



Excmo. Ayuntamiento XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(Burgos)

Asunto: Filtraciones de agua en vivienda / 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 **4652/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

La reclamación ponía de manifiesto un problema de filtraciones de agua localizado en la vivienda situada en XXX, atribuido a la retirada de unas jardineras adosadas al inmueble sin haber rematado la fachada y el firme del pavimento.

La retirada de las jardineras fue objeto de análisis en el expediente 20182106, a cuya finalización dictó esta Defensoría una resolución que consideró que el Ayuntamiento había incurrido en una vía de hecho al retirar unas jardineras con ocasión de la ejecución de la pavimentación sin haber tramitado un procedimiento previo que justificara esa actuación. Expuso después el interesado que para solucionar el problema de las filtraciones deberían realizar aceras en la calle.

Admitida a trámite la queja, esta Defensoría solicitó información sobre los extremos siguientes:

- Si había realizado alguna comprobación de los desperfectos alegados en el pavimento de la calle XXX y en la vivienda XXX en el punto en que se encontraban las jardineras. En caso de existir algún informe técnico sobre este aspecto debía enviar una copia.

- Si tenía conocimiento el Ayuntamiento de los daños por filtraciones de agua en la vivienda atribuidos a la actuación municipal; en caso de haber recibido alguna reclamación debía aportar una copia del expediente.

- Informe sobre la posibilidad de realizar aceras en la calle XXX.

La respuesta del Ayuntamiento a nuestra solicitud señala:



“Sí se ha realizado comprobación, de los desperfectos alegados por este ciudadano en la vivienda XXX de la calle XXX, por parte del Arquitecto que presta servicios técnicos en el Ayuntamiento XXX (...), el cual ha emitido informe al respecto (XXX) y que acompañamos a este escrito.

Desconocemos los supuestos daños que alega este ciudadano sobre las filtraciones de agua e la vivienda atribuidos a la actuación municipal de pavimentación que se realizó hace años. No hemos recibido ninguna reclamación sobre esta cuestión.

Y respecto a informar sobre la posibilidad o no de realizar aceras en la calle XXX, ha quedado perfectamente acreditado en el informe técnico del Arquitecto municipal que no es posible por las cuestiones técnicas que en el mismo se exponen.

Asimismo se informa, que este Ayuntamiento se ha comprometido a actuar sobre los agujeros resultantes entre la nueva pavimentación y la fachada de la vivienda XXX de la calle XXX rematándolos”.

El informe técnico al que hace referencia señala:

«3. Antecedentes

La calle XXX se encuentra pavimentada y con encintado de acera en la margen derecha de dicha calle, a excepción del frente de la fachada del número XXX, ya desde hace muchos años.

Este tramo de calle está remetido respecto del trazado general de la calle, para dar acceso a las puertas del número XXX. La calle en este remetido presenta un murete con acera sobre el mismo en la parte izquierda y en la parte derecha se observa parte de acera, que se corta justo en la entrada a este remetido de la calle, antes de llegar a las jardineras existentes en el frente de la fachada del número XXX.

El año XXX se realiza nuevo el abastecimiento y saneamiento de esta calle, se abren zanjas que posteriormente se cierran y hormigonan los tramos levantados quedando la calle con un aspecto bastante malo.

Por esto el Ayuntamiento decide pavimentar la calle con un asfaltado sobre el firme existente.

En XXX se propone realizar estas obras de pavimentación y dado el estado en que se encontraban los maceteros existentes en la calle, se decide su eliminación para así, facilitar también el acceso con vehículos a la parcela sita en XXX de la misma calle.

4. Estado actual



La calle se encuentra pavimentada, y en esta zona no hay ya maceteros y el remate del nuevo pavimento con la fachada de la vivienda del número XXX no se encuentra bien rematado, quedando pequeños huecos entre la fachada de la vivienda y el suelo.

5. Cuestiones del informe

A. El arquitecto que redacta el presente informe, no ha podido entrar en la vivienda, pero tanto el Secretario del Ayuntamiento como el Alguacil sí pudieron acceder a ella para poder corroborar las filtraciones a las que se hace referencia, pudiendo verificar que sí había presencia de humedades. En mi caso, sí se ha podido ver que el nuevo pavimento no se ha rematado correctamente contra la fachada de la vivienda, quedando pequeños huecos que pueden ser causa de filtraciones, pero no se puede confirmar.

Con relación a las jardineras que existían adosadas al inmueble, no creo que la retirada de las mismas sea la causa de las filtraciones y por otra parte dudo que no hubiera anteriormente humedades en esas paredes estando las jardineras.

Sí podría ser el caso que al echar el nuevo pavimento no se haya saneado bien la sub-base junto a la pared del inmueble y las piedras existentes que se han querido respetar, no consiguiendo un remate perfecto.

Las pendientes de la calle se entiende que no se han modificado, dado que se echan los mismos cm de aglomerado asfáltico en toda la superficie, por tanto si las pendientes eran insuficientes para que cuando hay fuertes lluvias no fuera a la fachada, la situación no ha cambiado.

B. Respecto a la posible realización de acera, entendida como la define el artículo 19 del Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, “las aceras son elementos del itinerario peatonal que específicamente están concebidos para el tránsito peatonal”. También como definición de itinerario peatonal, “podrían ser para tránsito mixto de peatones y vehículos”. “Para uso exclusivo de peatones, tendría que estar protegida del tránsito rodado”.

Con la anchura de la calle, no se podría definir una acera para uso exclusivo de peatones, porque no se puede garantizar el paso libre mínimo (1,20 m), por lo que tendría que ser mixta. Por esta misma condición, entiendo que no puede separarse la zona de vehículos de la de tránsito peatonal mediante bordillo. Para el itinerario peatonal se medirá el espacio libre mínimo en la propia calzada.



Este itinerario debe tener una pendiente transversal del 2%, la pendiente longitudinal la propia de la calle procurando no sea mayor del 6%.

Si a lo que se refieren los propietarios es levantar un borde protector de la fachada, se podría colocar un bordillo prolongando el existente al inicio de esta fachada y a morir a la esquina de la puerta de acceso de vehículos de la valla del número XXX, pero lo único que haría sería dificultar la entrada y salida de vehículos, dejando un ancho inferior a 3m para salir o incorporarse a la calle XXX y propiciando que los propietarios tengan que realizar más maniobras y tener más cuidado con ese bordillo y los daños que pueden ocasionar a sus vehículos. Pero no tendrá la condición de acera.

6. Conclusiones

No se puede determinar, si las filtraciones que tienen los propietarios de las vivienda número XXX son a causa de las obras promovidas por el Ayuntamiento, se antoja complicado que anteriormente no hubiera humedades con unas jardineras adosadas a la fachada y lo que esto supone (tierra mojada, agua constante de riego o lluvia), aun así y una vez comentado al Ayuntamiento que la nueva pavimentación no está bien rematada, el Ayuntamiento se ha comprometido a actuar sobre los agujeros resultantes entre la nueva pavimentación y la fachada.

Respecto a la colocación de un borde protector de la fachada, no me parece la mejor solución ni viable atendiendo tanto a los propietarios de la vivienda sita en los números XXX y XXX, ya que esto crearía un escalón de acceso a la vivienda objeto del presente informe (XXX), el cual deberían volver a bajar para entrar a la vivienda, con una anchura máxima de 30-35 cm, por tanto, para una persona con minusvalía sería una barrera y para los propietarios de la vivienda número XXX sería un obstáculo para poder realizar la entrada y salida a sus viviendas con un vehículo. En este sentido se entiende, que ninguno de los usuarios/propietarios de las viviendas se verían beneficiados de esta actuación.»

Examinada esta información podemos concluir que el propio Ayuntamiento reconoce que la pavimentación en ese tramo de vía no se remató correctamente en el límite de la fachada del inmueble, habiéndose comprometido a reparar los huecos existentes.

Afirma también “desconocemos los supuestos daños que alega XXX” y “no hemos recibido ninguna reclamación sobre esta cuestión” si bien el informe pericial señala “XXX que redacta el presente informe, no ha podido entrar en la vivienda, tanto el Secretario del Ayuntamiento como el Alguacil sí pudieron acceder a ella para poder corroborar las filtraciones a las que se hace referencia, pudiendo verificar que sí había



presencia de humedades”. Las imágenes incluidas en el informe muestran varios huecos en el suelo y alguna vegetación en la confluencia de la fachada con la pavimentación.

En cuanto a la pendiente de la calle, el informe pericial señala *“se entiende que no se han modificado, dado que se echan los mismos cms de aglomerado asfáltico en toda la superficie, por tanto si las pendientes eran insuficientes para que cuando hay fuertes lluvias no fueran a la fachada, la situación no ha cambiado”*. Considera el técnico que la realización de un borde protector de la fachada *“para una persona con minusvalía sería una barrera y para los propietarios de la vivienda número XXX sería un obstáculo para poder realizar la entrada y salida a sus viviendas con un vehículo”*.

En tales circunstancias no resulta extraño que las aguas pluviales se introdujeran y causaran humedades en el interior del inmueble y a efectos de evitar daños futuros puede no ser suficiente la reparación de las grietas y huecos del pavimento, pues las aguas de escorrentía continuarán dirigiéndose hacia la vivienda si no se dispone su debido encauzamiento y evacuación.

Siendo cierto que puede el interesado en todo caso formular una reclamación de responsabilidad patrimonial para solicitar la reparación íntegra de los daños causados, teniendo en cuenta que el informe del arquitecto elaborado a instancia del Ayuntamiento hace referencia a que los daños fueron observados por personal municipal y a la existencia de deficiencias que pueden haber sido causa de la aparición de las humedades, podría considerar el inicio de oficio del procedimiento.

El acuerdo de iniciación de oficio, según dispone el artículo 65 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha de notificarse a los particulares presuntamente lesionados, concediéndoles un plazo de diez días para que aporten cuantas alegaciones, documentos o información estimen conveniente a su derecho y propongan cuantas pruebas sean pertinentes para el reconocimiento del mismo. El procedimiento iniciado se instruirá aunque los particulares presuntamente lesionados no se personen en el plazo establecido.

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**:

- Valore la adopción de alguna medida técnicamente viable en la calle XXX, en el tramo colindante la vivienda número XXX, a fin de evitar que viertan hacia el inmueble, además de proceder a reparar el pavimento deteriorado.

- Considere la posibilidad de iniciar de oficio un procedimiento de responsabilidad patrimonial para determinar la concurrencia de los requisitos que



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

configuran la responsabilidad patrimonial de esa Administración en la causación de los daños por filtraciones en el interior de la vivienda.

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