



Sr. S. de Vega, presidente

Sr. Ramos Antón, consejero  
Sra. Ares González, consejera  
Sr. Herrera Campo, consejero y  
ponente

Sr. Píriz Urueña, secretario

La Sección Segunda del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 5 de noviembre de 2024, ha examinado el *expediente de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación presentada por la comunidad de propietarios de la calle ccc1 nº 23-27 de xxxx*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

## **DICTAMEN 433/2024**

### **I**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

El día 25 de septiembre de 2024 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el expediente de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación presentada por la comunidad de propietarios de la calle ccc1 nº 23-27 de xxxx, debido a los daños y perjuicios ocasionados en su garaje por filtraciones de agua procedentes de una piscina municipal.

Examinada la solicitud y admitida a trámite el 3 de octubre de 2024, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 433/2024, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el artículo 52 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por resolución de 5 de febrero de 2014 de la Mesa de las Cortes de Castilla y León. Turnado por el presidente del Consejo, correspondió su ponencia al consejero Sr. Herrera Campo.

**Primero.-** El 11 de mayo de 2023 D. yyyy, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la calle ccc1 nº 23-27, de xxxx, presenta una reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento por los daños derivados de "las filtraciones de agua de la piscina que se vienen reproduciendo, de forma continuada, desde el año 2018, en el garaje de esta



Comunidad, coincidiendo con la época de llenado o rellenados de la piscina municipal”.

Señala que, a pesar de que el administrador de la comunidad ya se dirigió al Ayuntamiento en el año 2022 instando la reparación, continúan las filtraciones, provocando unos daños que pondrían en peligro la estructura del garaje de la comunidad.

Continúa indicando que en los meses de abril y mayo de 2022 se procedió a la reparación del solado del patio de luces, pese a lo cual después de esa obra se han producido filtraciones, especialmente en los meses de junio y agosto de 2022. Asimismo, asevera que “las filtraciones afectan parcialmente a la estructura del edificio especialmente en la zona de viguetas afectadas y en el encuentro entre la coronación del muro de hormigón y el forjado de techo de sótano, viguetas alguna de ellas agrietada. No se considera una afección a la estabilidad a corto plazo, pero si en el tiempo, por lo que afecta a su vida útil”. También señala que tales filtraciones afectan especialmente al uso del garaje, y sobre todo a las plazas 8, 9, 10 y 11.

Solicita que se efectúen las reparaciones necesarias que eviten futuras filtraciones de agua. Y cuantifica la indemnización a percibir por los daños ya causados a la comunidad en un total de 8.359,84 euros.

Aporta con la reclamación informe pericial sobre causa y valoración de daños, emitido por arquitecto técnico colegiado el 16 de febrero de 2023.

**Segundo.-** El 17 de mayo de 2023 se requiere al reclamante para que aporte, en un plazo de diez días, la siguiente documentación: instancia firmada en la que realice la reclamación, documento que acredite la representación, y fecha de producción del siniestro imprescindible para que la compañía de seguros abra un expediente.

Tal documentación se presenta el 22 de mayo siguiente.

**Tercero.-** Obran en el expediente informe técnico emitido por el Servicio de Mantenimiento del Área de Régimen Interior del Ayuntamiento de 19 de junio de 2023; informes de estanqueidad de la piscina municipal del año 2017; e informe del arquitecto técnico municipal de 7 de julio de 2023.



**Cuarto.-** El 23 de agosto de 2023 se concede trámite de audiencia al reclamante, a la compañía aseguradora municipal y a la empresa encargada de la gestión de la piscina.

El reclamante presenta alegaciones el 4 de septiembre de 2023, y aporta nuevo informe pericial de la misma fecha, además de un informe de la Policía Local sobre incidencia sucedida el 27 de agosto anterior.

**Quinto.-** El 14 de marzo de 2024 el reclamante solicita que se le informe sobre el estado de tramitación de la reclamación. El Ayuntamiento contesta el 19 de marzo siguiente, indicando que "se encuentra pendiente de emitir el correspondiente informe por la Asesoría Jurídica, previo a la propuesta de resolución".

**Sexto.-** El 24 de abril Asesoría Jurídica solicita nuevo informe del arquitecto técnico municipal al haber aparecido filtraciones con posterioridad al primer informe de éste. Este nuevo informe es evacuado el 8 de julio siguiente, y a su vista Asesoría Jurídica solicita que se complemente, al no quedar claro en él "si las playas de las piscinas están suficientemente impermeabilizadas".

El informe es completado por el arquitecto técnico el 10 de julio de 2024.

**Séptimo.-** El 24 de septiembre de 2024 se formula propuesta de resolución estimatoria de la reclamación.

En tal estado de tramitación, se dispuso la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León para que emitiera dictamen.

## **II CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**1ª.-** El Consejo Consultivo de Castilla y León dictamina en el presente expediente con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1.i), 1º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo a la Sección Segunda emitir el dictamen, según lo establecido en apartado tercero 1.g) del Acuerdo de 6 de marzo de 2014 del Pleno del Consejo, por el que se determina la composición y competencias de las Secciones.



**2ª.-** El procedimiento se ha instruido con arreglo a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

No obstante, cabe poner de manifiesto el excesivo tiempo transcurrido desde que se presentó la reclamación (11 de mayo de 2023), hasta que se formula la propuesta de resolución (24 de septiembre de 2024), transcurriendo con creces el plazo de seis meses recogido en el artículo 91.3 de la LPAC. Esta circunstancia necesariamente ha de considerarse como una vulneración por parte de la Administración de los principios que han de regir su actuación recogidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP).

A este respecto, debe tenerse presente que los titulares de las unidades administrativas y el personal al servicio de las Administraciones Públicas que tuviesen a su cargo la resolución o el despacho de los asuntos, serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad en la tramitación de procedimientos; y que los términos y plazos establecidos en esta u otras leyes obligan a las autoridades y personal al servicio de las administraciones públicas competentes para la tramitación de los asuntos, así como a los interesados en los mismos. Ello en virtud de lo dispuesto en los artículos 20.1 y 29 de la LPAC.

**3ª.-** Concurren en el reclamante los requisitos de capacidad y legitimación exigidos por la LPAC.

La competencia para resolver la reclamación corresponde al alcalde, sin perjuicio de la delegación que pueda existir, conforme a lo establecido en los artículos 21.1.s), 21.3 y 23.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), en relación con el artículo 92 de la LPAC.

El interesado ha ejercitado su derecho en tiempo hábil, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67.1 de la LPAC.

**4ª.-** El artículo 106.2 de la Constitución establece 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”.

La referencia constitucional a la ley debe entenderse hecha a los artículos 32 y siguientes de la LRJSP, a la que se remite, de forma genérica, el artículo 54 de la LBRL.

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y a la reiterada doctrina del Consejo de Estado y de este Consejo Consultivo, la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública exige la concurrencia de los siguientes requisitos: a) daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado en relación con una persona o grupo de personas; b) antijuridicidad del daño, en el sentido de que la persona que lo sufre no tenga el deber jurídico de soportarlo, de acuerdo con la ley; c) imputabilidad a la Administración de la actividad dañosa, es decir, la integración del agente en el marco de la organización administrativa a la que pertenece o la titularidad pública del servicio o la actividad en cuyo ámbito se produce el daño; d) relación de causalidad entre la actividad administrativa y el resultado dañoso, esto es, que el daño sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de un servicio público; e) ausencia de fuerza mayor. Asimismo, se exige que la reclamación se haya presentado antes de que transcurra un año desde el momento en que se produjo el hecho causante.

No obstante, la jurisprudencia modula el carácter objetivo de la responsabilidad patrimonial al rechazar que la mera titularidad del servicio determine la responsabilidad de la Administración respecto de cualquier consecuencia lesiva relacionada con aquel que se pueda producir.

**5ª.-** El asunto sometido a consulta versa sobre la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por la comunidad de propietarios de la calle ccc1 nº 23-27 de xxxx, debido a los daños y perjuicios ocasionados en el garaje de dicha comunidad por las filtraciones de agua procedentes de la piscina municipal de ccc2.

En la esfera de las Administraciones Locales, el artículo 54 de la LBRL establece 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 precepto es reproducido, prácticamente de forma literal, por el artículo 223 del Reglamento



de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre.

En íntima conexión con lo señalado, el artículo 3.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, establece que "Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la entidad local".

Comprobadas la realidad y certeza del daño patrimonial sufrido por la reclamante y la regularidad formal de la petición, la única cuestión planteada consiste en establecer si el expresado daño fue o no consecuencia del funcionamiento normal o anormal del servicio público, requisito indispensable para el nacimiento de la responsabilidad patrimonial de la Administración, conforme al artículo 32 de la LRJSP.

La determinación de la relación de causalidad exige comprobar si, a la vista de los datos resultantes del expediente, los daños ocasionados en el garaje del inmueble fueron o no consecuencia del mal funcionamiento, o deficiente mantenimiento de la piscina, de forma que el nexo causal se produjera, directa e inmediatamente, entre el funcionamiento del servicio y el daño sufrido. La responsabilidad de la Administración procederá en aquellos casos en que los daños sean consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, sin que baste a estos efectos que los daños aparezcan con motivo u ocasión de la prestación de dichos servicios públicos.

En este supuesto, el informe pericial de 16 de febrero de 2023 aportado con la reclamación afirma claramente que "Los desprendimientos de yeso y las manchas de humedad son causadas por filtraciones de agua, que teniendo en cuenta la posición de la piscina y su relación con la construcción afectada y sobre todo el periodo de filtración 'filtraciones de agua incluso a chorro cuando se llena o vacía la piscina' que a su vez coincide con periodos no lluviosos, considero se trata de filtraciones de agua de la piscina, probablemente por fugas de su instalación de llenado y/o vaciado".

El mismo perito, en informe de 4 de septiembre de 2023, indica: "A la fecha de redacción de este informe, (...), día después de la denominada inclemencia meteorológica DANA – Depresión Aislada en Niveles Altos, antes denominada gota fría, no se han producido filtraciones.



»Sin embargo, el día 26 de agosto de 2023, día en el que al parecer reboseó la piscina sí se produjeron filtraciones y humedades. Existe documentación gráfica y vecinos testigos de tal hecho. Quiere ello decir que hay una relación directa entre la piscina y su uso y las filtraciones que se producen, bien sea por la instalación o por el uso/manipulación inadecuada de ella”.

Por su parte, el arquitecto técnico municipal, en el informe de 8 de julio de 2024, señala lo siguiente:

“Verificado las actuaciones de vaciado y llenado dos años consecutivos, se puede deducir que la red hidráulica de estas piscinas funciona correctamente, no dando problemas de humedades en los solares colindantes.

»Cabe recordar que los vasos de ambas piscinas están llenos durante todo el año, y si hubiera cualquier pérdida de estos vasos, las filtraciones se darían de forma continua en los solares colindantes, lo cual, según los relatos descritos en informes de las comunidades, no se producen. Por tanto, cabe deducir que los vasos son estancos.

»Las piscinas tienen un rebosadero perimetral que recoge toda el agua superficial que sale del vaso, recogándose en esta canaleta que lleva el agua hasta el vaso de compensación de esta, para volver a introducir cuando se realizan operaciones de filtrado de estas aguas.

»En las playas además existen canaletas perimetrales que recogen el agua de las playas perimetrales, conduciéndolas hacia el saneamiento general de las instalaciones y evacuándolas hacia el saneamiento general

»(...)

»Con lo cual con el funcionamiento normal de la piscina hace imposible que el agua quede desbordada en las playas y solo se daría el caso, si se diera una obturación en los sistemas de evacuación de las piscinas.

»También pudimos comprobar el estado de las terrazas de este inmueble y recayentes sobre las plazas afectadas, la cual está en un estado de falta de conservación, (rodapiés sueltos, solados con falta de esmalte en su cara superficial, musgo entre juntas del solado, etc.), que en caso de lluvias pudieran dar filtraciones a través de ellas”.



A la vista del informe anterior, la Asesoría Jurídica entendió que no quedaba bastante claro si las playas de las piscinas estaban suficientemente impermeabilizadas, y concluía que "Si lo estuvieran y la causa de las humedades fuera imputable al estado de las terrazas de la comunidad, no procedería estimar la reclamación".

Por ello, la Asesoría Jurídica solicitó que se completase el citado informe del arquitecto técnico "a los efectos de determinar si las playas de las piscinas están suficientemente impermeabilizadas y, en su caso, se concrete cual es el origen de las humedades".

En respuesta a esta solicitud, el arquitecto técnico municipal completa su anterior informe el 10 de julio de 2024, y considera que las playas no están impermeabilizadas, en concreto sostiene:

"Que las playas recogen el agua que recaen sobre ellas de manera superficial, tienen pendientes suaves en todas ellas hacia las canaletas perimetrales que la rodean y evacuan esas aguas hacia el saneamiento. Como cualquier vía pública (Calles) donde no existe debajo de ellas ningún tipo de edificación. Por tanto, no existe ningún tipo de impermeabilización como si fuera una terraza de edificio donde si existen plantas por debajo de ellas.

»Que con los datos que contamos no podemos concretar de manera exacta de donde se derivan las filtraciones en las plantas sótanos de los inmuebles afectados. Por el conocimiento constructivo podemos suponer puntos de entrada, igual que induce el informe pericial de las comunidades, pero no de manera tajante determinar las causas, sin tener pruebas o datos concretos y basándonos solo en testimonios de testigos".

Ante la discrepancia de los informes referidos en cuanto a la causa de los daños, cabe recordar que, por lo que se refiere a la valoración de la prueba pericial, la sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2022 (rec. 5631/2019) vino a matizar los criterios tradicionales de aplicación, estableciendo una detallada, precisa y completa doctrina sobre el valor de los informes de los expertos al servicio de la Administración.

La citada sentencia considera que, cuando concurre un experto privado y uno de la Administración, a la hora de valorar los informes periciales contradictorios, no debe prevalecer el informe pericial de la Administración por la simple mayor objetividad o imparcialidad que cabe presumir a los expertos al servicio de la misma. Esto no es lo que la ley requiere. La sentencia considera



que se debe examinar la mayor o menor solidez de cada uno de los dictámenes periciales, teniendo en cuenta sus fuentes, su desarrollo expositivo, e incluso el prestigio profesional de su autor. Por tanto, no se puede otorgar implícitamente el carácter de prueba tasada o legal a los dictámenes e informes provenientes de la Administración.

En este supuesto, el informe pericial del reclamante establece, como queda dicho, con rotundidad que la causa de los daños son filtraciones provenientes de la piscina municipal debidas a la posición de la misma, su relación con la construcción afectada y especialmente el periodo de filtración, en concreto a "filtraciones de agua incluso a chorro cuando se llena o vacía la piscina" que a su vez coincide con periodos no lluviosos. Mientras tanto, el arquitecto técnico municipal, en su aclaración al requerimiento de la Asesoría Jurídica al informe de 10 de julio de 2024, sólo puede asegurar, en rigor, que las playas de la piscina carecen de cualquier tipo de impermeabilización, sin poder concretar de manera exacta de donde se derivan las filtraciones.

Por este motivo, debe entenderse acreditado que existe nexo de causalidad entre los daños sufridos en el garaje de la comunidad y el estado de la piscina municipal, como así reconoce expresamente la propuesta de resolución remitida, por lo que procede estimar la reclamación.

**5º.-** En relación con la cuantía indemnizatoria, el reclamante adjunta a su reclamación un informe emitido por arquitecto técnico colegiado, que valora los daños en un total de 8.359,84, comprensivos de trabajos de reparación en garaje, trabajos en patio de luces, trabajos de reparación origen causa (realización de pruebas para la comprobación de la zona de posible fuga en la instalación de la piscina), y daños por uso, referidos a la compensación económica por no poder utilizar las plazas de garaje durante los trabajos de pintura.

La Administración, por su parte, reconoce en la propuesta de resolución un importe total de 14.127,32. Dicha cantidad deriva a su vez de la valoración contenida en el informe del arquitecto técnico municipal de 8 de julio de 2024.

No obstante, conviene recordar que la reclamación objeto del presente dictamen se interpone por la comunidad de propietarios de la calle ccc1 nº 23-27 de xxxx. Sin embargo, en el informe municipal que se acaba de mencionar se hace referencia, en general, a los daños producidos en las plazas de garaje sitas en la calle ccc1 23-25 (4.557,50 euros), Capítulo 2 Plaza de garajes en calle ccc1 29 (2.603,90 euros), Capítulo 3 Plaza de garajes en calle ccc3 47



(2.649,92 euros), más gastos generales, beneficio industrial e IVA, de lo que parece deducirse que los daños específicos referidos a la comunidad reclamante ascenderían únicamente a 4.557,50 euros. Por lo que es necesario que la resolución que finalmente dicte la Administración especifique cuál es la cuantía exacta que realmente corresponde a la reclamante.

En cualquier caso, ante las discrepancias de valoración que presentan los informes mencionados, y habida cuenta del carácter eminentemente técnico que tiene esa valoración de los daños, la cuantía indemnizatoria deberá establecerse en un expediente contradictorio, en el que se acrediten y justifiquen debidamente las cuantías indemnizatorias a abonar, que, como se ha indicado, la Administración deberá fijar exactamente en su resolución.

### **III CONCLUSIONES**

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla y León informa:

Procede dictar resolución estimatoria, en los términos señalados en este dictamen, en el procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación presentada por la comunidad de propietarios de la calle ccc1 nº 23-27 de xxxx, debido a los daños y perjuicios ocasionados en su garaje por las filtraciones de agua procedentes de la piscina municipal de ccc2.

No obstante, V.E. resolverá lo que estime más acertado.