cumplen alguno de aquellos

¹ Título que, como dice la sentencia de la Audiencia provincial de Valladolid de fecha 23 de mayo de 2014, no debe entenderse como documento sino como “negocio jurídico” que se produzca conforme a su propia naturaleza jurídica, por lo que sería suficiente (en el asunto se aborda la posible constitución de una servidumbre de acueducto a favor de un Ayuntamiento) con la declaración de voluntad, o el acuerdo entre los titulares de los predios dominante y sirviente.



requisitos puede solicitar la extinción de las servidumbres en su día (eventualmente) constituidas.

En cuanto al mantenimiento de esta infraestructuras, no podemos compartir la opinión que al parecer se transmitió verbalmente a los reclamantes en relación con que les correspondería el mantenimiento de estas redes de saneamiento que se trazan por su finca (suponemos que las de abastecimiento no necesitan mantenimiento alguno puesto que no se utilizan) al transcurrir por terrenos de su titularidad.

Creemos que es el Ayuntamiento el que debe mantener estas instalaciones ya que forman parte del servicio público obligatorio y prestar un servicio público supone realizar en el mismo todas las operaciones de mantenimiento que sean necesarias para atender a las finalidades que con el mismo se satisfacen.

Esta obligación de mantenimiento le alcanza al Ayuntamiento también por la aplicación de las disposiciones que regulan la servidumbre de acueducto tanto en el Código Civil como en el Reglamento del Dominio público hidráulico, ya que es el titular del “acueducto” el que debe mantenerlo. De hecho el dueño del terreno que soporta esta carga o gravamen (eventualmente en este caso sería la Comunidad) puede cerrar y cercar el terreno, incluso edificar sobre él siempre que el “acueducto” no experimente ningún perjuicio, *ni se imposibiliten las reparaciones y limpiezas necesarias* (artículos 560 Código Civil y 29 RDPH) que lógicamente debe efectuar el que se beneficia de la imposición de este gravamen y no el que lo sufre.

Debe la administración clarificar con los propietarios afectados todas estas cuestiones, tal y como les solicitaron por escrito de fecha XXX (entrada XXX), al que deben facilitar respuesta expresa y por escrito, si no lo han hecho aún, en cumplimiento estricto de las consideraciones que se extraen de la aplicación de los artículos 21 y siguientes de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública, de manera que se eviten malentendidos y se pueda consensuar una solución que satisfaga los intereses de todas las partes implicadas, evitando así posibles pleitos y reclamaciones.

En virtud de todo 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**:

Que por parte de la Corporación municipal que VI preside se facilite respuesta expresa y por escrito a la solicitud de información cursada con fecha XXX (entrada XXX) en cumplimiento de las obligaciones que se extraen de la aplicación del contenido del artículo 21 y siguientes de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.

Que, en su caso, se atiendan las consideraciones jurídicas que se efectúan en esta resolución en relación con la constitución, extinción y mantenimiento de las servidumbres de acueducto, clarificando la situación jurídica en la que se encuentran las redes trazadas por el inmueble privado al que se refiere esta queja y todo ello en garantía de los derechos de todos los implicados y también, del interés



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

público de los servicios municipales que pudieran resultar afectados.

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