

Dictamen n.º: **225/26**
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e
Infraestructuras**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **22.04.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 22 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 promovido D., Dña. y D. (RPS 28/23), representados por la Asociación de perjudicados por las obras de Metro de Madrid, como titulares de bienes y derechos de la vivienda de la calle, portal, número, planta, letra, de la plaza de garaje número, y del trastero número, de San Fernando de Henares, por los daños derivados de las obras de la línea 7B de Metro de Madrid, comprendido entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 31 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 214/26, comenzando el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.1 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. Yolanda Hernández Villalón, quien formuló la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en la sesión indicada en el encabezamiento del dictamen.

SEGUNDO.- Del expediente resultan los siguientes hechos, de interés para la emisión del 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 con siete estaciones.

El 25 de abril de 2006 se aprueba el modificado n.º1 del “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.

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 Tercera) 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 dichos daños, se efectuaron inspecciones a los inmuebles, y auscultación y control de los edificios que pudieran afectarse, para realizar un seguimiento constante de la situación. Entre los años 2009 y 2021, se han realizado 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 2018 y hasta octubre de 2019, se incrementaron las quejas de los vecinos, por lo que se procedió a realizar nueva visita 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 determinadas calles afectadas podían calificarse de graves en algunas viviendas, siendo muy posible su evolución a muy graves.

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.

Estas 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 procede 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 insta 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.

El Canal de Isabel II realizó unos primeros trabajos de reparación del pozo y del colector municipal en mayo y junio de 2021 y posteriormente efectúa el desvío definitivo del agua bombeada desde el pozo reparado a un nuevo colector (en la calle Francisco Sabatini) que acomete 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

En cuanto al inmueble objeto del presente acuerdo, por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 17 de septiembre de 2022, se resuelve encargar por procedimiento de emergencia y encargo a TRAGSA, las actuaciones de realojamiento, vigilancia del inmueble, inspección y seguimiento estructural, diagnóstico estructural, y medidas de seguridad y salud del edificio sito en la calle de San Fernando de Henares. El objeto del encargo consistía en el realojo de los ocupantes de los edificios sitos en la calle durante un período de doce meses.

En respuesta a esta situación, se emiten hasta siete órdenes de ampliaciones y modificaciones de la declaración de emergencia (Orden de 14 de octubre de 2022 corregida por Orden de 6 de febrero de 2023, Orden de 17 de enero de 2023, Orden de 28 de abril de 2023, Orden de 15 de septiembre de 2023, Orden de fecha 21 de marzo de 2024, Orden de 24 de julio de 2024 corregida por Orden de 29 de julio de 2024, y orden de 21 de marzo de 2025). Asimismo, la Orden de 29 de noviembre de 2024 aprueba la modificación del régimen de pagos del encargo por emergencia realizado a TRAGSA para 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.

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.- El 23 de mayo de 2023, el representante de números interesados y de la Asociación de Afectados presentó solicitud de apertura de expedientes individuales de responsabilidad patrimonial por las obras de la línea 7B de Metro de Madrid. El 21 de junio de 2023 presentó nuevo escrito solicitando la ampliación de la petición anterior al resto de afectados integrantes de la asociación entre los que se encuentran los propietarios indicados en el encabezamiento del dictamen.

El 16 de enero de 2024, la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras comunicó al representante de los interesados el inicio del expediente de responsabilidad patrimonial de los interesados identificado como procedimiento RPS 28/23.

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.

Tras solicitud, cursada a través de la Asociación de perjudicados por las obras de Metro de Madrid, de ampliación del plazo para presentar la documentación, que fue concedida, el 30 de mayo de 2024, el representante de los interesados presentó la documentación correspondiente a la pérdida de la propiedad, y a los gastos asumidos por los afectados, así como los daños morales sufridos.

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.

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, de la edificación situada en la, que abarca 8 viviendas en el portal n.º, 8 viviendas en el portal n.º, 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, el 12 de septiembre de 2024, el representante de los interesados, presentó escrito en el que solicitó se pusiera a su disposición el Proyecto de Demolición 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 el estado y la planificación de sus edificaciones afectadas.

El 5 de diciembre de 2024, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación emitió informe técnico sobre la práctica de las pruebas solicitadas. En fecha 24 de enero de 2025, por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, resuelve la práctica de la prueba que había propuesto la representación de los interesados en el expediente RPS 28/23, admitiendo la prueba documental propuesta, parcialmente la pericial, inadmite la prueba testifical y la testifical pericial. Interpuesto recurso de alzada contra esa denegación, es desestimado por Orden 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. Esta dirección general emitió informe el 26 de marzo de 2025 en el que se señala que, los acontecimientos geotécnicos que han generado los movimientos del terreno que han afectado a las edificaciones del área, incluyendo el inmueble objeto de este expediente, derivan de las obras de construcción de la Línea 7B, con independencia de la posible intervención de otros factores como las deficiencias en la conservación y 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 indica que hay 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 determinarán en el expediente correspondiente.

En este informe consta valoración económica para la vivienda y sus anejos en virtud del informe emitido por la empresa TINSA, que asciende a 240.436,26 euros, de los que 218.407,00 serían por la vivienda, 18.026,47 euros por la plaza de garaje, 4.002,79 euros por el trastero. Asimismo, dicho informe incluyó los gastos que se habían asumido por la Administración respecto a los muebles y enseres de la vivienda, así como alquiler de piso, plaza de garaje, mudanza, guardamuebles, suministros y taxi, con cargo a las sucesivas órdenes de emergencia, hasta diciembre de 2024, en concreto, se abonó a los interesados la cantidad de 46.309,81 euros.

Se otorga trámite de audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares y al Canal de Isabel II. Éste formula alegaciones el 28 de abril de 2025, en las que sostuvo su condición de interesada y perjudicada, y su ausencia de responsabilidad.

Se concede el trámite de audiencia a los interesados, que cumplimentan el 12 de junio de 2025, tras concederle ampliación del plazo para contestar y la vista del expediente, manifestando su rechazo al acuerdo de terminación convencional y la discrepancia entre los conceptos indemnizatorios reconocidos por la Administración y su valoración.

Por otro lado, encontrándose en tramitación los correspondientes expedientes de responsabilidad patrimonial y dentro de la instrucción de los mismos, la representación de los interesados presentó en fecha 18 de marzo de 2025 solicitud para que les fueran abonados los gastos de alojamiento, una vez finalizada la Orden de Emergencia, el 30 de abril de 2025. Junto con dicha solicitud aportaron el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 27 de septiembre de 2022, en el que la renta inicial pactada era de 1.150 euros y cuya duración era de un año (desde el 1 de octubre de 2022) prorrogable por períodos anuales hasta un período máximo de cinco años, y un anexo a dicho contrato en el que se describe

el inventario del mobiliario, firmados ambos por arrendadores y arrendatarios.

Como consecuencia de la finalización de la vigencia el día 30 de abril de 2025, de la Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 21 de marzo de 2025 (séptima ampliación del encargo a TRAGSA ordenado en fecha 17 de septiembre de 2022), la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo comunicó por escrito a los afectados que se encontraban realojados, entre los que se encontraban los interesados, la finalización del abono de los gastos a través de la citada Orden de 30 de abril de 2025.

Se notificó al representante de los reclamantes una propuesta de acuerdo parcial, con carácter no finalizador del procedimiento, por la que se les ofrecía un pago de los gastos de alojamiento que estaban siendo abonados a través de la Orden de emergencia de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, cuya vigencia finalizaba el 30 de abril de 2025. La propuesta ofrecía abonarles la cantidad de 5.750 euros, a razón de 1.150 euros durante un período de cinco meses desde la finalización de la citada Orden, es decir, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2025, a razón de 1.150 euros mensuales en concepto de gastos de alojamiento.

El 24 de julio de 2025, se firmó el primer acuerdo parcial por gastos de alojamiento mediante el que los interesados se comprometían a aplicar la cantidad citada percibida a los gastos en los que incurran por concepto de alojamiento y a realizar los correspondientes pagos en la forma legalmente establecida, así como a acreditarlos documentalmente a esta Administración mediante la presentación de los recibos abonados, los cuales han sido efectivamente aportados en fecha 2 de julio de 2025 los correspondientes a mayo, junio y julio de 2025 y en fecha 1 de septiembre de 2025 los correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2025.

Una vez finalizado el período de abono de los gastos de alojamiento suscrito en el primer acuerdo y dado que las circunstancias expuestas se mantenían, con fecha 11 de noviembre de 2025 la representación de los interesados presentó solicitud de ampliación de la ayuda de alquiler, a partir del mes de octubre de 2025 hasta la finalización del expediente.

El 19 de diciembre de 2025 se firmó el segundo acuerdo parcial por gastos de alojamiento en el procedimiento de responsabilidad patrimonial relativo al presente expediente, por el que la Consejería procedía a abonar el pago de ayudas de alquiler por el plazo de cuatro meses (octubre, noviembre y diciembre de 2025 y enero de 2026), por importe de 4.600 euros, a razón de 1.150 euros mensuales, salvo que con anterioridad finalizara el procedimiento de responsabilidad patrimonial objeto de este acuerdo. En fecha 19 de diciembre de 2025 se han aportado los correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025 y se han incorporado al expediente, quedando el resto, es decir, el correspondiente al mes de enero de 2026 pendiente de aportación.

Por tanto, la Comunidad de Madrid ha abonado la cantidad total de 10.350 euros en concepto de gastos de alojamiento.

Entre tanto, en el informe emitido por la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo de fecha 26 de marzo de 2025, se incluían los gastos abonados a los interesados hasta diciembre de 2024. Por ello, en fecha 10 de julio de 2025 se solicitó informe complementario relativo a los gastos asumidos por la Administración hasta la finalización de la vigencia de la Orden de emergencia, 30 de abril de 2025, ya que el informe emitido anteriormente sólo abarcaba hasta diciembre de 2024.

Ese informe de la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo fue emitido en fecha 19 de noviembre de 2025 y en él se indica que durante la vigencia de la Orden se abonó por el realojo de

los interesados, la cantidad de 58.579,17 euros, por los siguientes conceptos:

- Suministros Desalojo: 1.754,94 euros.
- Suministros Realajo 5.313,14 euros.
- Alquiler de piso: 1.247,98 euros.
- Alquiler de piso: 36.191,42 euros.
- Fianza: 1.510,06 euros.
- Guardamuebles: 6.646,63 euros.
- Mudanza: 3.646,27 euros.
- Radio taxi de Madrid: 25,65 euros.
- Ulmaria Hoteles S.L.: 2.243,08 euros.

En las alegaciones presentadas en la contestación al trámite de audiencia, los interesados aportaron documentación técnica pericial que, se remite a la Dirección General de Infraestructuras en fecha 11 de julio de 2025, para la emisión del informe relativo a esos informes periciales y documentos aportados por los interesados.

El 17 de noviembre de 2025, en contestación a esos informes periciales de parte aportados en su escrito de alegaciones, la Dirección General de Infraestructuras remite informe de auditoría relativa a una nueva tasación realizada por TINSA en informe de fecha 14 de noviembre de 2025, en la que desvirtúa el método y valoraciones efectuadas en los informes periciales aportados de artes, y se ratifica en su tasación anterior.

A su vez, ese informe de auditoría realizado por TINSA se remite el 24 de noviembre de 2025, a la representación de los interesados y a la Asociación de afectados, confiriendo nuevo trámite de audiencia.

El 22 de diciembre de 2025, la representación de los interesados presenta escrito de alegaciones en el que se remite a su escrito de alegaciones previo, rechaza la valoración y el método aplicado por TINSA para cuantificar la indemnización, y reitera el contenido de la prueba pericial aportada.

Consta en el expediente, la propuesta de resolución de 19 de marzo de 2026, por la que se estima parcialmente la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por la representación de los interesados, reconociendo una indemnización de 313.436,26 euros, de los que 218.407,00 euros serían por la vivienda, 18.026,47 euros por la plaza de garaje, 4.002,79 euros por el trastero y 73.000 euros por daños morales. De la citada cantidad, le corresponde a uno de los cónyuges la cuantía de 146.718,13 euros (por el valor del 50% del inmueble, plaza de garaje, trastero y daños morales), 146.718,13 al otro cónyuge (por el valor del 50% del inmueble, plaza de garaje, trastero y daños morales) y 20.000,00 euros por daños morales, al menor de la unidad familiar, y que será percibida en su nombre por sus tutores legales.

El 25 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 del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3.a) del ROFCJA.

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial se regula en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en lo sucesivo, LPAC).

Respecto de la legitimación activa, las personas citadas en el encabezamiento han acreditado su condición de propietarios de la vivienda sita en la calle, número, portal, planta, la plaza de garaje número, y el trastero número de San Fernando de Henares por lo que están legitimadas en este procedimiento.

En cuanto a 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 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 Tercera) 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*”.

En cuanto al 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), siendo este límite temporal aplicable al supuesto de la iniciación de oficio, según dispone el artículo 65.1 de la LPAC.

En el supuesto objeto de análisis, como señalamos en el antecedente de hecho tercero, la ruina física urbanística del inmueble se declaró por Decreto de 16 de septiembre de 2022, y la ruina legal urbanística se declaró mediante el Decreto de 26 de junio de 2024, siendo notificada a los interesados.

El 22 de mayo de 2023 los interesados solicitaron reclamación de responsabilidad patrimonial. La Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras comunicó al representante de los interesados el inicio del expediente de responsabilidad patrimonial el 16 de enero de 2024, dando lugar al procedimiento RPS 28/23.

En consecuencia, se observa que el procedimiento se ha iniciado dentro del plazo legalmente establecido.

Respecto a la tramitación del procedimiento, se han observado las previsiones de los artículos 66 y siguientes de la LPAC, desarrollándose la instrucción en su totalidad para establecer si concurren o no, los presupuestos normativos de la responsabilidad patrimonial de la administración.

En este caso, se ha solicitado y emitido informe 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 Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en el que se aborda la relación de causalidad y la responsabilidad de la Administración.

Adicionalmente, consta en el expediente un informe técnico jurídico, de 12 de diciembre de 2023, encargado por la Consejería de Transportes e Infraestructuras a TINSA, sobre el cálculo de la indemnización en estos procedimientos de responsabilidad patrimonial, ratificado el 14 de noviembre de 2025.

Se ha concedido el trámite de audiencia a los arrendatarios, al Ayuntamiento de San Fernando y al ente público Canal de Isabel II, con el resultado que consta en el expediente remitido.

A partir de todo ello, la administración madrileña elaboró una propuesta de terminación convencional, ajustada a las previsiones del artículo 86.1 de la LPAC, siendo rechazada por los reclamantes.

No obstante, en el expediente consta el trámite de la fiscalización de la estimación parcial finalmente propuesta por la Administración, en virtud de lo previsto en los artículos 16 y 82 y siguientes de la entonces aplicable Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

Por tanto, 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 los propietarios de la vivienda sita en la calle, número, portal, planta, letra, de la plaza de garaje número y del trastero número de San Fernando de Henares, se han visto privados de la misma por la ruina que le ha afectado a consecuencia la actuación constructiva de las infraestructuras del 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 asentamientos 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, 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 los arrendatarios residentes en la vivienda a que se refiere este dictamen, que se han visto privados de la misma a consecuencia de las obras referenciadas, al no tratarse de un daño que tengan obligación de soportar.

Concurren pues todos los elementos de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

QUINTA.- Resta por analizar el importe de la responsabilidad reclamada, ante la discrepancia de las cantidades reclamadas por los interesados, 368.952,79 euros por la vivienda y enseres, 111.000 por los

daños morales, 1.470,60 euros/mes por el lucro cesante derivado de la falta de disponibilidad de la vivienda, 77 euros/mes por la plaza de garaje, a computar desde el desalojo hasta la restitución, mientras que la propuesta de resolución cuantifica la indemnización total en 313.436,26 euros.

Hay que partir de que la reparación integral del daño es la finalidad esencial de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas, en la medida que el particular ha sufrido una lesión en sus bienes y derechos por el funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, que no tiene el deber jurídico de soportar.

Respecto de su valoración, 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.

En el expediente consta, además, informe- respuesta de TINSA a la valoración aportada por los reclamantes en su escrito de alegaciones, presentado el 14 de noviembre de 2025 (documento 29 del expediente),

en el que TINSA desvirtúa el juicio técnico del informe pericial de parte por considerar, en síntesis:

a) La metodología utilizada por el informe pericial de los interesados sobre el valor de sustitución del inmueble no es admisible, porque la nueva adquisición puede ser negociada y las comisiones que se aducen, puede que no se abonen si no existen intermediarios, y discrepar de la calificación de los anejos de la planta baja como “*partes de la vivienda*”, al no permitir funcionalmente considerarlos dentro del conjunto, a diferencia de los existentes en la primera planta que sí configuran un dúplex.

b) Discrecionalidad de las muestras y de las correcciones aplicadas, aplicando para la homogeneización criterios arbitrarios.

La valoración del inmueble, de la plaza de garaje y del trastero a los que se refiere este procedimiento, conforme a su efectiva caracterización catastral se cuantificó en un total de 313.436,26 euros, siendo la cantidad ofrecida en el acuerdo convencional, y la que se contiene en la propuesta de resolución.

La indicada valoración se basa en la tasación actualizada por TINSA en inicial informe de 12 de diciembre de 2023, ratificada en el informe de 14 de noviembre de 2025, que parte de la realización de un estudio del mercado inmobiliario en el entorno del bien a valorar, así como en otras zonas próximas que, por sus características, puedan ser equiparables al entorno objeto del estudio, unido al estado de los inmuebles, y todo ello, con el fin de obtener valores unitarios de venta comparables por razón de tipología edificatoria, antigüedad, dotación de instalaciones, superficie, estado de conservación.

Por el contrario, los interesados aportan documental y prueba pericial para incluir el anejo -denominado estudio por los interesados- de

la primera planta de la vivienda como parte integrante de la misma, el empleo de unos testigos de 2022.

Hemos de aplicar la doctrina de este órgano consultivo -con base a la jurisprudencia- de que, ante la concurrencia de informes periciales de sentido diverso, la valoración conjunta de la prueba pericial ha de hacerse, según las reglas de la sana crítica por mor del artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con un análisis de la coherencia interna, la argumentación y la lógica de las conclusiones a que cada uno de ellos llega. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 11 de febrero de 2016 (recurso 1002/2013) manifiesta que *«las pruebas periciales no acreditan irrefutablemente un hecho, sino que expresan el juicio o convicción del perito con arreglo a los antecedentes que se le han facilitado (...)»* y que *“no existen reglas generales preestablecidas para valorarlas, salvo la vinculación a las reglas de la sana crítica en el marco de la valoración conjunta de los medios probatorios traídos al proceso (...)»*.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, el informe de TINSA utiliza testigos de finales de 2023, y valora la vivienda en 218.407 euros, la plaza de garaje número en 18.026,47 euros, y el trastero númeroen 4.002,79 euros, por tanto, el importe total asciende a 240.436,26 euros, y la tasación incluye tanto el valor del suelo, como el de la edificación.

La parte cuantifica la indemnización en virtud de los informes periciales aportados, correspondiendo los datos a octubre de 2022, y considera que procede incluir como “vivienda” el anejo a la construcción, y los informes emplean testigos que no coinciden con las características del inmueble a valorar en este caso, no acreditando la homogeneización necesaria entre los testigos y el inmueble a comparar, procediendo a aplicar los coeficientes de corrección a continuación respecto inmuebles que no comparten las condiciones de la vivienda.

En este sentido debemos tener en cuenta lo señalado en el artículo 5.1.a) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, según el cual *“para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador”*.

Debemos tener en cuenta que mientras que, en la tasación efectuada por TINSA, los testigos están perfectamente identificados describiendo los datos más específicos, y similitudes, como la tipología de la vivienda, y su superficie, así como la correspondiente a la plaza de garaje, identificando, además, las fuentes de las que se obtiene el testigo, en los informes de parte se aplican testigos que no coinciden con las características de la vivienda. Así, existe discrepancia entre los interesados y TINSA en la superficie útil a valorar, atendiendo a la planimetría del inmueble, gráficos y documentación catastral, porque existen espacios que carecen de uso directo vinculado a la vivienda. Por otro lado, los espacios bajocubierta, tienen en gran parte escasa altura libre, siendo el estándar previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares de 1,70 metro conforme señala TINSA.

Por otro lado, en relación a las muestras utilizadas como comparables es necesario destacar que los informes periciales de parte toman como referencia precios a fecha de octubre de 2022, época post-pandemia y en pleno desarrollo de la guerra de Ucrania (febrero de 2022), circunstancias que influyeron en la economía y en la subida de los tipos de interés, afectando al mercado inmobiliario.

A su vez, los informes periciales de parte cuantifican los denominados *“gastos de comercialización”* identificados como las comisiones de intermediarios para adquirir una nueva vivienda, sin embargo, estas cantidades no constituyen valor del inmueble, se aplica a

la oferta del mercado inmobiliario, como ocurre con los márgenes de negociación del precio final de la oferta inicial.

Asimismo, el criterio denominado por los peritos de parte como “*valor de sustitución*”, para cuantificar la indemnización, en suma, se debería corresponder con el valor a obtener a través del método de comparación previsto en los artículos 20 y siguientes de la Orden ECO/805/2003, en relación con el concepto del principio de sustitución regulado en el artículo 3.1 g) de la citada orden ECO/805/2003, que ha sido el utilizado por TINSA tras objetivar las características de las casas conforme la documentación y gráficos existentes.

En definitiva, la valoración de TINSA basada fundamentalmente en testigos del propio San Fernando de Henares, aplicando el método comparativo, con similitud de los testigos utilizados, limitando así las fluctuaciones del precio medio de mercado, lleva a esta Comisión Jurídica Asesora a considerar adecuada su valoración.

SEXTA.- Sentado lo anterior, procede examinar otros posibles conceptos indemnizables desestimados por el órgano instructor.

En relación a los muebles y enseres como ya se indicó en un asunto similar (Dictamen 407/25, de 29 de julio), la propuesta de resolución al amparo de lo informado previamente por la Dirección General de Infraestructuras, aclara que el mobiliario y enseres del inmueble de referencia fueron trasladados a un guardamuebles, financiando los costes la Administración, por lo que no ha habido privación de los mismos, siendo por ello improcedente su eventual indemnización.

Por lo que se refiere a la indemnización por daños morales solicitada, se trata de una vivienda que era residencia habitual, por lo que su pérdida generó los referidos daños morales.

La valoración de los daños morales carece de módulos objetivos. Al respecto, la propuesta destaca que la jurisprudencia ha establecido determinados criterios a tener en cuenta para valorar los daños morales causados, con cita de la Sentencia número 667/2009, de 23 de octubre del Tribunal Supremo, por la que el cálculo de los daños morales puede realizarse por grupos de propietarios, cuando se trata de una situación generalizada que afecta a un colectivo muy determinado de personas, cuyos padecimientos tienen un origen idéntico y, por lo tanto, cabe prever que las reacciones psicológicas ante el mismo sean, si no idénticas, sí muy similares.

La pérdida repentina de la vivienda en la que los interesados en este expediente desarrollaban su vida familiar supone un sufrimiento moral indemnizable, reclamando 111.000 euros por este concepto.

Por ello, la propuesta parte de la valoración prevista en las sentencias indicadas en supuestos de varios afectados privados de su residencia habitual, fijando una indemnización de referencia de 12.000 euros, si bien en virtud del estudio de consultora contratada por la Administración se eleva la cuantía a 20.000 dado el tiempo transcurrido y las circunstancias más gravosas en que se produjo el desalojo y pérdida de la vivienda en este caso de San Fernando de Henares.

Se parte de una base de 20.000,00 euros por propietario residente, que se irá incrementando de forma decreciente según los residentes, aumentando la indemnización en 8.000 euros (por pareja conviviente) y a partir del tercer, cuarto y siguientes residentes en 5.000 euros por persona. Además, en aquellas situaciones en la que el o los afectados pudieran encontrarse en una situación de especial vulnerabilidad, la cuantía indemnizatoria calculada según los criterios anteriores, se incrementará en 10.000 euros para ese afectado.

Aplicados los criterios anteriores al presente caso la Administración reconoce por este concepto una cantidad total de 73.000 euros,

correspondiéndole al copropietario de la vivienda la cantidad de 26.500 euros, a la copropietaria la cantidad de 26.500, y 20.000 euros al hijo de los ambos.

En virtud de lo señalado y a la vista del expediente, se consideran adecuadas las cantidades reconocidas a los tres residentes de la vivienda en concepto de daños morales.

Por otro lado, los reclamantes exigen el abono de los gastos de alojamiento, sin embargo, la Administración abonó hasta 58.579,17 euros por este concepto, incluyendo la manutención y el transporte desde el momento del desalojo de la vivienda de los afectados, todo ello a cargo, de la Orden de Emergencia y encargo de la entonces Consejería de Transportes e Infraestructuras de fecha 17 de septiembre de 2022 y sus correspondientes modificaciones y ampliaciones, cuya vigencia se extendió hasta el 30 de abril de 2025.

Ante la extinción de efectos de la citada orden de emergencia a partir de mayo de 2025, tras dos acuerdos suscritos con los interesados, se les ha abonado 10.350 euros para cubrir los sucesivos gastos de alojamiento a partir de aquella fecha.

Adicionalmente, se solicita indemnización por la falta de disponibilidad del bien inmueble que cuantifican equivalente al precio del arrendamiento del inmueble durante los meses que se han visto privados de su uso.

Pues bien, como ya hemos indicado en precedentes, la pérdida de un bien se compensa al titular por la privación de su derecho de propiedad lo que incluye todas las facultades dominicales derivadas del mismo, por lo que no cabe que por la misma causa se indemnice doblemente.

En relación con la anterior petición, la reclamación solicita indemnización por el lucro cesante que consideran, existe por la imposibilidad de disponer del bien.

Sin embargo, sobre el lucro cesante, es reiterada la doctrina señalada por esta Comisión Jurídica Asesora, entre otros en los dictámenes 161/24, de 4 de abril y 330/19, de 8 de febrero, que recuerda, en cuanto a la acreditación del lucro cesante la jurisprudencia del Tribunal Supremo, así la Sentencia de 20 de febrero de 2015, (recurso 4427/2012) que se opone a *“la indemnización de las meras expectativas o ganancias dudosas o contingentes, derivadas de resultados inseguros y desprovistos de certidumbre. Por ello, la indemnización por lucro cesante requiere demostrar que se ha producido de forma inmediata, exclusiva y directa, un perjuicio efectivo y susceptible de valoración económica, derivado de la pérdida de unos ingresos no meramente contingentes, quedando excluidas de resarcimiento las meras expectativas o ganancias dudosas”*.

De esta forma, resulta igualmente aplicable la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2016 (recurso 2709/2015) que señala: *«La jurisprudencia del Tribunal Supremo orienta esta cuestión exigiendo “una prueba rigurosa de las ganancias dejadas de obtener, observándose que la indemnización de lucro cesante, en coherencia con reiterada jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo ha de apreciarse de modo prudente y restrictivo, puesto que no es admisible una mera posibilidad de dejar de obtener unos beneficio”*».

En este caso, la vivienda se destinaba a la residencia de los propios interesados, no constituía una fuente de ingresos cuya pérdida pudiese justificar esta pretensión.

Asimismo, se reclaman los gastos asociados a la compra del inmueble. Se entiende por esta Comisión Jurídica Asesora que es improcedente la indemnización de dicho concepto toda vez que son

gastos inherentes y necesarios para adquirir la titularidad del inmueble de referencia, titularidad que les confiere el derecho a la indemnización por la pérdida del inmueble anteriormente recogida, por lo que no procedería la indemnización de estos gastos previos.

En relación a la fiscalidad que corresponda a la indemnización, no procede reclamarla como concepto a exigir dentro de la cantidad solicitada. La finalidad del instituto de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones es resarcir al particular el daño causado, y para ello, se le indemniza por la pérdida sufrida, pero las consecuencias fiscales o de otro tipo que recaigan sobre la percepción de dicha indemnización, es una cuestión que excede del ámbito de la responsabilidad patrimonial de la administración pública e independiente de este procedimiento.

En todo caso, cabe 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 vengán 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 exenta de tributación.

A su vez, no procede tampoco abonar los gastos asumidos por la asociación de la que son miembros los interesados, porque como señalábamos en nuestro Dictamen 600/24, de 3 de octubre, “*en relación*

a los gastos y honorarios de asesoramiento, defensa, peritaciones y similares; no procede incluir en la indemnización de responsabilidad patrimonial coste alguno por los mismos, según ese criterio constante de esta Comisión Jurídica Asesora -así en el Dictamen 284/19, de 4 de julio-, toda vez que la formulación y tramitación de los expedientes de responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas, no precisa de la intervención de abogado, ni de procurador, ni de la aportación de pruebas concretas y, por tanto, se trata de gastos voluntarios en un procedimiento administrativo que ha asumido la reclamante y que no pueden repetir por vía de la responsabilidad patrimonial”.

En consecuencia, la cantidad total de indemnización por todos los conceptos expuestos asciende a 313.436,26 euros, que se distribuye del modo señalado en el antecedente de hecho tercero y en la propuesta de resolución.

Estas cantidades se actualizarán de conformidad con el artículo 34.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP).

En mérito a cuanto antecede, esta 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, número, portal, piso, letra, de la plaza de garaje número y del trastero número, todos ellos en San Fernando de

Henares, en la cantidad propuesta por la Administración autonómica, cantidad que deberá actualizarse en virtud del artículo 34.3 de la LRJSP.

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 22 de abril de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 225/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid