



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Abastecimiento de agua potable/ Solicitud de alta de suministro

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 **38/2026**, 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 respuesta municipal a una solicitud de conexión al servicio público de abastecimiento de agua potable para un inmueble situado en la calle XXX nº XXX de esa localidad.

Según manifestaciones de la persona reclamante, el Ayuntamiento habría considerado que la vivienda no dispone de la condición de solar y que, para obtener el acceso a los servicios de abastecimiento y saneamiento, el propietario debe ejecutar a su costa una actuación aislada de urbanización, incluyendo la redacción de un proyecto y la posterior cesión de las infraestructuras ejecutadas.

No obstante, el interesado sostiene que la vivienda ya disponía históricamente de acceso al agua mediante una conducción que atravesaba la finca colindante, situación que se mantuvo durante décadas y que fue la que permitió el uso ordinario del inmueble, de modo que la pérdida sobrevenida de esa posibilidad de abastecimiento no puede equipararse a una carencia originaria de servicios, ni justificar la imposición automática de cargas urbanísticas propias de actuaciones de transformación del suelo.

Pese al tiempo transcurrido desde la solicitud inicial, se afirma que el expediente permanece sin resolución expresa, manteniendo al interesado en una situación de inseguridad jurídica e indefensión, al verse privado del acceso efectivo a un servicio público esencial para el uso normal de la vivienda, razón por la que se requirió la intervención de esta Defensoría.

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



En el informe remitido por ese Ayuntamiento se señala, en síntesis, que la calle XXX dispone de todos los servicios urbanos, si bien los inmuebles identificados catastralmente como números XXX y XXX no tienen realmente acceso directo a dicha vía, sino a un camino denominado actualmente calle XXX, carente de urbanización y situado junto a un sector de suelo urbanizable sin desarrollar.

Se explica que las viviendas fueron construidas en los años setenta del pasado siglo, sin que conste licencia municipal ni autorización para su ejecución, y que nunca han contado con una acometida propia y regularizada a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento. Según la información disponible, el anterior propietario de la vivienda situada en la calle XXX nº XXX habría permitido mediante una conducción privada que las dos viviendas posteriores se abastecieran desde su propia acometida, existiendo un contador instalado en su inmueble, situación que se mantuvo durante años y que actualmente ha sido interrumpida por los actuales propietarios de dicha vivienda.

El Ayuntamiento considera que no puede imponer a estos propietarios que permitan el paso de nuevas conducciones por su propiedad y que la alternativa consistiría en que los afectados obtuvieran, en su caso, los acuerdos o autorizaciones necesarias con terceros, o ejecutaran por sus propios medios las conexiones hasta el punto de enganche que se les ha indicado en la Travesía XXX. Asimismo, manifiesta que no resulta proporcionado que el Ayuntamiento acometa una extensión de las redes públicas a su costa para dar servicio exclusivamente a dos viviendas, especialmente teniendo en cuenta que se trata de una zona sin desarrollo urbanístico y que los actuales propietarios adquirieron el inmueble con conocimiento de sus circunstancias.

Tras la recepción de la información municipal procedimos a dejar sin efecto la inclusión del Ayuntamiento de XXX (León) en el registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con esta Procuraduría del Común.

A la vista de cuanto antecede, esta Institución considera necesario efectuar las siguientes consideraciones.

En primer lugar, debe recordarse que el abastecimiento domiciliario de agua potable constituye un servicio mínimo y obligatorio de competencia municipal, conforme a los artículos 25.2 c) y 26.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, siendo correlativo a dicha obligación el derecho de los vecinos reconocido en el artículo 18.1 g) de la misma norma, consistente en poder exigir la prestación y, en su caso, el establecimiento de los servicios públicos obligatorios.

Asimismo, la legislación urbanística vincula la condición de suelo urbano a la existencia efectiva de determinados servicios e infraestructuras, entre ellos el acceso al abastecimiento de agua y al saneamiento. En este sentido, el artículo 11 de la Ley 5/1999,



de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), establece que tendrán la condición de suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población.

Ahora bien, ello no implica necesariamente que corresponda al Ayuntamiento asumir íntegramente cualquier coste derivado de la conexión concreta de una finca a las redes generales existentes. Por el contrario, la normativa urbanística contempla ordinariamente el deber de los propietarios de costear las acometidas necesarias para enlazar sus inmuebles con las redes generales.

Sentado lo anterior, la singularidad del supuesto analizado impide una aplicación automática de dicho principio general. En efecto, según se indica en el informe municipal la vivienda objeto de la queja ha permanecido durante décadas abastecida mediante una conducción privada vinculada a la finca situada en la calle XXX nº XXX, circunstancia que, aun pudiendo carecer de una adecuada regularización administrativa, fue tolerada durante un largo periodo de tiempo sin que el Ayuntamiento promoviera actuaciones dirigidas a corregir dicha situación, claramente anómala desde la perspectiva urbanística y de la prestación de un servicio público esencial.

No corresponde a esta Institución pronunciarse sobre las eventuales relaciones jurídico-privadas existentes entre los titulares de las fincas afectadas; sin embargo, sí debe señalarse que una solución basada exclusivamente en tolerancias o acuerdos no puede equipararse a una integración normalizada de la finca referida en los servicios públicos municipales, como cualquier otro inmueble ubicado en suelo urbano situado en esa localidad.

Desde esta perspectiva, los adquirentes de un inmueble concreto situado en esta clase de suelo deben poder confiar razonablemente en que aquel dispone de acceso efectivo y jurídicamente seguro a los servicios esenciales inherentes a dicha condición urbanística, ya que resulta lógico que un Ayuntamiento no tolere la existencia de este tipo de situaciones tan anómalas, en la que existen varias viviendas independientes con un único contador y una acometida única de agua potable y/o de saneamiento.

El principio de confianza legítima, vinculado al principio de seguridad jurídica reconocido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, resulta especialmente relevante en supuestos como el analizado, independientemente de cuales hayan sido las razones que hayan motivado la referida situación.

En este contexto, la posible existencia de un derecho de servidumbre de paso de las conducciones, su eventual constitución por título o prescripción, o las consecuencias derivadas de su extinción, son cuestiones propias del ámbito del Derecho civil que exceden de las competencias de esta Institución, no obstante, parece evidente que la



solicitud presentada por el actual propietario ante el Ayuntamiento pone de manifiesto precisamente que dicha solución privada no se encuentra actualmente disponible o, al menos, no ha podido mantenerse mediante acuerdo con los propietarios de la finca sirviente, desconociendo si se ha planteado, en su caso, la correspondiente acción confesoria de servidumbre de acueducto.

En todo caso, la imposibilidad de continuar con el sistema histórico de suministro o su evidente inadecuación, no puede conducir automáticamente a dejar a una vivienda situada en suelo urbano sin una solución efectiva de abastecimiento, derivando a los propietarios a adoptar soluciones basadas en el Derecho privado. Es el Ayuntamiento, como titular del servicio, por lo tanto, el que debe ejercer sus potestades de organización y planificación, analizando todas las alternativas técnica y jurídicamente posibles para proporcionar este servicio público esencial y así, normalizar la situación existente.

En este sentido, deberá verificarse, en primer término, si resulta posible o no mantener o regularizar el trazado histórico de la conducción mediante el correspondiente acuerdo entre particulares o a través de los instrumentos jurídicos que procedan, puesto que esta sería la solución más económica y rápida para normalizar el suministro. En caso de no ser viable dicha solución, es el Ayuntamiento el que debe definir con claridad el punto de conexión más adecuado a la red municipal para estos inmuebles y las condiciones técnicas exigibles, permitiendo al interesado conocer con precisión las actuaciones necesarias, los costes que le corresponden y las autorizaciones que, en su caso, deba obtener.

Debe recordarse igualmente que la organización de los servicios públicos corresponde a la Administración titular de los mismos y no pueden quedar al arbitrio exclusivo de los particulares. Por ello, es el Ayuntamiento el que debe definir técnicamente la configuración de las redes generales, los puntos de entronque, las características de las conducciones y las necesidades de ampliación de las infraestructuras existentes.

Precisamente por ello, cuando la prestación del servicio a determinados vecinos no debe ni puede realizarse mediante una simple conexión entre la red existente y una o varias fincas concretas —como puede ocurrir en este caso—, resulta imprescindible diferenciar qué parte de la actuación relativa a la conexión debe recaer sobre el particular solicitante y qué parte debe correr a cargo del Ayuntamiento por ser la consecuencia de la obligación de éste de prestar el propio servicio municipal, corrigiendo, con ello la situación previa objetivamente inadecuada.

Esta diferenciación no constituye una mera cuestión técnica carente de relevancia jurídica, sino que resulta esencial para determinar la correcta distribución de las cargas económicas derivadas de la actuación a realizar, conforme a los principios de



proporcionalidad, interdicción de la arbitrariedad y equitativo reparto de beneficios y cargas que deben presidir la actuación administrativa, en particular en lo referente a la prestación de los servicios públicos.

En relación con el saneamiento, debe tenerse en cuenta que la situación presenta algunas dificultades técnicas en este caso, al encontrarse las viviendas a una cota inferior respecto de la red existente. Ello no impide que el Ayuntamiento deba estudiar técnicamente las alternativas posibles, pudiendo valorarse, mientras no sea viable una conexión a la red general, la utilización de sistemas individuales de depuración o evacuación que resulten compatibles con la normativa sectorial y que permitan garantizar adecuadamente las condiciones de salubridad de estos inmuebles y del entorno en el que se sitúan.

En definitiva, consideramos que la buena administración exige que situaciones históricas como la analizada, cuya complejidad no puede imputarse exclusivamente a la actual Corporación municipal ni a los actuales propietarios, sean abordadas mediante la activa búsqueda de soluciones, conciliando el interés público, los derechos de los ciudadanos y la correcta distribución de las obligaciones económicas que correspondan a cada parte.

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 las medidas necesarias para analizar y definir una solución técnica y jurídicamente viable que permita garantizar el acceso regularizado de la vivienda objeto de este expediente al servicio municipal de abastecimiento de agua potable.

SEGUNDA: Que, en caso de resultar necesaria la ejecución de nuevas conducciones o infraestructuras para la prestación del referido servicio, se determine de manera expresa qué actuaciones tienen la consideración de acometida particular y cuáles constituyen una ampliación o mejora de las redes públicas municipales, estableciendo una distribución de costes conforme a criterios de proporcionalidad, equidad y buena administración.

TERCERA: Que se estudien las soluciones técnicamente posibles para regularizar la evacuación de aguas residuales del inmueble, incluyendo, en su caso, la autorización de sistemas individuales adecuados mientras no resulte viable su conexión a la red municipal de saneamiento.

CUARTA: Que en adelante las solicitudes presentadas por los ciudadanos en relación con el acceso a los servicios municipales sean resueltas mediante actos



administrativos expresos, suficientemente motivados y que definan con claridad las condiciones técnicas y jurídicas aplicables, de conformidad con los artículos 21 y 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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