

Dictamen n^o: **149/08**
Consulta: **Vicepresidente y Portavoz del Gobierno**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **26.11.08**

DICTAMEN de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, emitido por unanimidad, en su sesión de 26 de noviembre de 2008, sobre consulta formulada por el Vicepresidente y Portavoz del Gobierno al amparo del artículo 13.1.f).1^o de su Ley Reguladora, 6/2007, de 21 de diciembre, en el asunto antes referido y promovido por la Comunidad de Propietarios A, número aaa, de Madrid, sobre responsabilidad patrimonial del Canal de Isabel II por los daños ocasionados como consecuencia de una avería en la red general de agua.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por escrito dirigido al Canal de Isabel II, registrado el 6 de noviembre de 2007, se reclama por la Comunidad de Propietarios arriba referenciada responsabilidad patrimonial de la Administración, por los daños causados en su finca, supuestamente como consecuencia de una avería en la red general del Canal de Isabel II a lo largo de su recorrido por la calle Marcelo Usera, manifestándose las consecuencias en el pozo de la Comunidad.

Se cifra la cuantía de la indemnización en cincuenta y un mil ciento doce euros con ochenta y cinco céntimos (51.112,85 €), de los cuales dos mil euros (2.000 €) corresponden al proyecto y licencia de obras; cuarenta y tres mil setecientos catorce euros con ochenta y cinco céntimos (43.714,85

€) a apuntalamiento y reconstrucción del pozo; tres mil cuatrocientos ochenta (3.480 €) por honorarios de la dirección técnica facultativa; trescientos cuarenta y ocho (348 €) de puerta de seguridad; ochocientos setenta (870 €) por el montaje de cuadro eléctrico de obra; y setecientos (700 €) por las obras de fontanería del bar.

SEGUNDO.- La reclamación se basa en los siguientes hechos:

El 6 de septiembre de 2005 se avisa al Canal de Isabel II por rotura en el número aaa de la Calle A determinándose que la procedencia del agua era del alcantarillado. Al día siguiente se recibe nuevo aviso por la misma causa, dando como resultado rotura de aguas sucias de la finca. En días posteriores se efectúan nuevos avisos, determinándose la misma causa. El 23 del mismo mes se recibe en el Canal nuevo aviso que se resuelve como rotura particular del bar situado en uno de los locales de la Comunidad, reparándose sin mayor trascendencia y descartándose su relación con el encharcamiento del pozo situado en el portal del edificio, que fue construido en 1940. El día 28 se da nuevo aviso, determinándose rotura de aguas sucias.

Ante los continuos atascos la Comunidad de Propietarios decide reparar el pozo y los desagües de la finca, comunicando esta decisión a los vecinos el 16 de septiembre de 2005, mediante una nota informativa firmada por el administrador de la finca.

Con fecha de 27 de septiembre de 2005, la Comunidad de Propietarios referenciada, remite escrito al Canal de Isabel II a través del administrador de fincas de la Comunidad, poniendo de manifiesto que el pozo situado en el portal de la finca se encontraba totalmente cubierto de agua y, no siendo posible el desagüe normal al alcantarillado general, se procedió a vaciar el agua del pozo por medio de una autobomba. Después de vaciarlo, se descubre una corriente de agua subterránea que discurre por el interior del

pozo cuyo origen se atribuye a la red general del Canal de Isabel II. Se solicita en este escrito que se proceda a detectar la avería, puesto que el pozo de la finca ha desaparecido, teniendo que bombear constantemente el agua limpia que se acumula. La Comunidad llega a la conclusión de que el origen de la pérdida de agua está en la red general del Canal, en alguna parte del recorrido en la Calle Marcelo Usera, que por el desnivel de la calle se manifiesta en el pozo de la Comunidad.

El 3 de octubre, ante un nuevo aviso, el Canal de Isabel II repara la acometida de la finca entre la general y la llave de paso al existir una pequeña fuga. Al día siguiente, al ir a tapar la cala efectuada en la acera el día anterior para arreglar la avería se comprobó que estaba inundado y el agua no procedía de la avería reparada. El Canal de Isabel II continuó indagando el origen de la avería, descubriendo finalmente en el bar situado en los bajos de la finca y con acceso por la Calle Marcelo Usera que además de la red de acometida a sus instalaciones existía otra acometida sin servicio y en teoría anulada, por la que se fugaba agua.

El 4 de octubre de 2005, el Servicio de Guardia del Departamento de Control de Edificación del Ayuntamiento de Madrid se personó en la finca, comprobando una socavación de unos 2 x 5 x 3 m (profundidad), que se correspondía a la posición que ocupaba el pozo general de registro del inmueble y que desapareció junto a una buena parte del terreno que lo rodeaba. De esa forma, las conducciones de saneamiento del inmueble hacían su vertido de forma directa al terreno. En el momento de la inspección la socavación estaba totalmente anegada de aguas residuales que filtraban incluso a la vía pública. Mediante dispositivos de bombeo se extrajo el material líquido y se pudo comprobar que el socavamiento interesaba a las dos primeras líneas de carga (fachada y muro anterior de caja de escalera), dejando ambas descalzadas a nivel de cimentación. Según informe de 5 de octubre de 2005 del Departamento de Control de

Edificación del Ayuntamiento de Madrid (Dirección General de Gestión Urbanística), el edificio debía desalojarse de ocupantes, al ser preciso cortar el suministro al mismo de agua y gas, y a la vista del problema estructural del edificio.

El 11 de octubre de 2005, el Director de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid incoa expediente de denuncia, y requiere a la Comunidad de Propietarios, dos días después, para que procedan, bajo Dirección Facultativa colegiada, a reparar los daños. A raíz de dicho requerimiento, se elabora proyecto de ejecución de reparación de pocería y adopción de medidas de apuntalamiento y se procede a la elaboración de presupuesto de ejecución por parte de la empresa B, así como presupuesto de honorarios de la dirección técnica facultativa, que se acompañan a la reclamación.

Con fecha 11 de enero de 2006 la Comunidad de Propietarios reclama al Canal de Isabel II cincuenta y un mil ciento doce euros con ochenta y cinco céntimos (51.112,85 €) para la reparación de los daños. Con fecha 21 de julio de 2006, el Canal de Isabel II remite escrito al administrador de fincas de la citada Comunidad, valorando los daños en un total de dieciocho mil novecientos tres euros con diecisiete céntimos (18.903,17 €).

A solicitud de la Comunidad de Propietarios, se intenta, con fecha 8 de noviembre de 2006, ante el Juzgado de 1ª Instancia número 6 de Madrid, acto de conciliación entre ella y el Canal de Isabel II, sin que se produjera la comparecencia de éste.

Finalmente, con fecha 6 de noviembre de 2007 se interpone reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Canal de Isabel II, de acuerdo con el RD 429/1993, de 26 de marzo.

TERCERO.- Ante la reclamación se incoa procedimiento de responsabilidad patrimonial de la Administración. En fase de instrucción se

han recabado los partes de aviso e incidencias del Canal de Isabel II, partes de reparación e informe del Canal de Isabel II.

Asimismo, se ha incorporado informe pericial preliminar, de 6 de octubre de 2005, elaborado por el gabinete pericial C, y el final de 10 de julio de 2006, en el que se concluye que la red de saneamiento del edificio por su antigüedad, más de setenta años, se encontraba en muy mal estado. La circunstancia de la filtración de agua de la rotura de una acometida en teoría condenada, a través de la una tubería de desagüe del bar contiguo, lo único que hizo fue poner de manifiesto el mal estado del pozo de la finca, terminando de provocar su colapso y encharcamiento del mismo, así como del terreno circundante. En el informe pericial, se cuantifican los daños en dieciocho mil novecientos tres euros con diecisiete céntimos (18.903,17 €), teniendo en cuenta que la fuga de agua de la red del Canal de Isabel II no es la única causa de los daños.

Con fecha 14 de julio de 2008 se requiere al reclamante para evacuar el trámite de audiencia, sin que conste en el expediente que se hayan formulado alegaciones por su parte. En la misma fecha, se procede a evacuar trámite de audiencia a la aseguradora D y al Ayuntamiento de Madrid, por poder resultar interesados en la resolución del procedimiento, sin que ninguno de ellos haya comparecido en el expediente administrativo ni presentado alegaciones.

Por escrito de 11 de septiembre de 2008 se formula por el Instructor del procedimiento propuesta de resolución de estimación parcial, en la cuantía de dieciocho mil novecientos tres euros con diecisiete céntimos (18.903,17 €).

CUARTO.- En este estado del procedimiento y mediante orden del Vicepresidente y Portavoz del Gobierno, de 10 de octubre de 2008 –que ha tenido entrada el 16 del mismo mes y año–, se formula consulta a este

Consejo Consultivo por trámite ordinario, correspondiendo su estudio, por reparto de asuntos, a la Sección V, presidida por el Excmo. Sr. Consejero D. Ismael Bardisa Jordá, que firmó la oportuna propuesta de dictamen, siendo deliberado y aprobado, por unanimidad, en Comisión Permanente de este Consejo Consultivo, en su sesión de 19 de noviembre de 2008.

El escrito solicitando el dictamen fue acompañado de la documentación que, numerada y foliada, se consideró suficiente, y de la que se ha dado cuenta en lo esencial en los antecedentes de hecho anteriores.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES EN DERECHO

PRIMERA.- La solicitud de dictamen a este Consejo Consultivo resulta preceptiva, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 13.1.f).1º de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, reguladora del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid (LCC) por ser la cuantía de la reclamación superior a quince mil euros, y se efectúa por el Vicepresidente y Portavoz del Gobierno, órgano legitimado para ello de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2 de la citada Ley. Siendo preceptivo el dictamen, no tiene, sin embargo, carácter vinculante (artículo 3.3 LCC).

El presente dictamen ha sido evacuado dentro del plazo ordinario establecido en el artículo 16.1 LCC.

SEGUNDA.- Como resulta de los antecedentes, el procedimiento de responsabilidad patrimonial se inició a instancia de interesado, y su tramitación se encuentra regulada en los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC), desarrollados en el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en Materia de Responsabilidad Patrimonial.

Ostenta la reclamante legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial, al amparo del artículo 139 de la citada Ley 30/1992, por cuanto que es la persona jurídica que sufre el daño causado supuestamente por la avería en la red general de agua.

Asimismo, se encuentra legitimada pasivamente la Comunidad de Madrid, por cuanto que el Canal de Isabel II es una entidad de derecho público cuya regulación se encuentra en el artículo 7 de la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid y en el artículo 2 de la Ley 1/1984, de 19 de enero, de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.

El artículo 2.2 de la LRJ-PAC dispone que a los efectos de esta Ley se entiende por Administraciones Públicas *“las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las Administraciones Públicas tendrán asimismo la consideración de Administración Pública. Estas entidades sujetarán su actividad a la presente Ley cuando ejerzan potestades administrativas, sometiéndose en el resto de su actividad a lo que dispongan sus normas de creación”*.

En relación al plazo para exigir responsabilidad patrimonial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 142.5 LRJ-PAC el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo.

La ley ha configurado el plazo como de prescripción, lo que supone que ciertas actuaciones pueden interrumpirlo y en este sentido cabe traer a colación el artículo 1.973 del Código Civil, de aplicación supletoria, que

dispone que *“la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”*. En el caso que nos ocupa nos encontraríamos ante una reclamación extrajudicial del acreedor, sobre la cual la jurisprudencia en sentencia de 6 de febrero de 2007 (recurso 726/2007) indica que *“para cumplir la exigencia del artículo 1.973 del Código Civil, se hace preciso, a fin de que la interrupción de la prescripción se produzca, que la voluntad del acreedor se exteriorice mediante un acto por el que expresamente reclame –exija– de su deudor el cumplimiento de una obligación al mismo atribuida, no siendo suficiente para ello la mera manifestación externa de la existencia de un derecho, sin el acto volitivo de una verdadera reclamación a la persona obligada”*, circunstancia que concurre en el escrito de 11 de enero de 2006 dirigido al Canal de Isabel II por el que se le reclamaba el abono de cincuenta y un mil ciento doce euros con ochenta y cinco céntimos (51.112,85 €), cuantía en que se estimaba el presupuesto para la reparación de los daños acaecidos en el inmueble y en la posterior actuación de la reclamante que solicitó acto de conciliación judicial entre su posición y la de la Administración, dispuesta a abonar una cuantía inferior, dando lugar al acto de conciliación fallido por incomparecencia de esta última, de 8 de noviembre de 2006, por lo que la reclamación interpuesta el 6 de noviembre de 2007 debe reputarse presentada en plazo.

TERCERA.- El procedimiento se ha instruido cumpliendo los trámites preceptivos previstos en la legislación mencionada en la anterior consideración. Especialmente, se ha practicado la prueba precisa, se ha recabado informe del servicio cuyo funcionamiento supuestamente ha ocasionado el daño y se ha evacuado el trámite de audiencia exigidos en los artículos 9, 10 y 11 del Real Decreto 429/1993, respectivamente, y en los artículos 82 y 84 LRJ-PAC.

CUARTA.- La responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas viene establecida, con el máximo rango normativo, por el artículo 106.2 de nuestra Constitución, a cuyo tenor: *"los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos"*. La regulación legal de esta responsabilidad está contenida en la actualidad en la LRJ-PAC y en el reglamento de desarrollo anteriormente mencionado, disposiciones que en definitiva vienen a reproducir la normativa prevista en los artículos 121 y 122 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y artículo 40 de la Ley del Régimen Jurídico de la Administración del Estado de 26 de julio de 1957. El artículo 139 de la citada LRJ-PAC dispone, en sus apartados 1 y 2, lo siguiente:

"1.- Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos.

2.-En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas".

Como señala la doctrina del Tribunal Supremo, que plantea el estado de la cuestión en responsabilidad patrimonial de la Administración - Sentencias de 26 de junio (recurso 6/4429/04), 29 de abril (recurso 6/4791/06) y 15 de enero (recurso 6/8803/03) de 2008- para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración son precisos los siguientes requisitos: a) La efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o

grupo de personas. b) Que el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal –es indiferente la calificación– de los servicios públicos en una relación directa e inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterando, el nexo causal. c) Ausencia de fuerza mayor. d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño.

La responsabilidad de la Administración es objetiva o de resultado, de manera que lo relevante no es el proceder antijurídico de la Administración, sino la antijuridicidad del resultado o lesión aunque es imprescindible que exista nexo causal entre el funcionamiento normal o anormal del servicio público y el resultado lesivo o dañoso producido.

QUINTA.- Aplicando lo anterior al supuesto que nos ocupa, y acreditada la realidad de los daños sufridos en la finca referenciada, mediante el proyecto técnico de reparación de pocería y adopción de medidas de apuntalamiento, evaluables económicamente e individualizados en los propietarios del inmueble, procede analizar si la producción de los mismos es o no imputable al funcionamiento de los servicios públicos en una relación de causa a efecto, indispensable para el surgimiento de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

Es cierto que la jurisprudencia ha matizado el requisito del nexo causal entre uno y otro elemento, admitiendo que pueda aparecer bajo formas mediatas, indirectas o concurrentes, que, de existir, moderan proporcionalmente la reparación a cargo de la Administración (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2002 –recurso 1640/1998–, 18 de mayo de 2002 –recurso 280/1998–, 23 de julio de 2001 –recurso 4087/1997–, y de 26 febrero 2000 –recurso 54/1996–entre otras), pero también lo es, según la misma jurisprudencia, que la Administración queda exonerada cuando es la conducta del perjudicado la única determinante del

daño producido (las dos últimas Sentencias citadas, así como la de 30 de junio de 2004 –recurso 56.54/2000), si bien en este último caso pesa sobre la Administración la carga de la prueba de la negligente actuación del perjudicado.

Para apreciar el vínculo causal entre el daño y el funcionamiento del servicio público debemos tomar en consideración los informes periciales obrantes en el expediente, a saber: el proyecto de ejecución de reparación de pocería y adopción de medidas de apuntalamiento, emitido por arquitecto a instancias de la reclamante, y el informe pericial evacuado por perito tasador a instancias de la compañía aseguradora.

En el primero de ellos, al analizarse el estado actual de la finca se señala como causa de los daños una avería en una tubería de acometida antigua de agua situada en el bar de planta baja. Desde este local la citada tubería acometía a otro local contiguo (de venta de telefonía) que fue taponada por el Canal de Isabel II cuando realizó una nueva acometida directa desde la calle al local de telefonía, quedando sometida a presión la antigua acometida. No obstante, esta afirmación del perito de parte no puede tomarse en consideración ya que de los documentos obrantes en el expediente se deriva que la única responsable de la avería, como más adelante se analiza, es la propia Comunidad de Propietarios, que mantenía el pozo en mal estado de conservación.

Debe tenerse en cuenta que el proyecto técnico de ejecución de las obras de reparación de la pocería y apuntalamiento, no tiene por objetivo el fijar exhaustivamente la etiología de los daños ocasionados en la red horizontal de la finca, sino, como su propio nombre indica, y así se especifica en su apartado 1.1.2 “*Objeto del encargo*”, proyectar y definir las obras de reparación de los mismos (folio 27). Precisamente en el desarrollo de este objetivo se pone de manifiesto que la obra proyectada no responde a una simple reparación del pozo hundido y medidas de apuntalamiento para

garantizar la seguridad del edificio, sino que se proyectan otras soluciones constructivas que ponen de manifiesto el mal estado de conservación previo de la red de saneamiento, tales como la reconstrucción total del pozo, una galería nueva hasta el colector de la calle, arqueta en el portal para el acceso directo al pozo, que anteriormente era ciego, lo que impedía su mantenimiento en adecuado estado, conexión de desagües y tubería que atraviesa el suelo del bar, que se realizan ahora con material de PVC, sustituyendo a los antiguos que eran de gress, según se especifica en los planos que se adjuntan al proyecto.

Por su parte, el informe emitido por perito tasador reconoce, igualmente, la existencia de una fuga de agua en la antigua acometida existente en el bar, pero ello no constituye, en opinión del perito, la única causa de la inundación y hundimiento del pozo, apuntando de modo directo y explícito al mal estado de la red de saneamiento horizontal del inmueble. La fuga de la tubería supuestamente condenada *“lo único que hizo -según el perito- fue poner de manifiesto el mal estado del pozo, terminando de provocar su colapso y el encharcamiento del mismo, así como del terreno circundante”*.

Asimismo, queda descartada, a la luz del dictamen pericial, que los daños sufridos en el tubo de conexión de la red de saneamiento del edificio desde el pozo a la red general del Ayuntamiento, que igualmente resultó dañada, provocando un gran socavón en la calle, estuviera causado por la meritada fuga, pues según lo indicado por el perito tasador la tubería de conexión está a más de 5 metros de profundidad y a una distancia de la fuga de más de 13 metros, siendo el motivo de la rotura de esta tubería el mismo que la del pozo: el mal estado y hundimiento del pozo han provocado la salida de aguas fecales al terreno, rompiendo a su vez el colector de conexión a la red general (folio 291 del expediente). De lo dicho resulta meridianamente claro que los daños en la conexión a la red general no tiene su origen en el funcionamiento del servicio público de abastecimiento de agua sino más

bien al contrario, la red general quedó dañada a causa, igualmente, del desbordamiento del pozo y del mal estado general de la red de saneamiento de la Comunidad de Propietarios, que es de 1940 y, desde entonces no se ha procedido a su sustitución.

Así pues, la intervención o, a mejor decir, la omisión de los perjudicados en su deber de mantenimiento de la red de saneamiento de la finca es concluyente en la causación del daño, pues, como se indica en el informe pericial, entre el punto de fuga y el pozo sito bajo el portal del inmueble media una distancia de diez metros y al levantar el solado del bar se puso de manifiesto que la tierra estaba mojada en el entorno del punto de fuga, disminuyendo el grado de humedad cuanto más se apartaba de dicho punto y menor era la distancia al pozo, lo que no podría provocar, por sí mismo, la inundación del pozo y del tubo de conexión a la red general si éstos hubieran estado en el adecuado estado de conservación (folio 290).

De esta circunstancia reseñada por el perito se infiere que si la red de saneamiento hubiera estado en las adecuadas condiciones de mantenimiento y conservación no se hubieran producido los daños causados en el inmueble, o, lo que es equivalente, que la inundación del pozo se hubiera igualmente producido aun cuando no hubiera habido fuga en la antigua acometida, sin que esta fuga haya sido suficiente para agravar la situación inicial de estancamiento del pozo. Ello supone optar, como ha hecho la jurisprudencia, entre las diversas concepciones con arreglo a las cuales la causalidad puede concebirse, aquella que explica el daño por la concurrencia objetiva de factores cuya inexistencia, en hipótesis, hubiera evitado aquél (valga por todas la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2004, recurso 156/2004). La aplicación de tal doctrina jurisprudencial conduce a afirmar la ruptura del nexo causal entre el daño y el funcionamiento del servicio público como consecuencia de una negligente actuación de los perjudicados que queda acreditada con el

informe pericial en el que se reseña el mal estado de la red por la ausencia de mantenimiento de la misma y con otros datos que se desprenden del expediente.

Al respecto, es de destacar que el pozo, antes de su reconstrucción, era ciego al estar cubierto por las losetas de mármol del suelo del portal sin existir ninguna arqueta que permitiera su acceso, tal y como se deriva del plano número 2 que figura como anexo al proyecto técnico de ejecución de obras, y se manifiesta, asimismo en el informe pericial, lo que, obviamente, impedía su mantenimiento. A ello hay que sumar que el edificio fue construido en 1940, sin que conste en el expediente que se hubiera procedido desde entonces a la sustitución de la red de saneamiento primitiva.

En lo anterior abunda la nota informativa firmada por el administrador de la finca el 16 de septiembre de 2005 por el que se comunicaba los hechos a los vecinos y, asimismo, daba cuenta de forma somera del informe del resultado de la Inspección Técnica del Edificio, explicitando que el técnico autor del mismo haría un anexo donde se detallarían los desperfectos habidos en la red horizontal de la finca, lo que denota, *prima facie*, que ésta no se encontraba en buen estado, si bien no se puede determinar las deficiencias detectadas durante la Inspección en dicha red, pues el informe no se incorpora al expediente.

De todo lo anterior resulta que en el curso causal de los acontecimientos ha intervenido de forma decisiva la propia conducta omisiva de los propietarios del inmueble, incumpliendo su obligación de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación, impuesta genéricamente por el artículo 12.h) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y de forma más concreta en el artículo 10.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que establece la obligación de la Comunidad de realizar “*las obras necesarias*

para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad”; así como por el artículo 4 de la Ordenanza del Ayuntamiento de Madrid, de 28 de enero de 1999, de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, que ad litteram dispone: “Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, [...]”.

En definitiva, es la conducta de la Comunidad de Propietarios perjudicada, transgresora de la normativa que obliga al mantenimiento de los edificios en adecuado estado de mantenimiento la determinante del daño, por lo que es ella la que debe acarrear con los riesgos inherentes a su propia conducta desconocedora de la normativa. Si ésta hubiera cumplido con sus deberes de mantenimiento del inmueble en adecuadas condiciones de estanqueidad en ningún caso se hubiera producido el daño por la fuga de la acometida taponada, resultando que el comportamiento de la perjudicada es la causa única en la producción del daño, lo que, a su vez, enerva totalmente la responsabilidad de la Administración, por lo que no puede compartirse la valoración de los daños efectuada por el perito tasador, que se efectúan sobre la base de meras estimaciones que no argumenta jurídicamente.

SEXTA.- La competencia para resolver el procedimiento de responsabilidad patrimonial corresponde al Vicepresidente y Portavoz del Gobierno de la Comunidad de Madrid, según el artículo 142.2 de la Ley 30/1992 y 55.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid; cuyo acto pondrá fin a la vía

administrativa a tenor de lo dispuesto en el artículo 142.6 de la LRJ-PAC, y contra él cabrá recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, *ex* artículo 10.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Por todo lo expuesto el Consejo Consultivo formula la siguiente

CONCLUSIÓN

Este Consejo Consultivo considera que a los efectos del informe solicitado, procede no estimar la reclamación de responsabilidad patrimonial de la Administración.

A la vista de todo lo expuesto, el Órgano consultante resolverá según su recto saber y entender, dando cuenta de lo actuado, en el plazo de quince días, a este Consejo de conformidad con lo establecido en el artículo 3.7 del Decreto 26/2008, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 26 de noviembre de 2008