

Dictamen n.º: **236/26**  
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e  
Infraestructuras**  
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**  
Aprobación: **29.04.26**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 29 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 de oficio por la citada consejería en favor de Dña. ...., como titular de una vivienda, de un trastero y de un garaje sitios en la calle ....., del municipio de San Fernando de Henares, por daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro.

### **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 213/26, 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, al letrado vocal D. Carlos Hernández Claverie, 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.º 1 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. 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 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 diagnóstico 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 a 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).

Tras el estudio de las patologías detectadas y ante la imposibilidad de rehabilitar los edificios afectados, Ante la imposibilidad de rehabilitar

el inmueble, con fecha 16 de septiembre de 2022, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares dicta el Decreto 1753/2022 por el que se declara el estado o situación legal de ruina técnica urbanística de la edificación sita en la calle de ....., de San Fernando de Henares, ordenando la demolición.

En el citado Decreto, se ordenaba el desalojo de viviendas y se requería a la Comunidad de Madrid, como causante del daño para que iniciara la ejecución de los trabajos para rehabilitar, restaurar, reformar o, en su caso, demoler y reconstruir las edificaciones ubicadas en la calle .....

Mediante Decreto 3549/2023, de 22 de noviembre 2023 de la Concejalía Delegada de Planificación de la Ciudad y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, se declaran en estado o situación de ruina legal urbanística las edificaciones de la calle Pablo Olavide números 1 (Bajo y 1º), 3, 5, 7, 9 y 11; c/Ventura de Argumosa, número 20, 2ª A, B, C, D, E, F, G, las plazas de garaje 1 a 13 incluidas en el edificio de referencia, acceso a garaje Pablo Olavide-Ventura de Argumosa, así como las zonas comunes afectadas de la edificación, ordenando la demolición de los inmuebles afectados.

Por Orden de la entonces Consejería de Transportes e Infraestructuras de 17 de septiembre de 2022, se encargó por procedimiento de emergencia y encargo a TRAGSA, 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. Este encargo fue posteriormente ampliado por sucesivas ordenes

**TERCERO.-** Con fecha 23 de mayo de 2023, la persona citada en el encabezamiento, a través de un tercero, presentó escrito de reclamación

de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos en los inmuebles de su propiedad sitos en la calle ....., n.º ....., de San Fernando de Henares.

Con fecha 16 de enero de 2024 acordó la incoación del procedimiento y se requirió a la interesada para la mejora de su solicitud y aportación de los documentos que acrediten la pretensión de responsabilidad patrimonial.

El 30 de mayo de 2024, la interesada presentó alegaciones en las que manifestaba que, al ser demolido el inmueble, es evidente que se ha producido la pérdida completa de la propiedad con los consiguientes gastos y perjuicios asociados, así como daños morales, siendo todos los daños padecidos imputables a la Administración. Al escrito acompañó documentación acreditativa de la propiedad del inmueble y solicitó la práctica de pruebas periciales y testificales, que fueron parcialmente admitidas.

Solicitado 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, y en él 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. 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.

En ese informe constaba, como evaluación económica para la vivienda y sus anejos la cantidad de 187,830,36 euros. Para el cálculo de la misma, la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo encargó la tasación del inmueble a la sociedad tasadora TINSA.

En dicha tasación, que forma parte del expediente, la vivienda fue valorada por importe de 149.975,00, 18.031,24 euros, la plaza de garaje, 2.679,12 euros, el trastero y 17.145,00 euros el estudio bajo cubierta. El citado informe de la Dirección General de Transportes fue posteriormente rectificado por otro de fecha 13 de noviembre de 2025, dado que la plaza n.º 18 de la planta 1, no fue demolida. 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 la reclamante la cantidad de 34.223,17 euros.

Concedido trámite de audiencia a la interesada, al Canal de Isabel II y al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, las dos últimas entidades presentaron alegaciones negando cualquier responsabilidad por su parte.

Por su parte, en fecha 4 de junio de 2025, la interesada presentó escrito de alegaciones mostrando su disconformidad con la valoración de la indemnización, haciendo el siguiente desglose de los daños y perjuicios que considera se le han irrogado:

a) Valoración económica del inmueble: Consideran que debe tenerse en cuenta a la hora de calcular el valor del inmueble las valoraciones presentadas por ella, fijando el importe de la reclamación por este concepto en la cantidad de 226.400,09 euros.

b) Valoración económica de bienes y enseres. Reclama la cifra de 8.214,30 euros, a los que habría que sumar los gastos de guardamuebles y mudanzas que no sean asumidos por la Administración.

c) Lucro cesante y/o pérdida de disponibilidad de los inmuebles. Considera que los gastos de alojamiento son un concepto indemnizable que tiene que compensarse dado que los interesados no han podido disponer de su inmueble. Según el informe que aporta el valor de renta óptima para la tipología de piso en torno a los 80 m<sup>2</sup> sería de 912 euros al mes y para la tipología de vivienda unifamiliar estaría adosada en torno a 1.470, 60 euros al mes.

d) Gastos y perjuicios asociados a la compra de nuevos inmuebles de naturaleza análoga que valoran en de 22.640,01 euros.

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

f) Daños morales. Solicita el reconocimiento de daño moral de 40.000 euros.

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.

Esas valoraciones se sustentan en informes periciales que adjunta.

Con fecha 13 de noviembre de 2025, la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo emite informe de corrección de errores. En concreto, se indica que se ha apreciado error material en el contenido del citado informe ya que la plaza de garaje n.º 18 sita en la planta 1ª, no había sido demolida, por lo que, de acuerdo con el artículo 109.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, se procedió a la rectificación del error apreciado respecto a la valoración económica del inmueble y sus anejos objeto del presente expediente, al no tener que estar incluida la plaza de garaje en la valoración conjunta del inmueble y anejos al no haber sido demolida. Por tanto, la valoración correcta es la siguiente:

149.975,00 euros por la vivienda, 2.679,12 euros por el trastero y 17.145,00 euros por el estudio bajo cubierta, por lo que el valor total del inmueble y anejos es de 169.799,12 euros y no los 187,830,36 euros que constaban en el informe anterior rectificado.

Otorgado nuevo trámite de audiencia, la reclamante presenta nuevo escrito con la pretensión de reconocimiento de los siguientes daños y perjuicios:

-Valor del inmueble y sus anejos: 226.400,09 euros y 10% de gastos generales e impuestos: 22.640,01 euros, de lo que resulta una cuantía indemnizable de 257.254,40 euros.

-Plaza de garaje n.º 18: valor íntegro ya que constituye un anejo inseparable de la vivienda y ambos constituyen una unidad funcional y económica indivisible. Por tanto, se reclama inclusión del valor que consta en el primer informe de tasación, antes de la corrección, (18.031,24 euros). O, subsidiariamente, indemnización por falta de disponibilidad y lucro cesante a razón de 77 euros mensuales desde septiembre de 2022 hasta el resarcimiento efectivo.

-Mobiliario y enseres: 8.214,30 euros.

-Lucro cesante por pérdida de disponibilidad de la vivienda a calcular según renta de mercado (pérdida de disponibilidad).

-Gastos y perjuicios asociados a la compra de inmuebles a los que ha perdido la titular. La cantidad reclamable por este concepto sería de 22.640,01 euros.

-Daños morales: 30.000 euros, como mínimo.

-Gastos soportados a través de la Asociación: a determinar.

Consta en el expediente el abono de gastos de realojo y acuerdos parciales correspondientes a gastos de alquiler.

Finalmente, con fecha 23 de febrero de 2026, el instructor formula propuesta de resolución, por la que se estima parcialmente la reclamación, considerando que procede una indemnización de 199.799,12 euros, correspondiendo 149.975,00 euros por el valor de la vivienda, 2.679,12 euros por el trastero, 17.145,00 euros por el estudio situado en la planta bajo cubierta y 30.000 euros por daños morales.

Con fecha 23 de marzo de 2026 emitió informe el interventor general de la Comunidad de Madrid, que fiscalizó favorablemente la indicada propuesta, autorizando el gasto correspondiente.

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 quince mil 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, la persona citada en el encabezamiento ha acreditado su condición de propietaria y residente de la vivienda, garaje y trasero sitios en la calle ....., de San Fernando de Henares, por lo que ninguna duda ofrece esa condición de interesada como perjudicadas por la pérdida de esos inmuebles.

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, la ruina física urbanística del inmueble se declaró por Decreto de 16 de septiembre de 2022 por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. En consecuencia, la reclamación, presentada el 23 de mayo de 2023, se formuló antes del plazo de un año de prescripción previsto legalmente.

En la tramitación del procedimiento se han observado los trámites previstos legalmente, al haberse solicitado informe a la dirección general competente, y se ha dado debido trámite de audiencia a la reclamante y otros posibles interesados. Por último, se ha emitido una propuesta de resolución motivada, en la que se analiza adecuadamente la relación de causalidad y se valoran los daños causados, dando respuesta a las pretensiones de la reclamante en cuanto a las diferencias en la indemnización.

**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 y el hijo también residente y usuario de los inmuebles afectados, han sufrido la pérdida de vivienda, y trastero referidos, a resultas de la ruina subsiguiente a 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 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 los interesados en el procedimiento al que se refiere este dictamen, que se han visto privados 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, incluido el acuerdo de terminación convencional, se ajusta a Derecho.

**QUINTA.-** Resta por analizar el importe de la responsabilidad que se deriva de esa responsabilidad, existiendo discrepancias entre la propuesta y la interesada tanto en la valoración como en los conceptos indemnizables.

A este respecto, la reparación integral del daño es la finalidad esencial 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.

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.

Consta sobre la valoración de los bienes a que se refiere este dictamen un cumplido informe elaborado por una empresa tasadora independiente y homologada por el Banco de España, 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 es el caso, 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 afectado, según resulta de la documentación incorporada al procedimiento, se solicitó a TINSA una auditoría del informe pericial de parte. Esa auditoría no ha sido desvirtuada por las alegaciones finales presentadas en el trámite de audiencia por los interesados.

Asimismo, debemos hacer notar que la valoración realizada a instancias del órgano instructor, 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.

Cabe resaltar que el perito de los interesados refiere en su informe que la valoración realizada a instancias de la administración no tiene en cuenta el gran incremento que ha sufrido el mercado inmobiliario en los últimos años. Sin embargo, siendo eso un dato cierto, debe recordarse que el artículo 34.3 de la LRJSP dispone que la cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, en el presente caso en la fecha del desalojo, no al momento en que se realiza la valoración.

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, que han dado lugar a otros procedimientos similares al presente y que, en un alto porcentaje, han tenido una terminación convencional.

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.

Existe una discrepancia en relación con la plaza de garaje, en tanto la reclamante considera que debe ser indemnizada por su valor. Sin embargo, la misma no se ha visto afectada por la declaración de ruina, lo que permite su venta o alquiler por la interesada, manteniendo su titularidad y libre disposición.

Respecto a los daños morales no existe discrepancia alguna, al haber dado la interesada su conformidad con la propuesta de la

administración, que ha 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, fijando por ese concepto la cuantía en 30.000 euros.

En cuanto a la solicitud de indemnización de los bienes muebles situados en la vivienda siniestrada, deben ser rechazados por cuanto ya se costearon los gastos de traslado, según consta en el expediente.

Los gastos inherentes a la compra de otra vivienda, que también se interesan, constituyen daños hipotéticos, no reales y efectivos. En efecto, son los perjudicados los que libremente pueden decidir y disponer de la indemnización que se reconozca por la pérdida de vivienda sin que ello tenga que implicar la adquisición de otra nueva ni de un valor determinado.

Menos razón, si cabe, se aprecia en la reclamación del lucro cesante. La vivienda era la residencia habitual de la reclamante y, por ende, no se encontraba arrendada, por lo que ninguna renta se ha dejado de percibir. Por otra parte, como luego veremos, el valor del inmueble debe ser actualizado al momento de su reconocimiento efectivo, pero sin que constituya un daño real y efectivo unas hipotéticas e inciertas plusvalías. La pérdida de disponibilidad que se aduce se ha visto compensada por el reconocimiento de los gastos de alquiler de una vivienda análoga que consta en el expediente, y que se recogieron en acuerdos parciales.

Tampoco cabe estimar el resarcimiento de los gastos de asociación ni derivados del presente procedimiento, al ser este gratuito y no requerir la intervención de abogado, ni mucho menos la integración en una

asociación privada, habiéndose realizado una valoración independiente de los daños por una entidad acreditada. En este punto cabe tener en cuenta que decenas de afectados han podido tramitar y ver reconocidas total o parcialmente sus pretensiones indemnizatorias sin necesidad de abogado ni de asociación alguna.

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, esta Comisión Jurídica Asesora formula la siguiente.

## **CONCLUSIÓN**

Procede estimar parcialmente la responsabilidad patrimonial de la Comunidad de Madrid por la pérdida sufrida por la reclamante de la vivienda y trastero situado en la calle ....., del municipio de San Fernando de Henares, de la que era titular e indemnizar a los interesados de conformidad con la propuesta analizada, debiendo esa

cantidad ser actualizada conforme al Índice de Garantía de la Competitividad.

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 29 de abril de 2026

El Presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 236/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid