

Dictamen n.º: **202/26**  
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e  
Infraestructuras**  
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**  
Aprobación: **15.04.26**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 15 de abril de 2026, aprobado por unanimidad, sobre la consulta formulada por el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el procedimiento de responsabilidad patrimonial (RPS 34/23) promovido Dña. ...., representada por la Asociación de perjudicados por las obras de Metro de Madrid, en cuanto la titular de la vivienda situada en la calle ....., número .....; el trastero n.º ..... de la planta sótano; la plaza de garaje nº ..... y el estudio sito en la planta baja cubierta, de San Fernando de Henares, por los daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid, en el que figura como interesada.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 25 de marzo de 2026 tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora la solicitud de dictamen preceptivo, cursada a través del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, en relación con la reclamación de responsabilidad patrimonial mencionada en el encabezamiento.

A dicho expediente se le asignó el número 203/26, comenzando el día señalado el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno (en adelante, ROFCJA).

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. Carmen Cabañas Poveda, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en su sesión de 15 de abril de 2026.

**SEGUNDO.-** Del expediente remitido resultan los siguientes hechos, de interés para la emisión del presente dictamen que, a continuación, se relacionan:

1.- El contrato de obras “Infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando de Henares” fue adjudicado por el ente de derecho público de la Comunidad de Madrid “MINTRA, Madrid, Infraestructuras del Transporte”, en septiembre de 2004 a la empresa Dragados, S.A. Dicho tramo pertenece a la línea 7B que transcurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares y tiene un total de siete estaciones.

El 25 de abril de 2006 se aprueba el modificado nº1 al “Proyecto de construcción de la infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando”. Las obras finalizaron en 2007 y la línea entró en servicio.

2.- Entre tanto, tuvo lugar la extinción de MINTRA, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, de extinción de MINTRA y se estableció

en su artículo único, apartado 2, que el conjunto de bienes, derechos y obligaciones resultantes de la extinción se integrarían en la Dirección General de Infraestructuras de la que, *“que prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

3.- Desde la puesta en funcionamiento del tramo de la línea 7 del Metro de Madrid que discurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares se detectaron diversas incidencias, tanto en la infraestructura misma del metro (túnel y pozo de bombeo PK 2+890) como en las edificaciones del exterior, concentrándose la mayor parte en la zona del pozo de ventilación del tramo del túnel ubicado en la calle Rafael Alberti del municipio de San Fernando de Henares, a consecuencia de filtraciones de agua, que provocaron movimientos del terreno y daños a las edificaciones aledañas. Estas incidencias obligaron a la realización de numerosas obras de rehabilitación y consolidación, desde prácticamente la puesta en funcionamiento del servicio hasta la actualidad, conllevando en algunos casos como el presente, la demolición de determinados inmuebles.

4.- Con la finalidad de encontrar el origen de las patologías detectadas, se encargó por DRAGADOS, S.A., como empresa contratista, un informe sobre “Seguimientos hidrogeológicos en el túnel de la Línea 7 de Metro de Madrid- Tramo III Coslada-San Fernando”, que fue redactado por GEOCISA, en el mes de diciembre de 2011.

Ese informe apunta que las entradas de agua se producían por filtraciones a través de fisuras y grietas en las paredes del pozo de evacuación, que se había convertido en un pozo de extracción de agua subterránea, en lugar de uno de recepción.

Con la construcción del túnel y posterior drenaje del agua procedente de éste, se produjo la movilización de un flujo de agua subterránea y con él, el inicio de un proceso de disolución del terreno. A su vez, la entrada progresiva de agua ocasionó la karstificación del terreno, que es un fenómeno producido en suelos de yesos y calizas, que se disuelven por efecto del agua, dando lugar a la aparición de oquedades, rellenas o no, que pueden conllevar a hundimientos bruscos del terreno.

Estos hechos señalaban una conexión hidráulica entre el túnel y el río Jarama, dándose una inversión del flujo subterráneo preexistente, actuando el río como fuente de recarga del sistema kárstico y el pozo de Metro como descarga artificial del mismo.

5.- A la vista de las deficiencias citadas, la Consejería de Transportes e Infraestructuras acordó el inicio de un expediente de exigencia de responsabilidad por vicios ocultos a la empresa contratista Dragados, S.A., que se resolvió por la Orden de 18 de noviembre de 2016 por la que se dispuso declarar a la empresa Dragados, S.A. responsable de los daños derivados de los vicios ocultos detectados en las obras y se le reclamó una cantidad en concepto de indemnización por los perjuicios. Formulado recurso de reposición, este fue desestimado por Orden de 20 de diciembre de 2016.

6.- Interpuesto recurso contencioso-administrativo por la empresa contratista contra las anteriores resoluciones (Procedimiento Ordinario 8/2017), la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 3) dictó la Sentencia de 9 de enero de 2019 que anuló las citadas órdenes. Según la sentencia:

*“La conclusión no puede ser otra que diseñado el pozo de bombeo como permeable, el agua comenzó a filtrarse por el mismo cuando*

*MINTRA empezó a bombear agua, atrayendo más agua que disolvió el terreno alrededor del pozo y por debajo del túnel, lo que provocó el movimiento del mismo, abriéndose sus juntas al atacar las aguas salinas el mortero del gap y acelerando el proceso de karstificación que se desató, lo cual evidencia que la causa del problema radicó, efectivamente, en el diseño de la permeabilidad del pozo, cuya responsabilidad no puede atribuirse a Dragados, S.A., sino a MINTRA que supervisó y aprobó el modificado del proyecto que incluía la ejecución del pozo de bombeo como permeable, lo que se reveló como el defecto de proyecto determinante de la inundación del túnel. No cabe imputar Dragados, S.A. una mala ejecución del túnel, que no solo no ha quedado en modo alguno acreditada, sino además porque en el proyecto de la obra tampoco se recogía la impermeabilización del túnel, de manera que la causa de la ruina producida fue el defecto del proyecto consistente en no tener en cuenta las singularidades del terreno que exigía un pozo impermeable en lugar del que se diseñó y ejecutó conforme al proyecto de la obra”.*

El Tribunal Supremo inadmitió el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Madrid contra la citada sentencia, por lo que esta devino firme.

7.- Desde la aparición de tales daños, se efectuaron inspecciones a los inmuebles y se procedió a la auscultación y control de los edificios que pudieran afectarse, para mantener un seguimiento constante de la situación. Entre los años 2009 y 2021, se realizaron contratos de emergencia para la estabilización de los terrenos del entorno como consecuencia de los asentamientos y para la impermeabilización del túnel de Metro de la línea 7B. Las diversas actuaciones realizadas en la zona para solucionar estas afecciones, en principio, parecían haber solucionado el problema.

No obstante, desde mediados de agosto de 2018 y hasta octubre de 2019, se incrementaron las quejas de los vecinos, por lo que se procedió a realizar nuevas visitas a las edificaciones, emitiendo informe la Unidad de Seguimiento y Control del contratista de auscultación y supervisión geotécnica (USAC).

Posteriormente, en enero del año 2020 se elaboró un informe técnico por la UTE Servicios Comunidad de Madrid sobre *“la situación de las edificaciones en el entorno de la línea 7 B de metro y su relación con los movimientos del terreno”* donde se determina que los daños aparecidos en la calle de la Presa de San Fernando de Henares (según inspecciones realizadas a lo largo del año 2019) podían calificarse de graves en algunas viviendas, siendo muy posible su evolución a muy graves, recomendando la realización de un estudio específico y detallado del terreno en las inmediaciones de la Línea 7B, para concretar el nivel de daños existente y, en lo posible, evitar su extensión.

8.- Debido a esta situación se contrató a la empresa INES, Ingenieros Consultores, S.L. por procedimiento de emergencia para el servicio de diagnosis y seguimiento geotécnico del terreno en las inmediaciones de la línea 7B de Metro, entidad que emitió una nota técnica el día 7 de diciembre de 2020, en la cual se destacaba que a partir de agosto de 2020 se observaba una aceleración del proceso, al haber nuevos descensos en el entorno del pozo PK 2+890, lo que hacía necesario realizar nuevas actuaciones en las calles Presa y Rafael Alberti, así como en el propio pozo.

Las referidas actuaciones consistieron fundamentalmente en obras de consolidación del terreno que finalizaron en el mes de abril de 2021, sin haberse observado durante ese período movimientos relevantes de asientos diferenciales, hasta la primera semana del mes

de mayo, en la que se produjeron nuevos movimientos de asiento en las viviendas.

Dada la existencia de estos nuevos asientos del terreno cercanos a las viviendas, tras las obras de consolidación, se procedió a buscar el origen, detectándose una anomalía en el entorno del cruce de las calles de la Presa y Rafael Alberti, donde se ubica el pozo PK 2+890, por lo que se instó al Canal de Isabel II a su revisión, como responsable del mantenimiento de la infraestructura y del alcantarillado municipal, comprobándose que el pozo de registro, el PK 2+890, perteneciente a la red general, se encontraba averiado y su fondo horadado, produciendo pérdidas de agua. Con la aparición de esos nuevos asientos diferenciales, la situación en las viviendas situadas en el entorno del PK 2+890 empeoró.

El Canal de Isabel II realiza unos primeros trabajos de reparación del pozo y del colector municipal en mayo y junio de 2021 y posteriormente efectuó el desvío definitivo del agua bombeada desde el pozo reparado a un nuevo colector (en la calle Francisco Sabatini) que, finalmente, acometía al colector principal (en la calle Ventura de Argumosa).

En cuanto al inmueble objeto del presente acuerdo, el Decreto 1753/2022, de 16 de septiembre, la Concejalía de Planificación y Desarrollo Sostenible del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, declaró la ruina física inminente de las edificaciones sitas en la calle ..... y ordenó el desalojo de las correspondientes viviendas, requiriendo a la Comunidad de Madrid, como causante del daño, para que iniciara la ejecución de los trabajos necesarios para rehabilitar, restaurar, reformar o, en su caso, demoler y reconstruir las edificaciones ubicadas en la Calle .....

Mediante Orden de fecha 17 de septiembre de 2022 se declaró de emergencia el encargo a la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E, M.P. (TRAGSA) de las actuaciones de realojamiento, vigilancia del inmueble, inspección y seguimiento estructural, refuerzo estructural y medidas de seguridad y salud del edificio sito en la calle ....., de San Fernando de Henares. El objeto del encargo consistió en el realojo de los ocupantes de los edificios sitios en la calle ....., portal ..... durante un período de 12 meses y de los portales ..... y ..... durante un período de 1 mes, con la finalidad de adoptar las medidas que garantizaran el acceso con seguridad de los vecinos a sus viviendas. La fecha de inicio del encargo fue el 18 de septiembre de 2022.

9.- Entre tanto, se formuló consulta a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, sobre si cabía la posibilidad de prorrogar la cobertura económica de los gastos que se estaban sufragando por la Comunidad de Madrid una vez finalizados los encargos de emergencia; si sería viable la opción de abonar tales gastos como anticipo de las futuras indemnizaciones derivadas de los expedientes de responsabilidad patrimonial en tramitación y en caso negativo, si habría alguna otra fórmula jurídica que pudiera amparar el mantenimiento de estos gastos.

La Abogacía General de la Comunidad de Madrid emitió informe el 27 de abril de 2022, estableciendo que, extinguida la vigencia del encargo a TRAGSA, no era viable seguir asumiendo los gastos de realojo de las familias afectadas al amparo del mismo. Asimismo, señaló que la regulación legal del procedimiento de responsabilidad patrimonial no contemplaba la posibilidad de realizar abonos a cuenta de futuras indemnizaciones, ello, no obstante, podría tenerse en consideración la posibilidad de terminación convencional de los procedimientos, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 39/2015.

De acuerdo con lo indicado por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, se dictaron sucesivas ordenes de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructura, acordando la ampliación del encargo de emergencia a TRAGSA.

El 1 de septiembre de 2022 se formuló nueva consulta a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, sobre si cabía la posibilidad, en el marco de la tramitación de los procedimientos de responsabilidad patrimonial y con base en el artículo 86.1 de la Ley 39/2015, conforme al apartado quinto del citado artículo, de efectuar acuerdos con los interesados, que no supusieran la finalización del procedimiento, por una duración determinada y solo en referencia al concepto susceptible de indemnización por alojamiento, al ser un gasto en el que incurren los damnificados como consecuencia de los derribos de sus viviendas, con independencia de la resolución final del procedimiento.

El subsiguiente informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, de fecha 9 de septiembre de 2022, determinó que el artículo 86.1 de la Ley 39/2015, resulta de aplicación a los procedimientos de responsabilidad patrimonial, pudiendo, conforme al mismo, adoptar acuerdos no finalizadores del procedimiento administrativo, con carácter previo a la resolución que le ponga fin. Asimismo, sostuvo que los eventuales acuerdos no finalizadores del procedimiento que pudieran adoptarse no debían ser sometidos al dictamen de esta Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, pues este órgano consultivo solo emite dictamen, en su caso, una vez redactada la propuesta de resolución o de acuerdo de terminación convencional.

Se solicitó un tercer informe a la Abogacía general de la Comunidad de Madrid sobre determinadas dudas en materia de valoración de los daños y el subsiguiente informe de 9 de enero de

2023 estableció que para determinar el alcance de la responsabilidad patrimonial de la Administración y, por tanto, la indemnización y la valoración del suelo debían considerarse los artículos 34 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. También que, la inclusión en la indemnización del valor de tasación calculado en los términos del RDL 7/2015, comprensivo del terreno y la edificación, no comporta, por sí mismo, un enriquecimiento injusto, siempre que ello obedezca a criterios legales de determinación del daño producido en las viviendas, a fin de conseguir la reparación de los mismos que es la función propia del procedimiento de responsabilidad patrimonial; si bien debería excluirse el valor residual si existiese.

10.- A la vista de lo indicado, la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras encargó un estudio al despacho jurídico Simmons & Simmons acerca de los parámetros de cálculo que deben utilizarse para el pago de las indemnizaciones en estos procedimientos de responsabilidad patrimonial, detallando una reglas y criterios para la valoración de las indemnizaciones.

**TERCERO.-** Con fechas 23 de mayo y 21 de junio de 2023, diversos interesados, entre los que se encontraba la interesada en este procedimiento y la propia Asociación de perjudicados por las obras de Metro de Madrid en la que se integraban y asumía su representación, presentaron solicitudes interesando la apertura de expedientes individuales de responsabilidad patrimonial en relación con las obras de la línea 7B de Metro de Madrid.

Mediante diligencia de 16 de enero de 2024, suscrita por el jefe de División de Recursos y Responsabilidad Patrimonial de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras comunicó a

todos ellos el inicio de los correspondientes expedientes de responsabilidad patrimonial, junto con la normativa rectora.

El 6 de mayo de 2024 se realizó un requerimiento de documentación a la interesada en este procedimiento, concediéndole un plazo para que formulase alegaciones, así como los documentos o información que reputase necesaria para tramitar la reclamación.

Consta una primera solicitud, cursada a través de la Asociación de perjudicados por las obras de Metro de Madrid, de una ampliación del plazo para presentar la documentación, que fue concedida, el 29 de mayo de 2024. Seguidamente, la interesada actuando representada por la asociación, al igual que en el resto de los tramites posteriores del procedimiento, presentó escrito de alegaciones en el que puso de manifiesto que, si bien no le resultaba posible en ese momento cuantificar los daños, sí podía concretar conceptos indemnizatorios, tales como el valor intrínseco de los inmuebles demolidos, el del mobiliario y enseres, la cuantificación de la pérdida de la disponibilidad de los inmuebles, y determinados gastos de adquisición de los inmuebles (notaría, registro, impuesto, gestoría, etc.), además de los gastos periciales y legales soportados a través de la Asociación, el daño moral y el impacto fiscal derivado del cobro de las indemnizaciones por daño moral.

También interesaba la práctica de determinadas diligencias probatorias. A saber: que se tuviera por reproducida la documentación de la Comunidad de Madrid relacionada con la responsabilidad patrimonial, los documentos aportados por los demandantes en el Procedimiento Abreviado 945/2023 seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y la documentación que acreditase la prestación de servicios de atención psicológica a los perjudicados y en la que se identificaran los facultativos que estaban llevando a efecto dicha atención.

Se solicitaba igualmente la incorporación de un informe pericial que acompañaban, elaborado por un despacho de arquitectos contratado por la asociación de afectados, relativo a la valoración de los inmuebles, mobiliario y enseres y la ampliación de su pericial a su autores; además del testimonio de los psicólogos designados por la Comunidad de Madrid para el tratamiento psicológico de los perjudicados, de un asesor de Urbanismo del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de dos empleados de GEOCISA, del presidente del Colegio de Geólogos, del representante legal de una empresa de muebles, de los representantes legales de Dragados S.A. y del Canal de Isabel II, del titular de la Alcaldía de San Fernando de Henares, de un antiguo consejero de Transportes de la Comunidad de Madrid y del secretario de la Asociación de Perjudicados de Metro.

Mediante posteriores escritos de 10 de junio y 12 de septiembre de 2024, el representante de la asociación de perjudicados, en representación de la interesada, presentó nuevos escritos solicitando distintos documentos e informes técnicos y solicitó el acceso por los técnicos de la entidad pericial por ellos contratada a todas las actuaciones de demolición previstas y que se pudieran producir en el futuro, así como comparecer en las obras para recabar los datos que precisaran.

Entre tanto, mediante Decreto 1359/2024, de 26 de junio de 2024 de la Concejalía Delegada de Planificación y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, se declaró en estado o situación de ruina legal urbanística los portales 3 y 4, de la edificación situada en la Calle ....., que abarca 8 viviendas en el portal nº....., 8 viviendas en el portal nº....., plazas de garaje, trasteros y cuartos de instalaciones incluidas en el edificio de la referencia, así como el acceso peatonal y el acceso rodado al resto del garaje de la finca catastral, con cita del artículo 171 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la

Comunidad de Madrid y en base al informe presentado por la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y al informe de la Arquitecto Técnico Municipal.

A la vista del anterior decreto, con fecha 12 de septiembre de 2024, la representación de la asociación de afectados solicitó que se pusiera a su disposición el Proyecto de Derribo y Rehabilitación del edificio sito en la calle ....., a efectos de que los titulares, propietarios o usuarios del uso residencial, comercial y de aparcamiento pudieran mediante la memoria descriptiva de aquél, conocer y vislumbrar el estado y la planificación de sus edificaciones afectadas.

Para dar contestación a la solicitud de diligencias probatorias interesadas, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación emitió informe con fecha 5 de diciembre de 2024 y, de acuerdo con su criterio, mediante Resolución de 24 de enero de 2025 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras admitió las pruebas documentales propuestas, así como la pericial de parte, sin estimar la necesidad de que sus autores comparecieran a ratificar y ampliar sus análisis; inadmitió la prueba testifical, por reputarla innecesaria y, en particular, denegó la relativa a los representantes de las entidades interesadas, por cuanto ya dispondrían del trámite de audiencia que se concedería al Ayuntamiento de San Fernando de Henares y al Canal de Isabel II.

Contra dicha Resolución el representante de la interesada interpuso recurso de alzada, con fecha 3 de marzo de 2025, siendo desestimado mediante Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 20 de marzo de 2025.

En el curso del procedimiento, se solicitó informe a la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo acerca de la reclamación planteada. Esa dirección general emitió informe el 26 de marzo de 2025 en el que señaló que los acontecimientos geotécnicos que habían generado los movimientos del terreno que afectaron a las edificaciones del área, incluyendo el inmueble objeto de este expediente, derivaban de las obras de construcción de la Línea 7B, con independencia de la posible intervención de otros factores, como las deficiencias en la conservación mantenimiento de la red de saneamiento municipal gestionada por el Canal de Isabel II desde el año 2012 y con anterioridad por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. Por esta causa, se indicaba que había una relación de causalidad entre la actuación de la Comunidad de Madrid y los daños sufridos en las edificaciones de la zona, por lo que la Administración autonómica era responsable de los perjuicios, con independencia de la posible concurrencia de otros agentes, cuya participación y responsabilidad se determinarían en el expediente correspondiente.

De acuerdo con dicho informe, la Administración asumió los gastos derivados del desalojo respecto a esa vivienda, hasta diciembre de 2024 por un importe de 2.654,79 €.

A dicho informe se acompañaron, entre otros documentos, la valoración efectuada por la empresa TINSA de los inmuebles a que se refiere este expediente. De acuerdo con dicha valoración se asignaron 141.650 € a la vivienda; 18.026,47 € a la plaza de garaje; 2.336,78 € al trastero y 18.900 € al estudio bajo cubierta. Esa tasación fue rectificada mediante posterior informe, de fecha 13 de noviembre de 2025, siendo valorado el inmueble y sus anejos inseparables en 162.886,73 €, al excluir la plaza de garaje, dado que ésta no había sido efectivamente demolida.

Consta otorgada audiencia a la propietaria el 4 de mayo de 2025.

En la comunicación se le indicó que podía manifestar su intención de llegar a un acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento de responsabilidad patrimonial en relación con el artículo 86.1 y 5 de la Ley 39/2015, de acuerdo con la propuesta que se adjuntaba, en la que se reconocía una cuantía por importe total de 200.913,20 € en concepto de indemnización por la pérdida del inmueble y sus anejos y por los daños morales (180.913,20 euros por el valor del inmueble y 20.000 euros por daños morales), previendo que estas cuantías se actualizarían conforme al Índice de Garantía de la Competitividad.

Consta igualmente otorgado trámite de audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, y al Canal de Isabel II, que formuló alegaciones el 6 de mayo de 2025, en las que dio por reproducidos otros escritos presentados con anterioridad, en distintos procedimientos de responsabilidad incoados de oficio por la consejería.

La interesada, representada por el letrado de la asociación de afectados presentó escritos de 6, 23 y 29 de mayo de 2025, solicitando el complemento documental del expediente remitido y la ampliación del plazo para formular alegaciones y finalmente, el 12 de junio de 2025, formuló alegaciones mostrando su disconformidad con el acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento, alegando que el acuerdo no se pronunciaba sobre los conceptos indemnizatorios solicitados en el expediente, en los que insiste, así como con la valoración efectuada por la empresa TINSA.

Además, en dicho escrito efectuó las siguientes consideraciones, muchas de ellas formuladas en términos generales, con sustento en el criterio del informe pericial de parte:

a) Valoración económica del inmueble. Fija el importe de la reclamación en la cantidad de 196.806,96 €.

b) Valoración económica de bienes y enseres. Aduce que, aunque los propietarios hayan podido retirar el mobiliario y enseres, *“los muebles y algunas instalaciones no son adaptables, ni reutilizables y/o no han llegado a ser retirados”*, fijando el importe de este gasto reclamable en la cifra de 8.214,30 €, a los que habría que sumar los gastos de guardamuebles y mudanzas que no sean asumidos por la Comunidad, no obstante, se deja abierta la reclamación por este concepto para poder cuantificarse a lo largo del procedimiento.

c) Lucro cesante y/o pérdida de disponibilidad de los inmuebles. Según el informe aportado por la asociación de afectados, el valor de renta óptima para la tipología de piso en torno a los 80 m<sup>2</sup> sería de 912 € al mes y para la tipología de vivienda unifamiliar estaría adosada en torno a 1.470,60 € al mes. Asimismo, sostiene que algunos perjudicados han perdido sus plazas de aparcamiento, por lo que aporta un informe sobre aparcamientos de 5 de febrero de 2023 suscrito por el mismo estudio de arquitectura redactor del informe pericial principal, que considera que el parámetro de referencia, en cuanto a la falta de disponibilidad de las plazas de aparcamiento, es del mercado de alquileres y las gradúa en 77 € mensuales.

d) Gastos y perjuicios asociados a la compra de nuevos inmuebles de naturaleza análoga, que valoran en 19.680,70 €.

e) Gastos soportados a través de la Asociación, periciales y legales. Este concepto reclamable se deja pendiente de cuantificación.

f) Daños morales. Se considera que las cuantías indemnizables por este concepto ascenderían a la cantidad total de 38.000 €, desglosados de la siguiente manera: 30.000 €, más 8.000 € que han sido reconocidos expresamente por la Comunidad de Madrid.

g) Perjuicios financieros y por impacto fiscal de las indemnizaciones: Relativos a un posible impacto financiero de las compras en un momento alcista de tipos de interés e incluso, un impacto fiscal de las indemnizaciones, al no poder considerarse exentas. Asimismo, sostienen, se ha exigido a la interesada que facilite datos de sus títulos de adquisición y de sus hipotecas.

Aportaron junto con su escrito de alegaciones, el informe pericial en el que se apoyan y el otro informe pericial de 22 de noviembre de 2022 relativo al estudio de mercado de alquileres de las viviendas en San Fernando de Henares; un informe de febrero de 2023 sobre conceptos indemnizables no contemplados por la Comunidad de Madrid (plazas de aparcamiento) realizado por una consultora; un informe de tasación realizado por otra consultora, de 21 de octubre de 2022 y anexos con diversa documentación gráfica, registral, catastral y planimétrica de los inmuebles.

Mediante escrito de fecha 10 de julio de 2025, la División de Recursos y Responsabilidad Patrimonial de la consejería solicitó informe a la Dirección General de Infraestructuras, en cuanto al análisis de los informes periciales aportados por la interesada en su escrito de alegaciones a la propuesta de acuerdo de terminación convencional y por la referida dirección general, se solicitó a TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A. U., la elaboración del referido informe, centrado en la determinación del valor de los inmuebles situados en la calle de .....

Con fecha 14 de noviembre de 2025, TINSA emitió el informe de auditoría requerido, analizando el dictamen pericial y los demás informes aportados por la representación de la interesada.

Por su parte, 19 de noviembre de 2025, la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo emitió informe sobre los

gastos asumidos por la Administración desde diciembre de 2024 hasta el día 30 de abril de 2025, fecha de finalización de la vigencia de la Orden de emergencia ascendiendo éstos a 3.924,29 €, conforme al siguiente desglose: suministro desalojo: 620,66 €, guardamuebles: 2.663,36 € y mudanza: 640,27 €.

Con fecha 25 de noviembre de 2025, consta un posterior traslado a la interesada de una nueva propuesta de acuerdo de finalización convencional, en coherencia con el informe de TINSA.

Igualmente se concedió nuevamente trámite de audiencia al Canal de Isabel II y al Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

Con fecha 18 de diciembre de 2025, la interesada formuló sus alegaciones finales reiterándose en las precedentes, rechazando la tasación de TINSA e interesando que se acogiera la valoración que propugna. A saber:

-Valor de mercado (vivienda + estudio + garaje + trastero):  
196.806,96 €

- 10% de gastos e impuestos: 19.680,70 €

- Mobiliario/enseres: 8.214,30 €

- TOTAL: 224.701,96 €

Además, se interesaba que se le reconociera un daño moral que ascendiera a la cantidad de 38.000 €; el lucro cesante por la pérdida de la disponibilidad de la vivienda, conforme al informe de alquileres de la pericial (912 €/mes o 1.470,60 €/mes según tipología), hasta la efectiva reposición y que se le indemnizase la plaza de garaje nº 35 de manera íntegra, como anejo inseparable de la vivienda o subsidiariamente, que se le abonase una indemnización por la falta

de disponibilidad, a razón de 77 €/mes, desde el desalojo y hasta el completo resarcimiento.

Además, todas las cuantías deberían actualizarse conforme al Índice General de Competitividad y abonársele intereses de demora, conforme art. 34.3 LRJSP.

No constan otras alegaciones finales efectuadas por el resto de los interesados.

Se nos remite la propuesta de resolución finalizadora del procedimiento, de fecha 20 de febrero de 2026, que plantea la estimación parcial de la reclamación, conforme a la valoración, efectuada por TINSA, negando por el contrario todos los demás conceptos indemnizatorios reclamados.

Así se propone abonar a la interesada el importe total de 182.886,73 €, resultante de adicionar la cantidad de 162.886,73 € por el valor del inmueble y sus anejos inseparables, de los que 141.650,00 € serían por la vivienda; 18.900 € por el estudio situado en la planta bajo cubierta, 2.336,73 € por el trastero y la cantidad de 20.000 € por los daños morales. Previendo que esa cuantía se actualizará conforme al Índice de Garantía de la Competitividad.

El 17 de marzo de 2026, emitió informe el interventor general de la Comunidad de Madrid, que fiscalizó favorablemente la propuesta de estimación parcial de la reclamación, por el importe de la valoración señalada, sin perjuicio de la actualización que proceda de acuerdo con el artículo 34.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

## **CONSIDERACIONES DE DERECHO**

**PRIMERA.-** La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo, de acuerdo con el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre al tratarse de una reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a 15.000 euros, cursada a través de la solicitud del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 5/2016, de 19 de enero, (en adelante, ROFCJA).

**SEGUNDA.-** La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado a instancia de parte interesada según consta en los antecedentes, se regula en la LPAC de conformidad con su artículo 1.1, con las particularidades previstas para los procedimientos de responsabilidad patrimonial en los artículos 67, 81 y 91. Su regulación debe completarse con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en lo sucesivo, LRJSP), cuyo capítulo IV del título preliminar se ocupa de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

La reclamante ostenta legitimación activa, pues acredita la propiedad de los inmuebles a los que se refiere el presente dictamen, que resultaron afectados por las obras de ampliación del metro y la declaración de ruina subsiguiente, no existiendo dudas sobre su legitimación en este procedimiento.

En cuanto al análisis de la legitimación pasiva, recordemos que se plantea una responsabilidad patrimonial derivada de las complicaciones subsiguientes a la parte ejecutada del contrato de obras “Infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de

Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando de Henares”, que fue adjudicado por MINTRA, en septiembre de 2004 a la empresa “Dragados, S.A.” y que la Sentencia de 9 de enero de 2019, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 3) atribuyó las filtraciones de agua causantes de los daños analizados a defectos de proyecto de la obra, no imputables a la mercantil contratista.

Según todo ello, resulta que la legitimación pasiva corresponde a la Comunidad de Madrid, puesto que desde la extinción del ente de derecho público “MINTRA, Madrid, Infraestructuras del Transporte”, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid ha asumido la totalidad del contenido de sus bienes, derechos y obligaciones, según dispuso el artículo único, apartado 2, de la norma últimamente citada, que previno que tal contenido patrimonial se integraría en la Dirección General de Infraestructuras de la referida consejería que, en adelante *“prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

El plazo de las reclamaciones de responsabilidad patrimonial es de un año, contado desde que se produjo el hecho o el acto que motive la indemnización, o de manifestarse su efecto lesivo (ex artículo 67 de la LPAC).

En el caso sujeto a examen, según resulta de los antecedentes de hecho expuestos, la ruina física urbanística de los inmuebles a los que se refiere este dictamen se declaró por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares mediante Decreto de 16 de septiembre de 2022 y la declaración de ruina legal urbanística se efectuó mediante otro Decreto de 26 de junio de 2024, siendo notificada a la interesada. De esa forma, debemos considerar que la reclamación de la interesada se

ha formulado en plazo legal, puesto que, junto con otros afectados, en el mes de mayo de 2023 solicitó la incoación del procedimiento.

En cuanto al procedimiento seguido, observamos que se ha solicitado el informe preceptivo previsto en el artículo 81 de la LPAC, del servicio al que se imputa la producción del daño, conforme previene el artículo 81 de la LPAC, habiéndose emitido por la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en el que se aborda la relación de causalidad y la responsabilidad de esta administración, e incluso, la valoración del local afectado.

Adicionalmente consta en el expediente un informe técnico jurídico, de fecha 25 de noviembre de 2022, encargado por la Consejería de Transportes e Infraestructuras a un despacho privado, acerca de los parámetros de cálculo que debían ser tenidos en cuenta para efectuar el pago de las indemnizaciones en estos procedimientos de responsabilidad patrimonial.

A partir de todo ello, la administración madrileña elaboró una propuesta de terminación convencional, ajustada a las previsiones al efecto del artículo 86.1 la LPAC; pero que, como hemos ya señalado, no ha sido aceptada por la interesada por discrepancias en cuanto a los conceptos indemnizables y su valoración.

Posteriormente se ha concedido el trámite de audiencia y alegaciones a la interesada, al Ayuntamiento de San Fernando Henares y al ente público Canal de Isabel II, en los términos ya reseñados, habiéndose formulado la oportuna propuesta de resolución, por lo que debe concluirse que la instrucción del procedimiento ha sido completa, sin que se haya omitido ningún trámite que tenga carácter esencial o que resulte imprescindible para resolver.

Se observa que se ha superado ampliamente el plazo de seis meses establecido para resolver y notificar la resolución previsto en el artículo 91.3 de la LPAC. No obstante, el transcurso del plazo no exime a la Administración de su obligación de resolver expresamente y sin vinculación alguna con el sentido del silencio desestimatorio producido ni, en consecuencia, a esta Comisión Jurídica Asesora de informar la consulta.

**TERCERA.-** La responsabilidad patrimonial de la Administración se recoge en el artículo 106.2 de la Constitución Española, que garantiza el derecho de los particulares a ser indemnizados de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, en los términos establecidos por la ley, previsión desarrollada los artículos 32 y siguientes de la LRJSP.

La viabilidad de la acción de responsabilidad patrimonial de la Administración, según doctrina jurisprudencial reiterada, requiere la concurrencia de varios 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) Que exista una relación de causa a efecto entre el funcionamiento del servicio y la lesión, sin que ésta sea producida por fuerza mayor.

d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño. Así, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2018 (recurso contencioso-administrativo 5006/2016) *«la jurisprudencia de esta Sala (por todas las STS de 1 de julio de 2009, RC 1515/2005 y las allí recogidas) insiste en que “no todo daño causado por la Administración ha de ser reparado, sino que tendrá la consideración de auténtica lesión resarcible, exclusivamente, aquella que reúna la calificación de antijurídica, en el sentido de que el particular no tenga el deber jurídico de soportar los daños derivados de la actuación administrativa”»*.

Ha destacado esa misma Sala (por todas, en Sentencia de 16 de marzo de 2016), que es el concepto de lesión el que ha permitido configurar la institución de la responsabilidad patrimonial con las notas características de directa y objetiva, dando plena armonía a una institución como garantía de los derechos de los ciudadanos, a no verse perjudicados de manera particular en la prestación de los servicios públicos que benefician a la colectividad y que, ese concepto de lesión se ha delimitado con la idea de constituir un daño antijurídico: *“(...) lo relevante es que la antijuridicidad del daño es que no se imputa a la legalidad o no de la actividad administrativa -que es indiferente que sea lícita o no, en cuanto que la genera también el funcionamiento anormal de los servicios- o a la misma actuación de quien lo produce, que remitiría el debate a la culpabilidad del agente que excluiría la naturaleza objetiva; sino a la ausencia de obligación de soportarlo por los ciudadanos que lo sufren. Con ello se configura la institución desde un punto de vista negativo, porque es el derecho del ciudadano el que marca el ámbito de la pretensión indemnizatoria, en cuanto que sólo si existe una obligación de soportar el daño podrá excluirse el derecho de resarcimiento que la institución de la responsabilidad comporta (...). Interesa destacar que esa exigencia de la necesidad de soportar el daño puede venir justificada en relaciones de la más variada naturaleza, sobre la base de que exista un título,*

*una relación o exigencia jurídica que le impone a un determinado lesionado el deber de soportar el daño”.*

**CUARTA.-** Del breve resumen de los presupuestos de la responsabilidad patrimonial incluidos en la consideración jurídica precedente, se deduce que, sin la existencia de un daño real y efectivo a quien solicita ser indemnizado, no cabe plantearse una posible responsabilidad de la Administración. Tampoco procederá si el daño no tiene la consideración de antijurídico, en el sentido de que el administrado no tenga el deber de soportarlo.

En el caso que nos ocupa, resulta evidente que la reclamante, ha sufrido la pérdida de la vivienda situada en la calle ....., del trastero n.º ..... de la planta sótano y del estudio sito en la planta baja cubierta, de San Fernando de Henares, por los daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid.

El nexo causal entre ese daño y la referida intervención del servicio público se reconoce en el informe emitido por el subdirector general de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la entonces Consejería de Transportes e Infraestructuras, en el que indica: *“los acontecimientos geotécnicos que han provocado los asientos del terreno afectando a las construcciones de la zona, derivan de las obras de construcción de la Línea 7B, todo ello sin perjuicio de la eventual intervención de otros factores como las deficiencias en el mantenimiento de la red de saneamiento municipal gestionada por el Canal de Isabel II desde el 2012 y con anterioridad por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. Por ello, existe una relación de causalidad entre la actuación de la Comunidad de Madrid y los daños sufridos en las edificaciones de la zona, por lo que esta Administración es responsable de los perjuicios, con independencia de la posible concurrencia de otros agentes, cuya participación y responsabilidad se determinará en el expediente correspondiente”.*

También se deduce la relación de causalidad de la Sentencia de 9 de enero de 2019, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recaída en el Procedimiento Ordinario 8/2017, que ha ganado firmeza y que explicó las causas principales del problema y atribuyó su causación a MINTRA, puesto que fue quien supervisó y aprobó el modificado del proyecto que incluía la ejecución del pozo de bombeo como permeable, *“...ya que en el proyecto de la obra no se recogía la impermeabilización del túnel, de manera que la causa de la ruina producida fue el defecto del proyecto consistente en no tener en cuenta las singularidades del terreno, que exigía un pozo impermeable en lugar del que se diseñó y ejecutó, conforme al proyecto de la obra”*.

Por tanto, con independencia de que hayan podido influir otras causas, que son apuntadas por el responsable de la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo, de lo actuado en el expediente que nos ocupa no ofrece dudas que la causa directa de los daños en la vivienda han sido las deficiencias en el proyecto elaborado por la Comunidad de Madrid.

Tampoco ofrece duda que resulta antijurídica la situación sufrida por la interesada en el procedimiento al que se refiere este dictamen, que se ha visto privada de los inmuebles referenciados, a consecuencia de las obras aludidas, al no tratarse de un daño que tengan la obligación de soportar.

Concurren pues todos los elementos de la responsabilidad patrimonial de la Administración y el procedimiento tramitado, se ajusta a Derecho.

**QUINTA.-** Resta por analizar el importe de la responsabilidad a indemnizar, existiendo discrepancias entre la propuesta y la interesada, tanto en la determinación de los bienes y derechos a indemnizar, como en su valoración concreta.

A este respecto, debemos recordar que la reparación integral del daño es la finalidad esencial de la institución de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas, en la medida que los particulares afectados han sufrido una lesión en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, que no tienen el deber jurídico de soportar.

Ahora bien, la LRJSP no concreta los bienes y derechos cuya lesión pueda ser objeto de indemnización en un procedimiento de responsabilidad patrimonial. Por lo tanto, el primer objetivo será identificar aquellos conceptos que pueden ser indemnizables, en este caso.

En cuanto a este asunto comienza por existir una discrepancia entre las partes, pues si bien la interesada considera que debe serle indemnizada la plaza de garaje nº ....., además de su vivienda, situada en la calle .....; el trastero n.º ..... de la planta sótano; y el estudio sito en la planta baja cubierta, de San Fernando de Henares; la administración autonómica disiente en cuanto al garaje, con sustento en el informe pericial de TINSA y lo excluye de indemnización, precisando que no ha sido demolida.

Falta información concreta en el expediente que permita valorar otros posibles daños de la reclamante referidos a la plaza de aparcamiento, por lo que habremos de atenernos al criterio de la administración, pues los daños indemnizables en concepto de responsabilidad patrimonial de la administración, deben ser ciertos y resultar singularmente acreditados, como ya se indicó al analizar los requisitos de la responsabilidad patrimonial de la administración.

Respecto de la valoración de los daños, el artículo 34.2 de la LRJSP establece que *“la indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de*

*expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social”.*

Por consiguiente, por un lado, existe una remisión a los criterios de valoración establecidos en la normativa que resulte de aplicación, ponderándose las valoraciones predominantes en el mercado (valor de mercado o de sustitución). Por el otro, en los casos de muerte o lesiones corporales se pueden tomar como referencia los criterios de valoración establecidos en la Ley 35/2015, de 22 de septiembre, de reforma del sistema para la valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación.

Consta sobre la valoración de los bienes a que se refiere este dictamen un cumplido informe elaborado por una consultora, a instancias de la Administración autonómica, incorporado al procedimiento y basado en numerosa jurisprudencia, que cita. En el mismo se indica que, si la lesión provoca la destrucción del inmueble, como ocurre en este caso en cuanto, se aplicará el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “TRLSRU”), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo artículo 34.1.d) así lo previene y, en concreto, su artículo 35.2, que indica que las edificaciones legales situadas en suelo urbano se tasarán conjuntamente con el suelo, en la forma prevista en el artículo 37.2 y se tendrá en cuenta su antigüedad y estado de conservación, para evitar generar una situación de enriquecimiento injusto.

Ante las discrepancias de las partes, en cuanto a la valoración de los inmuebles afectados- la vivienda, el trastero y el estudio sito en la planta baja cubierta, según resulta de la documentación incorporada

al procedimiento, se solicitó a TINSA -como tasadora homologada por el Banco de España- una auditoría del informe pericial de parte. La auditoría se ratificó en los valores establecidos inicialmente para los bienes que ahora interesa, según resulta de lo recogido en los informes emitidos con fecha 7 de marzo de 2025 y en el informe de 14 de noviembre de 2025. Esa auditoría no ha sido desvirtuada por las alegaciones finales presentadas en el trámite de audiencia por la interesada.

Asimismo, debemos hacer notar que la valoración realizada a instancias del órgano instructor, a diferencia de la aportada por la interesada, incluye elementos objetivos de especial interés como es el análisis de valores de transmisiones reales en el mismo municipio, durante los últimos años, cuyos datos han sido obtenidos del Colegio de Registradores de España y que, de manera estadística, establecen una aproximación a los valores medios de la titularidad y el uso de los inmuebles de características similares, en esa localidad.

De otra parte, no parece adecuado que en la valoración de parte se utilicen datos de Coslada, cuando existen datos suficientes de San Fernando de Henares, donde se indica que se realizaron 235 transmisiones de viviendas, durante el año 2023. Además, conforme destaca la evaluación de TINSA, la muestra no está corregida en sus valores unitarios, en aquellos comparables de vivienda que incluyen garaje y trastero como anejos, lo que conlleva una importante desviación al alza de los que se proponen en el informe de parte y los testigos seleccionados para los valores de garaje contienen una gran dispersión de 14.000 y 20.000 €/plaza en unos casos, 10.000-17.000 €/plaza en otros y conjunto de datos de alrededor de 10.000 €/plaza en una tercera tabla.

Por lo demás, el informe referenciado no ha previsto que el suelo en el que se emplazaba la vivienda siniestrada conserve un valor

residual que deba ser excluido de la indemnización, restándosele al valor del suelo.

A mayor abundamiento, cabe reseñar que esta tasación es la seguida por el órgano instructor para la valoración de los inmuebles de la misma finca y de otras próximas de similares características, que han sido también afectadas por la misma obra pública y que han dado lugar a otros procedimientos similares al presente.

Teniendo en cuenta ese hecho, resultaría contrario al principio de igualdad atender en el presente expediente a criterios diferentes de valoración del inmueble, salvo que se hubieran apreciado errores en la tasación, situación que no consta, resultando por el contrario y según todo lo dicho más objetiva la empleada por esta Administración autonómica, que establece el importe total de 182.886,73 €, resultante de adicionar la cantidad de 162.886,73 € por el valor del inmueble y sus anejos inseparables, de los que 141.650,00 € serían por la vivienda; 18.900 € por el estudio situado en la planta bajo cubierta, 2.336,73 € por el trastero y la cantidad de 20.000 € por los daños morales.

En cuanto a la solicitud de indemnización de los bienes muebles y otros enseres situados en la vivienda siniestrada y de los gastos asociados a su traslado y custodia, deben ser rechazados por cuanto ya se costearon los gastos de traslado, según consta.

Respecto a los gastos morales, se han considerado los criterios establecidos en el estudio realizado por una consultora y empleado de forma global para los afectados de San Fernando, dependiendo de la modalidad de bien inmueble (vivienda, local o plaza de aparcamiento), la relación jurídica con el mismo (propietario arrendatario), uso (residencia de la familia, negocio o actividad económica) y número de afectados; además de valorar las situaciones concretas de especial vulnerabilidad.

Aplicados los criterios anteriores al presente caso, la interesada tendría derecho a ser indemnizada en concepto de daños morales por la cantidad total de 20.000 €, al no concurrir elementos de vulnerabilidad u otros de los previstos como agravatorios en el informe empleado por la administración.

En cuanto a los gastos de custodia y traslado de mobiliario y enseres, constan abonados a la interesada un total de 2.654,79 € hasta diciembre de 2024, con cargo a la orden de emergencia y, posteriormente se le abonaron 3.924,29€, desde diciembre de 2024 hasta el día 30 de abril de 2025, fecha de finalización de la vigencia de la Orden de emergencia.

Respecto a los gastos asociados a la compra de los inmuebles de sustitución, ya se consideran incluidos en la indemnización asignada al valor de los perdidos y respecto al coste de los intereses financieros abonados y/o por abonar a futuro, derivados de la concesión de un préstamo hipotecario para la adquisición de una nueva vivienda, que también se reclaman, deben igualmente descartarse, pues dichos gastos no constituyen daños reales y efectivos y la decisión de acudir a ese modo de financiación para adquirir el nuevo bien inmueble, en su caso, es enteramente libre y personal y, además, no guarda relación de causalidad con la responsabilidad patrimonial que se indemniza.

En referencia a los llamados “perjuicios financieros”, causados por el impacto fiscal de las indemnizaciones, señalar que tampoco se concretan ni acreditan por los reclamantes, y recordar que el artículo 7.q) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, dispone que están exentas las indemnizaciones satisfechas por las Administraciones Públicas por daños personales

como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, cuando vengan establecidas de acuerdo con los procedimientos previstos 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, hasta el 1 de octubre de 2016, y con posterioridad a esa fecha por los artículos 91 y 92 de la LPAC y a los artículos 32 a 35 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Por tanto, la parte de daño moral estaría exento de tributación, si bien en cuanto al resto, el referido impacto fiscal dependería del destino de la indemnización y, por tanto, se trataría de un “daño” incierto que, por eso no encaja entre los que resultan indemnizables en el ámbito de la institución de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

Tampoco resultan indemnizables los gastos asumidos en concepto de contribución a la comunidad de propietarios, por entenderse implícitos en la indemnización asignada al titular del inmueble que los soportaba e improcedentes los posteriores a la ruina del bien, pues a partir de entonces lo procedente sería que los reclamantes hubieran interesado su salida de la comunidad de propietarios, ex. artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; ni los costes de los seguros de hogar, por su carácter voluntario.

Igualmente son voluntarios los gastos resultantes del abono de los honorarios profesionales de los abogados y/o peritos intervinientes en el procedimiento, al no resultar necesario relacionarse con la administración en los procedimientos de responsabilidad patrimonial a través de aquellos.

Por último, debemos indicar que la cantidad total resultante de las partidas indemnizables deberá ser actualizada conforme al Índice de Garantía de la Competitividad, por exigencias del artículo 34.3 de

la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece: *“La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas”.*

En mérito a cuanto antecede, la Comisión Jurídica Asesora formula la siguiente.

### **CONCLUSIÓN**

Procede reconocer parcialmente la responsabilidad patrimonial de la Comunidad de Madrid por la pérdida de la vivienda situada en la calle .....; el trastero n.º ..... de la planta sótano y el estudio sito en la planta baja cubierta, todos ellos de San Fernando de Henares, en la cantidad propuesta por la Administración autonómica, que deberá actualizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 34.3 de la LRJSP, a la fecha de la resolución que ponga fin al procedimiento.

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 esta Comisión Jurídica Asesora de conformidad con lo establecido en el artículo 22.5 del ROFCJA.

Madrid, a 15 de abril de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 202/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e  
Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid