

Expediente Núm. 328/2010

Dictamen Núm. 93/2011

V O C A L E S :

Fernández Pérez, Bernardo,
Presidente
Del Valle Caldevilla, Luisa Fernanda
Rodríguez-Vigil Rubio, Juan Luis
Fernández Noval, Fernando Ramón
Jiménez Blanco, Pilar

Secretario General:
García Gallo, José Manuel

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 10 de marzo de 2011, con asistencia de las señoras y los señores que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de esa Alcaldía de 5 de noviembre de 2010, examina el expediente relativo a la reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Carreño formulada por, por los daños sufridos en un inmueble a consecuencia de filtraciones procedentes de un edificio de titularidad municipal.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

1. Con fecha 20 de octubre de 2009, tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Carreño una reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por el propietario de un inmueble, quien actúa en nombre propio y además “a favor de la co-propiedad formada con mi hermana” en relación con el mismo.

Expone que “en dicha vivienda se han producido daños importantes que afectan a la estructura y habitabilidad de la misma, como consecuencia de la

filtración de agua de lluvia, con producción de hongos, desprendimiento de alicatados, manchas de humedad, desniveles en el pavimento, agrietamiento en la tabiquería, etc.”, que “tiene lugar como consecuencia directa del penoso y lamentable estado en el que se encuentra la propiedad colindante, la `Antigua Fábrica´, actualmente de titularidad municipal”.

Solicita la adopción de “las medidas oportunas para evitar que se produzcan más daños y perjuicios y solventar los ya existentes”, y remite al informe pericial que acompaña para el establecimiento de “la cuantía de los daños existentes dentro y fuera de nuestro inmueble”.

Adjunta copia de la siguiente documentación: a) Escritura de donación otorgada a favor del reclamante y su hermana, relativa al inmueble afectado. b) Informe-valoración de los daños existentes en la casa, emitido por un arquitecto técnico con fecha 9 de septiembre de 2009.

Este último informe refleja que “se han detectado numerosos y graves daños por infiltración de agua de lluvia particularmente señalados en los paramentos de las cuatro piezas en bajo y piso de la medianera izquierda común con `.....´”, cuya cubierta, señala, se encuentra “prácticamente en estado de ruina, pudiendo constatarse la existencia de importantes deterioros en la misma (...) originando los daños que se han reseñado y, a nuestro entender, siguiendo la secuencia estancamiento-penetración-afloramiento”. El informe se acompaña por 19 fotografías del interior y exterior del inmueble.

Añade que, “previa eliminación de las causas que han dado lugar a la aparición de los daños descritos evitando su persistencia, resulta procedente realizar los trabajos necesarios para la subsanación” de los mismos, “cuya descripción y valoración” realiza como sigue: a) Trabajos previos en el edificio conocido como Antigua Fábrica de “.....”, que incluyen la “demolición parcial” del mismo, cuyo importe estimado es de 9.000 €, y b) Trabajos necesarios de reparación de daños existentes en el edificio de los reclamantes, cuyo importe es de 9.400 €.

2. Con fecha 29 de octubre de 2009, el Alcalde solicita a la Oficina Técnica que emita informe relativo a la reclamación presentada.

El 27 de mayo de 2010, el Aparejador Municipal informa que, inspeccionados los inmuebles de referencia, se ha podido constatar que “el estado de ruina en el que se encuentra la antigua fábrica (...), especialmente en cuanto afecta a la colindancia con la vivienda (...), produce fuertes humedades que se transmiten” a la misma. Añade que “se comprueban las deficiencias señaladas en el `informe valoración´ adjunto a la reclamación (...), que son consecuencia de la infiltración del agua de lluvia a través de la pared común con la antigua fábrica (...) que afectan fundamentalmente a las cuatro piezas que tienen dicha pared común”.

Respecto a la estimación del coste de la reparación del inmueble afectado, considera la misma correcta e incluso menciona que “puede sufrir algún incremento por el deterioro progresivo de la vivienda (...) hasta que se elimine la causa que provoca los daños descritos y valorados, cuando se efectúe la rehabilitación en marcha de la antigua fábrica”, señalando que la misma tendrá como finalidad su posterior adecuación para usos culturales.

Adjunta seis fotografías de la antigua fábrica.

3. Con fecha 4 de febrero de 2010, el reclamante presenta en el Registro municipal escrito interesándose por la solicitud presentada.

4. Consta en el expediente una Resolución de la Alcaldía, de fecha 9 de abril de 2010, por la que se requiere al interesado, en su condición de propietario del inmueble, para que, “visto el informe de la Policía Local en el que se pone de manifiesto la caída de cascotes a la vía pública de la fachada del inmueble (...) realice los trabajos necesarios tendentes a subsanar las deficiencias detectadas” en el plazo señalado.

Con fecha 22 de abril de 2010, la Jefatura de la Policía Local informa que el propietario del inmueble “ha procedido a la subsanación de las deficiencias que presentaba la fachada”.

5. Con fecha 29 de julio de 2010, el instructor dicta Diligencia en la que dispone unir al expediente “la declaración efectuada ante mí por D^a (...) con las dos

fotografías que aporta”, fechadas en los años 1999 y 2001; incorporar el “informe realizado por los Servicios Técnicos Municipales el 17 de mayo de 2005, con motivo de la expropiación de la Fábrica”, así como “copia del Acta de ocupación por el Ayuntamiento”, y solicitar al Arquitecto Municipal la emisión de informe sobre diversos extremos.

En la citada comparecencia se recogen las manifestaciones de quien dice haber sido inquilina del inmueble “hasta el año 2009 y durante más de cuarenta años”. Refiere que el inmueble “estaba en aceptables condiciones” hasta el año 1999, si bien “a partir de esa fecha sufrió un gran deterioro que le hizo imposible seguir habitándolo con su familia”, pues desde entonces “empezaron a manifestarse de forma creciente grandes humedades, grietas en las paredes, hundimiento del suelo”. Manifiesta asimismo que, “vistas las fotografías del expediente de reclamación, aportadas por el reclamante en el informe pericial que adjunta a su reclamación (...) los daños que reflejan ya se habían producido con anterioridad al año 2007” y que “la cubierta del inmueble fue cambiada en su totalidad por la propiedad, debido a que en el año 2005, se produjeron grandes filtraciones desde el tejado del propio inmueble”.

6. El 18 de agosto de 2010, la Secretaria en funciones requiere al propietario para que, en la fecha indicada, “facilite el acceso al inmueble de su propiedad” al Arquitecto Municipal y al Instructor del procedimiento, al objeto de elaborar el informe solicitado.

En el mismo, emitido el 31 de agosto de 2010, el Arquitecto Municipal señala, respecto al inmueble propiedad del reclamante, que “presenta en su conjunto un estado de deterioro próximo a la ruina”, pues, “además de las deficiencias señaladas en el ‘informe-valoración’ adjunto a la reclamación efectuada (...) que afectan a las cuatro piezas que tienen pared común con la antigua fábrica (...), existen en la vivienda una serie de patologías generalizadas (grietas y humedades en tabiquería y cerramientos, desprendimientos de revestimientos, asientos de soleras y pavimentos, etc.), todas ellas consecuencia del deterioro progresivo producido por el paso del tiempo sobre un edificio no utilizado, de más de 100 años de antigüedad y con ciertas deficiencias

constructivas, en el que no se han llevado a cabo las labores adecuadas de conservación y mantenimiento”.

De “acuerdo con lo expuesto”, concluye “que todos los daños existentes en la vivienda son fruto de un deterioro diferido en el tiempo y progresivo, provocado por una combinación entre la antigüedad del inmueble, sus propias deficiencias constructivas y materiales, el irregular adosamiento del edificio colindante (consentido desde su construcción en los años 40) y la carencia de labores de conservación y mantenimiento adecuado sobre ambos” señalando en tal sentido “la inadecuación de ciertas intervenciones llevadas a cabo sobre la vivienda, como la superposición de pavimentos cerámicos sobre los forjados originales”. En cuanto “a la reparación de la cubierta”, prosigue, “únicamente se tiene constancia a través de la licencia de obras menores concedida, de fecha” 29 de octubre de 2005, cuya copia se adjunta. Finaliza reiterando que “el estado que presenta la vivienda al día de la fecha no puede resultar atribuible únicamente a las filtraciones del agua de lluvia que se hayan venido produciendo a través de la pared común con la antigua fábrica”, considerando que para su reparación, “en todo caso, la propiedad debería haber reaccionado desde el momento de su aparición” y que “la reparación de los daños existentes en ésta requerirá con toda seguridad su rehabilitación integral y reestructuración, previo vaciado interior completo”. El informe enuncia al tiempo las actuaciones previstas en el edificio municipal.

Se adjuntan imágenes, “todas ellas de zonas de la vivienda no colindantes” con la antigua fábrica, “donde se puede observar la presencia generalizada de dichas patologías”.

5. Evacuado el trámite de audiencia, el reclamante, previa obtención de copia del expediente, presenta escrito de alegaciones con fecha 15 de octubre de 2010. En él señala que el informe emitido por el Aparejador Municipal “confirma punto por punto lo expresado” en el informe pericial aportado junto al escrito de interposición. Asimismo, expone que “sí se realizaron diversas y múltiples obras de conservación y mantenimiento del inmueble, máxime existiendo inquilinos, que han estado durante décadas allí viviendo y que se han ido en el año 2009,

precisamente por culpa de las humedades derivadas de la colindante”, circunstancia que “se ratifica con la declaración que hace la inquilina del inmueble, cuando manifiesta a preguntas del Instructor en la comparecencia “que la cubierta del inmueble fue cambiada en su totalidad por la propiedad”.

Reitera la reclamación de “la cantidad establecida en el informe pericial (...) dado el tiempo transcurrido” desde su interposición, precisando que deberá tenerse en cuenta “las circunstancias meteorológicas adversas de fuertes lluvias que han agravado los daños y perjuicios existentes en la vivienda” a efectos de “aumentar el importe de la reclamación en el momento en que recaiga la resolución”.

Adjunta dos facturas, emitidas el 4 de enero de 1997 y el 20 de agosto de 2008, en concepto de obras realizadas en la vivienda.

6. Con fecha 3 de noviembre de 2010, el Instructor formula propuesta de resolución en el sentido de desestimar la reclamación presentada.

En los antecedentes de hecho de la misma se recoge, entre otros, que, “a la vista del informe” emitido por la Oficina Técnica Municipal, suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal, y “al considerar el mismo incorrecto y gravemente dañoso a los intereses municipales, por no reflejar circunstancias de trascendental importancia, dispone la declaración de la antigua inquilina del inmueble (...), la incorporación al expediente de documentos correspondientes al expediente de expropiación (...) y la emisión de nuevo informe” por el Arquitecto Municipal. Igualmente, se hace constar que “las obras de rehabilitación del edificio municipal se encuentran contratadas y comenzarán inmediatamente”.

La desestimación se fundamenta en la falta de concurrencia del “requisito de causalidad”, pues “los daños reclamados se deben principalmente a una negligencia grave y continuada en el tiempo de la propiedad del edificio dañado y que los mismos se producen en un momento temporal en el que el Ayuntamiento no era propietario del inmueble”, precisando que una vez tiene conocimiento de ellos, “se produce el proceso de rehabilitación de la fábrica que eliminará causas de daños procedentes de ellas”.

9. En este estado de tramitación, mediante escrito de 5 de noviembre de 2010, registrado de entrada el día 22 del mismo mes, esa Alcaldía solicita al Consejo Consultivo del Principado de Asturias que emita dictamen sobre consulta preceptiva relativa al procedimiento de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Carreño objeto del expediente núm., adjuntando a tal fin copia autenticada del mismo.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes consideraciones fundadas en derecho:

PRIMERA.- El Consejo Consultivo emite su dictamen preceptivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1, letra k), de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, en relación con el artículo 18.1, letra k), del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, y a solicitud de la Alcaldía del Ayuntamiento de Carreño, en los términos de lo establecido en los artículos 17, apartado b), y 40.1, letra b), de la Ley y del Reglamento citados, respectivamente.

SEGUNDA.- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC), estarían los propietarios activamente legitimados para formular reclamación de responsabilidad patrimonial, por cuanto su esfera jurídica se ha visto directamente afectada por los hechos que la motivaron.

Ahora bien, una acreditación suficiente de la titularidad dominical del inmueble en el momento de formular la reclamación exigiría la oportuna certificación del Registro de la Propiedad, que no consta aportada ni requerida en el procedimiento. Asimismo, no queda acreditado que el firmante del escrito de reclamación ostente la representación de su hermana y copropietaria del inmueble, en cuyo nombre dice actuar, en los términos de lo dispuesto en el artículo 32.3 de la LRJPAC, que dispone que "Para formular solicitudes, entablar

recursos, desistir de acciones y renunciar a derechos en nombre de otra persona, deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado". De acuerdo con lo establecido en el artículo 32.4 de la LRJPAC, que permite subsanar la falta o insuficiente acreditación de la representación, el órgano administrativo debió haber comunicado al solicitante que debería subsanar dicho defecto dentro del plazo de diez días, o de un plazo superior si las circunstancias lo requieren, con advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de su petición.

En aplicación del principio de eficacia reconocido constitucionalmente, no juzgamos necesario retrotraer las actuaciones para subsanar ambas deficiencias de acreditación con carácter previo a nuestro pronunciamiento. No obstante, no debería dictarse resolución que ponga fin al procedimiento de acuerdo con nuestro dictamen sin que antes se recabe y obtenga del interesado acreditación suficiente de su legitimación y de la representación que aduce. Observación esta que tiene la consideración de esencial a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.6 de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, y en el artículo 6.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo del Principado de Asturias.

El Ayuntamiento de Carreño está pasivamente legitimado en cuanto titular de los servicios frente a los que se formula reclamación.

TERCERA.- Al examinar los requisitos necesarios para declarar la responsabilidad patrimonial de la Administración procede analizar, en primer lugar, si la reclamación ha sido ejercitada dentro del plazo establecido al efecto, para lo cual ha de partirse de la identificación de los daños alegados por el interesado. En este caso concreto, el reclamante solicita una indemnización por los "daños importantes que afectan a la estructura y habitabilidad" existentes en una vivienda de su propiedad, los cuales son "consecuencia directa del penoso y lamentable estado en el que se encuentra la propiedad colindante (...) actualmente de titularidad municipal".

El artículo 142.5 de la LRJPAC dispone que “En todo caso, el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo”.

En el supuesto ahora examinado, en orden a establecer la fecha de inicio del plazo de prescripción por entender producido el hecho que motiva la indemnización, es preciso, en primer término, definir la naturaleza de este y, a tal fin, analizar si, como parece considerar el reclamante, nos encontraríamos ante un daño de carácter continuado, que se agrava de manera prolongada en el tiempo, o si, por el contrario, estaríamos ante un daño de carácter permanente, en tanto que determinado e inalterable en el tiempo.

Al respecto, existe un importante cuerpo jurisprudencial, recogido, entre otras, en las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1990 (Sala de lo Civil) y de 23 de enero de 1998, 1 de diciembre de 2004 y 19 de julio de 2005 (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Sexta), en el que se distingue de forma clara y precisa entre daño permanente y daño continuado. De un lado, se definen los daños permanentes como aquellos en que el acto generador de los mismos se agota en un momento concreto, aun cuando sea inalterable y permanente en el tiempo el resultado lesivo, y producido el acto causante del daño, este queda determinado y puede ser evaluado de forma definitiva; y, de otro, los continuados, que, con base en una unidad de acto, se producen día a día de manera prolongada y sin solución de continuidad y el resultado lesivo no puede ser evaluado de manera definitiva hasta que no se adoptan las medidas necesarias para poner fin al mismo. El plazo de prescripción de la acción de responsabilidad patrimonial, en este último supuesto, no empieza a correr hasta que no cesen los efectos lesivos, a diferencia de lo que ocurre en el caso de los daños permanentes o de efectos permanentes, en que el plazo empieza a contarse en el momento en que se produce o manifiesta la conducta dañosa.

En el caso que analizamos, el daño alegado se produciría de modo continuado en el tiempo en tanto subsista la realidad física de las humedades y filtraciones, cuya existencia misma estaría, a tenor de lo alegado, en la raíz del daño padecido en el inmueble. Ello nos lleva a considerar que no se ha producido

la prescripción en el momento de presentación de la reclamación, el día 20 de octubre de 2009.

CUARTA.- El procedimiento administrativo aplicable en la tramitación de la reclamación se encuentra establecido en los artículos 139 y siguientes de la LRJPAC, y, en su desarrollo, en el Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en Materia de Responsabilidad Patrimonial (en adelante Reglamento de Responsabilidad Patrimonial), aprobado por Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo.

En aplicación de la normativa citada, se han cumplido los trámites fundamentales de incorporación de informe de los servicios afectados, audiencia con vista del expediente y propuesta de resolución.

No obstante, observamos la concurrencia de diversas irregularidades formales, consistentes en la omisión de actos expresos de tramitación e instrucción

En primer lugar, hemos de señalar que no se ha dado cumplimiento a la obligación de comunicar al interesado, en los términos de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la LRJPAC, la fecha en que su solicitud ha sido recibida por el órgano competente, el plazo máximo legalmente establecido para la resolución -y notificación- del procedimiento, así como los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

Asimismo, advertimos de que se ha incorporado de hecho al expediente documentación relativa a otro procedimiento distinto incoado en materia urbanística y relativo a deficiencias del inmueble, aunque no se deduce ni se aporta razonamiento o consecuencia jurídica alguna en la propuesta de resolución que justifique la incorporación de dicha documentación.

Por otra parte, observamos la omisión de resolución de apertura del preceptivo período de prueba, según exige el artículo 80 párrafo 2 de la LRJPAC - "Cuando la Administración no tenga por ciertos los hechos alegados por los interesados"-, determinación del plazo y su notificación al interesado, tomándose declaración a la testigo a iniciativa del órgano instructor, según consta en la propuesta de resolución.

Pese a las irregularidades señaladas, teniendo en cuenta el principio de eficacia, consagrado en el artículo 103 de la Constitución y recogido en el artículo 3 de la LRJPAC, este Consejo Consultivo considera que procede entrar a conocer el fondo de la reclamación, pues no se ha creado indefensión a la parte reclamante, que pudo acceder a la comparecencia efectuada por la testigo, a la que se refiere expresamente en el escrito de alegaciones que presenta tras el trámite de audiencia.

Por último, se aprecia que a la fecha de entrada de la solicitud de dictamen en este Consejo Consultivo se había rebasado ya el plazo de seis meses para adoptar y notificar la resolución expresa, establecido en el artículo 13.3 del Reglamento de Responsabilidad Patrimonial. No obstante, ello no impide la resolución, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 42.1 y 43.3, letra b), de la referida LRJPAC.

QUINTA.- El artículo 106.2 de la Constitución dispone que “Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”.

A su vez, el artículo 139 de la LRJPAC establece en su apartado 1 que “Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos”. Y, en su apartado 2, que “En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas”.

Por otra parte, el artículo 141 de la ley citada dispone en su apartado 1 que “Sólo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley. No serán indemnizables los daños que se deriven de hechos o circunstancias que no se hubiesen podido prever o evitar según el estado de los conocimientos de la

ciencia o de la técnica existentes en el momento de producción de aquéllos, todo ello sin perjuicio de las prestaciones asistenciales o económicas que las leyes puedan establecer para estos casos”.

Este derecho no implica, sin embargo, que la Administración tenga el deber de responder, sin más, por todo daño que puedan sufrir los particulares, sino que, para que proceda la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, deberán darse los requisitos que legalmente la caracterizan, analizando las circunstancias concurrentes en cada caso.

En efecto, en aplicación de la citada normativa legal y atendida la jurisprudencia del Tribunal Supremo, para declarar la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública será necesario que, no habiendo transcurrido el plazo de prescripción, concurren, al menos, los siguientes requisitos: a) la efectiva realización de una lesión o daño antijurídico, evaluable económicamente e individualizado en relación con una persona o grupo de personas; b) que la lesión patrimonial sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos; y c) que no sea producto de fuerza mayor.

SEXTA.- En relación al caso que nos ocupa, la cuestión sometida a dictamen consiste en analizar si procede o no indemnizar a los propietarios de un inmueble colindante con un edificio de titularidad municipal, por los daños patrimoniales sufridos en su propiedad y que se atribuyen al deterioro y mal estado del bien perteneciente al patrimonio público.

Con el informe pericial aportado con la reclamación y los informes de los servicios técnicos municipales, consideramos acreditada la existencia de un deterioro y unos daños en el inmueble de propiedad privada y, de modo particular, en las estancias y las superficies contiguas al edificio municipal.

Ahora bien, la existencia de un daño efectivo e individualizado no puede significar automáticamente la declaración de responsabilidad patrimonial de la Administración por el funcionamiento del servicio público, toda vez que es preciso examinar si, en el referido deterioro, se dan las circunstancias que permitan reconocer al reclamante un derecho a ser indemnizado por concurrir los demás requisitos legalmente exigidos.

Ha de recordarse en este punto que el concepto de servicio público en materia de responsabilidad administrativa ha de entenderse en su sentido más amplio, referente a toda actividad o actuación administrativa, sea en sentido positivo o por omisión, comprendiendo también, como ocurre en el caso que se examina, los posibles daños derivados de instalaciones de titularidad de aquélla.

Consta en el expediente la titularidad municipal del inmueble denominado “Antigua Fábrica”, adquirido por expropiación forzosa, y el acta de ocupación del mismo, de 11 de mayo de 2007, para asignarle “el uso de equipamiento cultural”.

Como ya ha tenido ocasión de señalar este Consejo en anteriores dictámenes, no albergamos duda de la existencia de un deber genérico de la Administración de conservar y mantener sus propios edificios, centros o instalaciones de todo género, en condiciones tales que quede debidamente garantizada su seguridad. Ahora bien, que acaezca un daño patrimonial con ocasión del funcionamiento normal o anormal del servicio público, y que en nuestro ordenamiento la responsabilidad patrimonial de la Administración sea objetiva, no implica automáticamente la existencia de responsabilidad de la Administración por su mera condición de titular o propietaria de centros, edificios o instalaciones, puesto que para declararla ha de resultar probado que existe relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público y el daño alegado.

El informe pericial que aporta el reclamante indica que se han detectado numerosos y graves daños por infiltración de agua de lluvia en el inmueble, daños que considera “particularmente señalados” en los paramentos de las cuatro piezas en bajo y piso de la medianera izquierda común con “.....”. Asimismo, aprecia “desprendimientos en el alicatado de la cocina y abombamientos en el mismo, manchas de humedad en pared colindante con el patio, así como desniveles en el pavimento del salón y dormitorio en planta baja y agrietamientos en su tabiquería”. Simultáneamente, el informante pone de manifiesto que la cubierta del edificio de “.....” se encuentra “prácticamente en estado de ruina, pudiendo constatarse la existencia de importantes deterioros en la misma, con hundimiento de faldón de cubierta al frente principal, irregularidades

constructivas en el arrimo o adosamiento de la cubierta sobre la pared medianera del lindero izquierdo y supuestamente también sobre el lindero del fondo, vertido directo de aguas a la pared medianera del patio por obstrucción de la limahoya”; por lo que concluye que dicha situación origina los daños descritos en el inmueble de propiedad privada siguiendo una secuencia que denomina “estancamiento-penetración-afloramiento”.

Las deficiencias descritas en el informe pericial de parte se declaran comprobadas en el informe del Aparejador Municipal, de 27 de mayo de 2010, que también confirma el ruinoso estado en el que se encuentra el inmueble de titularidad municipal “en cuanto afecta a la colindancia con la vivienda de (...), con parte del tejado hundido, falsos techos de escayola caídos, escombros en la totalidad del arrimo, situación que produce fuertes humedades que se transmiten a la citada vivienda”.

Sentado lo expuesto, la instrucción del actual procedimiento ha permitido constatar, con el testimonio de la inquilina del inmueble hasta el año 2009, que ya en el año 1999 empezaron a manifestarse de manera creciente “grandes humedades, grietas en las paredes, hundimiento del suelo”, y que la cubierta del inmueble fue cambiada por la propiedad “debido a que en el año 2005 se produjeron grandes filtraciones desde el tejado del propio inmueble”.

Con todo ello, el Arquitecto Municipal informa, en fecha 31 de agosto de 2010, que, además de las deficiencias señaladas en el informe adjunto a la reclamación, que afectan a las cuatro piezas que tienen pared común con la antigua fábrica, “existen en la vivienda una serie de patologías generalizadas (grietas y humedades en tabiquería y cerramientos, desprendimientos de revestimientos, asientos de soleras y pavimentos, etc.), todas ellas consecuencia del deterioro progresivo producido por el paso del tiempo sobre un edificio no utilizado, de más de 100 años de antigüedad y con ciertas deficiencias constructivas, en el que no se han llevado a cabo las labores adecuadas de conservación y mantenimiento”.

Así pues, el conjunto de actuaciones practicadas nos permiten concluir que los daños en el inmueble de propiedad privada son debidos a una confluencia de causas que contribuyen a ellos, tales como el irregular adosamiento del edificio

de la antigua fábrica (consentido por la propiedad desde su construcción y asumido por la entidad municipal al adquirir dicho edificio), o el grave deterioro en la cubierta y otros elementos del repetido edificio de la antigua fábrica (hoy integrado en el patrimonio público), que no ha sido objeto de una diligente reparación y un adecuado mantenimiento y conservación; pero también a la propia antigüedad y deficiencias constructivas y materiales de la vivienda objeto de la reclamación, unidas a la carencia de labores de conservación y mantenimiento adecuado en ella, sin que quepa desdeñar “la inadecuación de ciertas intervenciones llevadas a cabo sobre la vivienda, como la superposición de pavimentos cerámicos sobre los forjados originales”, puesta de manifiesto en el informe del Arquitecto municipal.

Por ello, dado que no se actuó con la diligencia exigible en el mantenimiento y conservación del inmueble de titularidad pública, como los propios informes técnicos de la Administración asumen, consideramos que una parte del daño experimentado en la propiedad colindante guarda relación de causalidad jurídicamente relevante con la actuación de los servicios públicos de titularidad municipal y resulta antijurídico.

SÉPTIMA.- Fijados los hechos y establecida la relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público y parte del daño ocasionado a los propietarios de un inmueble como consecuencia de la infiltración de agua de lluvia debido al deterioro de un bien de propiedad municipal, procede valorar la indemnización adecuada.

Por referencia al informe pericial que acompaña, el interesado solicita una indemnización que cuantifica en nueve mil cuatrocientos euros (9.400 €) en concepto de trabajos necesarios de reparación de daños existentes en el edificio de propiedad privada.

Confirmado este importe por el Aparejador Municipal, y dado que hemos concluido que apreciamos una concurrencia de los propios interesados a la producción del daño, entendemos que la indemnización habrá de fijarse en el 50% de la cuantía indicada.

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que, una vez atendida la observación esencial contenida en el cuerpo de este dictamen, procede declarar la responsabilidad patrimonial solicitada y, en consecuencia, estimando parcialmente la reclamación presentada, indemnizar a, en la cantidad de cuatro mil setecientos euros (4.700 €)."

V. I., no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Gijón, a

EL SECRETARIO GENERAL,

V.º B.º

EL PRESIDENTE,

ILMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE CARREÑO.