

Dictamen Núm. 2/2024

V O C A L E S :

Sesma Sánchez, Begoña,
Presidenta
González Cachero, María Isabel
Iglesias Fernández, Jesús Enrique
García García, Dorinda
Baquero Sánchez, Pablo

Secretario General:
Iriondo Colubi, Agustín

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 11 de enero de 2024, con asistencia de las señoras y los señores que al margen se expresan, emitió por unanimidad el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de esa Alcaldía de 12 de septiembre de 2023 -registrada de entrada el día 14 del mismo mes-, examina el expediente relativo a la reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Valdés formulada por, por los daños y perjuicios derivados de unas filtraciones de agua en dos apartamentos de su propiedad.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

1. Con fecha 17 de enero de 2020, el interesado presenta una reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento de Valdés por los daños y perjuicios derivados de unas filtraciones de agua en dos apartamentos de su propiedad ubicados en el edificio existente

Expone que “los mencionados apartamentos vienen sufriendo constantes problemas de humedades, lo que origina que (...) se encuentren en una situación de ruina funcional que hace imposible su explotación comercial”, y

que aquellas “tienen su origen en un elemento del que es titular la Administración” municipal.

Indica que la “inactividad, tanto de la comunidad de propietarios como de la Administración”, le “está causando gravísimos perjuicios” no sólo en los “propios inmuebles y su mobiliario”, sino también en las “pérdidas por cierre”, pues tenía concertado un acuerdo de colaboración para el alquiler turístico de los referidos apartamentos.

Solicita ser indemnizado por los daños y perjuicios ocasionados, que desglosa en los siguientes conceptos: reparaciones en instalaciones eléctricas y aire acondicionado, 2.069 €; reparaciones en paramentos, 3.608,98 €; daños en los inmuebles “de imposible cuantificación (...), pues al no haber sido reparada la patología las filtraciones no sólo no cesan sino que se han incrementado”, por lo que pospone “su determinación” a una fase posterior, y lucro cesante “derivado de la falta de ocupación de los departamentos”, que cifra en 28,46 € diarios desde el 1 de diciembre de 2017, fecha de cierre de los mismos.

2. La reclamación fue inadmitida por Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Valdés de 8 de julio de 2020, al considerar la misma extemporánea.

Interpuesto por el interesado recurso contencioso-administrativo frente a la misma, en el que fue parte codemandada la comunidad de propietarios del edificio en el que se ubican los apartamentos, por Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 3 de Oviedo de 14 de febrero de 2022 se declara la nulidad de la resolución impugnada, reconociendo el derecho del interesado a que “por el Ayuntamiento de Valdés se tramite el expediente de responsabilidad patrimonial”.

Recurrida en apelación dicha sentencia por la comunidad de propietarios codemandada, por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias de 27 de septiembre de 2022 se desestima el recurso y se confirma la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 3 de Oviedo.

3. El día 16 de enero de 2023 un abogado, en nombre y representación del interesado, presenta en el registro del Ayuntamiento de Valdés un escrito en el que señala que “con posterioridad a la presentación de la (...) reclamación (...) y durante la tramitación del procedimiento contencioso-administrativo (...) los daños no sólo persisten sino que se han incrementado ante la pasividad tanto de la Administración (...) como de la comunidad de propietarios responsable, tal y como se acredita con la documentación” que adjunta.

A la vista de ello, solicita que “se proceda a tramitar la (...) reclamación” según lo dispuesto en la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 3 de Oviedo y que se modifique la misma en lo relativo al importe de la indemnización que insta por los daños sufridos en los apartamentos, que fija en la cantidad de setenta y cinco mil setecientos setenta y ocho euros con cuarenta y ocho céntimos (75.778,48 €), o “subsidiariamente la cantidad, expresada en euros, que determine el perito que se nombre, Arquitecto Técnico, una vez ejecutadas las obras de reparación y cesado las filtraciones, correspondiente a la valoración de los daños sufridos en paramentos, instalaciones y mobiliario de los departamentos ‘B’ y ‘C’” de su propiedad y el “coste de reposición, previa visita a los mismos, y una vez examinada la documentación y realizadas las pruebas que estime pertinentes”.

Acompaña “fotografías y video tomados el día 15 de septiembre de 2021 (...). Acta de presencia” notarial “levantada (...) el 16 de septiembre de 2021 (...). Informe” de valoración del estado actual de las humedades elaborado “en fecha 21-11-2022 (...). Presupuesto (de) reparación de los apartamentos, a fecha 29-11-2022, por importe total de 75.778,48 euros”.

4. Mediante Resolución del Alcalde del Ayuntamiento de Valdés de 10 de febrero de 2023, se acuerda incoar procedimiento para depurar la posible responsabilidad patrimonial, nombrar instructor del mismo y trasladar copia de la reclamación formulada a la compañía aseguradora con la que el Ayuntamiento tiene concertada póliza de responsabilidad civil.

Consta en el expediente su notificación al interesado y a la compañía aseguradora, y en ella se deja constancia de la fecha de recepción de la reclamación en el registro municipal -"16-01-2023"-, el plazo máximo de resolución del procedimiento, las normas con arreglo a las cuales se tramitará y los efectos del silencio administrativo.

5. Figura a continuación en el expediente un escrito presentado por el representante del interesado en el registro municipal el 16 de febrero de 2023, al que se adjuntan diversas "fotografías de obras ejecutadas por ese Ayuntamiento en el inmueble" cuestionado.

6. Con fecha 12 de mayo de 2023, previa solicitud formulada por la Secretaria General del Ayuntamiento de Valdés, la Arquitecta Técnica emite un informe "sobre la reclamación por humedades". En él enumera los siguientes antecedentes:

a) Solicitada "licencia de obra y apertura para apartamentos turísticos", por Resolución de la Alcaldía de 15 de junio de 2015 se acuerda "aprobar el final de obra y (...) conceder (...) licencia de apertura de los apartamentos turísticos 1, 2 y 3 con emplazamiento en".

b) Con fecha 22 de febrero de 2017, el interesado presenta en el registro municipal el informe redactado por una arquitecta técnica, "tras visita realizada el 8-11-2016, para determinar el origen de las humedades en los locales B y C, proponer una solución y valorar el siniestro", concluyéndose en el mismo que "existen filtraciones de agua desde las cubiertas hasta los apartamentos (...). Que se trata de humedades muy localizadas en puntos críticos constructivos (...). Que según certificación (...) del registro de Luarca, en Normas de Comunidad, en concreto en su letra f, dice:/ En cuanto a espacios de dominio y uso público sobre-edificados en el inmueble corresponderá a su titular el mantenimiento y conservación del pavimento y su capa de agarre, y mobiliario urbano, incluidos la limpieza y las reparaciones

necesarias. Y corresponderá a la comunidad de propietarios el mantenimiento y la conservación del soporte estructural de dichos espacios, entendiendo por tal los elementos constructivos existentes inmediatamente debajo de la capa de agarre del pavimento, es decir, capa de nivelación, membrana bituminosa bicapa como impermeabilización, capa de formación de pendientes donde se encuentran los tendidos de las instalaciones y forjado y vigas hormigón (...). No es objeto del presente informe la valoración de las medidas correctoras, por lo que no se valoran, aunque sí se mencionan medidas como recomendación a efectos de seguir pautas a la hora de encomendar "los trabajos a profesionales".

c) El día 7 de agosto de 2017 se elabora un informe técnico municipal con base en "la inspección ocular realizada y la documentación aportada". En él se indica que "los locales afectados se ubican sobre los garajes del edificio y bajo los espacios de uso y dominio público sobreedificados", que "la cubierta se encuentra ejecutada mediante cubierta plana transitable con protección pesada, con acabado a base de hormigón impreso", y que la "evacuación de las aguas pluviales se realiza mediante pendientes a sumideros ubicados en las partes centrales de las cubiertas, cuya conexión con la red de evacuación discurre colgada por el techo del garaje del edificio". Se reseña que "en la visita realizada a los apartamentos n.º 2 y 3 se observa la existencia de humedades puntuales en el techo, en las zonas más próximas a los encuentros de la cubierta con los paramentos verticales y con zanca de escalera. Mediante la inspección ocular, no se aprecia alteración en el pavimento de las plazas y escaleras bajo las cuales se ubican los apartamentos, simplemente un mayor oscurecimiento del pavimento en los encuentros de este con los paramentos verticales./ De igual modo, se hace constar la carencia de albardilla o elemento de protección de la parte superior del paramento vertical, a modo de mirador con tres ventanales, existente en el lateral de uno de los tramos de escalera, lo que conlleva la filtración continuada del agua de lluvia (...). Tras realizar catas en diferentes `puntos críticos`, se determina la no existencia de pendiente

mínima (1 %) de la cubierta ocasionando una evacuación de aguas pluviales no adecuada, con acumulación prolongada de la misma. Además, se constata la existencia de impermeabilización mediante lámina bituminosa adherida, la cual presenta, en diferentes zonas, punzonamientos, acumulación de agua en la parte posterior en contacto con el soporte y no dispone de la longitud mínima de 15 cm de solape (...). La principal causa (...) de las filtraciones parece ser la mala ejecución de los encuentros entre paramentos verticales con la cubierta plana y con las zancas de escalera, si bien no se puede certificar que ésta sea la única./ Para solventar las filtraciones en las zonas afectadas y, en consecuencia, de toda la superficie bajo las áreas de uso público se recomienda la correcta ejecución de la impermeabilización de toda la superficie de uso público, es decir zona de plazas, accesos y escaleras./ Para ello", deberá llevarse a cabo una "reparación integral de la cubierta, realizándose una nueva impermeabilización de la misma, de los encuentros con las escaleras, de los paramentos verticales en contacto con locales habitables realizados con mampostería de pizarra y una nueva pavimentación en toda la superficie afectada. Además, se recomienda la sustitución del paramento vertical, a modo de mirador con tres ventanales, por una barandilla de protección". Concluye que "las medidas a adoptar para la subsanación de las filtraciones que afectan a los apartamentos turísticos, y de todos aquellos locales que puedan estar afectados de igual modo, serán a cargo de la comunidad de propietarios. Esta situación se hace constar de manera clara y expresa en el Estatuto Jurídico de la Propiedad Horizontal de los distintos locales y pisos del edificio (...). El Ayuntamiento únicamente deberá hacerse cargo del mantenimiento y conservación del pavimento y su capa de agarre, y del mobiliario urbano".

d) Con fecha 18 de agosto de 2017, se suscribe un informe jurídico en el que se pone de relieve que el Ayuntamiento de Valdés "no consta como propietario de ningún inmueble" en la "calle, más allá de su titularidad de los espacios de dominio y uso público sobre-edificados en el citado inmueble, de cesión gratuita y obligatoria por parte de la comunidad, no constando en la

Secretaría General que se hayan recepcionado formalmente dichas cesiones./ No obstante (...), a la vista de los Estatutos Jurídicos de la Propiedad Horizontal del inmueble en cuestión” y del “informe de la Arquitecta Municipal”, se considera que “el Ayuntamiento carece de responsabilidad alguna sobre los daños que sufre la propiedad”.

e) El día 9 de julio de 2018, la comunidad de propietarios solicita licencia de obra “para eliminación de humedades en apartamentos turísticos”, que se concede por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de febrero de 2019.

f) Con fecha 20 de septiembre de 2019, el Arquitecto Técnico del Ayuntamiento de Valdés emite certificación en relación con el requerimiento formulado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 5 de Oviedo. En ella consta que “las obras realizadas en las escaleras sitas entre las diferentes alturas de las plazas existentes entre y la calle, de Luarca, se ejecutaron en diciembre de 2015 (...). No se trataron de obras de impermeabilización, sino de una actuación incluida en una obra más amplia para la sustitución del pavimento a base de losas de pizarra que se encontraban en mal estado y/o inexistentes (...). Esta obra requirió la eliminación de los peldaños existentes en pizarra y la realización *in situ* de peldaños de hormigón hidrófugo, no actuándose en ningún momento en la zona de las terrazas”.

A la vista de estos antecedentes, la Arquitecta Técnica considera que “queda acreditado que las filtraciones son debidas a la mala ejecución de la obra y de la cual el Ayuntamiento no ha tenido más intervención que la tramitación urbanística de las licencias. El Ayuntamiento es responsable de la ejecución de las obras en las cuales es promotor, pero no en aquellas en las que no tiene ni posibilidad ni capacidad para el seguimiento de obra y, en consecuencia, certificar la buena ejecución de las mismas./ En la ficha técnica de dirección de obra, aportada por la comunidad de vecinos para la solicitud de licencia de obra”, se indica que “se trata de la eliminación de humedades en los locales sitos en los niveles +8,30 y +12,15, adecuados en la actualidad para apartamentos turísticos para alquilar (...), debidas a una incorrecta

impermeabilización de las terrazas situadas encima de dichos locales'. Vistos los antecedentes y como técnico municipal que realizó la inspección ocular, se concluye indicando que el Ayuntamiento de Valdés no es responsable de las humedades existentes en los apartamentos turísticos (...) situados en (...) ..".

7. Mediante oficios notificados al reclamante, la comunidad de propietarios y la compañía aseguradora los días 16 y 17 de mayo de 2023, el Alcalde del Ayuntamiento de Valdés les comunica la apertura del trámite de audiencia por un plazo de diez días, adjuntándoles una copia del expediente.

8. Con fecha 24 de mayo de 2023, la entidad aseguradora pone en conocimiento del Ayuntamiento de Valdés que la reclamación "no tendría cobertura" por la póliza de responsabilidad civil "al excederse el ámbito temporal de la misma. Los problemas de filtraciones se vienen manifestando" de acuerdo con la documentación obrante en el expediente "desde 2010 a 2016 en que interviene un perito para valorar los daños por primera vez, y nuestra póliza entró en vigor en junio de 2018./ De acuerdo con nuestra póliza y su ámbito temporal, el contrato de seguro surte efecto por daños ocurridos por primera vez durante el período de vigencia cuyo hecho generador haya tenido lugar después de la fecha de efecto del contrato y cuya reclamación sea comunicada al asegurador de manera fehaciente en el período de vigencia de la póliza o en el plazo de 24 meses a partir de la fecha de extinción del contrato".

9. El día 26 de mayo de 2023, el reclamante presenta en el registro municipal un escrito en el que reitera lo expuesto en su reclamación e insiste en la titularidad municipal de la cubierta de uso público, que por ser el lugar en el que se producen las filtraciones convierten al Ayuntamiento en corresponsable con la comunidad de propietarios de los daños derivado de aquellas.

Finaliza interesando que se acumule al presente procedimiento el expediente que cita.

10. Por su parte la comunidad de propietarios, tras solicitar y serle concedida una ampliación del plazo, presenta el día 7 de junio de 2023 un escrito de alegaciones en el que señala las distintas intervenciones llevadas a cabo en el inmueble. En primer lugar, la ejecutada por el Ayuntamiento en el año 2015 y que supuso “la eliminación del pavimento existente a base de losas de pizarra, incluida la capa base de mortero de cemento, para posteriormente realizar un pavimento continuo con hormigón desactivado (...). Los peldaños se realizarán con peldaños de árido lavado”. En segundo lugar, las obras de impermeabilización hechas a instancia de la propia comunidad de propietarios en 2019, que afirma fueron ejecutadas correctamente y romperían por tanto cualquier nexo causal en relación con daños posteriores.

Tras razonar que la responsabilidad corresponde al Ayuntamiento como titular de los espacios de uso público de donde proceden las filtraciones, impugna determinadas partidas de los daños solicitados, bien porque no guardan relación con las filtraciones, bien porque no resultan convenientemente acreditados.

Finaliza indicando que la Administración no es competente para pronunciarse sobre la responsabilidad civil de un tercero privado ajeno a cualquier relación contractual con ella.

Como complemento de este escrito, con fecha 8 de junio de 2023 la comunidad de propietarios presenta en el registro municipal un escrito en modelo normalizado de instancia de solicitud general al que se acompañan dos videos.

11. Mediante oficio de 7 de junio de 2023, el Alcalde del Ayuntamiento de Valdés traslada la reclamación a las compañías aseguradoras con las que tenía concertadas pólizas entre el 23 de diciembre de 2015 y el 23 de diciembre de 2016 y entre el 23 de junio de 2017 y el 22 de junio de 2018.

El día 14 de junio de 2023, la compañía aseguradora con póliza vigente entre el 23 de diciembre de 2015 y el 23 de diciembre de 2016 presenta un burofax en el que señala que, “conforme a la documentación recibida (...), la reclamación la interponen el 17-01-2020./ En el ámbito temporal de la póliza:/ La garantía del seguro comprende y queda limitada a los daños ocurridos durante el período de vigencia de la póliza y cuyas consecuencias sean reclamadas al tomador/asegurado o al asegurador de manera fehaciente durante la vigencia de la póliza o en el plazo máximo de doce meses contados a partir de la terminación de la misma./ Teniendo en cuenta que la fecha de término de la póliza es del 23-06-2017 estaría fuera del ámbito temporal./ Aun si estuviera dentro del mismo los daños son causados por filtraciones. La póliza excluye los daños consecuencia de la gestión y/o explotación del sistema de abastecimiento y/o suministro del agua (redes de suministro, distribución y saneamiento) luz y/o gas, incluidos los daños por roturas y/o filtraciones de las redes./ Por todo lo anterior no podemos tomar a nuestro cargo las consecuencias económicas reclamadas, así como tampoco atenderemos los gastos judiciales o extrajudiciales que del mismo puedan derivar al carecer el presente de cobertura”.

12. El día 28 de julio de 2023, el Instructor del procedimiento formula propuesta de resolución en sentido desestimatorio en la que, por un lado, razona que el Ayuntamiento no es responsable de los daños que se le imputan de acuerdo con la distribución de obligaciones que hacen las normas de la comunidad y, por otro, estima que los daños alegados no han sido probados.

13. En este estado de tramitación, mediante escrito de 12 de septiembre de 2023, 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 Valdés objeto

del expediente núm., adjuntando a tal fin una copia del mismo en soporte digital.

Con fecha 7 de diciembre de 2023, la Presidenta de este órgano solicita a la Administración consultante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, que se complete el expediente con la siguiente documentación: "escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial presentado por el interesado el 16 de enero de 2020 junto con toda la documentación que le acompañaba (...); copia de los Estatutos de la comunidad de propietarios (...); y los documentos o informes urbanísticos sobre la cesión al Ayuntamiento de los espacios de uso público situados sobre el inmueble indicado donde consten, en su caso, las obligaciones asumidas por el Ayuntamiento sobre los mismos".

El día 19 de diciembre de 2023, el Alcalde del Ayuntamiento de Valdés remite a este órgano un oficio al que "adjunta el escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial presentado por el interesado el 16 de enero de 2020 junto con toda la documentación que le acompañaba./ En relación (...) a los Estatutos de la comunidad de propietarios (...), les comunicamos que este Ayuntamiento no dispone de copia de los mismos. Se adjunta fotocopia de la documentación remitida por el administrador de la comunidad de propietarios sobrescrita. Como información complementaria, dicho cargo de la comunidad" nos indica que "no disponen de normativa específica que establezca reglas de convivencia o régimen interno específico de los propietarios en el ámbito de la comunidad./ En relación con (...) los documentos o informes urbanísticos sobre la cesión al Ayuntamiento de los espacios de uso público situados sobre el inmueble indicado donde consten, en su caso, las obligaciones asumidas por el Ayuntamiento sobre los mismos, les comunicamos que no consta su existencia".

De la nueva documentación que se acompaña tras la solicitud de ampliación, y a la vista de la literalidad de la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por el interesado el 17 de enero de 2020, se desprende que con anterioridad a la misma ya había interpuesto por estos mismos hechos

una demanda civil ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Valdés frente a la comunidad de propietarios. En el curso de este proceso civil, en concreto en su contestación a la demanda, la comunidad de propietarios alegó un defecto de litisconsorcio pasivo necesario al considerar que “el proceso que se siga para dirimir responsabilidades y/o establecer obligación de realizar aquí unas determinadas obras no podrá seguirse sin que sea llamado también a él el Ayuntamiento de Valdés”. Planteada por el reclamante una ampliación de la demanda a tal efecto, el Ayuntamiento de Valdés presentó una declinatoria por falta de jurisdicción que resultó finalmente estimada mediante Auto del Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Valdés de 18 de octubre de 2018, que declara la competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa. En estas condiciones, el interesado formuló demanda de juicio ordinario contra la comunidad de propietarios y el Ayuntamiento de Valdés, ejercitando para ello las acciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, y el artículo 1902 del Código Civil en cuanto al fondo del asunto, y los artículos 32 y concordantes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, en cuanto a la responsabilidad de la codemandada, cuyo conocimiento por turno de reparto correspondió al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 5 de Oviedo; procedimiento que finalizó por Sentencia de 27 de diciembre de 2019, que asumiendo los argumentos de las partes codemandadas -Ayuntamiento de Valdés y comunidad de propietarios-, declaró la inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo formulado por el interesado.

Fuente: Consejo Consultivo del Principado de Asturias
<http://www.ccasturias.es>

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 Valdés, 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 32.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante LRJSP), está el interesado activamente legitimado para formular reclamación de responsabilidad patrimonial, por cuanto su esfera jurídica se ha visto directamente afectada por los hechos que la motivaron.

El Ayuntamiento de Valdés está pasivamente legitimado como titular de los servicios frente a los que se formula reclamación. Asimismo, es parte interesada en el procedimiento la comunidad de propietarios del edificio donde se ubican los diferentes apartamentos propiedad del reclamante.

TERCERA.- En cuanto al plazo de prescripción, el artículo 67.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC), dispone, a los efectos que aquí interesan, que “El derecho a reclamar prescribirá al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o se manifieste su efecto lesivo”.

En el supuesto ahora examinado, y en orden a establecer la fecha de inicio del plazo de prescripción para 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 desprenderse del relato de hechos que efectúa el reclamante, nos encontramos ante un daño de carácter continuado, que no deja de producir sus efectos con el paso del tiempo, o si, por el contrario, estamos 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 23 de enero de 1998 -ECLI:ES:TS:1998:328-, 1 de diciembre de 2004 -ECLI:ES:TS:2004:7825- y 19 de julio de 2005 -ECLI:ES:TS:2005:4980- (todas ellas de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª), 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 los 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 como aquellos 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 los que el plazo empieza a contarse en el momento en que se produce o manifiesta la conducta dañosa.

En el caso que analizamos resulta evidente que el daño alegado se produce de modo continuado en el tiempo en tanto subsista la realidad de las filtraciones, cuya existencia misma estaría -a tenor de lo argumentado- en la raíz de los daños cuya indemnización se postula; aspectos que no han sido cuestionados por el Ayuntamiento de Valdés. Ello nos lleva a concluir que en el momento de presentación de la reclamación -17 de enero de 2020- no se había producido la prescripción, tal y como confirma la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 3 de Oviedo de 14 de febrero de 2022, confirmada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias de 27 de septiembre de 2022.

CUARTA.- El procedimiento administrativo aplicable en la tramitación de la reclamación se rige por las disposiciones sobre el procedimiento administrativo común recogidas en el título IV de la LPAC, teniendo en cuenta las especificidades previstas en materia de responsabilidad patrimonial en los artículos 65, 67, 81, 91 y 92 de dicha Ley.

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

Sin embargo, 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 91.3 de la LPAC. No obstante, ello no impide que esta se adopte, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 21.1 y 24.3, letra b), de la referida Ley.

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 32 de la LRJSP 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, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la ley”. 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 34 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”.

En el ámbito de la Administración local, el artículo 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL), dispone que “Las Entidades locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa”.

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.- Es objeto de análisis un procedimiento de responsabilidad patrimonial en el que el propietario de cuatro departamentos que conforman un complejo

de apartamentos turísticos legalmente autorizado ubicado en, solicita del Ayuntamiento de Valdés ser indemnizado por los daños localizados en dos de ellos. Considera el reclamante que los daños y perjuicios cuya indemnización postula "son consecuencia de (una) conducta negligente" del Ayuntamiento de Valdés "en concurrencia con la comunidad de propietarios del edificio".

Los documentos periciales incorporados al procedimiento tanto por el propio reclamante como por la comunidad de propietarios y el Ayuntamiento de Valdés, así como el acta notarial de presencia realizada el 16 de septiembre de 2021, permiten constatar la existencia de una serie de humedades en determinados techos y paredes de alguno de estos apartamentos, por lo que podemos dar por acreditada la efectividad de ciertos daños.

Ahora bien, la existencia de un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado no puede significar por sí misma la declaración de responsabilidad patrimonial de la Administración, toda vez que es preciso examinar si se dan las circunstancias que permitan reconocer al reclamante el derecho a ser indemnizado por concurrir los demás requisitos legalmente exigidos. En concreto, debe analizarse si los daños son consecuencia directa e inmediata del funcionamiento de un servicio público, y para ello resulta ineludible partir del conocimiento de las causas y circunstancias en que aquellos se produjeron.

A los expresados efectos, debemos partir de que todos los documentos periciales incorporados al expediente -informe elaborado por un Arquitecto Técnico el 5 de septiembre de 2016 a petición de la comunidad de propietarios del edificio, informe suscrito por una Arquitecta Técnica el 11 de noviembre de 2016 por encargo del reclamante e informe emitido el 7 de agosto de 2017 por la Arquitecta Técnica municipal- coinciden en constatar que la cubierta plana que cubre los apartamentos propiedad del reclamante carece, desde el mismo momento de su diseño y posterior ejecución de construcción del edificio en el año 2000, de la pendiente mínima indicada en la tabla 1 del artículo 3.5 de la NBE QB-90, establecida en el 1 %, lo que provoca que en dicha cubierta se

produzcan acumulaciones de agua procedente de la lluvia o del riego que, al no evacuarse adecuadamente y quedar depositadas en la propia cubierta -elemento constructivo del edificio-, sirven de explicación causal a las filtraciones de agua al interior de los apartamentos. Tan es así que, como describe en el apartado de antecedentes el Arquitecto Técnico que por encargo de la comunidad de propietarios informa el 5 de septiembre de 2016, tanto el propietario de los apartamentos afectados por estas filtraciones -que adquirió los mismos el 10 de julio de 2014- como el presidente de la comunidad eran concedores de que prácticamente desde el momento de finalización de la construcción del edificio -año 2000- “la cubierta plana transitable (...) viene ocasionando problemas por humedades”.

Con estos claros antecedentes, que permiten determinar que las filtraciones de agua que dan lugar a las humedades constatadas en alguno de los apartamentos propiedad del reclamante tienen su origen en un defecto estructural en la construcción del edificio, observamos que desde la entrega de este -año 2000- la única actuación municipal llevada a cabo en la zona por parte del Ayuntamiento de Valdés tuvo lugar en 2015, quedando limitada la misma a la eliminación del pavimento existente hasta entonces a base de losas de pizarra y su sustitución por un pavimento continuo de hormigón. Superficie que, de acuerdo con el informe técnico municipal, no contradicho en este punto por el reclamante, no presentaba “alteración en el pavimento de las plazas y escaleras bajo las cuales se ubican los apartamentos, simplemente un mayor oscurecimiento del pavimento en los encuentros de este con los paramentos verticales”. A ello ha de añadirse que el propio Estatuto Jurídico de la Propiedad Horizontal que disciplina las relaciones jurídicas entre la comunidad y los propietarios deja sentado en la letra f) de la cláusula 2 (“Normas de la Comunidad”) que, “en cuanto a los espacios de dominio y uso público sobre-edificados en el inmueble, corresponderá a su titular el mantenimiento y conservación del pavimento y su capa de agarre, y del mobiliario urbano, incluidos la limpieza y las reparaciones necesarias. Y corresponderá a la

comunidad de propietarios el mantenimiento y conservación del soporte estructural de dichos espacios, entendiéndose por tal los elementos constructivos existentes inmediatamente debajo de la capa de agarre del pavimento, es decir, capa de nivelación, membrana bituminosa bicapa como impermeabilización, capa de formación de pendientes donde se encuentran los tendidos de las instalaciones y forjado y vigas de hormigón. Fuera de dicha obligación de conservación y mantenimiento, el propietario de los espacios de dominio y uso público no vendrá obligado a contribuir de ningún modo a ningún gasto de la comunidad de propietarios". Aun cuando no resulte de aplicación directa a la Administración -que no forma parte de la comunidad de propietarios- sí vincula a esta y a los propietarios, de modo que excluye la posibilidad de que ni la propia comunidad, ni los propietarios que la conforman, puedan exigir a la Administración una indemnización por los daños ocasionados por la existencia de defectos constructivos en un elemento común del edificio. Se advierte además que en el expediente no se ha acreditado una falta de conservación y mantenimiento de la superficie de dominio y uso público que pudiera atribuirse al Consistorio. Todo ello impide relacionar causalmente las filtraciones de agua con una actuación deficiente del Ayuntamiento de Valdés, que en ningún caso, como hemos señalado recientemente en un supuesto similar (Dictamen Núm. 279/2023), puede responder de los defectos de construcción de un edificio privado.

En consecuencia, procede desestimar la reclamación presentada toda vez que falta el imprescindible nexo causal entre el funcionamiento de un servicio público municipal al que se pueda imputar el deficiente diseño y posterior ejecución de la cubierta plana que cubre dos de los apartamentos propiedad del reclamante y los daños padecidos, y que se encuentra en el origen de las humedades que aparecen desde el momento mismo de la construcción del edificio donde se ubican.

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que no procede declarar la responsabilidad patrimonial solicitada y, en consecuencia, debe desestimarse la reclamación presentada por

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

Gijón, a

EL SECRETARIO GENERAL,

V.º B.º
LA PRESIDENTA,

ILMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE VALDÉS.