



León, 20 de noviembre de 2019

**Ayuntamiento de XXX
XXX (ZAMORA)**

Asunto: Filtraciones de agua en bodega. / Resolución.

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 **20182266**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

La cuestión planteada en el expediente hacía referencia a un problema de filtraciones de agua localizado en la bodega de la vivienda situada en XXX. Según la reclamación, con motivo de la pavimentación de la calle, el hueco del respiradero (zarcera) había quedado al mismo nivel que la calzada, por lo que cada vez que llovía el agua de escorrentía se introducía en la bodega.

Los propietarios habían requerido del Ayuntamiento una solución, proponiendo en el escrito presentado en el Registro con fecha 29/11/2016, bien la instalación de un tubo de respiración adosado a la vivienda, o bien, elevar la altura de la zarcera, escrito respecto del cual no constaba su respuesta.

Admitida a trámite la queja e iniciada la investigación oportuna, esta Procuraduría solicitó del Ayuntamiento información sobre la cuestión planteada.

En atención a dicha petición se remite informe, en el cual se hace constar que fueron realizadas comprobaciones cuando se había formulado la solicitud.

Afirma que existe una tapa de registro que sirve de canal de ventilación para la bodega existente en el subsuelo, de propiedad particular y que *“la pretensión del vecino no fue considerada oportuna, por cuanto suponía la colocación de un obstáculo en la vía pública.*

Desde el Ayuntamiento se ha considerado que es el particular quien tiene que dar solución a su problema de filtraciones, con las obras o reformas que técnicamente sean apropiadas dentro de su propiedad, evitándose la instalación de elementos que sobresalgan en la vía pública.

Creemos que habrá soluciones técnicas mejores que eviten la instalación de un tubo de respiración adosado a la pared de la vivienda y ello es así porque:



- a) *La propiedad de la vivienda puede no coincidir con la de la bodega y la existencia de un tubo de respiración provocaría conflictos.*
- b) *Esta solución conlleva la elaboración de un proyecto técnico que determine y concrete la forma en que se podría efectuar la instalación y el tramo que conecte el actual canal de ventilación con el nuevo.*
- c) *No se tiene claro en el Ayuntamiento que legalmente sea posible permitir la instalación de un canal o tubo de respiración adosado a una pared”.*

A la vista de dicha respuesta, se ha considerado preciso realizar algunas consideraciones.

No se discute que con motivo de la pavimentación de la calle XXX la zarcera o respiradero de la bodega situada en el subsuelo de XXX se dejara al mismo nivel de la calle, colocando al final del conducto de respiración (zarcera) una tapa de registro con varias oquedades para permitir el paso del aire. Así lo revelan también las fotografías aportadas al expediente.

En la reclamación se expone que esa solución no permite una ventilación suficiente de la bodega, y además hace que el agua de escorrentía de la calle se filtre al interior, todo lo cual ha producido ya el desprendimiento de tierras en el conducto (zarcera) como en las paredes de la nave de la bodega.

Por el momento no han reclamado los afectados al Ayuntamiento la reparación de los daños causados, sin perjuicio de que puedan hacerlo, únicamente han pedido que se les permitiera reconstruir la entrada al conducto de ventilación, como estaba antes de la obra y como se ha permitido en el caso de otras bodegas existentes bajo las calles del mismo municipio.

Señala el informe municipal que se realizaron algunas comprobaciones, sin embargo no se envía ningún informe técnico, como esta Procuraduría requirió, ni se aporta la copia de la respuesta ofrecida a los afectados, sin que pueda admitirse, sin mas, que la solución corresponda al particular, sin tener en cuenta que ha sido la Administración la que ha modificado la situación preexistente al realizar una obra pública.

El artículo 25.2 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), otorga a los municipios competencias propias en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en materia de infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad. El artículo 26.1 a) del mismo cuerpo legal establece, a su vez, que los municipios deben prestar, en todo caso, los servicios de alcantarillado y pavimentación de las vías.



No cabe duda que la Corporación determina el modo en que las obras se van a llevar a cabo, ahora bien, la defensa del interés general que representa la ejecución de una obra pública no debe conllevar un perjuicio directo para otros particulares si dichos perjuicios pueden ser evitados mediante una solución compatible con la realización de esa obra.

Si antes de la obra la bodega contaba con una salida a la calle protegida por un murete perimetral de una altura aproximada de 50 cm. que fue suprimido, debió preverse una solución técnica que compatibilizara la pavimentación de la superficie con la existencia de esa bodega en el subsuelo. Este tipo de construcciones excavadas en terrenos por los que discurre una vía pública es tradicional en algunos municipios, como parece ocurrir en ese caso.

Al realizar la obra, debió preverse un sistema que funcionara correctamente para resolver los problemas de ventilación de la bodega y no crear nuevas afecciones derivadas de la colocación de una tapa a nivel de la calzada en la entrada a la zarcera.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 10 de abril de 2000 sobre los daños causados por obras que habían alterado la colocación de una alcantarilla, consideró que la Administración que las había llevado a cabo debía corregirlas, *“es obvio que a la demandada le incumbía el deber de realizar las obras de modo que se evitaran riesgos innecesarios que ocasionaran daños como el presente. Esa omisión implica su responsabilidad por lo que procede la declaración de responsabilidad, declaración que se concretará en la realización de las obras necesarias en orden a eliminar los daños causados y que, caso de no realizarse se causarán, conforme al informe pericial”*.

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 proceda a resolver la solicitud dirigida a ese Ayuntamiento por los propietarios (presentada en el Registro municipal con fecha 21/11/2016) y a notificar esa resolución a sus promotores.

- Debe llevar a cabo las obras precisas, previo informe de los servicios técnicos municipales -o requiriendo la asistencia de los de la Diputación Provincial en caso de carecer de los mismos-, que permitan la ventilación de la bodega situada en el subsuelo de la calle XXX y eviten los daños derivados de la introducción de aguas pluviales que discurren hacia su interior después de la obra de pavimentación.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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