



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORO**  
**ILMA. SRA. ALCALDESA**

**Asunto: Redes municipales/ Existencia de filtraciones**

Ilma. Sra.:

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 **26/2026**, 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 existencia de posibles irregularidades en la prestación de los servicios de recogida de aguas pluviales y/o saneamiento que se realiza en su localidad.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, varios inmuebles situados en la calle XXX de ese municipio, en concreto en los números XXX, XXX, XXX y XXX, vienen padeciendo desde hace más de un año un grave problema de filtraciones de agua y humedad en las bodegas históricas ubicadas bajo sus viviendas.

Al parecer, y según se pone de manifiesto en el escrito presentado, dichas filtraciones se agravan especialmente en los periodos de lluvias intensas, produciendo entradas continuas de agua, humedad severa, desprendimientos y un deterioro progresivo de las estructuras que conforman estas bodegas.

Añaden que las afectadas forman parte del patrimonio constructivo tradicional del casco histórico de Toro y constituyen elementos esenciales tanto desde el punto de vista arquitectónico como estructural, al encontrarse bajo las edificaciones residenciales. Por esta razón, la persistencia de las filtraciones estaría comprometiendo no solo la conservación de estos espacios subterráneos, sino también la estabilidad de las viviendas situadas sobre ellos y, en consecuencia, la seguridad de sus ocupantes y de los viandantes.

Al parecer, los vecinos han puesto reiteradamente esta situación en conocimiento del Ayuntamiento de Toro y de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento y saneamiento, sin que hasta la fecha se haya conseguido una solución efectiva que elimine el origen de las filtraciones. Consta que, al menos el año anterior, la empresa concesionaria realizó diversas catas en la vía pública, en las que se constató la presencia



de agua en el subsuelo, lo que refuerza la hipótesis de que el problema puede estar relacionado con deficiencias en la red de saneamiento, abastecimiento o evacuación de aguas pluviales.

Pese a ello, y según se indica, consideran que la actuación de la Administración municipal y de la empresa concesionaria ha sido inexistente o insuficiente, permitiendo que el problema se agrave, con los consiguientes perjuicios materiales y riesgos descritos, razón por la que se solicita la intervención de esta Defensoría.

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

En atención a dicha petición de información se ha remitido un extenso informe técnico, en el que se recoge el conjunto de actuaciones realizadas tanto por la Administración local, como por la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento.

Según se indica, el problema fue objeto de atención por parte de la Concejalía de Obras, que requirió una inspección técnica para esclarecer el posible origen de las filtraciones y valorar si las redes públicas podían estar implicadas.

En el marco de esa investigación, la empresa concesionaria realizó inspecciones con cámara en la red de saneamiento, pruebas de estanqueidad con balón entre los números XXX y XXX de la calle, búsqueda de fugas en la red de abastecimiento mediante sensores acústicos y geófonos, así como la apertura de catas y una reparación puntual en la acometida de inmueble situado en el número XXX de la Calle XXX. No se detectan olores ni características propias de aguas residuales en las filtraciones observadas.

Estas pruebas se realizaron entre marzo de 2025 y febrero de 2026 y se complementaron con visitas de inspección a bodegas afectadas y no afectadas por parte de los técnicos municipales, encuestas directas a vecinos y revisión de arquetas de otros servicios.

Según se indica en el informe, no se han detectado fugas activas ni pérdidas continuadas de presión en la red de abastecimiento. Las pruebas de estanqueidad realizadas en el tramo del colector general ensayado no han evidenciado roturas estructurales apreciables.

En cuanto a los datos observados en las catas, se constata la presencia de agua retenida en el subsuelo pero sin comportamiento dinámico compatible con fugas a presión, lo que llevaría a considerar la hipótesis de la existencia de una circulación subterránea lenta o de una acumulación en los rellenos granulares de antiguas zanjas.



También se destaca en el informe la falta de un patrón homogéneo entre los inmuebles afectados, con diferencias significativas en la profundidad de las bodegas, su estado de conservación y la evolución temporal de los daños que sufren.

En suma, concluye el informe municipal que no existe un nexo causal directo, inmediato y exclusivo entre el funcionamiento de las redes públicas y las filtraciones, y que, por tanto, no puede imputarse al Ayuntamiento responsabilidad en los daños y se recuerda que corresponde a los propietarios el deber de conservación de sus inmuebles, incluidas las bodegas subterráneas, cuya estanqueidad e impermeabilización deben garantizarse mediante las soluciones técnicas adecuadas a sus características constructivas y a las condiciones del terreno.

Todo ello sin perjuicio de que, si considerasen acreditada la concurrencia de los requisitos previstos en los artículos 32 y siguientes de la Ley 40/2015, puedan ejercitar la correspondiente reclamación de responsabilidad patrimonial, cuya eventual estimación requerirá la acreditación suficiente del daño efectivo y del nexo causal directo entre éste y el funcionamiento normal o anormal del servicio público municipal.

A la vista de lo informado, procede efectuar al Ayuntamiento las siguientes consideraciones.

En primer lugar debemos destacar que el fenómeno descrito en esta queja, filtraciones recurrentes en un número significativo de bodegas subterráneas, está afectando desde hace meses a diversos inmuebles, algunos de ellos con valor patrimonial, ubicados en una zona históricamente sensible del municipio, y que las afecciones que se describen —goteos persistentes, desprendimientos, riesgo estructural— exceden con mucho el ámbito de una molestia aislada y/o de carácter individual.

Si bien el informe técnico emitido por el Ayuntamiento no acredita de forma concluyente la existencia de una fuga activa en ninguna de las redes municipales de la zona (abastecimiento y/o saneamiento), tampoco las descarta de forma categórica, teniendo en cuenta las limitaciones metodológicas admitidas en las propias pruebas realizadas, y el hecho de que no se hayan verificado la totalidad de los tramos involucrados, especialmente las acometidas individuales de cada uno de los inmuebles afectados y/o de los situados en las inmediaciones, puesto que únicamente se han comprobado las redes generales y el colector general de saneamiento.

A ello se suma que, en varias de las catas realizadas se constató la presencia de agua en condiciones incompatibles con una infiltración meramente freática.

La situación planteada, a nuestro juicio, exige una respuesta más completa por parte de la Administración local y de su concesionaria, que debe ir más allá de las actuaciones ya realizadas, efectuando una planificación técnica global que permita, no



solo determinar el origen del problema con la certeza necesaria, sino también adoptar soluciones preventivas y correctoras que eviten que el fenómeno se agrave y se extienda a más edificaciones de la zona o a infraestructuras públicas.

El principio de buena administración impone una actitud proactiva ante riesgos que, como en este caso, afectan al patrimonio edificado, a la seguridad de las personas y a la conservación de elementos relevantes del entramado urbano, como los que estamos analizando.

Por ello, creemos que ese Ayuntamiento debe reforzar el seguimiento de la situación que se está produciendo en la calle XXX, bien mediante nuevos ensayos sectorizados, bien mediante estudios geotécnicos que evalúen el comportamiento del subsuelo en esta zona y su relación con las redes municipales, así como valorar posibles actuaciones de drenaje y/o de refuerzo estructural en aquellos puntos en los que la estabilidad estructural esté más comprometida.

Dicho con otras palabras, siendo que la aparición del agua se produce en varios inmuebles contiguos del centro histórico y que hay indicios razonables (como la presencia prolongada de agua en las catas practicadas) de que existe una acumulación anómala de agua en el subsuelo, no cabe sostener sin más que el problema responde a causas naturales indeterminadas, sin haber agotado previamente todas las posibilidades de análisis técnico.

Si las bodegas se han mantenido durante años en una situación estructural estable y sin humedades y ahora, de forma sorpresiva, sufren filtraciones, es evidente que algo ha cambiado y corresponde al Ayuntamiento determinar los motivos de dicha alteración.

Desde el punto de vista jurídico, el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, reconoce a los municipios competencias propias en materia de abastecimiento domiciliario de agua potable, evacuación y tratamiento de aguas residuales, y protección del medio ambiente urbano. Estas competencias se traducen en deberes positivos de gestión, vigilancia, inspección, mantenimiento y reparación de las infraestructuras públicas, así como en el deber de prevenir daños a terceros derivados de su mal funcionamiento.

Además, el artículo 15 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece el deber de conservación de los inmuebles, pero ese deber no exime a las Administraciones de su responsabilidad cuando los daños tienen su origen en servicios públicos o en la alteración del entorno urbano que ellas mismas gestionan.

En este sentido, el artículo 32 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, establece la responsabilidad patrimonial de las Administraciones cuando el funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos cause daños a los particulares. Por tanto, si bien es cierto que corresponde a los



propietarios el mantenimiento de sus bodegas, también lo es que, si se acredita que la aparición de agua deriva del estado o comportamiento de las infraestructuras públicas, la Administración debe intervenir con diligencia y asumir su responsabilidad.

Y por supuesto, en aplicación del principio de buena administración reconocido por el artículo 103 de la Constitución Española y desarrollado en el artículo 3.1 de la Ley 40/2015, la Administración local está obligada a actuar con objetividad, eficacia y pleno sometimiento a la ley, prestando atención real a las quejas ciudadanas, especialmente cuando afectan a la seguridad de las edificaciones y la tranquilidad de sus habitantes.

Por ello, esta Institución considera imprescindible que se adopten nuevas actuaciones técnicas más precisas que permitan avanzar en la determinación del origen del problema, y, si fuera el caso, planificar soluciones definitivas. En este sentido resultaría razonable que, al menos, se realice un análisis físico-químico del agua que se filtra, con determinación de cloro, conductividad y otros parámetros que permitan establecer su posible origen (potable, residual, pluvial o freático).

También sería conveniente que en su caso y si fuera necesario, se realicen cortes sectorizados de abastecimiento y saneamiento, coordinados con la observación de los puntos de filtración o de goteo, para comprobar si el fenómeno cesa o varía. Por otra parte, se pueden introducir trazadores inocuos en la red de saneamiento o abastecimiento de agua en puntos clave para verificar si el agua que circula por las redes aparece o no en las zonas afectadas.

Finalmente, se debería llevar a cabo un seguimiento técnico riguroso durante episodios de lluvias intensas, que permita comprobar si el sistema de evacuación de aguas pluviales de la zona está actuando correctamente o si existe reboses o sobrecargas que puedan provocar infiltraciones en zanjas antiguas; o realizar estudios geotécnicos complementarios sobre el comportamiento hídrico del subsuelo del casco histórico, que permitan establecer si existen variaciones significativas que hayan podido influir en los fenómenos detectados y que, en consecuencia, puedan seguir afectando a estos inmuebles y también al resto de infraestructuras públicas y/o privadas de la zona.

Al mismo tiempo, debe establecerse una comunicación directa, periódica y clara con los afectados, facilitando el acceso a los informes disponibles, explicando las actuaciones adoptadas y ofreciendo participación en el seguimiento de los trabajos. Esta obligación de transparencia es parte inherente del deber de servicio público que corresponde a toda administración local. Sólo de este modo así podrá devolverse la confianza a una parte de la ciudadanía que siente que su situación lleva demasiado tiempo sin una respuesta adecuada.



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**:

**PRIMERA:** Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se adopten con carácter inmediato medidas técnicas que le permitan determinar con certeza el origen de las filtraciones detectadas en las bodegas de la calle XXX, incluyendo, en su caso y si lo considera oportuno alguna de las que hemos referido ut supra.

**SEGUNDA.** Que, en su caso, y mientras se determina el origen concreto de las filtraciones, se adopten medidas preventivas o paliativas razonables para reducir el impacto del fenómeno sobre las estructuras afectadas, tales como drenajes temporales, precintado de acometidas sospechosas y/o control de la presión en determinados sectores.

**TERCERA.** Que, en todo caso, se mantenga comunicación fluida, constante y transparente con los vecinos afectados, facilitando el acceso a todos los informes disponibles, permitiendo la participación técnica en los seguimientos que se practiquen, y dando respuesta formal y motivada a sus escritos en los plazos legalmente establecidos.

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