

Dictamen n.º: **246/26**
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e
Infraestructuras**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **06.05.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 6 de mayo de 2026, aprobado por unanimidad, sobre la consulta formulada por el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el procedimiento de responsabilidad patrimonial (RPS 1/24) promovido por la representación de D. y Dña., en cuanto titulares de la vivienda situada en la calle, las plazas de garaje número ... y un trastero, situados en la c/, de San Fernando de Henares, por los daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid.

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 215/26, comenzando el día señalado el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, de

acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno (en adelante, ROFCJA).

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Francisco Javier Izquierdo Fabre, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en su sesión de 6 de mayo de 2026.

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

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

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

2.- Entre tanto, tuvo lugar la extinción de MINTRA, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, de extinción de MINTRA y se estableció en su artículo único, apartado 2, que el conjunto de bienes, derechos y obligaciones resultantes de la extinción se integrarían en la Dirección

General de Infraestructuras de la que, *“que prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

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

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

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

Con la construcción del túnel y posterior drenaje del agua procedente de éste, se produjo la movilización de un flujo de agua subterránea y con él, el inicio de un proceso de disolución del terreno. A su vez, la entrada progresiva de agua ocasionó la karstificación del terreno, que es un fenómeno producido en suelos de yesos y calizas,

que se disuelven por efecto del agua, dando lugar a la aparición de oquedades, rellenas o no, que pueden conllevar a hundimientos bruscos del terreno.

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

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

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

“La conclusión no puede ser otra que diseñado el pozo de bombeo como permeable, el agua comenzó a filtrarse por el mismo cuando MINTRA empezó a bombear agua, atrayendo más agua que disolvió el terreno alrededor del pozo y por debajo del túnel, lo que provocó el movimiento del mismo, abriéndose sus juntas al atacar las aguas salinas el mortero del gap y acelerando el proceso de karstificación que se desató, lo cual evidencia que la causa del problema radicó, efectivamente, en el diseño de la permeabilidad del pozo, cuya responsabilidad no puede atribuirse a Dragados, S.A., sino a

MINTRA que supervisó y aprobó el modificado del proyecto que incluía la ejecución del pozo de bombeo como permeable, lo que se reveló como el defecto de proyecto determinante de la inundación del túnel. No cabe imputar Dragados, S.A. una mala ejecución del túnel, que no solo no ha quedado en modo alguno acreditada, sino además porque en el proyecto de la obra tampoco se recogía la impermeabilización del túnel, de manera que la causa de la ruina producida fue el defecto del proyecto consistente en no tener en cuenta las singularidades del terreno que exigía un pozo impermeable en lugar del que se diseñó y ejecutó conforme al proyecto de la obra”.

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

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

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

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

8.- Debido a esta situación se contrató a la empresa INES, Ingenieros Consultores, S.L. por procedimiento de emergencia para el servicio de 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.

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

Dada la existencia de estos nuevos asientos del terreno cercanos a las viviendas, tras las obras de consolidación, se procedió a buscar el origen, detectándose una anomalía en el entorno del cruce de las calles de la Presa y Rafael Alberti, donde se ubica el pozo PK 2+890, por lo que se instó al Canal de Isabel II a su revisión, como responsable del mantenimiento de la infraestructura y del alcantarillado municipal,

comprobándose que el pozo de registro, el PK 2+890, perteneciente a la red general, se encontraba averiado y su fondo horadado, produciendo pérdidas de agua. Con la aparición de esos nuevos asientos diferenciales, la situación en las viviendas situadas en el entorno del PK 2+890 empeoró.

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

En cuanto al inmueble objeto del presente dictamen, por Decreto de 18 de marzo de 2022, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares dicta Orden de ejecución por daños estructurales de los inmuebles situados en c/ Pablo Olavide 1,3,5,7,9,11; C/Ventura de Argumosa, nº 20, 2ª planta, puertas A, B, C, D, E, F, G y acceso a garaje Pablo Olavide- Ventura de Argumosa, por el que se ordena, entre otras medidas el desalojo de las viviendas: Pablo de Olavide 1- Bº y 1º, 3, 5, 7, 9 y 11 y Ventura Argumosa 20, 2º A, B, C, D, E, F y G, por motivos de seguridad pública y habitabilidad.

Asimismo, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación emite informe sobre la situación actual de parte del edificio de la calle y y las plazas de garaje y zonas comunes, de fecha 22 de marzo de 2022 en el que señala que la situación sigue sin estabilizarse y los asientos aumentan semanalmente y muy lejos de estabilizarse, existiendo grave riesgo para personas y bienes, y ante la posibilidad que se desprendan partes de dichas viviendas, debe de actuarse de emergencia.

Mediante Orden de fecha 25 de marzo de 2022 se declaró de emergencia el encargo a la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E, M.P. (TRAGSA) de las actuaciones de realojamiento, vigilancia del inmueble, inspección y seguimiento estructural, diagnóstico estructural, proyecto de rehabilitación y trabajos de rehabilitación de parte del edificio de calle de San Fernando de Henares: viviendas de calle, de V..... y las plazas de garaje y zonas comunes.

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.

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.

10.- Tras el estudio de las patologías detectadas y ante la imposibilidad de rehabilitar los edificios afectados, el 22 de marzo de 2023 la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación insta del Ayuntamiento de San Fernando de Henares la declaración de ruina legal urbanística relativa al edificio sito en calle,, calle y las plazas de garaje y zonas comunes.

Mediante Decreto 3549/2023 de 22 de noviembre, de la Concejalía delegada de Planificación de la Ciudad y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, se declara en estado o situación de ruina legal urbanística a las edificaciones de la calle; C/, las plazas de garaje incluidas en el edificio de referencia, acceso a garaje, así como las zonas comunes afectadas de la edificación, ordenando la demolición de los inmuebles afectados.

TERCERO.- Con fecha 6 de febrero de 2024, la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo solicita, mediante petición razonada a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda,

Transportes e Infraestructuras, el inicio de aquellos procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en los daños derivados de las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid, en el tramo comprendido entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares.

Por Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras 7 de febrero de 2024 se acuerda iniciar de oficio nuevos procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid y que afectaban a los inmuebles siguientes: calle de; calle de, segunda planta, puertas A, B, C, D, E, F y G y la plazas de garaje y las zonas comunes, y calle y número Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de incluir nuevos inmuebles afectados en el caso de que se dieran las circunstancias y requisitos legales para ello.

Esta Orden fue publicada el 23 de febrero de 2024 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, notificándose a los particulares presuntamente lesionados y concediéndoles un plazo de diez días para que aportasen la documentación necesaria para tramitar la reclamación, así como cuantos documentos, alegaciones o información considerasen conveniente.

Los días 13 y 14 de marzo de 2024, los interesados presentaron la documentación requerida y sus alegaciones y, en el caso de los propietarios de la vivienda sita en la calle, plazas de garaje números 1, 2 y 3, y un trastero, situados en la calle, en su petición definitiva solicitaron que se les indemnizase por la cantidad total de 414.089,45 euros, con el siguiente desglose:

- Vivienda 256.078,65 euros

- Plaza de garaje 1: 20.260, 60 euros.
- Plaza de garaje 2: 20.260,60 euros.
- Plaza de garaje 3: 20.260,60 euros.
- Trastero: 18.729 euros.
- Lucro cesante: 5.500 euros.
- Daño moral: 73.000 euros.

En relación con el lucro cesante, la cantidad de 5.500 euros se corresponde, según los interesados, con las rentas dejadas de percibir desde la fecha de fin de contrato el 1 de mayo de 2023 hasta el 29 de febrero de 2024, solicitando el interesado las cantidades dejadas de percibir hasta que sea abonada la indemnización.

Entre tanto, mediante Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 25 de marzo de 2024, se procede a ordenar la demolición de los edificios afectados y a garantizar el realojo de los vecinos hasta la conclusión de las obras de demolición, con fecha de finalización el 31 de diciembre de 2024, demolición que se hizo efectiva.

Con fechas 1 de agosto y 16 de agosto de 2024, los interesados presentan alegaciones complementarias y documentación adicional que les fue requerida.

En el curso del procedimiento, se solicitó informe a la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo acerca de la reclamación planteada. Esa dirección general emitió informe el 1 de octubre de 2024, en el que señaló que los acontecimientos geotécnicos que habían generado los movimientos del terreno que afectaron a las edificaciones del área, incluyendo el inmueble objeto de este expediente,

derivaban de las obras de construcción de la Línea 7B, con independencia de la posible intervención de otros factores, como las deficiencias en la conservación mantenimiento de la red de saneamiento municipal gestionada por el Canal de Isabel II desde el año 2012 y con anterioridad por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. Por esta causa, se indicaba que había una relación de causalidad entre la actuación de la Comunidad de Madrid y los daños sufridos en las edificaciones de la zona, por lo que la Administración autonómica era responsable de los perjuicios, con independencia de la posible concurrencia de otros agentes, cuya participación y responsabilidad se determinarían en el expediente correspondiente.

El 31 de octubre de 2024 se realiza un nuevo requerimiento de documentación, cumplimentado por los interesados el 6 de noviembre de 2024.

Con fecha 13 de febrero de 2025, se recibe informe complementario de la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación, en el que se informa sobre los gastos asumidos por la Administración que se abonaron durante la vigencia de la orden de emergencia, conforme al cual, la Comunidad de Madrid ha asumido gastos derivados del desalojo respecto a esta vivienda, hasta el 31 de diciembre de 2024, por las cantidades siguientes:

Plaza garaje: 5.556,22 euros.

Suministros Realojos: 4.853,01 euros.

Guardamuebles: 4.877,64 euros.

Total: 15.286,88 euros.

El 21 de abril de 2025 la División de Recursos y Responsabilidad Patrimonial solicita a la Dirección General de Concesiones, Patrimonio y

Conservación la tasación actualizada a fecha del Decreto de ruina legal urbanística del Ayuntamiento de San Fernando de Henares de 23 de noviembre de 2023, momento en el que se estima producido el daño, con el fin de determinar el valor de mercado del inmueble.

La Subdirección General de Concesiones Patrimonio y Conservación remite con fecha 5 de mayo de 2025 la valoración realizada por TINSA, con la siguiente actualización:

“- Vivienda sita en la calle, Bajo A, con 71,00 m² de superficie construida su valor es de 166.274,19 €.

-Plazas de garaje situadas en la calle, núm. 1, con 30,00 m² y 15.124,14 €; núm. 2 de 27,00 m² y 14.612,25 € y núm.3 de 25,00 m² y 14.612,25 €.

-Además, según el informe de TINSA junto a las plazas de garaje uno y dos, aparece como anejo trastero bajo rampa de garaje y acceso de 1, 05 m² construidos valorado en 502,04 euros. La suma del valor total es de 211.164,87 euros”.

Consta otorgada audiencia a los titulares mediante oficio de 20 de mayo de 2025, en el que se les indica se le indica que pueden manifestar su intención de llegar a un acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento de responsabilidad patrimonial en relación con el artículo 86.1 y 5 de la Ley 39/2015, de acuerdo con la propuesta que se adjunta, en la que se reconoce la cantidad total de 216.669,02 euros en concepto de indemnización por la pérdida del inmueble y las plazas de garaje número 1, 2, 3 y el trastero que corresponde a la plaza de garaje 1 para su uso exclusivo, correspondiendo 211.164,87 euros por los bienes inmuebles y 5.504,15 euros por el lucro cesante, previendo que estas cuantías se actualizarían conforme al Índice de Garantía de la Competitividad.

Consta igualmente otorgado trámite de audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, y al Canal de Isabel II, que formula alegaciones el 4 de junio de 2025, en las que dan por reproducidos otros escritos presentados con anterioridad, en distintos procedimientos de responsabilidad incoados de oficio por la consejería.

El 11 de junio de 2025 los interesados presentan, a través de su representante, nuevas alegaciones en las que, manifestaban su rechazo al acuerdo propuesto de terminación convencional, así como discrepancia con los conceptos indemnizatorios reconocidos por la Administración y su valoración. Amplían su petición, añadiendo a su solicitud inicial la indemnización por el pago de los impuestos y gastos vinculados a la adquisición de una vivienda similar a la que han perdido, sin fijar cuantía, e indemnización por la pérdida de utilidad (equivalente a la pérdida física) de los muebles de la cocina, valorando este último concepto en 3.675 euros, lo que supone un total de 417.764,45 euros.

Mediante oficio de fecha 30 de septiembre de 2025, el Área de Recursos y Asuntos Contenciosos de la consejería solicita a la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación un análisis de los criterios de valoración y metodologías empleadas en los informes de tasación presentados por distintos reclamantes.

Con fecha 16 de octubre de 2025, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo remite los estudios efectuados por la sociedad TINSA, dando también traslado de ellos a los interesados el 30 de octubre de 2025, concediéndoles plazo para formular alegaciones al respecto.

Con fecha 11 de febrero de 2026, se comunica a la representación de los interesados la resolución de la secretaria general técnica de la

consejería, de igual fecha, por la que se les declara decaídos en el trámite de presentación de alegaciones, al haberse excedido ampliamente el plazo para su realización.

Se nos remite la propuesta de resolución finalizadora del procedimiento, de fecha 9 de marzo de 2026, que plantea la estimación parcial de la reclamación, conforme a la valoración, efectuada por TINSA, negando por el contrario todos los demás conceptos indemnizatorios reclamados.

Así se propone abonar a los interesados el importe total de total de 216.669,02 euros, 108.334,51 para cada uno de ellos por la pérdida del inmueble situado en la calle, las plazas de garaje número y el trastero que corresponde a la plaza de garaje para su uso exclusivo, sitas en la calle del municipio de San Fernando de Henares. Previendo que esa cuantía se actualizará conforme al Índice de Garantía de la Competitividad.

El 24 de marzo de 2026 emite informe el interventor general de la Comunidad de Madrid, que fiscaliza favorablemente la propuesta de estimación parcial de la reclamación, por el importe de la valoración señalada, sin perjuicio de la actualización que proceda de acuerdo con el artículo 34.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo, de acuerdo con el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, de 28

de diciembre al tratarse de una reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a 15.000 euros, cursada a través de la solicitud del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 5/2016, de 19 de enero, (en adelante, ROFCJA).

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

Según se expuso al relatar las actuaciones del procedimiento, nos encontramos ante un procedimiento iniciado de oficio por la Administración, ex artículo 58 de la LPAC.

Concretamente, se trata de un supuesto que encaja en la situación prevista en el artículo 67.1 de la LPAC que, como categoría particular dentro de ese grupo referido a los procedimientos iniciados de oficio, incluye los iniciados por petición razonada de otros órganos:

“...propuesta de iniciación del procedimiento formulada por cualquier órgano administrativo que no tiene competencia para iniciar el mismo y que ha tenido conocimiento de las circunstancias, conductas o hechos objeto del procedimiento, bien ocasionalmente o bien por tener atribuidas funciones de inspección, averiguación o investigación”.

Efectivamente, en este caso, la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo solicitó, mediante petición razonada a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, el inicio de aquellos procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en los daños derivados de las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid, en el tramo comprendido entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares y que afectaban, entre otros, al inmueble sito en la calle nº de San Fernando de Henares.

De esta forma, mediante Orden de 7 de febrero de 2024, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, se resolvió iniciar de oficio los procedimientos de responsabilidad patrimonial por daños entre otros en los inmuebles sitos en la citada calle, y que tuvieran causa en las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid. La Orden fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, además de notificarse a los afectados.

La comunicación singular de esta orden iniciadora a los interesados a la que se refiere este dictamen, se efectuó como ya hemos dicho el día 7 de febrero de 2024, reconociéndole la Administración legitimación activa en el procedimiento, por su condición de propietarios de la vivienda, de las plazas de garaje y del trastero identificados en el encabezamiento de este dictamen, al tratarse de unos inmuebles afectados por la declaración de ruina subsiguiente a los acontecimientos motivadores de este procedimiento.

En cuanto al análisis de la legitimación pasiva, recordemos que se plantea una responsabilidad patrimonial derivada de las complicaciones subsiguientes a la parte ejecutada del contrato de obras “Infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando de Henares”, que fue adjudicado por MINTRA, en septiembre de 2004 a

la empresa “Dragados, S.A.” y que la Sentencia de 9 de enero de 2019, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 3) atribuyó las filtraciones de agua causantes de los daños analizados a defectos de proyecto de la obra, no imputables a la mercantil contratista.

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

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 caso sujeto a dictamen, por Decreto 3549/2023 de 22 de noviembre, de la Concejalía delegada de Planificación de la Ciudad y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, se declara en estado o situación de ruina legal urbanística a las edificaciones de la calle; C/....., las plazas de garaje 1 a 13 incluidas en el edificio de referencia, acceso a garaje Desde ese momento hasta la Orden de 7 de febrero de 2024 de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras que resolvió iniciar de oficio los procedimientos de responsabilidad

patrimonial que tuvieran su causa en estas fallidas obras había pasado menos de un año, por lo que la incoación de este procedimiento se ha producido en plazo.

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

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

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

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

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

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

La viabilidad de la acción de responsabilidad patrimonial de la Administración, según doctrina jurisprudencial reiterada, requiere la concurrencia de varios requisitos:

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

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

c) Que exista una relación de causa a efecto entre el funcionamiento del servicio y la lesión, sin que ésta sea producida por fuerza mayor.

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

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

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

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

En el caso que nos ocupa, resulta evidente que los reclamantes han sufrido la pérdida de la vivienda situada en la calle, las plazas de garaje número 1,2, 3 y un trastero, situados en la c/, de San Fernando de Henares, por los daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid.

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

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

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

Tampoco ofrece duda que resulta antijurídica la situación sufrida por 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, se ajusta a Derecho.

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

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

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

Respecto de la valoración de los daños, el artículo 34.2 de la LRJSP establece que *“la indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social”*.

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

Consta sobre la valoración de los bienes a que se refiere este dictamen un cumplido informe elaborado por una consultora, a

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

Ante las discrepancias de las partes, en cuanto a la valoración de los inmuebles afectados- la vivienda, las plazas de garaje y el trastero- según resulta de la documentación incorporada al procedimiento, se solicitó a TINSA -como tasadora homologada por el Banco de España- una auditoría del informe pericial de parte. La auditoría se ratificó en los valores establecidos inicialmente para los bienes que ahora interesa, según resulta de lo recogido en los informes emitidos con fecha 5 de mayo y 16 de octubre 2025, con la actualización correspondiente. Esa auditoría no ha sido desvirtuada por las alegaciones finales presentadas en el trámite de audiencia por la interesada.

Asimismo, debemos hacer notar que la valoración realizada a instancias del órgano instructor, a diferencia de la aportada por los interesados, 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.

Conforme destaca la evaluación de TINSA, la muestra no está corregida en sus valores unitarios, en aquellos comparables de vivienda que incluyen garaje y trastero como anejos, lo que conlleva una importante desviación al alza de los que se proponen en el informe de parte. 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, la fecha del desalojo, no al momento en que se realiza la valoración.

Por lo demás, el informe referenciado no ha previsto que el suelo en el que se emplazaba la vivienda siniestrada conserve un valor residual que deba ser excluido de la indemnización, restándoselo al valor del suelo.

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

Teniendo en cuenta ese hecho, resultaría contrario al principio de igualdad atender en el presente expediente a criterios diferentes de valoración del inmueble, salvo que se hubieran apreciado errores en la tasación, situación que no consta, resultando por el contrario y según todo lo dicho más objetiva la empleada por esta Administración autonómica.

En cuanto a la solicitud de indemnización de los bienes muebles y otros enseres situados en la vivienda siniestrada y de los gastos

asociados a su traslado y custodia, deben ser rechazados por cuanto ya se costearon los gastos de traslado, según consta.

Respecto a los daños morales, la valoración de la indemnización por daños morales carece de módulos objetivos, como ha reconocido de forma recurrente esta Comisión Jurídica Asesora; no obstante el informe referenciado destaca que la jurisprudencia ha establecido determinados criterios a tener en cuenta para valorar los daños morales causados por una orden de demolición de viviendas por anulación por sentencia de la licencia de obras otorgada, por ejemplo recogidos en la Sentencia del TS de fecha 23 de octubre de 2009, que confirma la Sentencia del TSJ de Cantabria de fecha 9 de marzo de 2005, que dispuso que debía diferenciarse si se trataba de primera o segunda vivienda, *“ya que el sufrimiento moral que la pérdida de aquella acarrea, en cuanto domicilio habitual, único, núcleo de la vida personal y familiar, no es parangonable al que sufre el adquirente de un inmueble destinado al recreo, ocio y esparcimiento durante períodos más o menos largos de tiempo pero que no constituye su domicilio habitual...”* y, en todo caso, exige la residencia en la vivienda del indemnizado por este concepto.

En el caso que analizamos, la vivienda siniestrada no era la vivienda habitual de los interesados, por lo que, como hemos señalado en dictámenes anteriores (447/23, de 14 de septiembre, ente otros) no procede el reconocimiento de indemnización alguna por este concepto.

Por las razones antedichas, tampoco cabe apreciar daño moral alguno con respecto a la pérdida de los diferentes elementos anejos del inmueble, como las plazas de garaje y el trastero, pues, como ya señalábamos en el Dictamen 448/23, de 14 de septiembre, *“dado que estamos ante una pérdida de una plaza de garaje, no se aprecia daño moral alguno al no poderse presumir ningún vínculo emocional, a diferencia de lo que sucede con las viviendas habituales”*.

En cuanto a la solicitud de indemnización de los bienes muebles de cocina situados en la vivienda siniestrada, debe ser rechazada por cuanto ya se costearon los gastos de traslado, según consta, con cargo a la Orden de emergencia, gastos generados desde el mes de julio de 2022 al mes de agosto de 2024. La decisión de aprovechar o no los muebles es una decisión del propio interesado.

También se reclama un lucro cesante vinculado a las futuras rentas arrendaticias a percibir, que en absoluto se concreta. En este sentido, debe recordarse doctrina reiterada de esta Comisión Jurídica Asesora en cuanto a la acreditación del lucro cesante (Dictámenes 274/18, de 14 de junio; 339/19, de 12 de septiembre y 52/20, de 13 de febrero) y la jurisprudencia del Tribunal Supremo: 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 6 de abril de 2016 (recurso de casación 2611/2014) que dice que el reconocimiento del lucro cesante requiere *“una prueba rigurosa de las ganancias dejadas de obtener, siendo de significar al respecto que reiterada jurisprudencia de esta Sala advierte de la necesidad de que se aprecie de modo prudente y restrictivo, sin que pueda confundirse con una mera posibilidad de obtener beneficio o, lo que lo mismo, con meras expectativas o ganancias dudosas o hipotéticas (Sentencia de 22 de febrero de 2006 -recurso de casación 1761/2002-)”*.

En el presente caso, no ha quedado demostrada la existencia de dicha pérdida de ingresos, pues tales se vinculan a un contrato de arrendamiento de duración determinada y concreta, ya finalizado, sin que quepa considerarlo como un ingreso periódico y constante sino, más bien, como una mera expectativa.

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

Por último, debemos indicar que la cantidad total resultante de las partidas indemnizables deberá ser actualizada conforme al Índice de Garantía de la Competitividad, por exigencias del artículo 34.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece: *“La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas”*.

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

CONCLUSIÓN

Procede estimar parcialmente la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada contra la Comunidad de Madrid por la pérdida de la vivienda situada en la calle, las plazas de garaje número 1,2, 3 y un trastero, situados en la c/, de San Fernando de Henares, por los daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid, en la cantidad propuesta por la Administración autonómica, que deberá actualizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 34.3 de la LRJSP, a la fecha de la resolución que ponga fin al procedimiento.

A la vista de todo lo expuesto, el órgano consultante resolverá según su recto saber y entender, dando cuenta de lo actuado, en el plazo de quince días, a esta Comisión Jurídica Asesora de conformidad con lo establecido en el artículo 22.5 del ROFCJA.

Madrid, a 6 de mayo de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 246/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid