



**Consejo Jurídico  
de la Región de Murcia**

Dictamen nº **197/2017**

El Consejo Jurídico de la Región de Murcia, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2017, con la asistencia de los señores que al margen se expresa, ha examinado el expediente remitido en petición de consulta por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cartagena, mediante oficios registrados los días 2 de agosto y 24 de octubre de 2016 sobre responsabilidad patrimonial instada por varios interesados como consecuencia los daños producidos en un inmueble como consecuencia de la rotura de la red de distribución de agua potable (expte. **240/16**), aprobando el siguiente Dictamen.

## **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 29 de abril de 2015 x, actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del edificio situado en el número -- de la calle -- de Cartagena y asistida por el letrado del Ilustre Colegio de Abogados de esa ciudad x, presenta ante el Ayuntamiento consultante una solicitud de indemnización fundamentada en la responsabilidad que incumbe a la Administración de acuerdo con lo que se establece en la -entonces vigente- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LPAC).

La Presidente de la Comunidad de Propietarios expone en la reclamación que a mediados del año 2011 comenzaron a aparecer pequeñas fisuras en las zonas comunes y en las viviendas que componen el inmueble mencionado y que, por ese motivo, el referido Ayuntamiento requirió a los propietarios para que aportaran un informe técnico acerca de los daños que se habían producido en el edificio y sobre su entidad y alcance.

Así, a instancias de la citada comunidad de propietarios, el arquitecto x realizó en el mes de octubre de 2011 un informe en el que expuso que no se podía determinar con exactitud la causa que había provocado las fisuras mencionadas.

No obstante, en mayo de 2012 emitió un segundo informe en el que explicó *"Que en las operaciones de sustitución de la red de saneamiento en los bajos del edificio sito en la calle -- nº -- de Cartagena, realizadas bajo mi dirección, se encontró una rotura en el fondo de la arqueta situada al pie de la bajante que conduce las aguas de lluvia de la mitad de la cubierta y de las cocinas y lavaderos de las viviendas "derecha" del inmueble, la que con una dimensión aproximadamente de unos quince centímetros de longitud por dos de anchura, venía a confirmar la suposición de que los daños de la edificación podían deberse a un asiento diferencial de alguna zapata afectada por una pérdida en el saneamiento"*.

La situación del inmueble continuó empeorando y se hizo más acusada a finales del año 2013, hasta que en febrero de 2014 se le encargó al arquitecto x que elaborara un informe técnico en el que determinase el origen de las hendiduras y las razones que explicaran cómo se podía haber agravado el perjuicio en un período tan corto de tiempo.

Con tal finalidad, el técnico mencionado realizó entre los meses de febrero y septiembre de ese año 2014 diversas lecturas de los fisurómetros colocados en las viviendas más afectadas, que permitieron obtener un resultado de hasta 6 milímetros de desplazamiento en ese período de seis meses. Esa circunstancia le permitió llegar a la conclusión de que el movimiento referido se había producido como consecuencia directa de un lavado del terreno provocado por la fuga de agua en la acometida general al edificio situado en el número -- de la misma calle --, que fue reparada en el mes de mayo de 2014.

De ese modo, se indica en el informe de ese arquitecto que *"... se solicitó a la empresa suministradora de agua potable y evacuación de aguas residuales en Cartagena, --, que inspeccionara las conducciones de cuyo mantenimiento es responsable. Tras chequear las conducciones presentes en la zona, procedió a reparar una fuga en la acometida general al edificio sito en -- nº --. Al retirar el pavimento y dejar visible la tubería, se apreció, como puede verse en las fotografías, una rotura en dicha conducción. Esta fuga había "lavado" el terreno adyacente, descendiendo la rasante; la acera mantenía su horizontalidad gracias a la solera bajo pavimento. Esta reparación se ejecutó en Mayo de 2014"*.

Dado que, como sostiene la representante de la Comunidad de Propietarios, con el informe referido se puede establecer que la causa de las grietas y del estado de deterioro del edificio se encuentra en el lavado del terreno provocado por la rotura mencionada, se encargó a la empresa --, -- (en adelante, --) que realizase un estudio para determinar los posibles motivos de las patologías observadas y para ofrecer posibles soluciones.

Efectuado el correspondiente estudio, fechado el 18 de marzo de 2015, la empresa citada estimó que el nivel freático general se sitúa en torno a 3,74 o 4,00 metros de profundidad y, después de realizar dos tomografías eléctricas para precisar las resistividades de los materiales geológicos subsuperficiales y poder fijar su espesor y profundidad, informó de que:

*"... dado que la zona con mayor contenido en agua se presenta a una profundidad más superficial que la del nivel freático natural, unido a los resultados obtenidos en la investigación realizada que nos indican una distribución irregular de los mínimos resistivos y zonas saturadas, debemos descartar un origen natural para las humedades detectadas en el subsuelo de la zona investigada, debiendo considerarse un origen artificial de esta agua.*

Este origen artificial lo relacionamos con la rotura en la red de abastecimiento que fue reparada en el año 2014.

(...)

A nuestro juicio, la causa de las patologías observadas en el edificio investigado está provocada por el incremento de humedad del terreno por la rotura de la red de abastecimiento.

*En estas condiciones, la mejor solución, a nuestro juicio, sería realizar una mejora de terreno mediante inyecciones de resinas expansivas o mortero expansivo, con el fin de aumentar el valor de cohesión de éste y del mismo modo provocar la expulsión del agua intersticial que pudiese existir y permitir una elevación de los elementos estructurales (zapatas) hasta su nivel correcto"*.

Para cuantificar los daños provocados por la fuga de agua, se encargó al arquitecto técnico x que realizara un informe sobre los perjuicios que se habían ocasionado en los elementos y en las zonas comunes del inmueble y acerca del coste de reparación. De igual modo, se le solicitó que ampliara el contenido de ese informe a las fisuras o grietas que se habían producido en cada una de las viviendas y a los costes de sus respectivos arreglos.

De acuerdo con lo que se describe de manera detallada en ese informe de 9 abril de 2015, la Presidente concreta en su escrito el importe de las obras de reforma de la fachada del edificio y de recalce de la cimentación en sesenta y seis mil quinientos noventa euros con seis céntimos (66.590,06 euros).

Por otra parte, la representante de la comunidad reclamante solicita que el Ayuntamiento consultante requiera a la empresa -- (en adelante, --) para que comunique el nombre de la compañía aseguradora que cubre las responsabilidades por daños en el mantenimiento del servicio de distribución de agua en la ciudad de Cartagena y para que remita una copia de la póliza que hubiera formalizado con ella, con la finalidad de hacer extensiva la reclamación a la compañía de seguros.

En relación con los medios de prueba de los que pretende valerse propone la documental consistente en los informes técnicos y los partes de arreglo de la rotura en la acometida general que se produjo a la altura del número -- de la calle --.

Por último, manifiesta que otorga la representación de la Comunidad de Propietarios que preside al letrado antes mencionado, que en prueba de conformidad firma con ella el escrito de reclamación.

Junto con la solicitud de indemnización aporta un certificado expedido por la secretaria-administradora de la

Comunidad de Propietarios el 27 de abril de 2015 en el que pone de manifiesto que x fue elegida Presidente en la junta general ordinaria que se celebró el día 6 de ese mismo mes y año.

De igual modo, adjunta una copia de los cinco informes periciales citados, de los que los tres primeros presentan el siguiente contenido:

1) Así, en el primero de ellos, elaborado en octubre de 2011 por x, se recuerda que el edificio perjudicado tiene más de cuarenta años de vida y que tiene cinco alturas, la baja destinada a locales comerciales y las otras cuatro a viviendas, con dos de ellas por planta. También se pone de manifiesto que tiene una cimentación superficial y que se asienta sobre un terreno que en esa zona presenta características resistentes deficientes, hasta el punto de que todas las edificaciones que se han construido en los últimos veinte años se han realizado con cimentaciones profundas de unos veinte metros de profundidad.

Por otra parte, se da cuenta de que el edificio presenta dos patologías completamente diferenciadas.

En primer lugar, una fisuración del forjado en sentido de la vigueta a lo largo del pasillo, paralela a la medianera de la edificación construida con posterioridad, que afecta sólo a las viviendas "derecha", es decir, a las que vistas desde el exterior se sitúan a la izquierda del bloque, junto a la medianera. Este problema se manifiesta en mayor o menor medida en todos los pisos de esta ala del inmueble y se debe a un asiento diferencial de la línea de pilares paralela a la medianera cuya consecuencia es la fisuración del forjado paralela a la vigueta, es decir, perpendicular a la fachada. Por lo tanto, considera que este asiento se produjo por la interacción de la cimentación superficial del edificio afectado, situado en terreno desfavorable, con la cimentación profunda del edificio contiguo, que fue construido con posterioridad.

También se expone que, según manifiestan los propietarios, esa patología tiene una antigüedad de más de treinta años y que a lo largo de ese período de tiempo no se ha observado que haya experimentado una evolución apreciable, por lo que se considera estabilizada.

En segundo lugar, una fisuración de cerramientos de fachada y tabiquería perpendicular a la misma en la zona delantera de las viviendas "derecha", es decir, las mismas que ya presentaban el primer problema. Se explica que estas fisuras han aparecido recientemente (unos cinco años antes de la emisión del informe) y que son de evolución lenta pero mantenida en el tiempo, aunque expone que en fechas recientes se vio acentuada, quizá por efecto de los movimientos sísmicos recientes que se sufrieron principalmente en la ciudad de Lorca.

Se recuerda en el informe que la aparición de estos problemas provocó la alarma de los propietarios y que motivó que los pusieran en conocimiento de la Administración local. Añade que, como consecuencia de ello, varios técnicos municipales visitaron el edificio y convinieron en la necesidad de que se siguiese la evolución de esos desperfectos.

También se advierte que las fisuras se aprecian solamente en las viviendas situadas junto a la medianera, y que parecen consecuencia de flechas diferidas del vuelo, que en mayor o menor medida se acusan en unas plantas más que en otras y que presentan en la segunda de ellas un aspecto que requiere atención.

Por otra parte, se pone de manifiesto que las fisuras que no se sitúan en la zona de la fachada y de los vuelos sobre la calle -- sino sobre la segunda crujía son de menor importancia y que no se puede determinar con exactitud su posible causa, aunque parece que la más probable sea una combinación de las anteriormente mencionadas. De igual modo, se especifica que son escasos los daños que se aprecian en las viviendas de la otra ala.

Finalmente, se explica que se han colocado en las distintas fisuras de las viviendas diez fisurómetros (los números 5, 6, 7, 9 y 10 en la vivienda 2º D; el testigo nº 4 en la vivienda 3º D y los medidores de grietas números 1, 2, 3 y 8 en la vivienda 4º D), que permitirán controlar la evolución que presenten. También se destaca que no se colocó ningún fisurómetro en la vivienda 1º D porque no se pudo contactar con su propietario.

2) En el segundo de los informes aportado, realizado por el mismo arquitecto el 20 de mayo de 2012, se pone de manifiesto -como ya se anticipó- que en las operaciones de sustitución de la red de saneamiento en los bajos del edificio que se llevaron a efecto bajo su dirección se encontró una rotura (de quince centímetros de longitud por dos de ancho) en el fondo de la arqueta situada al pie de la bajante que conduce las aguas de lluvia de la mitad de

la cubierta y de las cocinas y lavaderos de las viviendas "derecha" del inmueble. A juicio del arquitecto, ello viene a confirmar su suposición de que los daños de la edificación podían deberse a un asiento diferencial de alguna zapata afectada por una pérdida en el saneamiento. Se informa asimismo que la mencionada rotura se situaba en la intersección de la pared de la arqueta con el fondo, y se añade que se produjo durante los trabajos de excavación un descenso del fondo de la arqueta de forma espontánea, por estar descalza como consecuencia de la pérdida mencionada.

De igual modo, se explica que se resolvió la conexión con la bajante prescindiendo de la arqueta y sustituyéndola por un conjunto de piezas de PVC que garantizaran su impermeabilidad y la posibilidad de su registro.

3) También se acompaña el informe que elaboró en el mes de octubre de 2014 el arquitecto x, en el que da cuenta de que los *"fisurómetros han dado importantes lecturas de desplazamiento respecto de la situación inicial (valor 0). Sin embargo los movimientos registrados son muy reducidos o prácticamente nulos desde que el técnico abajo firmante se hizo cargo del estudio de las lesiones, exceptuando los testigos de la vivienda 2º D, que siguen dando lecturas significativas, marcando una continuación e incluso aceleración del movimiento provocado por el asentamiento"*.

En el informe (apartado 4.2.2, titulado "Estudio de fisuración") pone de manifiesto que en todas las viviendas que ha podido visitar ha encontrado, en mayor o menor medida, fisuras y grietas en paramentos y en forjados. También explica que el criterio para diferenciar una lesión de otra se basa en el tamaño y en la profundidad que presentan. Así, considera "fisura" una hendidura de reducido espesor que no atraviesa completamente el elemento constructivo donde se encuentra, y "grieta" una hendidura de mayor entidad que atraviesa completamente dicho elemento.

De manera particular, advierte que la vivienda 2º D es la que presenta un mayor número de lesiones y de mayor entidad. Expone que se concentran en la parte delantera de la vivienda, especialmente en la fachada, y que se van reduciendo en número y gravedad conforme se avanza hacia el interior. Añade que estas últimas han evolucionado lenta pero progresivamente. De acuerdo con la información facilitada por los propietarios del piso, señala que los desperfectos pueden tener una antigüedad de entre 8 y 10 años.

Relata que en esta vivienda los fisurómetros números 5, 9 y 10 ofrecen lecturas importantes desde que se colocaron, y advierte que los movimientos continuaron desde que se hizo cargo de la investigación. Concreta que desde octubre de 2011 hasta febrero de 2014 el movimiento registrado fue de 10 mm. en sentido transversal a la grieta y de 4 mm. en sentido longitudinal. Añade que desde febrero de 2014 hasta septiembre de ese mismo año el desplazamiento fue de 3,5 mm. en sentido transversal y de 1,5 mm. en sentido longitudinal.

También apunta que el fisurómetro número 6 arrojó lecturas significativas: Desde octubre de 2011 hasta febrero de 2014 el movimiento registrado fue de 6 mm. en sentido transversal a la grieta y entre febrero de 2014 y septiembre de ese mismo año la desviación fue de 4 mm. Destaca que, al igual que ocurre con la grieta donde están colocados los otros fisurómetros, la evolución se ha acelerado en los últimos meses. No obstante, en el informe no hace referencia expresa a los resultados que ofreció el testigo nº 7, que también se colocó en esa vivienda.

Por otra parte, el medidor nº 4, colocado en la vivienda 3º D, reflejó un desplazamiento desde octubre de 2011 hasta septiembre de 2014 de 3,5 mm. en sentido transversal y de 0,5 mm. en sentido longitudinal.

Añade asimismo que los fisurómetros 2 y 3, instalados en la vivienda 4º D, reflejan a su vez importantes movimientos. Así, el número 2 informa de un desplazamiento de 3,5 mm. en sentido transversal y de 0,5 mm. en sentido longitudinal, entre octubre de 2011 y septiembre de 2014. Por su parte, el número 3 arroja un resultado de 3,5 mm. en sentido transversal y de 2,5 mm. en sentido longitudinal durante ese mismo período de tiempo.

El fisurómetro número 1 da cuenta de un desplazamiento de 6 mm. en sentido transversal y de 1,5 mm. en sentido longitudinal desde octubre de 2011 hasta julio de 2014. Sin embargo, advierte de que el número 8 casi no se desplazó de su origen.

En el apartado 4.3.2 del informe, referido a "Comprobaciones y reparaciones", pone de manifiesto que *"Mientras he ido estudiando la evolución de las lesiones, se han comprobado las acometidas y albañales de los servicios municipales de suministro de agua y alcantarillado para ir descartando causas que hayan provocado los asientos*



diferenciales a los que está sometido el edificio. Dicha comprobación dio resultado negativo en cuanto a fugas accidentales que pudieran ser la causa del cuadro patológico existente. Las bajantes y arquetas a pie de bajante ya fueron comprobadas y reparadas bajo la dirección del arquitecto x. Se comprobó incluso que el colector general, antes de enlazar con el servicio municipal de alcantarillado, presentaba arqueta de registro en vía pública, elemento de cuya existencia se desconocía.

De igual modo se solicitó a la empresa suministradora de agua potable y evacuación de aguas residuales en Cartagena, --, que inspeccionara las conducciones de cuyo mantenimiento es responsable. Tras chequear las conducciones presentes en la zona, procedió a reparar una fuga en la acometida general al edificio sito en -- nº --. Al retirar el pavimento y dejar visible la tubería, se apreció (...) una rotura en dicha conducción. Esta fuga había "lavado" el terreno adyacente, descendiendo la rasante; la acera mantenía su horizontalidad gracias a la solera bajo pavimento. Esta reparación se ejecutó en mayo de 2014".

En el apartado 4.4 del informe, titulado "Interpretación y conclusiones" expone que las fisuras y las grietas en cerramientos, tabiquería y forjados son producidas por asentamientos diferenciales entre los distintos pilares, que son causados a su vez por un cambio en el contenido de humedad o por un lavado del terreno bajo cimentación.

De igual modo se parte en el informe del hecho comprobado de que el terreno es desfavorable para cimentar, ya que está compuesto por arcillas blandas y fangos. A esa circunstancia se añade que la tipología de la cimentación, utilizada frecuentemente en edificios construidos en esa época, es superficial, aunque en este caso la disposición de la cimentación corrida a modo de viga "T" invertida mejora su rigidez y capacidad portante, y reduce la posibilidad de que se produzcan asentamientos diferenciales. Asimismo, advierte el técnico de la calidad media-baja de la edificación ejecutada, que presenta valores de resistencia mínimos, según normativa, de los hormigones proyectados.

Por lo tanto, considera que la combinación de terreno desfavorable y de cimentación superficial es propicia para la aparición de cuadros patológicos complejos. Sin embargo, el arquitecto informante destaca que *"teniendo en cuenta la antigüedad del edificio y la estabilidad estructural que ha mantenido durante más de treinta años, no parece lógico que de repente, y sin la intervención de una causa externa, se rompa el "statu quo" alcanzado. La causa más probable para desestabilizar dicho equilibrio es una modificación en el contenido de la humedad del terreno, o en el caso más desfavorable, un lavado del terreno por corrientes de agua que arrastran los finos, provocando en ambos casos una modificación a la baja de la capacidad portante del terreno"*.

De hecho, discrepa de la conclusión que se alcanza en el segundo informe realizado por el arquitecto x de que la rotura detectada en la arqueta situada al pie de la bajante fuese la causa del asiento diferencial experimentado por el edificio, y que a su vez fuese el motivo del cuadro patológico de las viviendas que se aprecia principalmente en las viviendas del tipo "derecha".

En ese sentido, razona que ese informe de daños pudo resultar ajustado en el momento en el que se redactó, pues las lesiones eran, en su mayor parte, incipientes y no se habían recogido lecturas en los fisurómetros que se instalaron. Sin embargo, cuando emite ese (tercer) informe considera que *"las conclusiones presentadas son del todo imposibles, pues, por un lado, la fisuración en el forjado en sentido de la vigueta no está estabilizada, y por otro, todas las fisuras y grietas en paramentos sobre voladizo no pueden ser explicados por flecha del voladizo"*.

Se refiere también a que las fisuras en los forjados y en el pavimento de los pasillos anexos a la medianera en las viviendas "derecha" se han ido incrementando tanto en número como en magnitud, y denotan un asentamiento importante de la parte izquierda del edificio respecto de la derecha. Además, explica que contrariamente a lo expuesto en el informe de x, la línea de pilares de la medianera con el edificio situado en el número --de la calle no asienta, sino que permanece sin movimiento, lo que constituye la causa principal de las lesiones. Esta ausencia de movimiento parece deberse a una mayor capacidad portante del terreno bajo la cimentación de dichos pilares, cuyo origen debe buscarse en la influencia de la cimentación del edificio medianero, de seis plantas, que se construyó en 1982 y que se llevó a cabo, con total seguridad, mediante cimentación profunda con pilotes. Su ejecución debió realizarse con una pequeña desviación respecto de la vertical, y dichos pilotes quedaron incrustados bajo la cimentación de la línea de pilares de la medianera del edificio afectado, lo que da como resultado una mejora en la capacidad portante del terreno.

A su juicio, esa hipótesis se corrobora por el asentamiento del único pilar de la mencionada línea de pilares que pertenece a la fachada trasera. Reitera que ese pilar parece estar sometido a ese tipo de movimiento, lo que

produce una fisura diagonal en la medianera en la cuarta crujía, cuya directriz en el punto medio apunta a dicho pilar. Sin embargo, formula la pregunta de cómo puede ser posible que el pilar se esté asentando si se ha dicho que la cimentación profunda del edificio medianero está mejorando la capacidad portante del terreno. La respuesta que ofrece no es otra que el terreno sobre el que cimenta ese pilar no está influenciado por la cimentación del edificio medianero, porque éste es menos profundo que el inmueble afectado, es decir, que la distancia desde la fachada principal hasta la fachada trasera en el edificio situado en el número -- de la calle es menor que la del edificio de los reclamantes, y, por lo tanto, los pilotes del edificio contiguo no están incrustados bajo la cimentación del último pilar del inmueble en el que residen.

En relación con las lesiones que se advierten en la fachada principal, las conclusiones que se recogen en este informe del arquitecto x contradicen las expuestas en el de x. De este modo, el primer técnico citado explica que el fallo estructural se produce por un asentamiento del pilar de fachada, que arrastra a la parte central del cuerpo volado hacia abajo e impulsa hacia arriba la esquina contraria mediante un movimiento de torsión.

Según expone, la *"causa única del cuadro patológico del edificio son pues los asentamientos diferenciales provocados por un cambio en el contenido de humedad o por un lavado del terreno bajo cimentación. A esta conclusión también llegó x cuando en fecha 20/5/2012 emitió un certificado sobre las operaciones de sustitución de red de saneamiento en los bajos del edificio sito en la calle -- nº --, pues se había encontrado una rotura en el fondo de la arqueta situada a pie de bajante, confirmando, según sus propias palabras, la suposición de que los daños de la edificación podían deberse a un asiento diferencial de alguna zapata afectada por una pérdida en el saneamiento. Si bien el planteamiento de asentamiento por pérdida en el saneamiento (y el consiguiente lavado del terreno bajo la cimentación) puede parecer válido a priori, la magnitud de los asentamientos y lesiones producidas descartan esta hipótesis. Sería necesario un aporte masivo de agua para provocar semejantes movimientos, y una pérdida en una bajante, por mucha carga que ésta lleve, no parece suficiente como para que asienten todos los pilares del edificio, teniendo en cuenta además que la tipología de cimentación es corrida; como mucho sería una ayuda o contribución al mismo, pero no la causa principal"*.

Además, para conocer el foco principal de aporte de agua que ha provocado los asentamientos recuerda el contenido del informe del arquitecto x y añade x que, cuando se incorporó al proyecto para continuar con la investigación iniciada por el primero, observó que se habían producido otras lesiones que no estaban reflejadas en el (primer) informe de 2011 y que, según le dijeron los vecinos, eran de nueva aparición. Esos perjuicios, fisuras en paramentos y forjado principalmente, se encuentran en la segunda, tercera y cuarta crujías. Además, las fisuras que sí aparecen recogidas en el informe en la zona delantera de las viviendas han evolucionado a grietas, y los fisurómetros marcan grandes movimientos. En ese sentido, explica que durante su investigación, llevada a cabo desde febrero hasta octubre de 2014, las lesiones observadas se agravan y aparecen nuevos daños en la quinta y última crujía, fisuras de pequeño recorrido pero que no se apreciaban meses antes.

De acuerdo con lo expuesto, pone de manifiesto que *"La aparición de lesiones tiene un recorrido cronológico muy claro: de fachada principal hacia el interior del edificio. El asentamiento de la estructura y el consiguiente aumento de la cantidad de humedad o lavado del terreno bajo cimentación tienen por tanto la misma cronología. El aporte de agua a la cimentación debe tener su origen en algún lugar cercano a [la] fachada principal, de forma que en inicio afectó al primer pódico, y así sucesivamente al resto de pódicos hacia el interior, por esa razón el primer pódico (fachada principal) es el más perjudicado y sus lesiones son las más graves. Este supuesto se confirma con los planos de lesiones en la zona delantera de las viviendas (primera crujía) así como una resultante general de todas las flechas que indican el punto de asentamiento que provoca cada lesión, hacia fachada principal y edificio sito en -- nº --, es decir, la mayoría de las lesiones estudiadas tienen como causa un asentamiento o bien de la zona delantera del edificio o bien de la parte izquierda, medianera con edificio nº --"*.

Descartando la fuga accidental en la acometida o salida de residuos (albañal) del edificio, la única opción factible es la fuga accidental en las conducciones que transcurren por vía pública, de cuyo mantenimiento es responsable la empresa --. Teniendo en cuenta que en mayo de 2014 se reparó una fuga en la acometida de agua potable frente al edificio nº --, en la acera, parece evidente que dicha fuga, de la que no se tienen registros de su inicio, pero sí pruebas fotográficas de su existencia, reparación y consecuencia (lavado del terreno adyacente) es la causa, o una de las causas, del aumento del contenido de humedad o lavado del terreno bajo la cimentación, y por tanto causa del asentamiento diferencial que está provocando las lesiones en el edificio sito en -- nº --" y que, según añade, también está afectado al edificio colindante, situado en el número -- de la calle.

Debido a esa circunstancia, advierte que sería necesario adoptar medidas para frenar o reducir el asiento

diferencial del edificio y estudiar posibles intervenciones para consolidar el terreno bajo la cimentación y mejorar su capacidad portante.

Por otra parte, presenta el informe realizado por la empresa -- el 18 de marzo de 2015 y el elaborado por el arquitecto técnico x el 9 de abril de ese mismo año sobre la valoración de los daños ocasionados, a los que ya se hizo alusión más arriba.

Esta reclamación motiva la incoación del procedimiento de responsabilidad patrimonial número IN2015/49.

**SEGUNDO.-** Ese mismo día, otros cinco propietarios de viviendas situadas en el referido edificio interponen de manera respectiva sendas reclamaciones de responsabilidad patrimonial por los daños que se produjeron en ellas como consecuencia de la fuga de agua mencionada. Las solicitudes de indemnización son sustancialmente coincidentes con la presentada por la Presidente de la Comunidad de Propietarios.

De manera concreta, los referidos interesados son los siguientes:

1.- x, que es propietaria del piso 2º D, lo que acredita con una copia de la escritura de compraventa del inmueble. En esta ocasión solicita a título individual que se le indemnice con la cantidad de 3.641,14 euros en que se valoran las obras de chapado de azulejos, enlucidos y enfoscados, tabiquería, solados, y pinturas y arreglo de falsos techos de escayola que se deben realizar. Esta reclamación se sigue por los trámites del procedimiento número IN2015/43.

2.- x, que es titular del piso 1º I, lo que demuestra con una nota simple expedida por el registro de la Propiedad de Cartagena nº 2. Reclama una indemnización de 3.596,91 euros, cantidad en la que se valoran los mismos trabajos de reparación que se han citado con anterioridad. Esta solicitud da lugar a la apertura del procedimiento IN2015/44.

3.- x, que es propietario de la vivienda 3º D, lo que acredita con la copia de la escritura de compraventa. Demanda una indemnización de 3.326,31 euros por los mismos conceptos que se han referido. La reclamación de responsabilidad extracontractual motiva la incoación del procedimiento número IN2015/46.

4.- x, que es titular de la propiedad del piso 4º D, lo que acredita por medio de una copia del documento notarial de compraventa correspondiente. Reclama 3.902,85 euros. La solicitud da lugar a la apertura del procedimiento IN2015/47.

5.- x, que es propietaria del piso 4º I, lo que demuestra con una nota simple emitida por el registro de la Propiedad de Cartagena nº 2. Solicita que se le indemnice con la suma de 3.608,02 euros. La reclamación motiva la incoación del procedimiento número IN2015/48.

Por otro lado, también se presenta con esa misma fecha una reclamación a nombre de los herederos de x, que al parecer era titular del piso 2º I, aunque no se adjunta ningún título acreditativo de su propiedad. Se solicita una indemnización de 3.531,23 euros.

Tampoco se mencionan los nombres de las personas que puedan formar parte de la comunidad hereditaria ni ninguna de ellas firma el escrito. No obstante, se dice en él que la adjudicación de herencia se formalizará en el próximo mes de mayo y que se presentará una copia del documento notarial que así lo acredite.

La reclamación da lugar a la apertura del procedimiento IN2015/45.

Con todas las solicitudes de indemnización se adjuntan los mismos informes a los que se hizo mención en el apartado precedente y, de manera individualizada, otros informes que acerca de la valoración de los daños producidos realizó el arquitecto técnico x en abril de 2015 para cada una de las viviendas afectadas.

En todos los escritos se propone la práctica de la prueba documental que solicitó la Presidenta de la Comunidad de Propietarios y los interesados confieren su representación al mismo letrado que firmó la primera reclamación presentada por la Presidente de la Comunidad de Propietarios, que suscribe todas las solicitudes de indemnización junto con los reclamantes en muestra de conformidad, excepto en el caso de los herederos de x, en el que no aparece estampada en la reclamación otra firma que la del abogado citado.



**TERCERO.-** Por medio de un escrito fechado el 8 de mayo de 2015, el Jefe de la Unidad Administrativa de Infraestructuras solicita a la mercantil -- que emita un informe acerca de los hechos alegados por los interesados y que asuma, en su caso, la responsabilidad que se derive de ellos, ya que esa empresa es la concesionaria del servicio que presuntamente ha ocasionado los daños alegados.

**CUARTO.-** Con fecha 10 de febrero de 2016 el órgano instructor acuerda acumular los procedimientos de responsabilidad iniciados por guardar entre ellos una íntima conexión. De igual modo, dispone que la tramitación conjunta de los siete procedimientos se continúe en el expediente número IN2015/49.

**QUINTO.-** El día 11 de febrero de 2016 se acuerda iniciar la tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial y así se le notifica al abogado x. De igual modo, se le informa de la fecha en la que se recibieron las reclamaciones en el Ayuntamiento, del plazo establecido para la resolución del procedimiento y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

**SEXTO.-** x presenta ese mismo día 11 de febrero de 2016, en nombre y representación de los reclamantes y de los herederos de x, un escrito en el que modifica el importe de indemnización que reclama la Comunidad de Propietarios. De este modo, expone que amplía en 11.524,95 euros la solicitud inicial, por lo que la cantidad que demanda es de 78.115 euros -aunque debería decir mejor de 78.115,01 euros-.

Explica asimismo que, de ese importe, 46.725,00 euros se corresponden con los gastos de la obra de cimentación que debe realizar la empresa --, y el resto, es decir, 31.390,06 euros, tiene que ver con los costes de reparación de las fachadas y de los demás elementos comunes dañados, que ya fueron presupuestados por el perito x (Antecedente primero de este Dictamen).

Para acreditar el incremento de la cantidad que reclama aporta un informe de la citada empresa constructora en el que se incluye un presupuesto de realización de obras de cimentación por el referido importe.

De otra parte, pone de manifiesto que la titularidad del piso 2º I que fue de x le corresponde a todos y a cada uno de sus herederos en la parte que proporcionalmente proceda, de acuerdo con lo que se recogió en una escritura de adición de herencias, entrega de legados y adjudicación de herencia que se otorgó en la ciudad de Cartagena el día 6 de mayo de 2015, y que se compromete a aportar tan pronto como disponga de la copia correspondiente.

De acuerdo con ello, obra en el expediente una copia de la citada escritura pública de la que se deduce que la vivienda referida les corresponde, por título de herencia, y en los porcentajes que en ella se precisan, a x y a x; a x y a x; a x y a x; a x y a x; a x, a x y a x; a x, y a x y a x.

**SÉPTIMO.-** Mediante un escrito fechado el 12 de febrero de 2016 la instructora del procedimiento solicita al Arquitecto Municipal que emita un informe sobre los hechos alegados por los interesados y sobre si el importe de las cantidades reclamadas para llevar a cabo la reparación de los daños resulta procedente.

En ese sentido, obra en el expediente un informe elaborado ese mismo día por el técnico mencionado en el que pone de manifiesto lo que sigue:

"Lo solicitado es la emisión de informe técnico acerca de si es posible establecer nexo causal entre las incidencias detectadas en la red de suministro de agua y las patologías aparecidas en el edificio sito en la C/ --, -- de Cartagena, que dieron lugar al expediente de seguridad en la edificación SERU2011/5.

Las patologías en cuestión se refieren al edificio sito en el nº -- de la C/--, construido hacia 1965, y con la misma tipología constructiva que los situados en la C/--; y en la Avda. --.

Con fecha 6/6/11 se emitió decreto ordenando la colocación de fisurómetros para realizar un seguimiento de las grietas, y el 9/11/11 se aportó informe suscrito por el arquitecto x, relativo a la colocación de dichos fisurómetros. Con fecha 8/10/14 se requirió la presentación de informe técnico en el que se reflejara la evolución de las fisuras, aportándose el 21/11/14 informe suscrito por el arquitecto x, en el cual se reflejan las patologías aparecidas y se analizan sus posibles causas.

No entraremos en una descripción detallada de la edificación y sus características constructivas, ya que se encuentran suficientemente descritas en el informe. Nos centraremos en aquellos aspectos que se derivan del



mismo y entendemos resultan fundamentales para valorar si existe nexo causal con las condiciones de conservación y mantenimiento del servicio de aguas:

- 

El edificio tiene una antigüedad de unos 50 años y algunas fisuraciones no son recientes; no obstante, existe una parte de las lesiones que sí son de aparición reciente y que evolucionan agravándose con rapidez.

- 

El edificio es de la misma época y tipología constructiva que los colindantes a su derecha, en los cuales no constan lesiones de la gravedad de las que nos ocupan.

- 

Estas grietas apuntan a la existencia de asentamientos diferenciales entre pilares, siendo éstos asentamientos más pronunciados cerca de la fachada de la edificación.

- 

Pese a que la cimentación no reúne las condiciones de una construcción moderna, es de reseñar que durante la mayor parte de la vida del edificio ésta ha resultado suficiente para trasladar al terreno las cargas, manteniendo el equilibrio estático. La aparición de fisuras que evolucionan con rapidez y centradas en una zona determinada apunta hacia una modificación de las condiciones del terreno en dicha zona.

- 

Existe constancia de fugas en la red de aguas en la zona en la que se registran los mayores asentamientos de la estructura. Las pérdidas en redes a presión producen habitualmente el lavado y arrastre de finos, generando oquedades en el terreno.

En base a todo lo anterior, entendemos que las patologías, en concreto las de aparición reciente y que evolucionan agravándose con rapidez, son compatibles con asentamiento por lavado del terreno producido por pérdidas en la red de aguas.

*En relación a la cantidad de 99.721,46 euros reclamada, entendemos que entraría dentro de los valores habituales de mercado para las obras de reparación a realizar, que incluirían el recalce de la cimentación, la reparación de los daños en la fachada y en el interior de las viviendas".*

**OCTAVO.-** Mediante sendos escritos fechados el 17 de febrero de 2016 se confiere a los reclamantes y a la mercantil -- el correspondiente trámite de audiencia a los efectos de que puedan formular las alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que tengan por convenientes.

**NOVENO.-** La instructora remite un escrito fechado el 17 de febrero de 2016 a la compañía aseguradora -- -al parecer, compañía aseguradora del Ayuntamiento- en el que le informa de que se está tramitando el procedimiento acumulado citado y le remite copia de las reclamaciones presentadas.

**DÉCIMO.-** El 19 de febrero de 2016 se recibe un escrito de x en su condición de Director Gerente de la mercantil -- en el que manifiesta que, debido a un extravío, no se aportó al procedimiento un escrito fechado el 19 de mayo de 2015 en el que se informaba de que se procedía a dar parte del siniestro a su compañía de seguros ese mismo día. Por esa razón, adjunta una copia del citado escrito y de la comunicación de la correduría de seguros --, de

fecha 25 de mayo de 2015, en la que acusan recibo de la solicitud e informan de que han iniciado las gestiones precisas para su tramitación.

De igual modo, acompaña un informe elaborado el 28 de enero de 2016 por x, perito tasador de seguros del --, en el que concluye que la actividad desarrollada por la mercantil -- no guarda relación con los daños ocasionados en el edificio citado.

En la parte del informe titulada "Causas y circunstancias" expone, en síntesis, que los daños que sufre el inmueble son muy antiguos y que nada tienen que ver con la posible acción del agua que se escapó por la rotura de la acometida de agua que se produjo el 15 de mayo de 2014 y que se reparó ese mismo día.

De manera contraria, recuerda que en el mes de mayo de 2011 se produjeron dos seísmos de gran intensidad en la ciudad de Lorca y manifiesta su opinión de que resulta factible que se llegasen a ocasionar daños en el edificio, cuya estructura -según se pone de manifiesto en el informe del arquitecto x- era superficial con zapatas y correas. Además, añade que el inmueble está situado sobre un terreno que ha demostrado ser de características resistentes deficientes y que este hecho explicaría que los daños se hayan producido de manera continuada hasta octubre de 2014.

Considera, por tanto, que los perjuicios no se produjeron como consecuencia del agua perdida por la rotura de la acometida de agua ya que el edificio comenzó a tener problemas hace unos 30 años, cuando se construyó un edificio contiguo. También se refiere a que los otros daños comenzaron a manifestarse hace unos cinco años, que eran de la misma tipología que los anteriores, que presentaban una evolución lenta aunque mantenida en el tiempo y que se agravaron como consecuencia de los seísmos producidos en fechas recientes.

En relación con la rotura detectada en el fondo de la arqueta de saneamiento manifiesta que *"Este tipo de aguas sin presión, actúan muy lentamente impregnando o colmatando el terreno por expansión desde la zona de la rotura, siendo asimismo muy lento el arrastre de finos, debiendo de estar la rotura bastante tiempo, lo que nos explica que estos daños tengan su inicio en unos cinco años y que no cesen hasta que se repare la avería, y a partir de ahí su evolución es más lenta y que es consecuencia de la lenta retirada del agua escapada"*.

Por otro lado, entiende que la cimentación y la resistencia del hormigón empleados en la construcción del edificio son de limitada calidad; que los terrenos son igualmente de pésima calidad para cimentar y que el suelo es desfavorable, por lo que la cimentación superficial no es la más apropiada para construir sobre él.

De igual modo, recuerda que el arquitecto x manifestó en su informe que los movimientos registrados en los fisurómetros fueron muy reducidos o nulos desde que se hizo cargo del estudio de las lesiones, con excepción de los que se detectaron en la vivienda 2º D.

Según manifiesta el perito, la explicación a esa cuestión es que cuando se produce una rotura de una bajante o arqueta de aguas residuales, con la consiguiente pérdida de agua, hay que tener en cuenta la presión cero del agua perdida, que se va expandiendo muy lentamente y va anegando cada vez más desde el punto de la pérdida, lo que explica la evolución lenta de las grietas.

Asimismo añade que *"Cuando se repara la avería y cesa el aporte de agua que se ha ido aportando durante bastante tiempo, para retirarse también tarda mucho tiempo y más en este tipo de terreno con influencia del nivel freático, pero que al retirarse, el espacio que ocupaba el agua queda vacío y al no existir esa resistencia del agua, se producen asentamientos de menor entidad, lo cual explica claramente el porqué de la evolución lenta de la patología durante el tiempo en que se han registrado lecturas. No entiende este perito por qué se hayan producido lecturas en la vivienda 2º D y en el resto no por la causa que nos ocupa, debiendo ser otra distinta, pues si fuese esta causa, las lecturas deberían producirse en todos los testigos"*.

Por esa razón, considera que se está en presencia de un problema crónico totalmente ajeno a la rotura de la acometida del edificio situado en el número 19 de la calle, que fue reparada inmediatamente.

Finalmente, advierte que la valoración de los daños producidos será realizada por un arquitecto, debido a la complejidad que presenta el caso.

**UNDÉCIMO.-** Con fecha 22 de febrero se recibe un escrito del letrado x, en representación de los reclamantes,

en el que, en síntesis, reitera el contenido de sus alegaciones y el alcance de la responsabilidad patrimonial que pretende. De manera particular, destaca que el Arquitecto municipal reconoce en su informe que las patologías que presenta el inmueble afectado son compatibles con un asentamiento por lavado del terreno producido por pérdidas en la red de aguas, por lo que coincide con lo expuesto por el arquitecto x en su informe pericial y por lo que se concluye en el de la empresa --.

**DECIMOSEGUNDO.-** La instructora del procedimiento solicita al Jefe del Área de Urbanismo, por medio de un escrito fechado el 1 de marzo de 2016, que remita copia de los antecedentes de los que disponga en relación con los hechos que se ponen de manifiesto en el procedimiento de responsabilidad patrimonial y, de modo particular, del expediente abierto por ese servicio con el número SERU 2011/5.

**DECIMOTERCERO.-** De igual modo, el órgano instructor solicita a la Jefa de Contratación, mediante un escrito de fecha 4 de marzo, que le haga llegar una copia del pliego de condiciones que regula la concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento a la mercantil --.

El requerimiento fue debidamente atendido y, en su virtud, el 4 de marzo de 2016 se recibió una copia del referido pliego de condiciones económicas, administrativas y facultativas que rigen la concesión del servicio. En él se contiene un artículo 19, denominado "De la responsabilidad del concesionario", del siguiente tenor literal:

*"1.- El Concesionario asumirá la responsabilidad que le corresponda en materia civil, administrativa y penal, como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos prestados, quedando obligado al resarcimiento de todos los daños y perjuicios que se causen a terceros o [a] la propia Administración Municipal, ya sea en bienes o en personas particulares o en bienes municipales, sin perjuicio de las sanciones que le puedan imponer conforme al presente Pliego.*

*2.- Por el Concesionario se suscribirán las pólizas de seguros habituales que garanticen en cuantía suficiente las responsabilidades a que se refiere la presente condición, que mantendrá vigentes y actualizados mientras dure la concesión".*

**DECIMOCUARTO.-** El 15 de marzo de 2016 se notifica a la empresa aseguradora -- la comunicación de la instructora del procedimiento en la que le informa de que han concluido los actos de instrucción del procedimiento de responsabilidad patrimonial.

**DECIMOQUINTO.-** Con fecha 16 de marzo se recibe el oficio del Departamento de Disciplina Urbanística con el que se acompaña una copia del expediente SERU 2011/5 para que se incorpore al expediente administrativo de responsabilidad patrimonial, lo que efectivamente se lleva a cabo.

**DECIMOSEXTO.-** El 4 de mayo de 2016 presenta x un escrito con el que adjunta una escritura de apoderamiento conferida a su favor el 29 de abril de 2016 por x, en su condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios del inmueble afectado.

De igual modo, aporta, con otro segundo escrito que presenta el 10 de mayo de 2016, cuatro escrituras de poderes de representación procesal en las que, en diversas fechas, -y en algunos casos de manera conjunta- le confieren su representación todos los reclamantes individuales citados y x, que, según manifiesta el letrado, actúa en representación de los herederos de x.

**DECIMOSÉPTIMO.-** El Director General de Urbanismo del Ayuntamiento consultante dicta un Decreto el 5 de mayo de 2016 en el que ordena que se proceda a la estabilización del inmueble mediante apuntalamiento y acuerda, como medida cautelar, que se proceda al desalojo completo de la edificación.

**DECIMOCTAVO.-** El 23 de junio de 2016 se notifica al representante de los reclamantes, y el día 27 siguiente a la mercantil --, el acuerdo de la instructora del procedimiento por el que concede un nuevo trámite de audiencia a las partes personadas.

**DECIMONOVENO.-** x presenta un escrito el 5 de julio de 2016 en el que reitera y da por reproducidas las alegaciones que ya formuló en sus anteriores escritos. De igual forma, explica que la dejadez de la empresa -- ha provocado que en el período de un año medio se haya tenido que desalojar el edificio de manera forzosa y que adoptar medidas de seguridad para apuntalar y evitar el desprendimiento de parte de la fachada del inmueble.



También pone de manifiesto que, debido a esas circunstancias y a la gravedad de los desperfectos ocasionados, la concesionaria ha adelantado a los propietarios la cantidad de 99.721,46 euros para poder realizar las obras de reparación necesarias. No obstante, advierte que esa cantidad, como se expuso en el acuerdo de adelanto de pago suscrito con la citada empresa y formalizado el 5 de mayo de 2016, sólo cubre los desperfectos que se produjeron hasta el mes de febrero anterior, pero que la cantidad real que se debe satisfacer no se puede determinar, ya que los daños en las viviendas particulares se han ido incrementando, que no han terminado las obras de reparación y que los vecinos han tenido que buscar otras viviendas donde realojarse.

Por último, rebate de manera pormenorizada las diversas consideraciones que se expusieron en el informe pericial aportado a instancias de la compañía aseguradora de la empresa concesionaria del servicio municipal de distribución de agua potable.

Para ello, reitera muchos de los argumentos que se expusieron en el informe del arquitecto x y, con fundamento en ellos, manifiesta que la fisuración del forjado paralelo a la medianera en las viviendas "derecha" no está estabilizada y que, por el contrario, las fisuras se han ido incrementando tanto en número como en magnitud. En este sentido, insiste en que después de que ese último técnico abordase el estudio de los daños en el inmueble, las lesiones se han ido agravando y que ello permite descartar que el daño esté estabilizado y que obedezca a una causalidad antigua.

Añade que las lesiones vinculadas con la segunda patología son de reciente aparición y que han ido empeorando progresivamente, sin que el terremoto de Lorca haya tenido una repercusión reseñable en su evolución. De manera contraria explica que son los cambios estacionales los que agravan los asentamientos diferenciales y, por ende, las lesiones detectadas. También señala que a los perjuicios existentes en un primer momento, localizados en la primera y en la segunda crujía desde la fachada principal, se fueron añadiendo posteriormente otras lesiones hacia el interior (tercera y cuarta crujías), que aparecieron después del sismo citado y que presentaban características similares a las primitivas lesiones observadas por el arquitecto x.

Por otra parte, pone en tela de juicio la argumentación del perito de la aseguradora de -- de que una vez que se repara la pérdida de la arqueta la cantidad de agua en el terreno disminuye, que aparecen espacios vacíos, y que los asentamientos disminuyen al no ofrecer el agua resistencia alguna. De forma contraria, explica que si se ha producido un lavado del terreno los espacios vacíos no reducen los asentamientos y se destaca que, de hecho, no han disminuido, y que los fisurómetros instalados en el piso 2º D arrojan lecturas en aumento, aunque en los pisos 3º y 4º no evidencien movimientos importantes. Acerca de esta cuestión, expone que los cambios tensionales son más evidentes y provocan más lesiones en las zonas más cercanas al punto de movimiento y que conforme se produce un alejamiento de dicho foco la estructura se amolda a la nueva situación y se reducen progresivamente las lesiones.

Junto con el escrito de alegaciones referido acompaña una copia del acuerdo celebrado entre el representante de la citada mercantil y el de los interesados el 5 de mayo de 2016. En dicho documento se hace constar que el adelanto del pago se realiza *"como medida provisional para asegurar la eficacia de la resolución que recaiga en el expediente"* pero se expresa de igual modo que la *"empresa considera que no es responsable del siniestro ni de los daños"*.

De igual modo, se pone de manifiesto que *"Dicho pago no supone en ningún caso el reconocimiento de la responsabilidad de esta concesionaria en la patología que sufre el edificio de referencia y se efectúa, con expresa reserva de las acciones legales de todo orden que corresponden a esta concesionaria, a results de la resolución que finalmente se dicte en el expediente de responsabilidad patrimonial antes identificado."*

*Como medida provisional y a los fines de que los reclamantes puedan proceder a la reparación de los daños sufridos por el mismo, evitando que los mismos puedan incrementarse por falta de reparación, obligándose expresamente los reclamantes, a través de su representante, a reintegrar a -- las cantidades recibidas en caso de que finalmente se decreta que la misma no es responsable del siniestro"*.

No obstante, se hace constar que el representante de los interesados puso de manifiesto que la cantidad depositada es *"por los daños valorados en febrero de este año, desconociendo en este momento la valoración actual de los daños, y no incluyéndose los daños y perjuicios que se ocasionen a la comunidad y a cada uno de los vecinos por el desalojo y demás medidas de seguridad inminentes decretadas por el Ayuntamiento de Cartagena, y del que tienen constancia las partes, dejando [a] una valoración futura la cuantía final"*

*indemnizatoria".*

**VIGÉSIMO.-** Por otro lado, el 7 de julio de 2016 x, actuando en nombre y representación de --, presenta un escrito en el que da cuenta de las diversas intervenciones que su mandante llevó a cabo desde el mes de diciembre año 2009 hasta mayo de 2015 y precisa que la única fuga en la red de suministro de agua que podría relacionarse con las patologías que presenta el inmueble en el que residen los interesados es la que se detectó y reparó en el mes de mayo de 2014.

De igual modo, entiende que debe determinarse desde cuándo se conoce la existencia de los desperfectos que se han producido en el edificio y se sirve a tal efecto del informe pericial elaborado por x a solicitud de su empresa. De acuerdo con ello, recuerda que la denuncia de la Presidente de la Comunidad de Propietarios ante el Ayuntamiento consultante se presentó en enero de 2011 y que el arquitecto x apreció en la edificación dos tipos de daños. El primero de ellos, consistente en la fisuración del forjado, tenía una antigüedad de unos treinta años. El segundo, provocado por una fisuración en cerramientos de fachada y tabiquería en la zona de las viviendas "derecha", existía cinco años antes de la elaboración del informe de dicho arquitecto.

Además, con fundamento en lo señalado por x, manifiesta su opinión de que ese segundo tipo de daños tampoco puede encontrar su origen en la fuga de agua que se reparó en 2014 porque el edificio comenzó a presentar problemas desde que se construyó el edificio contiguo, hace unos 30 años, y porque las patologías de más reciente aparición (unos cinco años) se vieron acentuadas por los efectos de dos seísmos que se produjeron en el mes de mayo de 2011 en la localidad de Lorca.

Entiende que esas circunstancias bastarían para descartar la existencia de una relación de causalidad entre la fuga de mayo de 2014 y unos daños que ya existían mucho tiempo antes.

En cualquier caso, considera que la causa de la rápida evolución de determinadas patologías se encuentra en la rotura de la arqueta situada al pie de la bajante que conduce las aguas de lluvia de la mitad de la cubierta, así como las de las cocinas y lavaderos de las viviendas "derecha" del inmueble, y que fue descubierta por el arquitecto x, como reflejó en el segundo informe que elaboró y que aportaron los peticionarios con su reclamación.

En ese sentido, recuerda que el perito que emitió un informe a solicitud de la empresa a la que representa expuso que esa pérdida de agua es la que justifica la evolución lenta, pero mantenida en el tiempo de las patologías que presenta el inmueble. También destaca que de manera concreta explicó que ese tipo de aguas sin presión actúan muy lentamente impregnando o colmatando el terreno por expansión desde la zona de la rotura, siendo asimismo muy lento el arrastre de finos, y que la rotura debió estar bastante tiempo, lo que explica que estos daños se iniciasen cinco años antes y que no cesaran hasta que se reparó la avería. Añade que desde entonces su evolución ha sido más lenta y que es consecuencia de la retirada progresiva del agua escapada.

Por esa razón, entiende el representante de la mercantil -- que está completamente justificado cuál era el origen y la causa de la totalidad de las patologías que presenta el edificio de los reclamantes mucho tiempo antes de que se produjese el descubrimiento y la reparación de la fuga de la red en mayo de 2014.

A eso añade que no es posible afirmar, porque no es cierto, que la fuga reparada en el mes de mayo de 2014, que afectaba a la acometida del edificio sito en el número -- de la calle --, llevara mucho tiempo vertiendo agua pues, como indica el perito x, se trata de una tubería de suministro con presión, por lo que si se hubiesen ocasionado daños se hubieran producido rápidamente y, no obstante, los desperfectos son antiguos y no recientes.

Por último, advierte que no resulta posible aceptar la pretensión de que la totalidad de los daños, incluso aquellos que ya existían hace treinta años, se imputen al escape de agua.

**VIGESIMOPRIMERO.-** Por medio de un escrito fechado el 15 de julio de 2016 la instructora del procedimiento pone en conocimiento de la empresa -- que ha finalizado la instrucción del procedimiento.

**VIGESIMOSEGUNDO.-** El día 18 de julio de 2016 se formula propuesta de resolución del procedimiento en la que se considera acreditado que se han producido los hechos que manifiestan los reclamantes y en circunstancias tales que determinan que se deba imputar la responsabilidad a la mercantil concesionaria del servicio de abastecimiento de agua potable, que debe abonar la indemnización correspondiente. De acuerdo con ello, se

considera asimismo que la Corporación Local no es responsable de los daños ocasionados en el inmueble y en las viviendas de los reclamantes.

**VIGESIMOTERCERO.-** El 21 de julio de 2016 se recaba el Dictamen preceptivo de este Consejo Jurídico, si bien se advierte que se encuentra pendiente de recibir el informe de la citada empresa aseguradora.

Este Órgano consultivo adopta un acuerdo el 14 de septiembre siguiente en cuya virtud solicita al Ayuntamiento consultante que complete la tramitación del procedimiento e incorpore al expediente la contestación que pueda ofrecer la empresa aseguradora --.

**VIGESIMOCUARTO.-** Obra en el expediente un escrito suscrito por una responsable del Departamento de Responsabilidad Civil de la citada mercantil aseguradora en el que manifiesta que el siniestro referido no está cubierto por la póliza que tiene suscrita con el Ayuntamiento por dos circunstancias. En primer lugar, porque los hechos se remontan al año 2011 y el contrato de seguro se formalizó en 2013 y, en segundo lugar, puesto que existe una empresa concesionaria del servicio municipal y que en la póliza se excluye de cobertura a los actos provocados por la actuación de ese tipo de contratistas.

Una vez incorporados el preceptivo índice de documentos y el extracto de secretaría, se remite de nuevo el expediente en solicitud de Dictamen, mediante escrito del Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena recibido en este Consejo Jurídico el 24 de octubre de 2016.

A la vista de los referidos antecedentes procede realizar las siguientes

## **CONSIDERACIONES**

### **PRIMERA.-** Carácter del Dictamen.

El presente Dictamen se emite con carácter preceptivo, ya que versa sobre una reclamación que en concepto de responsabilidad patrimonial se ha formulado ante una Administración municipal, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 2/1997, de 19 de mayo, del Consejo Jurídico de la Región de Murcia, en relación con los artículos 142.3 LPAC y 12.1 del Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos en materia de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas (RRP).

**SEGUNDA.-** Régimen jurídico aplicable, legitimación y representación, plazo de ejercicio de la acción de resarcimiento y procedimiento.

I. Por lo que se refiere al régimen jurídico que resulta de aplicación a este procedimiento, conviene recordar que la LPAC ha sido derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC 2015) y que este nuevo Cuerpo legal y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), configuran una nueva regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

Sin embargo, la Disposición transitoria tercera, apartado a), de la LPAC 2015 dispone que no resulta de aplicación a los procedimientos iniciados antes de su entrada en vigor, que se produjo el 2 de octubre de 2016, sino que se regirán por la normativa anterior. De conformidad con ello, el régimen legal que resulta aplicable en este caso es el que se contenía en la LPAC.

II. En relación con la legitimación activa, se debe recordar que corresponde, cuando de daños materiales se trata, a quienes hayan sufrido los perjuicios ocasionados por el funcionamiento de los servicios públicos, de conformidad con lo previsto en el artículo 139.1 LPAC. Dicha legitimación, en sus condiciones respectivas de partes afectadas, concurre en la Comunidad de Propietarios reclamante, que ha acreditado que buena parte de los daños alegados se ha producido en los elementos comunes del edificio afectado, y en los interesados individuales, que han demostrado sus titularidades respectivas sobre los inmuebles afectadas y han aportado elementos justificativos del hecho de que también han sufrido daños de diversa consideración en sus viviendas particulares.

Acerca de la representación de la comunidad de propietarios, conviene recordar que le corresponde legalmente a su presidente, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.



Por otro lado, cabe señalar que el artículo 32.2 LPAC exige que para entablar solicitudes -como la de indemnización por responsabilidad extracontractual de la Administración- *"deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado"*. Es ya doctrina reiterada de este Órgano consultivo que la reclamación de responsabilidad patrimonial de la Administración es una solicitud de inicio de un procedimiento de acuerdo con la definición que a tal efecto se contiene en el artículo 70 LPAC, de modo que si una persona actúa en nombre y representación de otra debe aportar un poder suficiente para ello o el representado debe conferir dicha representación en una comparecencia personal ante un funcionario público, por lo que no resulta suficiente que firme la reclamación de manera conjunta con el representante.

Por ese motivo, ha sostenido este Órgano consultivo de manera reiterada que resulta práctica adecuada que se exija al compareciente la acreditación de la representación en el momento inicial del procedimiento (de acuerdo con lo que establece el artículo 71 LPAC) con indicación de que, si no lo hiciera, se tendrá al reclamante por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 LPAC, sin necesidad de continuar el procedimiento.

Sin embargo, el artículo 32.4 LPAC dispone que la falta de representación no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquella o se subsane el defecto dentro del plazo de diez días que deberá conceder al efecto el órgano administrativo, o de un plazo superior cuando las circunstancias del caso así lo requieran.

Aunque no consta que el órgano instructor requiriera en tal sentido al representante ni que se le concediera ningún plazo para que subsanara ese defecto, se debe considerar -en atención al principio antiformalista con el que se deben interpretar las exigencias de la ley- que el defecto inicial de falta de representación que se observa en las reclamaciones formuladas inicialmente por x, con la firma de la Presidente de la Comunidad de Propietarios y de cinco de los reclamantes individuales, quedó subsanado cuando aportó en el mes de mayo de 2016 las escrituras de apoderamiento que se otorgaron a su favor (Antecedente decimosexto de este Dictamen).

No obstante, hay que entender que con la firma del poder que otorgó x -uno de los dieciséis herederos de x- a favor del letrado mencionado sólo subsanó el defecto de representación, al que se viene haciendo referencia, en lo que a él se refería, pero no respecto de los demás herederos. Por esa razón no se puede considerar que x intervenga en nombre de los otros quince coherederos, puesto que en Derecho Administrativo (art. 32 LPAC) se exige para formular solicitudes en nombre de otra persona y, entre ellas, para presentar reclamaciones, que se acredite la representación con la que se actúa.

A pesar de lo señalado, se advierte que la instructora del procedimiento no ha apreciado este defecto de representación en este supuesto sino que la ha dado por válida, de modo que no cabe hacer ahora ninguna salvedad al respecto y, en todo caso, hay que entender que la Administración municipal debe, en este momento procedimental, estar y pasar por esa situación y presumir que x interviene en nombre y representación de los otros coherederos. No obstante, y sin perjuicio de ello, resultaría conveniente que la instructora del procedimiento intentase comunicar al resto de coherederos la existencia de este procedimiento de responsabilidad patrimonial y la resolución definitiva que le ponga término.

En cuanto a la legitimación pasiva, concurre en el Ayuntamiento de Cartagena por ser titular del servicio público de abastecimiento y saneamiento de agua potable y en la empresa privada concesionaria de la prestación del citado servicio, la mercantil --, de acuerdo con lo que se explica en el siguiente Fundamento de Derecho de este Dictamen.

III. En relación con el requisito del plazo, el artículo 142.5 LPAC establece 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.

Como ya se ha apuntado, los reclamantes han puesto de manifiesto que advirtieron que se estaban produciendo fisuras en el edificio y en las viviendas que lo componen en el año 2011; que en mayo de 2012 se tuvo conocimiento de que existía una rotura en el fondo de una arqueta; que se constató un agravamiento en la situación del edificio a finales de 2013 y que hacia mayo de 2014 se localizó una rotura en la acometida general al edificio situado en el número -- de la calle --.

Por lo tanto, se debe considerar que los daños producidos no cesaron en ningún momento desde que comenzaron a manifestarse en 2011 y que no se habían estabilizado sus efectos cuando se presentó la reclamación en abril de 2015. De ese modo, cabe entender que los daños advertidos revestían la condición de continuados con arreglo a la jurisprudencia del Tribunal Supremo que entiende por tales *"aquellos que, porque se producen día a día, de manera prolongada en el tiempo y sin solución de continuidad, es necesario dejar pasar un período de tiempo más o menos largo para poder evaluar económicamente las consecuencias del hecho o del acto causante del mismo"*. Y por eso, para este tipo de daños, *"el plazo para reclamar no empezará a contarse sino desde el día en que cesan los efectos"*, o como señala la sentencia de 5 de octubre de 2000, en estos casos, *"para el ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial el 'dies a quo' será aquel en que se conozcan definitivamente los efectos del quebranto"*.

En este sentido, el perito x insiste en el hecho de que los daños se han ido agravando con el tiempo y que no pueden considerarse plenamente estabilizados. En apoyo de esta apreciación se debe recordar que en el Decreto de 5 de mayo de 2016 se reconoce que no se ha producido a esa fecha la estabilización del inmueble y se ordena su desalojo por esa razón (Antecedente decimoséptimo de este Dictamen).

Debido a esos motivos hay que considerar que la acción de resarcimiento no estaba prescrita cuando se interpuso y que la reclamación, aun de manera anticipada, se presentó dentro del plazo legalmente establecido para ello y, así pues, de modo temporáneo.

IV. El examen conjunto de la documentación remitida permite afirmar que, en lo esencial, se han cumplido los trámites legales y reglamentarios que integran esta clase de procedimientos y, concretamente, que se ha emplazado debidamente a la mercantil -- y que se le han notificado las diversas actuaciones que se han realizado en el procedimiento, lo que le ha permitido personarse y efectuar las alegaciones y proponer la práctica de los medios de prueba que ha estimado pertinentes, como prescribe el artículo 1.3 RRP.

Por otra parte, se aprecia que se ha emplazado a la empresa aseguradora del Ayuntamiento (--), pero que no se hizo expresamente a la del concesionario, que debe considerarse parte interesada en el procedimiento por ser titular de un derecho que puede resultar afectado por la decisión que en el mismo se adopte (art. 31.1,b) LPAC). No obstante, el representante de -- ha acreditado que le dio parte del siniestro en mayo de 2015 (Antecedente décimo de este Dictamen) y resulta evidente que a su solicitud se emitió el informe pericial que aportó al procedimiento, por lo que no parece que se le haya colocado en situación alguna de indefensión que haya podido perjudicar sus derechos de alegación y defensa.

**TERCERA.-** Sobre las reclamaciones formuladas frente a la Administración en el caso de daños producidos a terceros con motivo de la ejecución de un contrato.

En reiterados Dictámenes (2 y 55 del año 2000, 9 y 20 del 2002, 53 del 2003 y 40, 87 y 163 del año 2005 y 108 del año 2014) así como en la Memoria correspondiente al año 2003, este Consejo Jurídico estableció su criterio sobre el objeto y sentido que han de tener las resoluciones de los procedimientos de responsabilidad patrimonial en los que hubiese intervenido un contratista de la Administración reclamada, y ha sentado las consideraciones que, seguidamente, se exponen en relación con la normativa de contratación.

En aquellas ocasiones se indicaba que la legislación en materia de contratación pública (artículos 98 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas; 97 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; 198 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y 214 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, actualmente en vigor) establecía lo siguiente:

"1. Será obligación del contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

2. Cuando tales daños y perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden de la Administración, será ésta responsable dentro de los límites señalados en las leyes. También será la Administración responsable de los daños que se causen a terceros como consecuencia de los vicios del proyecto elaborado por ella misma en el contrato de obras o en el de suministro de fabricación.

3. Los terceros podrán requerir previamente, dentro del año siguiente a la producción del hecho, al órgano de contratación para que éste, oído el contratista, se pronuncie sobre a cuál de las partes contratantes corresponde la responsabilidad de los daños. El ejercicio de esta facultad interrumpe el plazo de prescripción de la acción.

4. La reclamación de aquéllos se formulará, en todo caso, conforme al procedimiento establecido en la legislación aplicable a cada supuesto".

De igual modo, en aquellos Dictámenes se concluía que, conforme a lo dispuesto en los números 3 y 4 de ese precepto, la Administración ha de resolver la reclamación presentada y dilucidar dos cuestiones:

a) Si el daño alegado es consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos (artículo 106.2 de la Constitución y 139.1 LPAC).

b) Y, en caso afirmativo, determinar a quién corresponde asumir en última instancia la responsabilidad, si a la Administración o al contratista, de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados 1 y 2 ya transcritos.

Se argumentó para ello que, de conformidad con la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo que estima que la responsabilidad de la Administración es en todo caso directa si los daños son consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos (Sentencias de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1998, 5 de diciembre de 1997, 11 de febrero de 1997 y 18 de diciembre de 1995), hay que entender que cuando el ordenamiento jurídico establece que la Administración ha de determinar el sujeto responsable de los daños, oído el contratista en el procedimiento, está queriendo decir que, sin perjuicio de la eventual responsabilidad directa de la Administración, se ha de determinar también en la resolución del procedimiento si es el contratista el que, en última instancia, debería hacer frente a la indemnización.

En caso afirmativo, si el contratista no hiciese frente voluntaria y directamente al pago al perjudicado (que sería lo lógico en aras de la economía de trámites) la Administración vendría obligada a satisfacer el importe de la indemnización al perjudicado, sin perjuicio de que después se dirigiera por la vía de repetición contra el contratista en ejecución de su propia resolución.

Con ello se consigue aunar el carácter directo de la responsabilidad administrativa con la determinación, en el mismo procedimiento de responsabilidad, del sujeto que ha de soportar en definitiva la indemnización, y evitar así una posterior e innecesaria vía de regreso.

Téngase en cuenta, además, como peculiaridad del contrato de gestión de servicios públicos, que la titularidad del servicio constituye un título de imputación a la Administración de los daños que se deriven a terceros, aunque se desempeñe a través de adjudicatario, siempre que concurren los requisitos determinantes de la responsabilidad patrimonial y sin perjuicio del derecho de repetición frente a la contratista si fuera responsable del daño.

En suma, ha de valorarse en el presente caso si se ha acreditado en el procedimiento que los daños alegados son atribuibles a las redes municipales de abastecimiento o de saneamiento y, en el caso de que la respuesta fuera positiva, quién es finalmente responsable de su reparación.

#### **CUARTA.- Sobre el fondo del asunto.**

I. En el ámbito de las Administraciones locales, el artículo 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), 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"*, texto que reitera el contenido del artículo 223 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Por su parte, el artículo 25.1,c) LBRL determina que el municipio ejercerá en todo caso, como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, el *"Abastecimiento de agua potable a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales"*. Por su parte, el artículo 26 se refiere a los servicios que deben prestar los Municipios y entre ellos se encuentra el *"abastecimiento domiciliario de agua potable"*.



De igual modo, el artículo 162.3, apartados a) y b), del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales (aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955) hace alusión expresa al servicio de abastecimiento de agua potable y al de alcantarillado y, por otra parte, el artículo 3.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por 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"*.

De los artículos 139.1 y 141.1 LPAC se desprende que la Administración debe responder por los daños y perjuicios, efectivos y evaluables económicamente, causados a los particulares por el funcionamiento de los servicios públicos, siempre que se trate de daños que el particular no tenga el deber jurídico de soportar.

II. En el supuesto que nos ocupa ha quedado debidamente acreditada la existencia y, por consiguiente, la realidad y efectividad de los daños que se han ocasionado en las zonas comunes del edificio y en las viviendas mencionadas, y que alegan los reclamantes, por medio de la abundante prueba documental que se ha aportado al expediente y de los diversos informes periciales -que incluyen además numerosos elementos de carácter fotográfico- que han elaborado los distintos arquitectos, técnicos y empresas que han intervenido en el procedimiento.

De igual modo, también se ha demostrado que hacia el mes de mayo de 2012 se reparó una avería en la red de saneamiento del edificio (informe del arquitecto x de esa misma fecha) y que también en el mes de mayo, pero del año 2014, se arregló una fuga en la acometida de agua potable al edificio situado en el número 19 de la calle. En los dos casos se desconoce el tiempo que las averías habían permitido que se fugara agua de las dos conducciones mencionadas.

Conviene destacar que no corresponde a este Consejo Jurídico efectuar en este Dictamen ninguna consideración acerca de las fisuraciones que se aprecian en el forjado del inmueble en sentido de la vigueta a lo largo del pasillo, paralela a la medianera de la edificación construida con posterioridad, de unos treinta años de antigüedad, a las que se refirió el arquitecto x en su informe de octubre de 2011. Y mucho menos entrar en la apreciación de si esos daños deben considerarse estabilizados, como sugiere el arquitecto x (Antecedentes primero y decimonoveno de este Dictamen) o no, ya que no constituyen los perjuicios que han motivado la interposición de la acción resarcitoria por los interesados de la que aquí se trata.

Por lo tanto, el análisis debe centrarse en los daños más modernos que mencionan los reclamantes y a los que se hace alusión en los informes citados. Y es respecto de ellos que se debe analizar seguidamente si resulta acreditada la relación de causalidad que debe existir entre el funcionamiento del servicio público de abastecimiento y suministro de agua potable y los graves desperfectos que se han evidenciado a través de los citados medios de prueba, para que se pueda considerar que se ha incurrido en la responsabilidad extracontractual que pretenden los interesados.

Y a la vista de dichos medios probatorios y en consonancia con lo que se fundamenta en la propuesta de resolución que aquí se conoce, cabe concluir que realmente así ha sido.

Para alcanzar esa convicción, este Consejo Jurídico ha tenido en cuenta el informe del arquitecto x en el que explica que la fuga de agua provocada por la rotura en la acometida al edificio situado en el número 19 de la calle había lavado el terreno adyacente y que las fisuras y las grietas que se advertían en los cerramientos, en la tabiquería y en los forjados se habían producido por asentamientos diferenciales entre los distintos pilares, que fueron causados a su vez por un cambio en el contenido de humedad o por el citado lavado del terreno bajo la cimentación.

Apunta asimismo que a ello contribuye un terreno de mala calidad y la cimentación superficial del edificio, que son elementos favorables para la aparición de cuadros patológicos complejos. No obstante, incide en que la causa que provoca el desequilibrio del inmueble consiste en una modificación en el contenido de la humedad del terreno, o en el caso más desfavorable, un lavado de ese terreno por corrientes de agua que arrastran los finos, que provoca en ambos casos una modificación a la baja de su capacidad portante.

Según señala, la *"causa única del cuadro patológico del edificio son pues los asentamientos diferenciales provocados por un cambio en el contenido de humedad o por un lavado del terreno bajo cimentación. A esta conclusión también llegó x cuando en fecha 20/5/2012 emitió un certificado sobre las operaciones de sustitución*

de red de saneamiento en los bajos del edificio sito en la calle -- nº --, pues se había encontrado una rotura en el fondo de la arqueta situada a pie de bajante, confirmando, según sus propias palabras, la suposición de que los daños de la edificación podían deberse a un asiento diferencial de alguna zapata afectada por una pérdida en el saneamiento. Si bien el planteamiento de asentamiento por pérdida en el saneamiento (y el consiguiente lavado del terreno bajo la cimentación) puede parecer válido a priori, la magnitud de los asentamientos y lesiones producidas descartan esta hipótesis. Sería necesario un aporte masivo de agua para provocar semejantes movimientos, y una pérdida en una bajante, por mucha carga que ésta lleve, no parece suficiente como para que asienten todos los pilares del edificio, teniendo en cuenta además que la tipología de cimentación es corrida; como mucho sería una ayuda o contribución al mismo, pero no la causa principal".

Además, para conocer el foco principal de aporte de agua que ha provocado los asentamientos recuerda el contenido del informe del arquitecto x y añade x que, cuando se incorporó al proyecto para continuar con la investigación iniciada por el primero, observó que se habían producido otras lesiones que no estaban reflejadas en su informe de 2011 y que, según le dijeron los vecinos, eran de nueva aparición. Esas lesiones, fisuras en paramentos y forjado principalmente, se encontraban en la segunda, tercera y cuarta crujías. Además, señala que las fisuras que sí aparecían recogidas en el informe en la zona delantera de las viviendas habían evolucionado a grietas y que los fisurómetros marcaban grandes movimientos. En ese sentido, explica que durante su investigación, llevada a cabo desde febrero hasta octubre de 2014, las lesiones observadas se habían agravado y aparecían nuevos daños en la quinta y última crujía, fisuras de pequeño recorrido pero que no se apreciaban meses antes.

De acuerdo con lo expuesto, pone de manifiesto que *"La aparición de lesiones tiene un recorrido cronológico muy claro: de fachada principal hacia el interior del edificio. El asentamiento de la estructura y el consiguiente aumento de la cantidad de humedad o lavado del terreno bajo cimentación tienen por tanto la misma cronología. El aporte de agua a la cimentación debe tener su origen en algún lugar cercano a [la] fachada principal, de forma que en inicio afectó al primer pórtico, y así sucesivamente al resto de pórticos hacia el interior, por esa razón el primer pórtico (fachada principal) es el más perjudicado y sus lesiones son las más graves. Este supuesto se confirma con los planos de lesiones en la zona delantera de las viviendas (primera crujía) así como una resultante general de todas las flechas que indican el punto de asentamiento que provoca cada lesión, hacia fachada principal y edificio sito en -- nº --, es decir, la mayoría de las lesiones estudiadas tienen como causa un asentamiento o bien de la zona delantera del edificio o bien de la parte izquierda, medianera con edificio nº --.*

*Descartando la fuga accidental en la acometida o salida de residuos (albañal) del edificio, la única opción factible es la fuga accidental en las conducciones que transcurren por vía pública, de cuyo mantenimiento es responsable la empresa --. Teniendo en cuenta que en mayo de 2014 se reparó una fuga en la acometida de agua potable frente al edificio nº --, en la acera, parece evidente que dicha fuga, de la que no se tienen registros de su inicio, pero sí pruebas fotográficas de su existencia, reparación y consecuencia (lavado del terreno adyacente) es la causa, o una de las causas, del aumento del contenido de humedad o lavado del terreno bajo la cimentación, y por tanto causa del asentamiento diferencial que está provocando las lesiones en el edificio sito en -- nº --" y que, según añade, también está afectado al edificio colindante, situado en el número -- de la calle.*

Esta hipótesis es corroborada por el arquitecto técnico x en sus informes fechados el 9 de abril de 2015.

De otra parte, los reclamantes aportaron al procedimiento un informe realizado por la empresa -- el 18 de marzo de 2015 en el que se explica que *"Por trabajos realizados en la misma zona (...) podemos señalar que el nivel freático general se sitúa en torno a 3,74 - 4,00 m de profundidad.*

Por tanto, dado que la zona con mayor contenido en agua se presenta a una profundidad más superficial que la del nivel freático natural, unido a los resultados obtenidos en la investigación realizada que nos indican una distribución irregular de los mínimos resistivos y zonas saturadas, debemos descartar un origen natural para las humedades detectadas en el subsuelo de la zona investigada, debiendo considerarse un origen artificial de esta agua.

Este origen artificial lo relacionamos con la rotura en la red de abastecimiento que fue reparada en el año 2014.

Se ha producido un asiento diferencial en la cimentación del edificio objeto de estudio, que está originado por una variación de las características geotécnicas del terreno de apoyo relacionada con un aumento de humedad o grado de saturación del terreno, que ha provocado una disminución de la cohesión efectiva del terreno debido a un

aumento de la presión hidráulica de poros por un incremento del agua intersticial en éstos.

*A nuestro juicio, la causa de las patologías observadas en el edificio investigado está provocada por el incremento de humedad del terreno por la rotura de la red de abastecimiento".*

Por otro lado, el 12 de febrero de 2016 el Arquitecto Municipal (Antecedente séptimo) emitió un informe en el que expone que algunas de las fisuraciones que se apreciaban en el inmueble no eran recientes pero que una parte de las lesiones sí que lo era y que se agravaban con rapidez.

A eso añade que el edificio de los reclamantes es de la misma época y tipología constructiva que los colindantes a su derecha, en los cuales no se aprecian lesiones de la gravedad de las que nos ocupan.

De igual modo, pone de manifiesto que las grietas apuntaban a la existencia de asientos diferenciales entre pilares, y que esos asientos eran más pronunciados cerca de la fechada de la edificación.

De manera literal expone que *"Pese a que la cimentación no reúne las condiciones de una construcción moderna, es de reseñar que durante la mayor parte de la vida del edificio ésta ha resultado suficiente para trasladar al terreno las cargas, manteniendo el equilibrio estático. La aparición de fisuras que evolucionan con rapidez y centradas en una zona determinada apunta hacia una modificación de las condiciones del terreno en dicha zona.*

*Existe constancia de fugas en la red de aguas en la zona en la que se registran los mayores asientos de la estructura. Las pérdidas en redes a presión producen habitualmente el lavado y arrastre de finos, generando oquedades en el terreno".*

Con fundamento en ello, concluye que las patologías advertidas, concretamente las de aparición reciente que evolucionaban y se agravaban con rapidez, resultaban compatibles con un asentamiento por lavado del terreno producido por pérdidas en la red de aguas.

Frente a todo lo que se acaba de poner de manifiesto, la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua potable en Cartagena presentó un informe pericial realizado el 28 de enero de 2016 por un Ingeniero Químico (Antecedente décimo de este Dictamen) en el que se considera que los daños recientes podían obedecer a los movimientos sísmicos que se produjeron en Lorca en el mes de mayo de 2011. También se alude a que la rotura de la bajante podía explicar esos perjuicios y que los terremotos mencionados podían justificar el agravamiento que tuvo lugar, de manera continuada, desde ese momento hasta octubre de 2014.

En ese sentido, considera que la rotura de la red de saneamiento es la causa que explicaría las lesiones que se observan en el edificio y expone que los daños se agravarían como consecuencia de la presión cero de esa agua perdida; del hecho de que se va expandiendo muy lentamente y que va anegando cada vez más desde el punto de la pérdida, lo que explica la evolución lenta de las grietas, y de la circunstancia de que cuando se retira el agua el espacio que ocupaba el líquido queda vacío y que, al no haber resistencia, se producen asientos de menor entidad, lo que justificaría la evolución lenta de la patología durante el tiempo en que se han registrado lecturas.

Sin perjuicio de lo que más adelante se dice en este Dictamen, este Órgano consultivo no puede considerar adecuadas esas consideraciones para explicar de modo conveniente y satisfactorio la manera en que se hayan podido causar los daños por los que se reclama.

Resulta cierto que se comenzaron a apreciar las fisuras mencionadas en las zonas comunes y en las viviendas a mediados del año 2011 y que en el mes de mayo de ese año se produjeron los terremotos en Lorca. De igual modo, se tiene constancia de que en el mes de mayo del año siguiente, en 2012, se reparó la red de saneamiento del edificio, que no sabe desde cuándo estaba rota. Estos son elementos que pueden presentar, sin duda, una cierta incidencia en la producción de los daños por lo que se solicita una indemnización.

Sin embargo, no se puede dejar de desconocer que se produjo un agravamiento de los daños a finales de 2013 e incluso a lo largo de 2014, cuando ya se había reparado la fuga de la bajante y cuando ya se debían haber dejado sentir los efectos de los terremotos, que además parece que no afectaron a los edificios contiguos con el de los interesados. A pesar de que la lectura de los fisurómetros colocados por el arquitecto x no evidenció grandes desplazamientos entre los meses de febrero y octubre de ese año -con excepción de la vivienda 2º D- lo cierto es que sí que se ha constatado que desde octubre de 2011 hasta ese mismo mes de 2014 las variaciones



experimentadas fueron importantes. Y más aún, que aparecieron daños nuevos importantes en las crujiás segunda, tercera y cuarta, así como en la quinta y en las últimas.

De hecho, la gravedad de las lesiones se hizo tan patente que en el mes de mayo de 2016 se ordenó que se procediese a la estabilización del inmueble mediante apuntalamiento y se acordó, como medida cautelar, que se procediese al desalojo completo de la edificación (Antecedente decimoséptimo).

No parece lógico pensar que la rotura de la bajante y que los efectos de los terremotos pudieran producir o ampliar sus consecuencias dañosas hasta un momento cronológico tan tardío. Todo ello apunta, por tanto, a tener que considerar que la causa necesaria, principal y directa de los desperfectos ocasionados no es otra que el lavado del terreno producido por la rotura de la acometida de la red de abastecimiento al edificio situado en el número -- de la calle --. Y ello, al margen de que, como admite en su informe el arquitecto x en varias ocasiones (cuando dice que la "causa o una de las causas" sería el vado del terreno bajo la cimentación o que la pérdida de la bajante sería una ayuda o contribución) también se considere que pudo constituir causa accesoria o complementaria de la producción de los perjuicios la rotura de la red de saneamiento del edificio, que se arregló en el mes de mayo de 2012.

Conviene advertir que los propios interesados reconocieron que los daños comenzaron a apreciarse unos cinco años antes de que se elaborara el informe del arquitecto x en 2012 y que, por tanto, debieron comenzar a ser visibles hacia 2007. Con esa fecha coinciden los propietarios de la vivienda 2º D cuando le dijeron al arquitecto x que los daños en su casa habían comenzado a aparecer unos ocho años antes y, por lo tanto, hacia 2006 o 2007. En consecuencia, no se puede descartar -y más bien parece confirmarse- que alguna incidencia pudo suponer la rotura de la red de saneamiento en la producción de las lesiones del edificio.

Sin embargo, durante la tramitación del procedimiento no se ha llegado a ofrecer la menor estimación sobre la influencia que esa última circunstancia pudiera haber supuesto en la producción del daño por lo que, dado que no se han podido concretar los grados de incidencia que una y otra roturas pudieran haber representado en la producción del daño, no se puede declarar que exista una concurrencia de causas en este supuesto de hecho concreto.

Así pues, se debe reiterar que el estudio del expediente administrativo conduce a que se deba considerar, de manera necesaria, que la fuga de agua potable causada por la rotura de la red de abastecimiento supone la causa principal y determinante de los asentamientos que se produjeron en el edificio, como consecuencia de la alteración de las propiedades del terreno en el que se asienta, y de los daños que se causaron.

De acuerdo con lo que ha quedado expuesto, resulta plenamente acreditada la relación de causalidad que existe entre el funcionamiento del servicio público de abastecimiento y saneamiento de agua y los daños que se han ocasionado, y procede declarar, en consecuencia, la responsabilidad de la Administración municipal por ese motivo.

III. Como se ha dejado señalado en la parte expositiva de este Dictamen (Antecedente decimotercero) se ha traído al procedimiento una copia del pliego de condiciones económicas, administrativas y facultativas -aunque no del contrato, del que tan sólo se dice en la propuesta de resolución que se formalizó el 26 de diciembre de 1992- que regula la concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento a la mercantil --.

En él se contiene un artículo 19 denominado "De la responsabilidad del concesionario", cuyo apartado 1 establece que *"El Concesionario asumirá la responsabilidad que le corresponda en materia civil, administrativa y penal, como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos prestados, quedando obligado al resarcimiento de todos los daños y perjuicios que se causen a terceros o [a] la propia Administración Municipal, ya sea en bienes o en personas particulares o en bienes municipales, sin perjuicio de las sanciones que le puedan imponer conforme al presente Pliego"*.

De lo expuesto se deduce que la concesionaria deberá asumir la responsabilidad que le corresponda como consecuencia de la prestación normal o anormal del servicio público de abastecimiento y saneamiento de agua potable en la ciudad de Cartagena, por lo que debe hacer frente al resarcimiento de todo tipo de daños que por ese motivo pueda provocar.

Por lo tanto, y como responsable de la prestación efectiva del servicio, corresponde a la citada mercantil el

abono de las indemnizaciones que proceda para reparar los daños causados, sin perjuicio de que se recuerde que, en cualquier caso, la responsabilidad de la Administración es directa y que el Ayuntamiento dispone de la posibilidad de reclamar al que considere responsable de los perjuicios las cantidades que tenga que abonar, si éste no hiciere frente a ellas de manera voluntaria.

#### **QUINTA.-** Acerca del *quantum* indemnizatorio.

Admitida la realidad y efectividad de la lesión y establecida su conexión causal con el funcionamiento del servicio público de abastecimiento y saneamiento de agua potable procede, como señala el artículo 12.2 RRP, analizar la valoración del daño producido y la cuantía y el modo de la indemnización.

Como se recordará, la Presidente de la Comunidad de Propietarios solicitó en un primer momento una indemnización de 66.590,06 euros, con fundamento en un informe pericial que aportó junto con su reclamación (Antecedente primero), y la elevó posteriormente (Antecedente sexto) a la cantidad de 78.115 euros, dado que la mercantil -- había incrementado el presupuesto de las obras de cimentación que debía realizar en la cantidad de 11.524,95 euros.

Por otra parte, cinco propietarios individuales y un heredero de quien fue asimismo propietario, x, -aunque en realidad debiera entenderse que se trata de los dieciséis herederos, como ya se ha explicado en el apartado II de la Consideración segunda de este Dictamen- presentaron también diferentes reclamaciones individuales por los daños que se produjeron en sus respectivas viviendas, como se detalla en el Antecedente segundo anterior. La suma total de las cantidades demandadas a título individual (3.642,14 + 3.596,91 + 3.531,23 + 3.326,31 + 3.902,85 + 3.608,02) asciende a 21.606,46 euros.

En todos los casos, las solicitudes de indemnización particulares se acompañaron de los necesarios informes periciales, que realizó en todos los casos el arquitecto técnico x en el mes de abril de 2015.

De acuerdo con ello, el importe total de la indemnización que se solicita (78.115 + 21.606,46) es de 99.721,46 euros.

Pues bien, en relación con el alcance de esta pretensión de resarcimiento cabe recordar que el Arquitecto del Ayuntamiento consideró (Antecedente séptimo) que la cantidad total reclamada *"entraría dentro de los valores habituales de mercado para las obras de reparación a realizar, que incluirían el recalce de la cimentación, la reparación de los daños en la fachada y el interior de las viviendas"*.

También se debe apuntar que en el informe que realizó el perito x a instancias de la aseguradora de -- se dice que la valoración de los daños la iba a realizar un arquitecto debido a la complejidad del asunto. En ese mismo sentido, el representante de esa empresa advirtió con ocasión del trámite de audiencia (Antecedente vigésimo) que no resultaba posible aceptar la pretensión de que la totalidad de los daños, incluso aquellos que ya existían hace treinta años, se imputasen al escape de agua.

Lo cierto es que, sin embargo, la empresa concesionaria del servicio de aguas no ha traído al procedimiento la anunciada valoración de daños elaborada por un arquitecto ni ha cuestionado, en ningún momento, la estimación realizada por los reclamantes ni ha llegado a precisar ni a distinguir los que debían considerarse daños antiguos respecto de los daños recientes, con la finalidad de que se excluyeran del importe de la reclamación.

De hecho, no deja de ser significativo que esa cantidad señalada sea la que la empresa concesionaria adelantó a los reclamantes, en virtud de un acuerdo formalizado en mayo de 2016, para que pudiesen realizar las obras de reparación necesarias en el edificio y en las viviendas, a pesar de que mediante dicho pago ni la mercantil concesionaria reconocía responsabilidad alguna en la producción de los daños ni los reclamantes renunciaban a reclamar los daños que se manifestasen con posterioridad a dicha fecha (Antecedente decimonoveno de este Dictamen).

Por esa razón, se debe considerar que el importe que se ha mencionado es la suma total con la que la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua potable debe indemnizar a los interesados -Comunidad de Propietarios e interesados individuales, en las cantidades parciales que se han indicado de manera respectiva- por las reclamaciones de responsabilidad extracontractual que han formulado.

Finalmente, debe tenerse en consideración que los importes de las indemnizaciones que se han dejado apuntados deben ser actualizados de acuerdo con lo que se establece en el artículo 141.3 LPAC.

En atención a todo lo expuesto, el Consejo Jurídico formula las siguientes

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Se dictamina favorablemente la propuesta de resolución estimatoria de las solicitudes de indemnización formuladas, por considerar este Órgano consultivo que concurren todos los elementos determinantes de la responsabilidad patrimonial de la Administración local y, de modo singular, el nexo causal entre el funcionamiento del servicio público de abastecimiento y saneamiento de agua potable y los daños alegados.

**SEGUNDA.-** De igual modo, se dictamina favorablemente la propuesta de resolución que declara la responsabilidad de la mercantil concesionaria del servicio de abastecimiento y saneamiento de agua en la ciudad de Cartagena, en virtud de lo que se dispone en el Pliego de Condiciones Económicas, Administrativas y Facultativas que rigen el contrato referido.

**TERCERA.-** Las cuantías de las indemnizaciones a abonar a los reclamantes deberían ajustarse a lo indicado en la Consideración Quinta de este Dictamen.

No obstante, V.E. resolverá.

