

Dictamen n.º: **280/26**
Consulta: **Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **20.05.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por unanimidad en su sesión de 20 de mayo de 2026, emitido ante la consulta formulada por el consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle, sobre reclamación de responsabilidad patrimonial por los presuntos daños sufridos, que atribuyen a una fuga de agua de una tubería del Canal de Isabel II.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 11 de agosto de 2022, la comunidad de propietarios reclamante, actuando representada por su administrador, registró un escrito solicitando la responsabilidad patrimonial del ente público Canal de Isabel II.

El escrito de reclamación refiere que la interesada había estado durante cuatro años reclamando al Canal de Isabel II que arreglase la red de distribución de agua, ya que estaba causando importantes daños a dos propietarios de la finca y a sus zonas comunes.

Indica que, tras numerosas llamadas y escritos, se presentó una brigada del Canal de Isabel II y procedió a reparar una importante fuga en la calle, de Madrid, provocada por la caída de un ramal de la red de saneamiento, que la comunidad de propietarios había tenido que reparar, con un coste de 28.534,00 €, para lo cual tuvo que solicitar un préstamo bancario, siendo esa la cantidad que se reclama.

Añade el escrito que el Canal de Isabel II les había propuesto una indemnización de 120 € por los daños causados, que consideraban un importe *“ridículo e insuficiente”*.

Junto con la reclamación se adjunta la siguiente documentación:

-Un documento de 4 páginas, titulado: *“Informe con cámara CCTV para ver estado saneamiento y detectar problemas de humedad en los bajos”*, de fecha 26 de noviembre de 2021, identificado con el n.º 231/2021 y elaborado por la empresa encargada de la reparación.

De su contenido reproducimos la parte que describe el estado de las galerías revisadas y de los desperfectos en el bajo izquierda y en el patio del inmueble: *“(...) El estado de la galería está bastante mal, falta en su totalidad el enfoscado de las paredes y la bóveda (el ladrillo esta visto), lo que provoca filtración de aguas sucias al terreno.*

Las canaletas en esta misma galería, carecen de pendiente, lo que provoca retención de materia orgánica en su recorrido, también a las juntas de unión de las canaletas les falta el cemento, lo que provoca filtración al terreno.

Se aconseja reparar la galería mediante enfoscado con cemento y arena, retirar las canaletas y montar otras nuevas con un pendiente óptimo de 3%, para evitar retenciones y un mal desagüe.

También rehacer los arcenes de la galería mediante hormigón

2.) *La galería principal recoge otras 4 galerías auxiliares con medidas de 85cm/40cm y la longitud total entre las 4 galerías es de 24 ml. A tres de las galerías auxiliares les falta el enfoscado en su totalidad.*

Dos de las galerías (las que están situadas en el patio) carecen en un 50% de su longitud de canaletas, teniendo una base de cemento, lo que provoca filtración de aguas sucias al terreno y retención de materia orgánica en la base de las 2 galerías.

Se aconseja enfoscar las galerías y montar canaleta para evitar filtraciones al terreno.

3.) *-1 de las galerías auxiliares esta derrumbada en una longitud de unos 3 – 4 m. Esta galería está situada debajo de la vivienda bajo izg, exterior.*

Se aconseja rehacer en su totalidad la galería, sacar los escombros producidos por el derrumbe y preparar el terreno para la nueva construcción.

Dada la complejidad y el peligro que supone entrar en la galería derrumbada, no hemos podido acceder y hacer comprobaciones de las tuberías enteradas que están vaciando en esta misma galería.

Una vez se consiga limpiar la galería y el trabajo esté seguro para los trabajadores, vamos a continuar con el informe en esta zona, sin coste alguno para la Comunidad.

4.) *En el bajo izquierda hay muchas humedades, en el pasillo y la habitación pequeña, las humedades están provocadas por la bajante que recoge las cocinas de los pisos superiores se aconseja cambiar la bajante dañada*

5.) *Las 3 arquetas que hay en el patio, se encuentran enfoscadas, con buen pendiente y sin incidencias serias se aconseja cambiar las tapas de las 3 arquetas, dado que las tapas actuales están bastante oxidadas y carecen de junta para prevenir los males olores.*

Los tubos que se comunican entre las 3 arquetas están en PVC, sin incidencias, con buen pendiente, las bajantes de pluviales sin incidencias”.

-El acta de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de la finca número 22 de la calle, de fecha 27 de abril de 2021, en la que se recoge como 4º punto del orden del día: “...APROBACION (SI PROCEDE) PRESUPUESTO PARA CAMBIO DE BAJANTE COMUNIDAD.

Comenta el Sr. administrador, que la empresa ...de reformas ha aportado un presupuesto para proceder a la sustitución de la tubería de agua de las viviendas de la letra derecha; esta tubería se ha estropeado en 3 ocasiones este año y el propio seguro de la Comunidad ha comunicado que, en caso de que se vuelva a producir un siniestro por causa del estado de la conducción, NO procederá al arreglo de los daños estéticos de las viviendas afectadas.

El importe de la obra asciende a 3.047,00 euros (IVA incluido).

Tras un breve debate se aprueba:

- Aprobar el presupuesto de la empresa... (la empresa de reformas).

Comenta el Sr. Administrador que, con el fin de detectar el origen de las humedades que afectan al piso bajo de la Comunidad de la calle se han realizado los siguientes trabajos:

- Han visitado la vivienda dos contratistas especializados en localización de humedades.

- Se ha presentado un escrito al Canal de Isabel II. El Canal, trasladó el problema a los compañeros del alcantarillado, para que fuesen a inspeccionar la finca.

- Se ha presentado otro escrito al Canal de Isabel II-red de alcantarillado y ha contestado que la red de agua va siete metros por debajo del piso y que es imposible que sean los causantes de la fuga”.

- La factura NR/A247/2022, de 24 de mayo de 2022, elaborada por la misma empresa de reformas, por importe de 1.902,26 € (IVA incluido) en concepto de “*primer pago del total de 6 pagos después de finalizar las obras en C/*”. -folios 1 al 35-.

SEGUNDO.- Presentada la reclamación, se acordó la instrucción del correspondiente expediente.

Mediante resolución del director gerente del Canal de Isabel II, de 14 de diciembre de 2022, se designó a la instructora del procedimiento, conforme a las previsiones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en adelante LPAC- folio 38-.

Seguidamente, mediante otra resolución de la instructora, de fecha 16 de enero de 2023, notificada el día 20 del mismo mes y año, se comunicó formalmente a la comunidad de propietarios el inicio de la instrucción del procedimiento, con indicación de su normativa rectora, y se admitió la prueba documental propuesta por la reclamante, requiriéndole para que aportase la documentación que adicionalmente conviniese a sus intereses. También se informaba de que, de conformidad con el artículo 81.1 de la citada LAPC, se había oficiado al Área de Seguros y Riesgos de Canal de Isabel II, S.A., a fin de que aportasen al procedimiento el expediente relacionado con la reclamación de responsabilidad patrimonial y el informe del servicio al que se atribuía

la responsabilidad, de conformidad con los artículos 79.1 y 80.1 de la LPAC.

Con fecha 16 de enero de 2023, el Área de Seguros y Riesgos del Canal de Isabel II remitió al Área Jurídica el informe detallado del histórico de la incidencia núm. 151056/22 -folios 55 al 75-, de acuerdo con la información suministrada por el Área de Conservación-Sistema Guadarrama de Canal de Isabel II, indicando que la incidencia fue abierta el 9 de mayo de 2022 por “filtración”, con la siguiente descripción: *“cliente comunica a través de oficina virtual filtraciones importantes a locales de la comunidad. Indican que viene de la conducción de Canal”* y quedó resuelta el día siguiente.

El informe contiene diversa documentación gráfica adicional y, en las observaciones de su resolución, indica: *“queda cerrada (...) realizado/resuelto. Se repara definitivamente; elemento reparado acometida; actuación efectuada reparación; tramo reparado general-LL/P; diámetro reparado 40; material reparado polietileno fuera norma; ¿se ha instalado precinto blanco? no; ¿existía precinto anterior? no; ¿cliente/instalación con suministro de agua? sí; ¿otra reparación? no; se repara toma de 40 entre general y llave de paso y queda la calle cortada con el conocimiento de la Policía”*.

También consta un informe pericial simplificado, realizado a instancias del Canal de Isabel II, que señala como causa de la incidencia: *“rotura toma de 40 mm”* y explica, en cuanto al alcance del siniestro: *“con fecha 13 de mayo me persone la primera de las 4 visitas que realice en la comunidad damnificada, siendo recibido por el presidente de la comunidad. Una vez presentados le indico que desearía poder comprobar la reparación realizada en la galería subterránea de la comunidad por valor de 28.534,00 €, respondiéndome que la entrada a dicha galería es muy estrecha y sinuosa y que es mejor que quedase con los operarios de la empresa reparadora que ejecuto la obra. Acto seguido me puse en*

contacto con el responsable de ... (la empresa de reparación), al teléfono ..., y tras indicarle el motivo de mi llamada me señala que si deseo entrar en la galería no hay ningún problema pero que la limpieza de los pozos, saneado y recalzado de los paramentos de la galería no tienen causa/efecto con el siniestro que nos ocupa y sí con el deterioro del paso del tiempo.

Pregunto a qué profundidad está la galería, respondiéndome que a unos 15 m. de profundidad. A continuación, me puse en contacto con el administrador de la comunidad, y tras mantener una larga conversación acerca de los daños y la reclamación realizada, me confirma que los daños en la galería no tienen causa/efecto con el siniestro. Pregunto si en algún momento se ha realizado alguna obra o remoce en la galería, respondiéndome negativamente.

Según catastro,, dicho inmueble fue construido en el año 1900, es decir tiene una antigüedad de 122 años. Reseñar que el agua derramada por el siniestro causó daños en la fachada de entrada”.

El mismo informe contempla, como valor de los daños indemnizables, la cantidad de 120 €, adjuntando dos fotografías de la fachada, antes y después de la reparación- folios 76 y 77-.

Consta una comunicación suscrita por el responsable del Área de Seguros y Riesgos del Canal de Isabel II, dirigida al administrador de la Comunidad de Propietarios el día 12 de mayo de 2022, informando que, respecto de las reclamaciones de los pisos bajos del inmueble, deberían reclamar individualmente cada uno de los perjudicados.

Además, se ofreció a la comunidad de propietarios la firma del correspondiente finiquito, con una indemnización propuesta de 120 € - folio 83- y la entidad reclamante declinó, por no estar conforme con esa cantidad- folio 84-.

A continuación, mediante resolución de 5 de septiembre de 2024, notificada el mismo día, se concedió trámite de audiencia a la comunidad de propietarios reclamante- folios 86 a 88-.

En respuesta al mismo, la reclamante aportó al procedimiento:

- Factura NR/A247/2022, de 24 de mayo de 2022, elaborada por la empresa de reparaciones, por importe de 1.902,26 € (IVA incluido) en concepto de *“PRIMER PAGO DEL TOTAL DE 6 PAGOS DESPUÉS DE FINALIZAR LAS OBRAS EN C/ 22”*.

- Factura NR/A221/2022, de 25 de abril de 2022, de la misma empresa, por importe de 8.430,40 € (IVA incluido) en concepto de *“SEGUNDO PAGO OBRA EN C/ 22”*.

- Seis justificantes de pago a la misma empresa, por importe de 1.902,26 € cada uno; así como uno por importe de 8.430,00 €.

-Presupuesto n.º 923, de fecha 18 de octubre de 2022, elaborado por la empresa de reformas, en el que se valora un *“Proyecto: Reparaciones por humedades”*, por un importe de 8.250,00 €, y en el que se consignan las siguientes observaciones: *“todos los trabajos a realizar en cuarto de baño, derivado por daños por filtraciones de agua, capilaridad, azulejos levantados en suelo, paredes, puerta hinchada por humedad, incluido precerco. ...Pared totalmente abombada por humedad con zonas totalmente deterioradas y manchas por anteriores humedades”*.

- Factura n.º 045, de 9 de diciembre de 2023, de la empresa de reformas, con el concepto *“Reforma de vivienda en planta baja”* y un importe de 10.685,20€, IVA incluido.

Con fecha 11 de febrero 2026, se designó una nueva instructora del procedimiento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.3 de la LRJSP, en relación con el artículo 71.3 de la LPAC -folio 112-.

A continuación, mediante resolución de 11 de febrero de 2026, notificada el mismo día, la nueva instructora acordó incorporar formalmente al procedimiento el listado de “Avisos” de la C/ del año 2019 al 2023 y requerir a la entidad reclamante que aportase las peritaciones que se señalaban en el escrito inicial de la reclamación, además de concederle trámite de audiencia y alegaciones finales.

En cuanto a los avisos por las filtraciones aludidas, que fueron aportados junto con el histórico de la incidencia, constan varios apuntes sobre el desarrollo y resolución de la misma, de los días 9 y 10 de mayo de 2022, y únicamente consta otra queja, del día 4 de julio de 2022, con el siguiente contenido: “... Desde hace meses, estamos esperando que ustedes se hagan cargo de los daños ocasionados por las filtraciones generadas en dos pisos bajos por culpa de unas filtraciones derivadas de la red de saneamiento”- folios 80 y 81-.

Sin que consten alegaciones finales de la reclamante, ni aportación adicional de documentación o informes, con fecha 16 de marzo de 2026, se elaboró una propuesta de resolución, en la que el instructor propone desestimar la reclamación.

TERCERO.- El día 21 de marzo de 2026 tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid solicitud de dictamen preceptivo en relación con el expediente de responsabilidad patrimonial aludido en el encabezamiento.

A dicho expediente se le asignó el número 198/26, y su ponencia correspondió, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. Carmen Cabañas Poveda, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen que fue deliberada y aprobada por el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora en la sesión celebrada el día reseñado en el encabezamiento.

El escrito solicitando el dictamen preceptivo fue acompañado de la documentación que se consideró suficiente.

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, por ser la reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a 15.000 euros, y a solicitud de órgano legitimado para ello de conformidad con el artículo 18.3.a) 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).

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

La comunidad de propietarios reclamante ostenta legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial, en cuanto a los daños en infraestructuras comunes, al amparo del artículo 4 de la LPAC, en relación con el artículo 32.1 de la LRJSP, al ser

la directamente perjudicada, si bien carece de legitimación para reclamar los daños que pudieran haberse causado en viviendas singularmente consideradas, al no constar la representación a tal fin de sus propietarios.

En la parte en la que concurre la legitimación, la comunidad de propietarios actúa debidamente representada por su presidente, de conformidad con el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. No obstante, en cuanto a la acreditación de esta representación, debemos hacer notar que únicamente ha sido presentada un acta de la junta de la comunidad de propietarios, en la que se indica que quien actúa en este procedimiento tiene esa condición, sin que conste el acta de la junta en la que fue oportunamente nombrado como presidente.

No obstante, al haberse tramitado el procedimiento, analizaremos la presente reclamación, sin perjuicio de apuntar la necesidad de completar tal acreditación, en los términos referidos.

Asimismo, conforme al planteamiento de la reclamante, se encuentra legitimado pasivamente el Canal de Isabel II, en cuanto entidad titular de la red de suministro y distribución de aguas, servicio público que presta de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, estando en la actualidad adscrita a la consejería de Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, conforme al Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su estructura orgánica.

En lo relativo al plazo de presentación de la reclamación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67.1 de la LPAC el derecho a reclamar responsabilidad patrimonial a la Administración prescribe al año de

manifestarse el efecto lesivo y de que se haya determinado el alcance de las secuelas.

En el caso que nos ocupa, resulta del informe detallado de la incidencia que el aviso por la filtración a la que se imputan las humedades se abrió el día 9 de mayo, y se cerró, por su resolución, el día siguiente, por lo que debe entenderse que la reclamación presentada el 11 de agosto del mismo año ha sido formulada en plazo.

Respecto a la tramitación del procedimiento, se observa que no se ha emitido el informe del departamento supuestamente causante del daño, como exige el artículo 81.1 de la LPAC, si bien tal y como ha sido indicado en antecedentes, figura el parte detallado de la incidencia y su seguimiento correspondiente, además de un informe pericial simplificado, realizado a instancias del Canal de Isabel II, por lo que, en este caso, esta irregularidad en el procedimiento no constituye un vicio invalidante.

Se ha evacuado el trámite de audiencia de acuerdo con el artículo 82 de la LPAC. Finalmente se ha redactado, conforme al artículo 81.2 de dicho texto legal, la oportuna propuesta de resolución.

En suma, pues, de todo lo anterior, cabe concluir que la instrucción del expediente ha sido completa, sin que se haya omitido ningún trámite que tenga carácter esencial o que resulte imprescindible para resolver. Ello, sin perjuicio de ponerse de manifiesto una dilación desorbitada en su tramitación, que ha excedido ampliamente el plazo de seis meses legalmente previstos, sin causa que lo justifique, lo que no obsta al deber de resolver.

TERCERA.- La responsabilidad patrimonial de la Administración se rige por el artículo 106.2 de la Constitución Española a cuyo tenor: *“Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en sus bienes y derechos, salvo*

en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos". El desarrollo legal de este precepto se encuentra contenido actualmente en la LRJSP, completado con lo dispuesto en materia de procedimiento en la ya citada LPAC.

Para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración, de conformidad con constante jurisprudencia, se precisa la concurrencia de los siguientes 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, alterándolo, en el nexo causal.

c) Ausencia de fuerza mayor.

d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño.

La responsabilidad de la Administración es objetiva o de resultado, de manera que lo relevante no es el proceder antijurídico de la Administración, sino la antijuridicidad del resultado o lesión, de forma que aunque, como se acaba de decir, es imprescindible que exista nexo causal entre el funcionamiento normal o anormal del servicio público y el resultado lesivo o dañoso producido, sólo son indemnizables las lesiones producidas por daños que el lesionado no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la ley.

CUARTA.- Del breve resumen de los presupuestos de la responsabilidad patrimonial incluidos en la consideración jurídica

precedente, se deduce que no cabe plantearse una posible responsabilidad de la Administración sin la existencia de un daño real y efectivo a quien solicita ser indemnizado. En este sentido recuerda la Sentencia de 13 de febrero de 2018 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (recurso 597/2017), con cita de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que *“la existencia de un daño real y efectivo, no traducible en meras especulaciones o expectativas”* constituye el núcleo esencial de la responsabilidad patrimonial traducible en una indemnización económica individualizada, de tal manera que resulte lesionado el ámbito patrimonial del interesado *“que es quien a su vez ha de soportar la carga de la prueba de la realidad del daño efectivamente causado”*.

En relación a esta determinación y a quien corresponda la carga de acreditar la preceptiva relación de causalidad y el daño reclamado, señala la Sentencia de 28 de noviembre de 2025, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Décima, que *“en la materia que nos ocupa, responsabilidad patrimonial de la administración, la STS de 11 de marzo de 2011, con cita de sentencias anteriores de 7 de septiembre y 18 de octubre de 2005, 19 de junio de 2007, y, 9 de diciembre de 2008, declara que la prueba de la relación de causalidad entre la actuación administrativa y el daño causado, así como de la existencia y contenido de éste, corresponde a quien reclama la indemnización, sin que proceda declarar la responsabilidad de la Administración cuando esa prueba no se produce...”*, disponiendo la Sentencia de 14 de septiembre de 2023, de igual Sala y Sección que *«ha de añadirse que, como normas reguladoras de la sentencia, las reglas generales o principios de carga de la prueba establecidos en el citado artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entran en juego cuando en la misma se estime que no se ha probado un hecho básico, para atribuir las consecuencias de la falta de prueba a la parte a la que le correspondía el “onus probandi”, según las reglas aplicables para su imputación a una u otra parte»*.

Trasladando todo ello al presente supuesto, observamos que resulta acreditado en el expediente que se produjo una avería en la red de distribución de agua del Canal de Isabel II el día 9 de mayo de 2022 y que se resolvió el día siguiente, habiendo ello causado ciertos daños en la fachada del inmueble, cuya comunidad de propietarios reclama.

Respecto a la posible incidencia de esa filtración en relación con el resto de los daños reclamados en los elementos comunes, tanto el informe de la empresa de reformas contratada por la comunidad de propietarios, que se acompaña a la reclamación, como el elaborado a instancias del Canal de Isabel II, dejan muy claro que no guardan relación con la filtración en la red de distribución, sino con las carencias estructurales de los elementos privativos del inmueble y la nula labor de mantenimiento observada respecto de los mismos, que competía a sus titulares.

En este punto, el informe pericial elaborado por encargo del Canal de Isabel II recoge información proporcionada por la empresa reparadora encargada por la reclamante y señala: *“...A continuación, me puse en contacto con el administrador de la comunidad, y tras mantener una larga conversación acerca de los daños y la reclamación realizada, me confirma que los daños en la galería no tienen causa/efecto con el siniestro. Pregunto si en algún momento se ha realizado alguna obra o remoce en la galería, respondiéndome negativamente.*

Según catastro,, dicho inmueble fue construido en el año 1900, es decir tiene una antigüedad de 122 años. Reseñar que el agua derramada por el siniestro causó daños en la fachada de entrada”.

En relación con lo indicado, recordemos que el artículo 6. de la la Ordenanza de Gestión del Uso Eficiente del Agua en Madrid, de 31 de mayo de 2006, en relación con las acometidas a la red de abastecimiento, dispone:

“1. Todo edificio residencial, industrial, dotacional o de uso terciario habrá de tener acometidas individualizadas a la red de abastecimiento, sujeta a las correspondientes autorizaciones administrativas. Queda prohibido realizar conexiones a la acometida de otro usuario o permitir que otro usuario haga conexiones a la propia.

2. Todos los propietarios de los inmuebles y/o usuarios del servicio de agua deben colaborar en el mantenimiento de sus acometidas y redes interiores de distribución en buen estado de conservación y protegidas de su deterioro”.

Además, el artículo 95 de la misma ordenanza, sobre las acometidas de alcantarillado, dispone: *“la red particular de evacuación de aguas residuales y pluviales, que compone la acometida particular de alcantarillado de toda finca urbana, constará de una conducción principal que transporte todas las aguas residuales directamente desde un pozo principal de la finca hasta la red municipal de alcantarillado”* y el artículo 96 establece, en punto a las eventuales obligaciones y responsabilidades:

“1. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener las acometidas de alcantarillado en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

2. Si por incumplimiento de esta obligación se produjera una rotura con repercusión o no en la vía pública y peligro de insalubridad, el Ayuntamiento de Madrid podrá actuar en ejecución sustitutoria. 3. Los particulares serán responsables de los daños que se produzcan como consecuencia de la instalación de las acometidas que no cumplan con lo dispuesto en la presente ordenanza”.

Finalmente, el artículo 98 de la misma ordenanza determina que es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener las acometidas de alcantarillado en perfecto estado de funcionamiento y conservación, y

el artículo 88, por su parte, indica que todos los propietarios de inmuebles cuyas condiciones sanitarias de evacuación de aguas residuales no se ajusten a los preceptos desarrollados en la ordenanza, estarán obligados a adaptarlas, dentro del plazo de cinco años, a contar desde el día siguiente al de su entrada en vigor.

Por tanto, en cuanto a los daños reclamados, diferentes a los causados en la fachada del inmueble –que siquiera se citan en la reclamación de forma diferenciada-, debemos negar la concurrencia del nexo de causalidad con el servicio público.

QUINTA.- Sentado lo anterior, procede valorar los daños, valoración que, como ya hemos apuntado deberá ceñirse a la cuantificación de la reparación de los desperfectos en la fachada del inmueble.

A falta de valoración al respeto de los mismos por la reclamante, deberemos estar a la cuantificación recogida en el informe pericial elaborado a instancias del Canal de Isabel II, que señala la cantidad de 120 €, suma que habrá de actualizarse al momento de su reconocimiento, conforme al artículo 34.3 de la LRJAP.

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

CONCLUSIÓN

Procede estimar parcialmente la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada, reconociendo a la reclamante una indemnización por importe de 120 euros, cantidad que habrá de actualizarse al momento de su reconocimiento, conforme al artículo 34.3 de la LRJAP.

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 20 de mayo de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 280/26

Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

C/ Alcalá, 16 - 28014 Madrid