Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 4 2 / 2 0 2 5

(Sección 2.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 23 de enero de 2025.

Dictamen solicitado por la Excma. Sra. Presidenta del Parlamento de Canarias en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento de responsabilidad patrimonial formulada por (...) por los daños en inmueble de su propiedad como consecuencia de las humedades surgidas como consecuencia, presuntamente, de las obras que tuvieron lugar en el edificio del Parlamento de Canarias, sito en la calle (...) (EXP. 774/2024 ID)*[*].

F U N D A M E N T O S

I

1. El objeto del presente Dictamen, solicitado el 12 de diciembre de 2024 por la Excma. Sra. Presidenta del Parlamento de Canarias, con entrada en el Consejo Consultivo el día 13 de diciembre de 2024, es la Propuesta de Resolución de un procedimiento de reclamación de responsabilidad extracontractual iniciado el 27 de julio de 2023, a instancia de (...), en solicitud de una indemnización por los daños sufridos en inmueble de su propiedad como consecuencia, según alega, de las obras que tuvieron lugar en el edificio del Parlamento de Canarias, sito en la calle (...).

2. En lo que se refiere a la preceptividad del presente Dictamen, si bien no resulta de aplicación en este caso, es necesario precisar que la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025 ha modificado la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (LCCC), mediante su Disposición final sexta que establece:

«Uno. Se modifica la letra e) del apartado 1.D) del artículo 11 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias, que queda redactado como sigue:

«e) Reclamaciones que se formulen en materia de responsabilidad administrativa patrimonial cuya cuantía sea igual o superior a 60.000 euros. No obstante, tratándose de

[*] **Ponente: Sra. de León Marrero.**

solicitudes de dictamen que versen sobre reclamaciones en materia de responsabilidad patrimonial frente a los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Consejo Consultivo será competente para dictaminar cuando la cuantía de la reclamación sea superior a 20.000 euros».

Dos. La reforma del apartado anterior se aplicará a los procedimientos que, habiéndose iniciado antes de su entrada en vigor, sea solicitado el dictamen después del 1 de enero de 2025».

En este caso, a la vista de la fecha de la solicitud del dictamen -anterior al 1 de enero de 2025- la preceptividad del dictamen y la competencia del Consejo Consultivo para emitirlo resultan de lo previsto en el art. 11.1.D.e) LCCC, en la redacción anterior a la citada modificación legal, al tratarse de una reclamación formulada en materia de responsabilidad patrimonial dirigida frente al Parlamento de Canarias, en los términos que señalaremos a continuación, y siendo la cuantía de la indemnización superior a 6.000 euros (concretamente, 11.017,70 euros).

3. Pues bien, respecto de la legitimación para solicitar el dictamen debemos señalar que, en el presente supuesto, el Parlamento no actúa como órgano parlamentario, sino como Administración Autonómica, previendo en tal sentido las Normas de Gobierno Interior (NGI), aprobadas por el Pleno del Parlamento, en sesión celebrada los días 9 y 10 de diciembre de 2014 (BOPC núm. 447, de 30 de diciembre de 2014), en su art. 21:

«La responsabilidad del Parlamento de Canarias procederá y se exigirá en los términos que establezca la legislación de la Comunidad Autónoma de Canarias y, supletoriamente, la del Estado».

A su vez, el art. 15 de las NGI señala que la Administración del Parlamento ajustará su actuación al procedimiento administrativo aplicable a la administración de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de la Cámara y de las previstas expresamente en las NGI, quedando fuera tan solo los actos relativos a la actividad parlamentaria cuyo régimen viene determinado por el RPC.

En lo que respecta a la solicitud de dictamen, resulta de aplicación el art. 11.1.D).e) LCCC, en relación con el art. 12.3, respecto del órgano solicitante.

Respecto de ello, establecen los arts. 212 del RPC y 2 de las NGI que la Mesa de la Cámara, bajo la dirección y coordinación de la Presidencia, es el órgano superior competente en materia de personal, gobierno y régimen interior del Parlamento, de

conformidad con lo previsto en el presente Reglamento y las Normas de Gobierno Interior.

Por ello, resulta competente para la solicitud del presente dictamen la Presidencia del Parlamento, tras acuerdo de la Mesa de la Cámara, por ser quien ostenta la representación de la «*Administración*» que solicita el Dictamen, en aplicación extensiva de nuestro art. 12.3 LCCC, según doctrina reiterada de este Consejo.

4. Concurren los requisitos legalmente establecidos para hacer efectivo el ejercicio del derecho indemnizatorio del art. 106.2 de la Constitución.

5. En el procedimiento incoado la reclamante ostenta la condición de interesada en cuanto titular de un interés legítimo, puesto que alega daños sufridos en inmueble de su propiedad, cuya titularidad acredita en el presente expediente, como consecuencia del funcionamiento anormal de un servicio público (art. 4.1.a) LPACAP).

Asimismo, se cumple el requisito de la legitimación pasiva de la Administración concernida, porque se imputa la causación del daño al funcionamiento anormal de un servicio público de su titularidad, cual es la ejecución de obras de rehabilitación de un edificio de su propiedad.

Además, y puesto que los daños por los que se reclama se imputan a las obras que tuvieron lugar en el edificio del Parlamento de Canarias, sito en la calle (...), obras realizadas por la entidad (...), esta empresa es parte en el procedimiento administrativo.

A la vista de ello, resulta oportuno traer a colación la doctrina sentada por este Consejo Consultivo respecto a la responsabilidad por daños causados en ejecución de contratos administrativos, regulada actualmente en el art. 196 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

En relación con dicha responsabilidad por daños causados a particulares cuando el servicio es prestado por una entidad contratista de la Administración, este Organismo Consultivo ha tenido ocasión de señalar lo siguiente (DDCC 270/2019, de 11 de julio y 202/2020, de 3 de junio, entre otros):

«Se cumple, por otra parte, la legitimación pasiva de la Administración municipal, como titular de la prestación del servicio público a cuyo funcionamiento se vincula el daño.

Se encuentra también pasivamente legitimada la entidad (...), en su calidad de concesionaria del servicio municipal (...) . Consta en el expediente la fecha de adjudicación de este contrato el 29 de julio de 2002. Las sucesivas normas reguladoras de los contratos administrativos han mantenido una regulación similar en lo que se refiere a la responsabilidad de los contratistas por los daños causados a terceros como consecuencia de la ejecución de tales contratos arts. 97.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; 198 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público; 214 Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre; art. 196 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, si bien, obviamente y por razones temporales, ésta última Ley no resulta aplicable en el presente asunto. La concreta legislación aplicable vendrá determinada por la fecha de adjudicación del contrato a (...), si bien, como se ha dicho, no difieren en su regulación material sobre este extremo.

Los citados artículos de la legislación de contratos están en relación con los dos últimos párrafos del art. 9.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y con el art. 2.e) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, que atribuyen en exclusiva a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de las pretensiones que se deduzcan en relación con la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas y del personal a su servicio, cualquiera que sea la naturaleza de la actividad o el tipo de relación de que se derive, incluso cuando a la producción del daño hubieran concurrido sujetos privados, o estos o la Administración cuenten con un seguro de responsabilidad, en cuyo caso la aseguradora está también legitimada pasivamente ante dicho orden jurisdiccional.

Según los referidos artículos de la legislación de contratos, la responsabilidad del contratista ante los particulares es una responsabilidad directa. La Administración no responde por los daños causados por su contratista ni mancomunada, ni solidaria, ni subsidiariamente. Por esta razón, en los procedimientos de reclamación de responsabilidad patrimonial por tales daños están legitimados pasivamente tanto la Administración como el contratista y las aseguradoras de una y otro, porque si se acredita que el daño ha sido causado por la actuación del contratista, entonces éste será el obligado a resarcirlo. La entidad contratista y, en su caso, las aseguradoras ostentan por tanto la cualidad de interesadas según el art. 4.1.b) LPACAP. Así lo ha razonado este Consejo Consultivo en varios de sus Dictámenes, entre los que cabe citar el 554/2011, de 18 de octubre de 2011; 93/2013, de 21 de marzo de 2013; 132/2013, de 18 de abril de 2013; y 91/2015, de 19 de marzo;

291/2015, de 29 de julio y 41/2017, de 8 de febrero. Por esta razón la Administración ha de llamar al procedimiento administrativo al contratista y, en su caso, a su aseguradora, lo que se ha llevado a efecto en el presente caso en relación con la concesionaria del servicio».

Así pues, tanto la legislación vigente en materia de contratación pública, como las pretéritas regulaciones relativas a la responsabilidad por daños causados en ejecución de un contrato administrativo, imponen al contratista la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de la ejecución del contrato, salvo cuando tales daños y perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden de la Administración, en cuyo caso será ésta la responsable.

Por esta razón, en los procedimientos de responsabilidad patrimonial por tales daños están legitimados pasivamente tanto la Administración como el contratista, que ostenta la condición de interesado a tenor del art. 4.1, letra b) LPACAP, porque si se acredita que el daño ha sido causado por la actuación del contratista, entonces éste será el obligado a resarcirlo de acuerdo con la legislación reguladora de la contratación pública.

En definitiva, el procedimiento para las reclamaciones por daños causados por contratistas de la Administración es el regulado en la LPACAP cuando el perjudicado reclama a ésta el resarcimiento, y en ellos está legitimada pasivamente la empresa contratista, puesto que tiene la cualidad de interesada según el citado art. 4.1, letra b) LPACAP. De esta manera, correctamente, consta como parte en la tramitación del procedimiento administrativo de responsabilidad patrimonial que nos ocupa, la entidad (...) que se ha personado a los efectos de proponer las pruebas y realizar las alegaciones que ha estimado oportunas en defensa de sus derechos e intereses legítimos (v. DCC 362/2020, de 1 de octubre).

6. El procedimiento se inició dentro del plazo de un año desde que se produjo el hecho lesivo, puesto que la solicitud de reclamación de responsabilidad patrimonial se presentó el 27 de julio de 2023, tras verificar la reclamante, el 19 de julio de 2023, durante visita al local de su propiedad, las humedades por las que reclama.

7. En cuanto al plazo de tramitación, se ha sobrepasado el plazo máximo de seis meses para resolver; sin embargo, aún expirado éste, y sin perjuicio de los efectos administrativos y, en su caso, económicos que ello pueda comportar, sobre la Administración pesa el deber de resolver expresamente (arts. 21 y 91.3 LPACAP).

II

Fundamenta la interesada su reclamación, según su escrito, en los siguientes hechos:

«1.- Con fecha de 19 de julio de 2023, y en una visita realizada por la exponente al local de su propiedad, pues en ese momento estaba concertando su arrendamiento a personas interesadas en ello, constató la presencia de una fuga o filtración de agua en la pared del fondo de su local, que afectaba tanto a dicha pared como al forjado situado entre la planta superior y el sótano de dicho local. La indicada pared resulta colindante con la pared trasera de un edificio propiedad del Parlamento de Canarias y al que se accede por la calle (...) de esta Capital, y destinado a dependencias auxiliares del indicado Parlamento.

2.- Ante tal situación, la exponente contactó de inmediato con un fontanero, para averiguar la causa de la entrada de aguas en su local (así como descartar otras) quien, como primera medida, y para comprobar si tenían lugar pérdidas en las tuberías propias del local, procedió a cerrar las llaves de paso de los contadores de agua de dicho local. Al siguiente día, 20 de julio de 2023, se comprobó que seguía filtrándose agua a través de la pared, no obstante estar cerradas las llaves de paso, lo que excluía de las filtraciones a las conducciones de agua propias del local, unido a que en tal pared no existían tuberías propias del local. En ese momento, pero sin poderlo confirmar categóricamente, todo indicaba a que esa agua provenía de la pared del edificio colindante con la pared del local de mi mandante, y propiedad del Parlamento de Canarias.

3.- Dirigido a excluir cualquier responsabilidad endógena del local o del edificio donde este se ubica, se comunicó tal extremo a la compañía aseguradora del edificio (...) quien por medio de perito efectuó una inspección con fecha de 21 de julio de 2023, constatándose que las filtraciones de agua provenían de la pared del edificio propiedad del Parlamento de Canarias. Para ratificar lo anterior, el día 25 de julio de 2023, se personaron el anterior perito en unión de otro de la citada compañía aseguradora, los cuales, provistos de dispositivos detectores de fugas de aguas en paramentos verticales, pudieron constatar que la pared adosada a la del local de la exponente se encontraba saturada de agua, proveniente del edificio del Parlamento de Canarias.

Asimismo, se realizaron otras pruebas sobre las conducciones del edificio (...) donde se ubica el local, acreditándose la nula incidencia de las conducciones de dicho edificio respecto al local de la exponente, extremo luego corroborado en el dictamen pericial sobre el que nos referiremos.

4.- Averiguado como fue el origen de la entrada de aguas, la exponente se dirigió a la Administración (Parlamento de Canarias), propietaria del edificio desde donde procedían las filtraciones, en concreto a través de su Servicio de Contratación y Seguridad, primero con fecha de 27 de julio de 2023 y luego el 17 de agosto de 2023, (...) .

En ese segundo escrito de 17 de agosto de 2023, se daba cumplida respuesta a ciertos puntos técnicos planteados por los técnicos del Parlamento de Canarias, quienes visitaron el local de la exponente a finales de julio de 2023, y donde pudieron apreciar las filtraciones de agua provenientes de la pared trasera del edificio propiedad del Parlamento de Canarias.

(...) Se aporta dictamen pericial del Arquitecto Técnico (...), que confirma el origen o causa de las filtraciones del agua en el local de la exponente, de los daños apreciados y del coste de reparación.

Como transcurría el tiempo y comprobaba la exponente lo estéril que resultaba llegar a un acuerdo con los responsables del Parlamento de Canarias, contactó con tal perito para que efectuara un dictamen que refrendase las causas de la irrupción de agua en su local y los daños que estas provocaban, así como su coste de reparación.

Después de efectuar las pruebas oportunas, dilatadas varios meses a los fines dee no dejar atisbo de duda sobre el origen de las filtraciones, unido a las reticencias y obstáculos planteados por la Administración para poder realizar la pericia en condiciones, dicho perito expuso las siguientes conclusiones:

1.- Que el local comercial (...) propiedad de la exponente presenta filtraciones de agua que afectan al mismo (...)

2.- Que esas filtraciones de agua no provienen de las conducciones de abastecimiento de aguas propias del local de la exponente, resultado de los ensayos practicados, sin que presentasen pérdidas (...)

3.- Que las filtraciones tampoco provienen de la red de aguas propia del edificio (...) donde se ubica el local, asimismo de acuerdo con los ensayos efectuados en el indicado edificio (...)

4.- Como tampoco provienen de la red de abastecimiento público de la calle (...), al constatar el perito de manera personal que los edificios adyacentes al del Parlamento de Canarias no presentan signos de humedades (...)

5.- Que los daños del local comercial de la exponente se han venido agravando a partir del verano del año 2023 aun cuando no tuvieron lugar precipitaciones pluviales de entidad, lo que confirma el origen de las filtraciones y supone que deberán efectuarse reparaciones precisas en ese edificio vinculado al Parlamento de Canarias.

6.- Que ello ratifica que el origen o causa de las filtraciones y consecuentes daños manifestados en el local de la exponente provienen del edificio del Parlamento de Canarias con entrada por la calle (...), luego de las obras efectuadas en el mismo (...) .

Además de lo anterior, se expuso en dicho dictamen que analizando la procedencia de esas filtraciones de aguas, estas han de proceder de un fallo del sistema de conducción de

aguas, o de la impermeabilización del edificio del Parlamento de Canarias, probablemente de la zona de los jardines, incrementadas en el verano y otoño de 2023 fuera de la época de lluvias, marcadas por una escasa pluviometría (...) .

7.- Luego de los análisis y comprobaciones efectuadas por el perito, este evalúa como precio de contrata dirigido a reparar los daños del local de la exponente en seis mil novecientos sesenta y siete euros con setenta céntimos (6.967,70€) relacionándose las partidas o unidades de obra precisas para tal reparación (...) .

(...)

1.- La exponente no solo ha soportado las filtraciones de agua provenientes del edificio del Parlamento de Canarias causantes de los daños en su local, sino que tal circunstancia ha impedido que percibiera frutos o rentas del local derivadas de un arrendamiento, pues la infiltración de aguas ha obstaculizado que el local pudiera ser utilizado por los arrendatarios desde septiembre de 2023 hasta mayo de 2024 y con quien la exponente había concertado un arrendamiento en agosto de 2023.

No obstante ello, y a pesar de que la situación no ha sufrido cambios desde la irrupción de las filtraciones de agua procedentes del edificio del Parlamento de Canarias a partir del 19 de julio de 2023, resulta preciso hacer constar desde el mes de junio de este año 2024, no obstante tales circunstancias adversas, los arrendatarios manifestaron a la exponente su voluntad de ocupar solo la parte superior de dicho local a la espera de que se reparen los daños en la pared trasera y planta de sótano, a partir del cual lo utilizarán de manera completa.

2.- Esa imposibilidad temporal de ocupación por parte de los arrendatarios durante esos meses le ha supuesto a la exponente dejar de percibir las rentas del arrendamiento de su local (lucro cesante). Ese lucro cesante se contrae a la pérdida de una ganancia legítima o una utilidad económica que son consecuencia de una acción u omisión ilícita (...) .

El organismo Parlamento de Canarias es conocedor, por habérselo así comunicado tanto de la realidad del contrato de arrendamiento como el importe de la renta, ascendente a 450,00 €/mes, habiendo comenzado la exponente a percibir tal cantidad a partir de del mes junio de 2024, por lo que el lucro cesante se cuantifica en la cifra de 4.050 € (450,00 €. x 9 meses, de septiembre de 2023 a mayo de 2024, ambas inclusive).

(...)

Ello hace un importe total cuantificable de 11.017,70 €».

III

Los antecedentes que obran en el expediente remitido, y que afectan a la reclamación de responsabilidad patrimonial que nos ocupa, son los siguientes:

- El 26 de febrero de 2002 (...) adquiere por compraventa el local comercial n.º 8 del edificio (...), calle (...), en Santa Cruz de Tenerife. Según la escritura pública de compraventa, ese local «*Tiene como anexo privativo, un local destinado a almacén, ubicado en la planta de sótano del edificio, sin distribución interior, salvo un aseo, distinguido con la misma numeración que la del local de la planta baja, con el que se comunica interiormente mediante escalera de caracol*» (página 3 de la escritura). Ambos elementos, local comercial y anexo, lindan por la izquierda con «*Compañía (...) Nacional de España*» hoy Parlamento de Canarias.

- El 2 de junio de 2003 el Parlamento de Canarias adquirió el edificio ubicado en la calle (...), en Santa Cruz de Tenerife a (...) para ampliación de sus propias instalaciones. Este edificio consta de un patio trasero y linda «*a la espalda*» con el n.º (…) de la calle (...), y se distribuye en una planta baja y tres plantas más, sin sótano. Este inmueble no tiene comunicación interna con el resto de los edificios del (…) de la calle (...) y de la calle (...).

- El 27 de octubre de 2006 el arquitecto técnico (...), emite informe sobre el local de la Sra. (...) indicando que «*desde el año 2.003, cada vez que se producen Iluvias, el local comercial se ve seriamente afectado por las mismas, apareciendo importantes manchas de humedad en la pared que se encuentra lindando con el patio del edificio propiedad del Parlamento de Canarias, a través de la cual mana abundante agua que llega a cubrir el piso del sótano hasta 10 cm. de altura, produciendo además daños ostensibles en las dos paredes, tal como se observa en las fotos 2 y 3*» (página 3 del informe). Asimismo, el informe da cuenta de la realización de una reparación en el local y concluye que «*se ha podido determinar que el patio que se encuentra detrás del local de (...)., en el edificio vecino, se encuentra a la misma altura que el local de la peticionaria. En este patio se pueden apreciar varias tapas de arquetas, estimándose, ya que no se ha podido acceder a ese patio, que se encuentra algún tipo de depósito o arquetas, las cuales están filtrándose, hasta alcanzar el local de mi cliente, inundándolo*» (página 5 del informe).

- El 23 de octubre de 2015, la Sra. (...) formula escrito ante el registro del Parlamento de Canarias, en el que manifiesta que *«Desde el año 2013 el local comercial ha tenido varios episodios de humedades provenientes del patio trasero existente en el edificio de la antigua (...), hoy propiedad del Parlamento de Canarias, que linda con el local a que se refiere este informe, hasta el momento yo había subsanado las humedades con varias obras realizadas en el interior de mi pared en el convencimiento de que solucionaría de raíz el problema, sin éxito hasta el momento, siendo la última vez en que se arregló el local, esta vez no por mí sino*

por los seguros propios y de la Comunidad de Propietarios, en el año 2014 con ocasión de lluvias» (páginas 0 y 1 del escrito).

- En 2020 se tramitó el expediente 4/2020/O, contrato de obras para la rehabilitación del edificio para uso administrativo del Parlamento de Canarias, cuyo objeto fue el edificio propiedad de la Cámara en la calle (...). La adjudicataria fue la empresa (...) y la dirección facultativa de la misma recayó en el arquitecto redactor de la obra, (...), siendo el director de ejecución de obra y Coordinador de Seguridad y Salud, (...) (arquitecto técnico) y el director de instalaciones (...) (ingeniero técnico industrial) (página 1 del informe de la jefa del Servicio de Contratación y Seguridad de 28 de octubre de 2024).

- El día 26 de enero de 2021 se firmó el acta de replanteo en el referido contrato de obras (página 1 del informe de la jefa del Servicio de Contratación y Seguridad de 28 de octubre de 2024).

- Del referido contrato de obras, resultó la instalación de un jardín vertical y horizontal en el patio del edificio de la calle (...). En febrero de 2023 habían concluido las obras del jardín vertical y, en consecuencia, había comenzado el riego del mismo. En el mes de mayo se inició el riego sistemático del jardín horizontal (página 2 del informe del arquitecto director de las obras del edificio del Parlamento de Canarias, Sr. (...), de 4 de octubre de 2024).

Ha de aclararse que, en ningún momento, a lo largo de los escritos presentados por la ahora reclamante, se dedujo solicitud de responsabilidad patrimonial al Parlamento de Canarias, constando, por el contrario, como se ha indicado, que los daños fueron asumidos por los seguros de la propiedad y de la Comunidad de Propietarios.

IV

1. En cuanto a la tramitación del presente procedimiento, constan realizadas las siguientes actuaciones:

- Con fecha 27 de julio de 2023 tiene entrada en el Parlamento de Canarias reclamación de responsabilidad patrimonial planteada por (...).

Posteriormente, el 17 de agosto de 2023 aporta escrito de «*Aclaraciones a la reclamación*» poniendo de manifiesto que han transcurrido 32 días desde la interposición de la reclamación, lo que ha supuesto el retraso en el alquiler del local; aportando, asimismo, informe del año 2006 del Arquitecto Técnico (...) por

humedades en el edificio donde se encuentra el local de la reclamante, escrito que fue presentado en el Parlamento el 23 de octubre de 2015 por ella misma, al que acompaña plano de situación del edificio afectado en relación con el edificio del Parlamento.

Asimismo, en fecha 1 de septiembre de 2023 aporta «*escrito de continuación a los presentados*», concretando nuevamente la situación actual en la que se encuentra respecto de los alquileres dejados de percibir.

- El 4 de septiembre de 2023 se da traslado de la reclamación formulada y la documentación obrante en el expediente tanto a la contratista que ejecutó las obras del Parlamento -(...)- como a la Dirección Facultativa de las obras del edificio del Parlamento de Canarias de la calle (...).

Así, en fecha 19 de septiembre de 2023, por parte de (...) se remite informe Topográfico en el que posiciona las humedades del local de la reclamante con respecto a los jardines horizontales y verticales ejecutados en el Parlamento, emitiéndose informe el 4 de octubre de 2024 por el Arquitecto Director de las obras, (...), en el que, tras certificar «*la correcta ejecución de las obras, y en particular, la adecuada impermeabilización del recinto del patio donde se ha ubicado el jardín horizontal y también de la pared medianera en la que se sitúa el jardín vertical*», señala, respecto del referido informe topográfico incorporado al expediente por la contrata, (...):

«Quedan claros dos hechos. En primer lugar, no hay contacto directo entre las medianeras del local y las del Parlamento, que están separadas en planta por una distancia de 0,73m. en toda su longitud. En segundo lugar, en la sección vertical deducida de los datos topográficos obtenidos se acota la distancia existente entre la mancha de humedad y el nivel del patio, que es de 3,02m».

Y añade:

«Por otra parte, en el apartado 1. Introducción del Informe de trabajos topográficos se dice textualmente:

Simultáneamente a la ejecución de diversas obras de reforma en el edificio anexo al Parlamento de Canarias, ubicado en la calle (...) de Santa Cruz de Tenerife, siendo ejecutadas por parte del solicitante de los trabajos (...), empresa del ámbito la construcción, aparecen en el local Nº 4 de la calle (...) una serie de humedades.

Esta información es inexacta. No es simultánea la ejecución de las obras y la aparición de humedades. En febrero de 2023 habían concluido las obras del jardín vertical y, en

consecuencia, había comenzado el riego del mismo. En el mes de mayo se inicia el riego sistemático del jardín horizontal. Y es en el mes de julio cuando se comunica al Parlamento de Canarias que existen humedades en el local próximo de calle (...).

Con respecto a las conclusiones del Informe Topográfico, el hecho de que exista esa franja de 0,73m entre los edificios podría posibilitar cualquier otra hipótesis en cuanto a las humedades existentes en el local, y no necesariamente con origen en los jardines del Parlamento. Y en segundo lugar, la distancia de 3,02m entre el nivel del patio y la mancha de humedad podría fácilmente interpretarse en el sentido de que el origen del problema está muy probablemente a un nivel bastante más bajo.

Por otra parte, se sabe que se han realizado intervenciones y reformas en el edificio (...) Quizá en las obras realizadas no se han tomado las precauciones necesarias para aislar y/o impermeabilizar algunas áreas del edificio que ahora está siendo afectado por las humedades de referencia. Hay que señalar que el antiguo edificio de (...) se construyó en los años 40 del pasado siglo (hace unos ochenta años) y desde su origen su morfología no ha cambiado: un edificio con un patio abierto que a lo largo del tiempo se ha ampliado en altura, pero que no ha modificado su organización general, y, por tanto, ha posibilitado siempre la penetración de agua de lluvia al interior de dicho patio».

Concluyendo: «las obras del Parlamento fueron ejecutadas con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, con especial cuidado en la impermeabilización del recinto del patio y la pared medianera que soporta el jardín vertical».

- El 22 de octubre de 2024, por Acuerdo de la Mesa del Parlamento, se incoó el procedimiento de reclamación de responsabilidad patrimonial, dictándose Resolución de la misma fecha por el Letrado-Secretario General del Parlamento nombrando instructor del procedimiento al Letrado (...), el cual aceptó su nombramiento en la misma fecha. De ello recibe notificación la reclamante el 25 de octubre de 2024.

- El 22 de octubre de 2024 se solicitó informe preceptivo del Servicio de Contratación y Seguridad, *ex* art. 81.1 LPACAP, que es emitido el 28 de octubre de 2024, señalando el mismo, tras identificar los antecedentes del caso:

«CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

1.Debe destacarse que conforme a la documentación aportada por la reclamante, se detecta que, antes de 2023, se emitieron dos informes sobre la misma propiedad: uno del arquitecto técnico, (...) de fecha 27 de octubre de 2006 y otro, de la Sra. (...) -también arquitecto técnico-, de 23 de octubre de 2015 ambos aportados por la reclamante, que alegando daños similares atribuyen el origen de las filtraciones al agua de lluvia, y concluyen que los daños en el local provenían del patio trasero existente en el antiguo edificio de (...) y que "la inundación del sótano se sigue produciendo cada vez que llueve". En la actualidad,

en su escrito de reclamación de julio de 2023, la Sra. (...) indica que aprecia la existencia de una fuga de agua que afecta al forjado entre planta baja y sótano y a toda la pared del fondo del local que provienen del edificio de al lado (refiriéndose al antiguo edificio de (...), hoy ampliación de la sede del Parlamento de Canarias), pero esta vez, no alega que sea producto de las lluvias sino por una "fuga de agua" que trata de atribuir a la Cámara al conocer de la existencia de un jardín vertical implantado (en el patio del edificio de la calle (...)).

Al respecto, debe indicarse primero, que el informe del arquitecto técnico que aporta la reclamante, de fecha 1 de julio de 2024 refiere que el edificio de la sede del Parlamento, tras informe de 2006 "en aquel entonces, una vez proceden a impermeabilizar en el patio se soluciona el problema hasta el pasado mes de julio de 2023, en que se detecta una nueva filtración de aguas" (página 2). Y segundo, que el jardín vertical fue instalado a principios del año 2023 y se comenzó a regar en febrero de ese mismo año, lo que hace bastante improbable que hasta julio de 2023 no se apreciaran las filtraciones de humedad, más aún si se tiene en cuenta que el riego del jardín vertical se produce por goteo y no por encharcamiento. Debe recordarse que según el informe de la Dirección Facultativa de fecha 4 de octubre de 2023 concluye que "las obras del Parlamento fueron ejecutadas con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, con especial cuidado en la impermeabilización del recinto del patio y la pared medianera que soporta el jardín vertical". Ello niega cualquier nexo causal entre las presuntas filtraciones sufridas por la (reclamante y la obra llevada a cabo por la Cámara relativa a la ampliación de su sede (expediente 4/2020/0).

2.La reclamante argumenta que tanto la pared como el forjado de su local se encuentran saturados de agua, y el informe del arquitecto técnico (...) afirma que "el edificio vecino, se encuentra a la misma altura que el local de la peticionaria" (página 5 del informe del arquitecto técnico de 2006), lo cual contrasta con que ese mismo informe afirme que "el agua bajaba por la pared hasta el extremo de tener que estar la inquilina, recogiendo el agua depositada en el piso del sótano" (página 4). No es posible conciliar un mismo nivel entre los inmuebles con la caída vertical de agua, porque aún en el caso de barajar esa hipótesis, no podría prosperar porque las presuntas filtraciones, en caso de provenir de la Cámara, se imputarían por capilaridad, y no por caída vertical. Por ello, la Dirección Facultativa de la obra desarrollada por el Parlamento de Canarias consideró necesario, para descartar definitivamente cualquier duda, la necesidad de un informe topográfico. El informe topográfico del ingeniero técnico en topografía (...), informa que altimétricamente la mancha de humedad está a 3.02m por debajo de la parte alta del jardín del Parlamento de Canarias. Por ello, la dirección facultativa concluye que la distancia de 3,02 m entre el nivel del patio y la mancha de humedad podría fácilmente interpretarse en el sentido de que el origen del problema está muy probablemente a un nivel bastante más bajo. Por tanto, el hecho de que se sigan produciendo humedades en el local de referencia, cuando el antiguo

edificio de (...) se ha reformado en su totalidad, y se ha realizado la impermeabilización del recinto del patio, así como de la pared medianera que soporta el jardín vertical, parece indicar que las humedades efectivamente podrían provenir del subsuelo o de otra causa ajena a la Cámara, dado que se desconoce el estado de impermeabilización del muro de contención del edificio (...) Circunstancias que, en su conjunto, interrumpen cualquier causalidad entre la Cámara y la presunta lesión que argumenta la reclamante.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, habiéndose presentado en la Cámara reclamación de responsabilidad patrimonial por D.ª (...). (...), por daños ocasionados en inmueble (local) de propiedad de la reclamante, por filtraciones de agua, y dado que por parte de la dirección facultativa de la obra del Parlamento se ha informado que "las obras del Parlamento fueron ejecutadas con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, con especial cuidado en la impermeabilización del recinto del patio y la pared medianera que soporta el jardín vertical", se INFORMA desde este Servicio de Contratación y Seguridad que no queda acreditada la relación de causalidad entre la presunta lesión que la Sra. (...) reclama y el funcionamiento de la Cámara, acreditándose una correcta ejecución de las obras de ampliación de la sede del Parlamento, así como la existencia de elementos que impiden imputar a la Cámara cualquier responsabilidad, en consecuencia desvirtuándose los hechos y alegaciones que la reclamante alega en defensa de su reclamación».

- Mediante Resolución de 29 de octubre de 2024, del instructor, admitió la prueba propuesta por la reclamante en su escrito de reclamación, consistente en documental pública y privada, y pericial del arquitecto técnico (...), cuyo informe se aportó con la reclamación, disponiendo la apertura del período de prueba por un plazo de diez días al objeto de su práctica, citando a las partes interesadas para la práctica de la pericial.

- Por Resolución de 31 de octubre de 2024, del instructor se confirió trámite de audiencia a la adjudicataria del contrato, (...), que tras recibir notificación en la misma fecha, se personó en el expediente el 6 de noviembre de 2024, solicitando la documentación obrante en el expediente, así como estar presente en la práctica de la prueba pericial a realizar el 8 de noviembre de 2024.

- Mediante Resolución del instructor, de 6 de noviembre de 2024 se tiene por personada en el procedimiento a la contratista, y se le insta a la personación en la pericial, lo que es notificado a (...) y a la interesada el 7 de noviembre de 2024.

- El 8 de noviembre de 2024 se practicó la prueba pericial con el interrogatorio del perito (...) en la sede del Parlamento de Canarias, acto al que concurrió la reclamante, Sra. (...), acompañada de su abogado, y también (...), trabajador de

(...), designado para presenciar la práctica de la prueba pericial, con el resultado que obra en el expediente.

- Por Resolución del instructor, de 11 de noviembre de 2024, se solicitó, conforme a lo dispuesto en el art. 79 LPACAP, nuevo informe al Servicio de Contratación y Seguridad, sobre los siguientes extremos:

«1.Si el Parlamento de Canarias ha sufrido humedades y, en su caso, las causas.

2.Sobre los linderos del jardín del edificio del Parlamento de Canarias de la calle (...) y de su jardín, con los inmuebles situados en la calle (...), con el situado en la calle (...) ((...)) y en especial, con el local del inmueble de la calle (...), que se identifica con el n.º 4 de régimen interno/n.º 8 registral (local).

3.Sobre los muros linderos entre el edificio de la calle (...) y el edificio (...), sito en la calle (...).

4.Sobre la fecha en la que se instaló el jardín del edificio de la calle (...), y fecha desde la que se ha procedido a su riego.

5.Sobre la cuantificación del daño que formula la reclamante, Sra. (...), en el expediente de reclamación de responsabilidad patrimonial 01/2024/RRP, en aras de determinar si se ajusta a los parámetros de valoración propios de su disciplina».

- El referido informe se emitió el 15 de noviembre de 2024, y para su emisión, se requirió previo informe del Arquitecto técnico asesor de la Cámara, que se emitió el 13 de noviembre de 2024, sobre las cuestiones planteadas 1º), 2º), 3º) y 5º).

Señala el informe técnico:

«1°) Si el Parlamento de Canarias ha sufrido humedades y, en su caso, las causas.

El Parlamento de Canarias está compuesto por tres edificios comunicados interiormente: (...) además, sin comunicación interna con los anteriores, el Edf Administrativo III en C/ (...).

Todos los edificios han sufrido algún tipo de humedad debido a fallos en la estanqueidad de sus cubiertas o fachadas en momentos de precipitaciones.

También se han producido de forma esporádica alguna humedad por fallos o roturas de las instalaciones.

Asimismo, se han producido daños, por entrada de agua por las puertas y rebose de depósitos durante lluvias torrenciales como las del 19/10/2014 o las del 22/10/2015.

Se han realizado actuaciones tendentes a evitar o minorar estas acciones, con resultados satisfactorios.

En cuanto a las humedades producidas por aguas presente en el subsuelo o linderos:

(...)

El Edf Administrativo III no tiene sótano y no consta presencia de humedades.

Se puede concluir que aparte de las humedades normales por precipitaciones con fallos en la estanqueidad o fallos en las instalaciones, los edificios del Parlamento de Canarias padecen humedades provenientes del subsuelo.

Este subsuelo es de naturaleza volcánica formado por coladas basálticas con presencia de tubos volcánicos que favorecen la presencia de agua, lo que implica problemas de humedades si no existe una correcta impermeabilización.

2°) Sobre los linderos del jardín del edificio del Parlamento de Canarias de la calle (...) y de su jardín, con los inmuebles situados en la calle (...), con el situado en la calle (...) ((...)) y en especial, con el local del inmueble de la calle (...), que se identifica con el nº 4 de régimen interno nºB registral (local).

El Edf Administrativo III sito en C/ (...), contiene un jardín rectangular coincidente con el patio existente en el antiguo edificio (...).

Este último según datos catastrales construido en el año 1850 con reforma total de varias plantas en 1952.

El Edf Administrativo III linda, entre otros, con los inmuebles situados en en la calle (...), con el situado en la calle (...) y con el inmueble de la calle (...).

El jardín linda únicamente con el inmueble sito en la calle (...).

3°) Sobre los muros linderos entre el edificio de la calle (...) y el edificio (...), sito en la calle (...).

El Edf Administrativo III linda por el este con el edificio sito en la calle (...).

Como se puede apreciar en la sección, el edificio de la C/ (...) está en una cota más baja que el de la C/ (...), debido a la diferencia de cotas de las calles incrementado con que el segundo posee un sótano y el primero no.

Según levantamiento topográfico realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía col n.º 3639 (...) el 16/09/2023 esta diferencia de cotas es de 3,02 m entre la parte alta del jardín horizontal y la mancha de humedad situada en el local de la reclamante.

El edificio de la C/ (...) del año 1993 según información catastral, es de construcción muy posterior al edificio de la C/ (...).

Se puede apreciar que el muro del edificio de la C/ (...) linda en su parte baja (planta baja y sótano) donde se encuentra el local de la reclamante, con el terreno natural (subsuelo del edificio de la C/ (...)) y en su parte alta, resto de plantas del edificio, con el muro lindero del edificio del Parlamento, donde se encuentra el jardín vertical.

Este muro del edificio de la C/ (...) en su parte baja es muro de contención de tierras por lo que debe tener su correspondiente impermeabilización y en su parte alta este muro era fachada al patio del edificio (...), con enfoscado y pintado, hasta que se levantó el muro lindero del edificio del Parlamento, tapando esta fachada.

Por su disposición, a cota más baja y aguas abajo, se estima que las humedades del local de la reclamante provienen del terreno natural con el que linda, por deficiente o nula impermeabilización del muro de contención del edificio de la C/ (...).

Debe tenerse en cuenta en este punto que el edificio de la C/ (...) es de muy posterior construcción que el edificio de la C/ (...), por lo que en su construcción debió haberse procedido a la impermeabilización de sus muros de contención.

Ya se comentó en el punto anterior los problemas de presencia de agua en el subsuelo de esta zona de la ciudad.

En el resto de plantas del edificio de la C/ (...), que lindan con el muro del edificio del Parlamento donde se encuentra el jardín vertical, su muro lindero se presume solo disponía de enfoscado y pintado, suficiente en su condición de fachada, sin embargo ahora que linda con el muro del Parlamento donde está instalado el jardín vertical, no presentan humedades, lo que demuestra la correcta ejecución del jardín.

5°) Sobre la cuantificación del daño que formula la reclamante, Sra. (...), en el expediente de reclamación de responsabilidad patrimonial 01/2024/RRP, en aras de determinar si se ajusta a los parámetros de valoración propios de su disciplina.

En cuanto el lucro cesante, este técnico no se pronuncia por no ser competente en la materia y en cuanto a la valoración de la reparación de los daños seguidamente se informa y se presenta valoración estimada por este técnico:

(...)

Valoración estimada:1922,96 €

13% Gastos Generales249,98 €

6% Beneficio Industrial115,38 €

SUBTOTAL2.288,32 €

7%1.G.I.C.160,18€

TOTAL2.448,50 €

Lo propuesto por la reclamante en su escrito son 6.967,44 € por lo que la diferencia con lo estimado por este técnico sería 4.518,94 €».

En relación con la cuestión 4º), el informe del Servicio de Contratación y Seguridad informa que, habiéndose requerido información a la contratista (...), no se ha recibido respuesta a la fecha del informe, remitiéndose a lo informado ya en informe emitido por el propio Servicio el 28 de octubre de 2024.

- Mediante acuerdo de 14 de noviembre de 2024, de la Mesa del Parlamento de Canarias, se suspende el plazo máximo legal para resolver y notificar la resolución del procedimiento de reclamación de responsabilidad patrimonial por el tiempo que medie entre la petición de Dictamen al Consejo Consultivo de Canarias, y su recepción.

- Mediante Resolución del instructor, de 18 de noviembre de 2024, se dispuso la apertura del plazo de audiencia a las personas interesadas por un plazo de diez días hábiles, presentando escrito la reclamante el 26 de noviembre de 2024 requiriendo determinada documentación entre la que se encuentran los libros de órdenes de las obras ejecutadas con (...), que se le entregan el 28 de noviembre de 2024, presentando escrito de alegaciones el 29 de noviembre de 2024. En ellas, amén de reiterarse en los términos de los escritos anteriores, solicita la práctica de nueva prueba consistente en «*ensayo de estanqueidad y escorrentía de los jardines verticales y horizontales del edificio*», recurriendo a un laboratorio homologado.

Por su parte, (...) presenta escrito de alegaciones el 26 de noviembre de 2024, declinando responsabilidad alguna, dados los términos de los informes recabados a lo largo del procedimiento, amén de su correcta ejecución de las obras.

- Mediante Resolución del instructor, de 2 de diciembre de 2024, es rechazada la nueva prueba propuesta por la interesada conforme a lo dispuesto en los arts. 67.2, 77 y 82 LPACAP, al resultar extemporánea una vez ha sido instruido el expediente, y al no haberla solicitado en el momento procedimental oportuno a pesar de haberse abierto trámite probatorio. De ello recibe notificación la reclamante el 3 de diciembre de 2024.

- El 9 de diciembre de 2024 se emite Propuesta de Resolución, que es remitida a este Consejo Consultivo para la emisión del preceptivo Dictamen.

2. Ha de decirse que, si bien no se ha incurrido en irregularidades formales que obsten un pronunciamiento de fondo, se ha sobrepasado el plazo máximo para resolver, que es de seis meses conforme a lo previsto en el art. 91.3 LPACAP; y ello, a pesar de la suspensión acordada el 14 de noviembre de 2024 por la Mesa del Parlamento de Canarias, por el tiempo que medie entre la petición de Dictamen al

Consejo Consultivo de Canarias, y su recepción, pues ya en tal fecha debió haberse resuelto el procedimiento, que se inició el 27 de julio de 2023.

No obstante, aun fuera de plazo, y sin perjuicio de los efectos administrativos y en su caso económicos que ello pueda comportar, la Administración debe resolver expresamente (arts. 21.1 y 6 LPACAP).

V

1. La Propuesta de Resolución desestima la reclamación efectuada por la interesada al considerar el órgano instructor que no resulta acreditada una relación de causalidad directa entre los daños por los que se reclama y las obras cuya ejecución corresponde a la Administración concernida.

2. La jurisprudencia ha precisado (entre otras STS de 26 de marzo de 2012; STS de 13 de marzo de 2012; STS de 8 de febrero de 2012; STS de 23 de enero de 2012) que *«para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración son necesarios los siguientes requisitos:*

– La efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas.

– Que el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, en una relación directa inmediata y exclusiva de causa efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir alterando el nexo causal.

– Ausencia de fuerza mayor.

– Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño».

3. Como ha reiterado en múltiples ocasiones este Consejo Consultivo, el primer requisito para el nacimiento de la obligación de indemnizar por los daños causados por el funcionamiento de los servicios públicos es que exista un daño y que éste sea consecuencia de dicho funcionamiento. La carga de probar este nexo causal incumbe al reclamante, tal y como establece la regla general de los apartados 2 y 3 del art. 217 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), conforme a la cual incumbe la prueba de las obligaciones al que reclama su cumplimiento y la de su extinción al que la opone. Sobre la Administración recae el *onus probandi* de la eventual concurrencia de una conducta del reclamante con incidencia en la producción del daño, la presencia de causas de fuerza mayor o la prescripción de la acción, sin perjuicio del deber genérico de objetividad y colaboración en la

depuración de los hechos que pesa sobre la Administración y, del principio de facilidad probatoria (art. 217.7 LEC), que permite trasladar el *onus probandi* a quien dispone de la prueba o tiene más facilidad para asumirlo, pero que no tiene el efecto de imputar a la Administración toda lesión no evitada, ni supone resolver en contra de aquélla toda la incertidumbre sobre el origen de la lesión (STS de 20 de noviembre de 2012).

4. La reclamante imputa el daño por el que reclama a las obras que tuvieron lugar en el edificio del Parlamento de Canarias, sito en la calle (...).

Pues bien, tal y como consta en los antecedentes obrantes en el expediente, y señalados por el informe emitido por la Jefa del Servicio de Contratación y Seguridad del 28 de octubre de 2024, en 2020 se tramitó el expediente 4/2020/O, contrato de obras para la rehabilitación del edificio para uso administrativo del Parlamento de Canarias, cuyo objeto fue el edificio propiedad de la Cámara en la calle (...), siendo adjudicataria la empresa (...), firmándose acta de replanteo el 26 de enero de 2021.

De este contrato de obras resultó la instalación de un jardín vertical y horizontal en el patio del edificio de la calle (...), obras que concluyeron el febrero de 2023, en consecuencia, había comenzado el riego del mismo. En el mes de mayo se inició el riego sistemático del jardín horizontal (página 2 del informe del arquitecto director de las obras del edificio del Parlamento de Canarias, Sr. (...), de 4 de octubre de 2024).

Pues bien, el 27 de julio de 2023 (aunque por error la Propuesta de Resolución señala el 17 de julio de 2024), la interesada presenta reclamación señalando que *«Con fecha de 19 de julio de 2023, y en una visita realizada por la exponente al local de su propiedad, pues en ese momento estaba concertando su arrendamiento a personas interesadas en ello, constató la presencia de una fuga o filtración de agua en la pared del fondo de su local, que afectaba tanto a dicha pared como al forjado situado entre la planta superior y el sótano de dicho local. La indicada pared resulta colindante con la pared trasera de un edificio propiedad del Parlamento de Canarias y al que se accede por la calle (...) de esta Capital, y destinado a dependencias auxiliares del indicado Parlamento».*

Atribuye las humedades la reclamante a las obras del jardín vertical y horizontal y a sus riegos, a cuyo efecto aporta informe pericial del Arquitecto Técnico (...), así como de (...), como aseguradora de la Comunidad de Propietarios del Edificio en el que se encuentra el local de la interesada, concluyendo este último, únicamente, como «*tercer responsable*», el Parlamento de Canarias, sin fundamentación alguna.

Por su parte, el informe de (...), sometido a interrogatorio en prueba pericial de 8 de noviembre de 2024, viene a ser debidamente refutado a lo largo de los informes recabados durante la instrucción del presente expediente.

En todo caso, este informe, como se verá en el análisis de la pericial, atribuye las humedades a la obra del Parlamento «*por descarte*», y con la premisa del conocimiento de los jardines y sus riegos.

Así señala la Propuesta de Resolución:

«Basta este extracto para confirmar que el pretendido nexo causal la reclamante lo trata de construir por descarte. Y por ello, el informe pericial confirmaría la ausencia de nexo causal con el Parlamento de Canarias en la medida en que lo imputa a la Cámara por delimitación negativa de las escasas hipótesis que convenientemente se consideran como únicas posibles, pero que desde luego no son todas, como se dirá. No es casual la terminología ambigua y en términos de duda que emplea el informe pericial cuando dice "no se considera probable" o "no parece para nada descabellado" (página 16), lo que evidencia que no existe un nivel de certeza mínimo a los efectos de considerar probaba la existencia de un nexo causal entre la lesión padecida y el funcionamiento normal del Parlamento de Canarias. Y citando un caso similar».

Y es que el informe pericial de parte señala en primer lugar:

«De cara a descartar posibles daños causados por las propias instalaciones del local en cuestión, se dan indicaciones a la Propiedad para modificar el circuito de tuberías que alimentan los baños del local ubicados en el sótano del mismo, procediéndose a dejar sin abastecimiento las antiguas tuberías de suministro de agua, confeccionadas en cobre, sustituyéndose por tuberías de plástico, polibutileno de la marca Terrain, se realiza una prueba de carga (someter al circuito a presión para comprobar que no hay fugas en el mismo) cuyo resultado es negativo, es decir, no se producen fugas en la red ensayada, por lo que el origen de las filtraciones de agua tiene que tener otro origen, garantizándose de esta manera que los daños no proceden de las propias instalaciones del local, ya que una vez sustituidas y probadas las tuberías continúan las emanaciones de agua en las paredes».

Ello, sin perjuicio de que, tratándose de un informe sobre humedades en el edificio donde se sitúa el local de la interesada, su constatación de que las humedades son ajenas al mismo se basen en «*cerrar llaves de paso y cambiar tuberías*», sin que se haya realizado estudio alguno sobre el propio sistema de evacuación de aguas del propio edificio perjudicado, máxime cuando el mismo, tal y como consta en los informes emitidos que este edificio tiene una planta por debajo de la rasante.

Pues bien, hecha esta observación, que no resulta baladí, en todo caso, el Parlamento ha probado sobradamente la ausencia de relación de causalidad entre las obras efectuadas y las humedades por las que se reclama.

a) Así, por un lado, ya desde el punto de vista temporal, señala el informe pericial de parte:

«En la visita conjunta, se informó por la D.F., que el riego del jardín horizontal es de 500 litros al día, y que se había empezado a efectuar los riegos con una cantidad de agua de riego del jardín vertical no especificada, pero dado que la superficie es mayor que la del horizontal y el tipo de plantas, requiere mayor aporte hídrico, se estima que la cantidad debe de rondar los 2.000 litros al día. Coincidiendo en el tiempo, por tanto, la aparición de las manchas de humedad en el local comercial afectado, con la plantación de ambos jardines. Hay que tener en consideración ausencia de precipitaciones en forma de lluvia que se ha tenido en el verano del año 2023, siendo la mayor presencia de agua en el local durante el mismo verano. Indicar, que el jardín de las dependencias auxiliares del Parlamento de Canarias, dispone de una pérgola bioclimática, que, según la dirección facultativa de las obras, impide la caída de agua de lluvia al jardín, ya que la misma se cierra de manera automática, luego el agua de las filtraciones tan solo puede proceder del riego de esos jardines.

Por todo ello, una vez que se ha procedido a eliminar todos los posibles orígenes de las filtraciones, no son tuberías de abastecimiento del local, no son filtraciones de las tuberías de saneamiento del edificio del local, no son filtraciones de agua provenientes de la calle (...), que no hay filtraciones en los edificios colindantes a las dependencias del Gobierno Autónomo, dada la cantidad de agua que se está filtrando y que las nuevas dependencias auxiliares del Parlamento de Canarias no se están utilizando, no se considera probable que el agua que se filtra venga de la red de saneamiento del edificio y casualmente, una vez que se produce la plantación y riego de los jardines de este último, es cuando se empieza a manifestar las humedades en el local comercial, no parece para nada descabellado determinar que el origen de dichas humedades, no es otro, que las filtraciones de agua se están produciendo desde esos jardines que se han formado en las dependencias del auxiliares del Parlamento de Canarias».

Sin embargo, como desmiente el informe emitido el 4 de octubre de 2024, por la Dirección Facultativa de la Obra, *«No es simultánea la ejecución de las obras y la aparición de humedades. En febrero de 2023 habían concluido las obras del jardín vertical y, en consecuencia, había comenzado el riego del mismo. En el mes de mayo se inicia el riego sistemático del jardín horizontal. Y es en el mes de julio cuando se comunica al Parlamento de Canarias que existen humedades en el local próximo de calle (...)».*

Así lo indica también en sus alegaciones la contratista, que añade:

«Obviamente a esta fecha ya existía riego. Ítem más, se adjuntan facturas de (…) en las que se pone de relieve que desde inicios de marzo del consumo de agua se eleva considerablemente. De ser la causa las humedades habrían aparecido desde marzo. No es el caso».

De hecho, en la pericial, a las preguntas realizadas al perito de la interesada, (...), no puede constatar que hubiera humedades antes del verano de 2023, a pesar de venirse regando el jardín desde marzo de 2023; y en contra, sí constata que siguen existiendo actualmente, pues sostiene que las obras de reparación realizadas por la interesada solo «*maquillan*», porque la reparación integral se ha de hacer desde el Parlamento.

A lo que sí se hace referencia es a humedades existentes desde 2006, que, según el perito: *«estaba solucionado, sí».*

No obstante, ha quedado debidamente acreditado a través de los informes recabados por la Administración y el informe de la contrata, que se realizaron debidamente las obras de impermeabilización necesarias en el marco de la Obra de ejecución de los jardines vertical y horizontal.

b) Por otra parte, tampoco es posible relacionar las humedades del local de la reclamante con la obra del Parlamento, lo que, en todo caso se relaciona por los informes recabados por la Administración, con las humedades propias de las lluvias, dadas las características del terreno (ello, a falta de lo que consideramos que debió hacerse: recabar informe acerca del sistema de evacuación de aguas del edificio perjudicado, tanto pluviales, como aguas negras, etc.).

Se infiere del análisis del informe topográfico aportado por (...), y analizado por el informe de la Dirección Facultativa y, posteriormente, por el informe técnico recabado por el Servicio de Contratación, ex art. 79 LPACAP, y emitido el 13 de noviembre de 2024 por (...) lo siguiente:

«Se puede apreciar que el muro del edificio de la C/ (...) linda en su parte baja (planta baja y sótano) donde se encuentra el local de la reclamante, con el terreno natural (subsuelo del edificio de la C/ (...)) y en su parte alta, resto de plantas del edificio, con el muro lindero del edificio del Parlamento, donde se encuentra el jardín vertical.

Este muro del edificio de la C/ (...) en su parte baja es muro de contención de tierras por lo que debe tener su correspondiente impermeabilización y en su parte alta este muro era fachada al patio del edificio (...), con enfoscado y pintado, hasta que se levantó el muro lindero del edificio del Parlamento, tapando esta fachada.

Por su disposición, a cota más baja y aguas abajo, se estima que las humedades del local de la reclamante provienen del terreno natural con el que linda, por deficiente o nula impermeabilización del muro de contención del edificio de la C/ (...).

Debe tenerse en cuenta en este punto que el edificio de la C/ (...) es de muy posterior construcción que el edificio de la C/ (...), por lo que en su construcción debió haberse procedido a la impermeabilización de sus muros de contención.

Ya se comentó en el punto anterior los problemas de presencia de agua en el subsuelo de esta zona de la ciudad.

En el resto de plantas del edificio de la C/ (...), que lindan con el muro del edificio del Parlamento donde se encuentra el jardín vertical, su muro lindero se presume solo disponía de enfoscado y pintado, suficiente en su condición de fachada, sin embargo ahora que linda con el muro del Parlamento donde está instalado el jardín vertical, no presentan humedades, lo que demuestra la correcta ejecución del jardín».

Y, por su parte, el tan mentado informe de la Dirección Facultativa señala con claridad respecto del informe Topográfico incorporado al expediente por la contrata, (...):

«Quedan claros dos hechos. En primer lugar, no hay contacto directo entre las medianeras del local y las del Parlamento, que están separadas en planta por una distancia de 0,73m. en toda su longitud. En segundo lugar, en la sección vertical deducida de los datos topográficos obtenidos se acota la distancia existente entre la mancha de humedad y el nivel del patio, que es de 3,02m».

En este sentido, y a mayor abundamiento, así se recoge en la PR a este respecto, al indicar:

«Y aunque la reclamante en sus alegaciones de 29 de noviembre de 2024 obvie que el topógrafo accedió a su local el 15 de septiembre de 2023 para los trabajos topográficos, y diga que existen humedades por encima de su forjado -aportando fotos que no muestran humedades como las que ella misma denunció con anterioridad-, se detecta una contradicción, e incurre en ella la reclamante, cuando niega la existencia de la lesión -tal como inicialmente la describió- en la planta baja e identifica la zona de la pérdida en la techo del sótano (escrito de 17 de agosto de 2023). Por lo demás, en el resto coinciden las manifestaciones y prueba de la reclamante, con el informe de trabajos topográficos de 16 de septiembre de 2023, en que la afectación principal es en el forjado entre ambas plantas del local, vinculado a la pared del fondo del local, resultando que "Altimétricamente, la mancha de humedad está a 3.02m por debajo de la parte alta del jardín del parlamento de Canarias" (página 7 del informe de trabajos topográficos) lo que sitúa las humedades en la pared del fondo de la planta del sótano y el forjado entre la planta del sótano y la planta baja del local.

La propia manifestación de la reclamante, ocurrida al poco de tiempo de descubrir la lesión, negadora de lesiones en la planta baja puesto que las ubica en el techo del sótano, coincide con la versión del informe topográfico de 16 de septiembre de 2023 y con el plano en sección del informe del arquitecto técnico asesor de la Cámara de 13 de noviembre de 2024. Todo ello lleva a tener por acreditado exclusivamente que el lugar donde se manifiesta la lesión es en la pared del fondo de la planta del sótano y el forjado entre la planta del sótano y la planta baja del local».

5. Por todo lo expuesto, procede desestimar la reclamación de responsabilidad patrimonial de la interesada frente al Parlamento de Canarias por daños ocasionados en un inmueble de su propiedad, sito en la calle (...), Edificio (...), en Santa Cruz de Tenerife, al haberse acreditado por la Administración la inexistencia de nexo causal con las obras de rehabilitación del edificio del Parlamento de Canarias sito en la calle (...).

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución analizada es conforme a Derecho, pues procede desestimar la reclamación formulada por la interesada.