



## **Resolución del Ararteko, de 1 de octubre de 2013, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Zumarraga que adopte las medidas oportunas para solventar las humedades de un edificio de viviendas.**

### Antecedentes

1. La comunidad de propietarios de (...) presentó una queja en esta institución por la falta de actuación del Ayuntamiento de Zumarraga ante los problemas de humedades de su edificio provocadas, principalmente, por la construcción de un aparcamiento subterráneo.

La comunidad afectada indica que han realizado diversas gestiones ante el ayuntamiento desde 2009 para solventar los problemas de humedades en la fachada y en el interior del edificio, achacables a la ejecución de la obra pública. El 14 de marzo de 2012, la Comisión de Urbanismo acordó, por fin, que se acometieran las obras necesarias para solventar los problemas de la comunidad, con los propios medios municipales, consistentes en:

- Retirada de la barandilla existente.
- Apertura de una nueva zanja por la cuneta y la acera, para poder realizar el antepecho para nueva barandilla proyectada.
- Instalación de un nuevo tubo de pluviales que recoja las aguas en el punto citado.
- Instalación de una rejilla continua en el paso hacía el parking subterráneo de Zelai Aristi.
- Pavimentación de la zona afectada por las zanjas.

Sin embargo, las obras previstas no se han realizado a pesar del tiempo transcurrido, por lo que han solicitado la intervención de esta institución.

2. El Ayuntamiento de Zumarraga contestó a nuestra solicitud de información aportando el expediente tramitado al efecto. En este escrito, el alcalde indicaba que Zumarraga Lantzen S.A.U. enviaría el expediente correspondiente.

De hecho envían un expediente, entendemos que de Zumarraga Lantzen S.A.U si bien viene firmado por el alcalde y todos los documentos que lo integran tienen membrete del Ayuntamiento de Zumarraga.

Por su parte la documentación aportada por el ayuntamiento nada nuevo aporta sobre los trámites que reclama la comunidad de propietarios, salvo el dictamen de la Comisión de Urbanismo de 9 de enero de 2013, con motivo de la solicitud de información formulada por el Ararteko y en la que se dictamina remitir los expedientes administrativos arriba indicados. El contenido del dictamen indica lo siguiente:





*“En concreto, se indica que la solicitud de información (del Ararteko) mezcla dos cuestiones a saber:*

- *Aparcamiento subterráneo en Zelai Aristi, cuya gestión fue realizada por Zumarraga Lantzen S.A.U.*
- *Recogida de aguas provenientes de la Calle Islas Filipinas en su encuentro con Avda. Iparragirre nº 10.*

*Respecto al primer apartado, con independencia de que en algún momento se haya podido tratar en esta Comisión algún escrito presentado por los vecinos, resultará preciso consultar los archivos de Zumarraga Lantzen S.A.U: al objeto de conocer el alcance y contenido de las posibles reclamaciones y posibles respuestas.*

*En cuanto al segundo apartado, señalar que el ayuntamiento encargó y aprobó un proyecto de reurbanización de Islas Filipinas, para su ejecución en el ejercicio de 2013. Las obras contenidas en dicho proyecto no han sido todavía objeto de contratación.*

*Y en el mismo orden de cosas, Zumarraga Lantzen S.A.U. están gestionando la ejecución de unas obras para impermeabilizar dicho inmueble en su fachada principal y siempre en relación con las aguas que discurren desde la calle Islas Filipinas.”*

A la vista de estos antecedentes, hemos considerado oportuno elaborar esta resolución, en conformidad con las siguientes:

### Consideraciones

1. En primer lugar, como cuestión previa queremos referirnos al hecho de que se indique en la respuesta municipal que una parte del problema planteado es competencia del propio ayuntamiento, mientras que las humedades denunciadas por la construcción del aparcamiento subterráneo en Zelai Aristi, su gestión fue realizada por Zumarraga Lantzen S.A.U.

Esta sociedad anónima es una sociedad mercantil cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Zumarraga, donde tiene su domicilio social. El consejo de administración de la sociedad está presidido por el alcalde y forman parte, como vocales, concejales de los grupos municipales con representación en el ayuntamiento.

Por ello, sin perjuicio de la organización interna que disponga el ayuntamiento, y los trámites que correspondan realizar, el impulso de la reclamación que se plantea corresponde a los mismos representantes municipales. Además de todo ello, por la documentación aportada, funcionalmente parece que existe una gran confusión con respecto a las actividades que competen a la sociedad mercantil.





La mayoría de documentos que integran el expediente, por no decir todos, corresponden a documentos generados en el propio ayuntamiento (escritos de los reclamantes, acuerdos de la junta de gobierno local, etc.), sin que conste acuerdo, informe o trámite alguno de la Sociedad Zumarraga Lantzen S.A.U.

A nuestro entender, es el ayuntamiento el que está obligado a dar respuesta íntegra al interesado, sin perjuicio de los trámites internos que tenga que llevar a cabo, incluidos, en su caso, los acuerdos que pudieran ser competencia de la sociedad mercantil de capital municipal. En suma, tanto en la función de alcalde o de presidente de la sociedad mercantil compete al presidente de la Corporación o, quien por delegación ejerza sus competencias, impulsar de oficio la instrucción del procedimiento hasta resolver las solicitudes planteadas.

2. La documentación recibida del ayuntamiento, tal como señalamos en los antecedentes, aporta un dictamen de la comisión informativa de 9 de enero de 2013, indicando que se encargó y aprobó un proyecto de reurbanización de Islas Filipinas para su ejecución en el ejercicio de 2013, como continuación de lo dictaminado el 14 de marzo de 2012.

Con posterioridad, los servicios técnicos municipales nos indicaron que las obras a ejecutar estaban previstas para el mes de junio de 2013, aprovechando el período vacacional.

Sin embargo, el interesado nos informa que a finales de agosto, las obras indicadas todavía no están ejecutadas, ni ha habido ninguna solución para los problemas de humedades derivados de la construcción del aparcamiento subterráneo, ni siquiera la autorización para la ejecución de una cata para comprobar la situación, que los reclamantes estaban dispuestos a costearlo a su cargo.

En suma, de la documentación aportada se observa que a pesar de los innumerables escritos presentados por el interesado a partir de la ejecución del aparcamiento subterráneo, formalmente no ha recibida ninguna resolución del órgano competente resolviendo sus distintas solicitudes, ni tampoco de facto se ha solventado el problema de humedades señalado.

Esto representa una clara indefensión para la comunidad interesada que, de esta manera, no tiene modo de constatar mediante un acuerdo dictado por el órgano competente la postura municipal con respecto a la problemática de humedades que, a su entender, ha generado la obra pública.

La ordenación de todo procedimiento administrativo debe impulsarse de oficio en todos sus trámites y previos los actos de instrucción pertinentes para la determinación, conocimiento, y comprobación de los datos necesarios, deberá pronunciarse la pertinente resolución (artículos 78 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).





En este sentido, entendemos que el ayuntamiento debe tramitar debidamente el proyecto de reurbanización de Islas Filipinas, adoptando una resolución motivada, notificando a la comunidad de propietarios afectada tanto su contenido como el calendario de ejecución de las obras previstas para solucionar parcialmente las humedades detectadas. Todo ello, a fin de que los reclamantes puedan adoptar todas las medidas que estimen oportunas en defensa de sus derechos, para el caso que consideren insuficientes las actuaciones previstas.

Con respecto a los problemas derivados de la ejecución del aparcamiento subterráneo, el ayuntamiento o la sociedad mercantil debieran adoptar, igualmente, una resolución debidamente motivada, jurídica y técnicamente, sobre la reclamación planteada y los informes técnicos aportados a lo largo de estos años.

Finalmente, la comunidad interesada, con el fin de avanzar en la resolución del problema, planteaba la necesidad de realizar una cata que pudiera determinar si existen bolsas de agua subterráneas acumuladas junto al edificio, como una de las posibles causas de las humedades que tiene el edificio, según los informes técnicos aportados en su día por la comunidad de propietarios. El ayuntamiento deberá igualmente dar respuesta motivada a esta solicitud, tanto sobre el hecho de realizar por cuenta municipal la cata como, en su caso, si deniega la autorización para que la comunidad afectada la realice a su cargo.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente:

### RECOMENDACIÓN

1. Que el Ayuntamiento de Zumarraga responda formal y motivadamente a las solicitudes presentadas por la comunidad de propietarios de (...), sobre las obras que tienen previstas ejecutar así como los plazos para su realización, de conformidad con el proyecto de reurbanización de la calle Islas Filipinas.
2. Que el Ayuntamiento de Zumarraga, a través de la sociedad mercantil Zumarraga Lantzen, responda formal y motivadamente a las solicitudes presentadas por la comunidad de propietarios reclamante, sobre las obras de impermeabilización de dicho inmueble y, en su caso, sobre la realización de una cata para comprobar si existen bolsas de agua subterráneas acumuladas junto al edificio.

