

Dictamen n.º: **298/26**  
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e  
Infraestructuras**  
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**  
Aprobación: **27.05.26**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 27 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 13/23) promovido por D. ....., Dña. .... y D. ....., representados por la “*Asociación de Afectados Metro de Madrid, Rafael Alberti y Presa, de San Fernando de Henares*”, en cuanto titulares y/o residentes de la vivienda situada en la calle ....., número ....., portal ....., piso ....., de San Fernando de Henares, por los daños en la misma, derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 4 de mayo 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 302/26, comenzando el día señalado el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno (en adelante, ROFCJA).

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. Carmen Cabañas Poveda, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en su sesión de 27 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 aprobó el modificado n.º 1 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.

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 posterior recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Madrid contra la citada sentencia, por lo que esta devino firme.

6.- 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 efectuaron 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.

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

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

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

El Canal de Isabel II realizó 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).

Por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de fecha 3 de mayo de 2022, se dispuso la contratación mediante tramitación de emergencia del servicio para la redacción de proyectos para estabilización del terreno, impermeabilización, reparación de la superestructura y reparación del sistema de drenaje del túnel, rehabilitación funcional, estructural o demolición de edificaciones asociadas a la infraestructura de la línea 7B de metro de Madrid, con la empresa Instituto Técnico de Materiales y Construcciones, S.A (INTEMAC S.A), que emitió con fecha 2 de septiembre de 2022 una nota técnica sobre la necesidad de consolidación del terreno en la zona del pozo PK 2+890 de la línea 7b de metro de Madrid.

Por Decreto 1753/2022 de 16 de septiembre de 2022, de la Concejalía de Planificación y Desarrollo Sostenible, (Urbanismo), del Ayuntamiento de San Fernando de Henares se declaró la ruina física inminente de las edificaciones sitas en la c/.....

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 .....

En cuanto al inmueble objeto de la presente propuesta, por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 17 de septiembre de 2022, se resolvió encargar a TRAGSA por procedimiento de emergencia 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 .....

8.- 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.

9.- En consonancia con lo determinado en los informes emitidos por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, se aprobaron diversas

órdenes de declaración de emergencia y de ampliaciones de las mismas, siendo la última de fecha 24 de noviembre de 2024.

Por su parte, con fecha 26 de junio de 2024, mediante Decreto 1359/24, se declaró en estado o situación legal de ruina urbanística los portales ..... y ..... de la calle ....., sin que se declarase esta condición para los portales ..... y .....

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

**TERCERO.-** Con fechas 23 de mayo y 21 de junio de 2023, diversas personas, entre los que se encontraban los interesados en este procedimiento y la propia Asociación de perjudicados por las obras de Metro de Madrid – en adelante “la asociación”- en la que se integraban todos ellos y que asumía su representación, presentaron solicitudes interesando la apertura de expedientes individuales de responsabilidad patrimonial, en relación con las obras de la línea 7B de Metro de Madrid.

Mediante diligencia de 16 de enero de 2024, suscrita por el jefe de División de Recursos y Responsabilidad Patrimonial de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras se comunicó a todos ellos el inicio de los correspondientes expedientes de responsabilidad patrimonial, junto con la normativa rectora.

El 6 de mayo de 2024 se realizó un requerimiento de documentación a los interesados en este procedimiento, concediéndoles un plazo para que formularan alegaciones y aportaran los documentos o información que tuvieran por pertinente para tramitar la reclamación.

Consta una primera solicitud, cursada a través de la asociación, interesando una ampliación del plazo para presentar la documentación, que fue concedida, el 24 de mayo de 2024.

Los interesados en este procedimiento, actuando representados por la asociación, el día 27 de mayo de 2024, presentaron escrito de alegaciones en el que afirmaban que concurrían los requisitos de la responsabilidad patrimonial, tanto en el caso de los diferentes inmuebles afectados por una declaración de ruina; como en los simplemente dañados, aunque no hubieran sido demolidos, siendo esa su situación, pues estos últimos habían sufrido una pérdida de valor muy notable.

Se adjuntó la escritura de compraventa del inmueble, inscrita en el registro de la propiedad y el volante de empadronamiento en el domicilio de los reclamantes. De la documentación incorporada resulta que la vivienda es copropiedad, por partes iguales, del matrimonio reclamante y que también reside en el lugar el hijo menor de ambos.

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

Se solicitaba igualmente la incorporación de un informe pericial, que había sido elaborado por un despacho de arquitectos contratado por la asociación de afectados, relativo a la valoración de los inmuebles, mobiliario y enseres y la ampliación de su pericial a su autores; además del testimonio de los psicólogos designados por la Comunidad de Madrid para el tratamiento de los perjudicados, de un asesor de Urbanismo del

Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de dos empleados de GEOCISA, del presidente del Colegio de Geólogos, del representante legal de una empresa de muebles y decoración, de los representantes legales de Dragados, S.A. y del Canal de Isabel II, del titular de la Alcaldía de San Fernando de Henares, de un antiguo consejero de Transportes de la Comunidad de Madrid y del secretario de la Asociación de Perjudicados de Metro.

Mediante posteriores escritos de 10 de junio y 12 de septiembre de 2024, el representante de la asociación, en nombre de los interesados en este procedimiento, presentó nuevos escritos solicitando distintos documentos e informes técnicos y solicitó que los autores de la peritación aportada por la asociación tuvieran acceso a todas las actuaciones de demolición previstas y que se pudieran producir en el futuro, así como comparecer en las obras para recabar los datos que precisaran.

Entre tanto, en lo que interesa a este procedimiento, mediante Decreto 1359/2024, de 26 de junio de 2024 de la Concejalía Delegada de Planificación y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, se declaró en estado o situación de ruina legal urbanística los portales ..... y ....., de la edificación situada en la calle ....., pero sin que esa situación incluyese a los portales ..... y ..... y, por tanto, sin que la declaración de ruina afectase al inmueble al que se refiere este procedimiento.

Para dar contestación a la solicitud de diligencias probatorias interesadas por la asociación en el curso de este procedimiento, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación emitió un informe, con fecha 5 de diciembre de 2024. De acuerdo con su criterio, mediante Resolución de 27 de enero de 2025, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras se admitieron las pruebas documentales propuestas, así como la pericial de parte, sin estimar la necesidad de que sus autores comparecieran a

ratificar y ampliar sus análisis; se inadmitió la prueba testifical, por reputarla innecesaria y, en particular, se denegó la relativa a los representantes de las entidades interesadas, por cuanto ya dispondrían del trámite de audiencia que se concedería al Ayuntamiento de San Fernando de Henares y al Canal de Isabel II.

En el curso del procedimiento, se solicitó informe a la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo, acerca de la reclamación planteada. El subsiguiente informe, de 14 de febrero 2025, 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 establecía que había una relación de causalidad entre la actuación de la Comunidad de Madrid y los daños sufridos en las edificaciones de la zona y 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.

Junto con el informe indicado, se remitió otro informe de valoración de los daños sufridos en el inmueble objeto de este procedimiento, elaborado por el Instituto Técnico de Materiales y Construcciones (INTEMAC), que determinó que los daños sufridos en la vivienda del piso ....., del portal ....., de la calle ....., de San Fernando de Henares, ascendían a 4.593,36 €.

El informe se emitió, junto con otros similares, en ejecución del contrato de emergencia de redacción de proyectos para estabilización del

terreno, impermeabilización, reparación de la superestructura y reparación del sistema de drenaje del túnel, rehabilitación funcional, estructural o demolición de edificaciones asociadas a la infraestructura de la línea 7b de metro de Madrid, que se adjudicó en mayo de 2022 al referido Instituto Técnico de Materiales y Construcciones (INTEMAC), por parte de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Además, según se indicaba en el propio informe, los técnicos de INTEMAC realizaron en el mes de octubre de 2024 una inspección de la vivienda sita en la calle ....., portal ....., ....., que concluyó en un informe en el que se indicaron las patologías encontradas y el coste de su reparación.

Se entregó, al representante de la asociación y al resto de los interesados en el procedimiento –el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y el Canal de Isabel II- una copia del informe y del resto de la documentación aludida, en soporte digital, con fecha 28 de febrero de 2025, junto con una propuesta de acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento, proponiendo abonar a los reclamantes la cantidad indicada en el aludido informe de INTEMAC.

Por otra parte, contra la Resolución que determinó las diligencias de prueba admitidas y las denegadas de las propuestas por los interesados, se interpuso recurso de alzada, con fecha 3 de marzo de 2025, siendo desestimado mediante una posterior Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 20 de marzo de 2025.

Adicionalmente, el 6 de marzo de 2025, los reclamantes presentaron copia del apoderamiento administrativo conferido a los representantes de la asociación.

Igualmente, mediante un escrito de alegaciones de 13 de marzo de 2025, común para todos los afectados representados por la asociación, se

solicitó la continuidad de las ayudas para cubrir las necesidades residenciales de los afectados –las ayudas de alquiler-, a través de acuerdos parciales no finalizadores del procedimiento, ante la inminencia de la finalización de la vigencia de las órdenes de emergencia, ya que las viviendas resultaban todavía inhabitables. Se interesaba igualmente que se suspendiera el procedimiento y se diera acceso a toda la documentación a los técnicos de la empresa designada por ellos para peritar el estado de cada vivienda.

Consta igualmente otorgado trámite de audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, y al Canal de Isabel II, que formuló alegaciones el 17 de marzo de 2025, en las que interesó que se le tuviera por personado y parte en este procedimiento, dando por reproducidos otros escritos presentados con anterioridad, en distintos procedimientos de responsabilidad incoados de oficio por la consejería. En los mismos señalaba, en síntesis, que los daños que motivan las reclamaciones derivan de errores en el proyecto de la obra de Metro; que el Canal de Isabel II no es responsable de los daños pues los efectos lesivos comenzaron a producirse entre 2008 y 2011 y el Canal comenzó a prestar el servicio de alcantarillado en el municipio de San Fernando de Henares tras la firma del Convenio suscrito con fecha 6 de junio de 2012, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, negando que la perforación lateral que presentaba el pozo de la red de alcantarillado sea una causa concurrente en la aparición de los daños en las viviendas y edificios colindantes dado su escaso tamaño y que fue reparada con inmediatez y, finalmente, que el Canal también es perjudicado en esta situación, pues los vertidos de agua bruta han afectado a la estación depuradora EDAR de San Fernando de Henares y, además, ha recibido dos reclamaciones derivadas de dichos vertidos.

El 27 de mayo de 2025, el representante de la asociación formuló alegaciones en el procedimiento, interesando que se le concediera trámite

de audiencia y vista de todos los expedientes de responsabilidad patrimonial derivados de la línea 7B de metro de San Fernando; que se facilitara a los peritos de la asociación toda la documentación técnica que acreditase la efectiva consolidación de los terrenos y la capacidad de los mismos para los usos y aprovechamientos derivados de su calificación urbanística actual; que se examinaran todos los expedientes para que la Administración pudiera verificar si estaban completos y se pudieran identificar en caso contrario los expedientes que carecían del informe de tasación y que, entre tanto, se suspendiera el procedimiento.

Adicionalmente, el 1 de julio de 2025, los interesados presentaron facturas de suministro de gas hasta el día 30 de abril de 2025, correspondientes a la vivienda siniestrada y a la de alquiler, por importes de 58,03 € y 57,85 €, solicitado que les fueran abonadas.

En fecha 27 de noviembre de 2025, la representación de los interesados presentó alegaciones al trámite de audiencia en las que se remitía a lo solicitado en otros escritos anteriores, en especial al escrito de 27 de mayo y, en síntesis, manifestaba el rechazo expreso al acuerdo de terminación convencional ofrecido, discrepando de los conceptos indemnizatorios y de correspondiente cuantía asignada por la Administración, proponiendo otra, de acuerdo con el informe pericial emitido a su instancia, que adjuntaban.

Conforme al referido informe pericial, que en muchos de sus análisis se formula en términos generales, consideran los reclamantes que han sufrido daños por la pérdida de valor de su propiedad de 150.215,89 € - 64.378,24 € corresponderían a la depreciación de la vivienda y otros 85.837,65 € a la depreciación del entorno-. Añaden que, a los importes anteriores habría que añadir 10.352,44 € para acometer la reparación de la vivienda y otros 111.000 €, en concepto de daños morales -38.000 € para cada uno de los tres reclamantes-.

Finalmente indican que existen otros conceptos indemnizables, en cuantía por determinar. A saber: los gastos periciales y legales que se habían gestionado a través de la asociación y los perjuicios financieros y por el futuro impacto fiscal de las indemnizaciones, aduciendo un posible impacto financiero de las compras en un momento alcista de los tipos de interés y el impacto fiscal de las indemnizaciones.

Consta a continuación en el procedimiento un informe suscrito por el subdirector general de Concesiones, Patrimonio y Conservación, de 26 de febrero de 2026, que lleva por título “Nota informativa: actuaciones del plan integral de la línea 7B, llevadas a cabo por la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo”, que desarrolla el contenido de la intervención autonómica en la zona, con la finalidad de asegurar que el espacio urbano afectado por las obras pueda volver al uso de la ciudadanía, mejorando la calidad funcional, estética, y ambiental.

En el mismo se indica que, en el año 2022, la Comunidad de Madrid elaboró un documento denominado Actuaciones Integrales relacionadas con la Línea 7B. San Fernando de Henares, en el que se recogían, de forma estructurada, diferentes intervenciones es que se planificaba acometer para dar respuesta a la situación generada tras las obras de ampliación de la línea 7B, que incluían: intervenciones en las infraestructuras ferroviarias, actuaciones de consolidación del terreno, reparación y mejora de las infraestructuras de saneamiento y diferentes intervenciones en edificios afectados; así como medidas encaminadas a garantizar una adecuada atención a los vecinos, tanto desde el punto de vista información suministrada o de atención las quejas, como de gastos de realojo, pago de indemnizaciones, y, finalmente, se incluía una propuesta de reparación de los viales de la zona, así como otras propuestas del gobierno regional para el municipio de San Fernando de Henares.

Para llevar a cabo las citadas actuaciones del Plan Integral, la Comunidad de Madrid había destinado más de 170 millones de euros.

Se señala que, además, las diferentes actuaciones realizadas en las edificaciones circundantes, habían tenido como resultado la reapertura en el mes de noviembre de 2025 de la estación de metro de San Fernando de Henares y que se estaban realizando otra serie de intervenciones en el espacio urbano, ya en una fase final de ejecución, para devolver a su completa funcionalidad la zona, incluso, aumentando la calidad ambiental y funcional de la que se partía antes de las obras de ampliación de la línea de metro. Así, se estaba actuando en 5 viales, tanto en su pavimentación como en la reposición de las instalaciones urbanas, cuando esto había sido necesario. El diseño del viario se había basado en los criterios recogidos en el plan de movilidad sostenible de San Fernando de Henares y siguiendo esas premisas se estaba ejecutando en plataforma única, priorizando al peatón frente al vehículo privado. Esta actuación suponía la pavimentación y renovación de 10.900 m<sup>2</sup> y un presupuesto total de más de 3 millones y medio.

Adicionalmente, en una parcela propiedad de la Comunidad de Madrid, denominada el “Complejo El Pilar,” se estaba acometiendo la creación de un nuevo parque urbano para el disfrute de todos los vecinos de San Fernando de Henares. En el diseño de ese nuevo espacio se habían contemplado las necesidades de los diferentes colectivos que conforman la población del municipio, reservando espacios estanciales y sombreados y previendo instalaciones para realizar actividades deportivas y de esparcimiento, atendiendo a los diferentes grupos de edad de los futuros usuarios. Asimismo, se pretendía la conservación del arbolado existente, adaptando el diseño de ese parque, creando espacios estanciales de calidad. Esta actuación, en fase final ya de ejecución, había supuesto una inversión de más de cinco millones.

Por último, se indicaba que también se estaban realizando otras mejoras de calidad ambiental, entre las que se encuentra el tratamiento de las medianeras que habían quedado vistas tras las demoliciones realizadas en la zona, tratándolas con una solución de alta calidad técnica. Este

tercer grupo de actuaciones suponía un presupuesto adicional de ochocientos mil euros.

Adicionado todo ello al procedimiento y teniéndolo por concluida su instrucción, se formuló una propuesta de resolución finalizadora del procedimiento, de fecha 26 de marzo de 2026, que plantea la estimación parcial de la reclamación, conforme a la valoración, efectuada por INTEMAC, negando por el contrario todos los demás conceptos indemnizatorios reclamados.

De esa forma se propone abonar un importe total de 4.593,36€ a los interesados, correspondiendo por mitades a los dos cotitulares del inmueble, en concepto de indemnización por los daños funcionales en su propiedad y previendo que esa cuantía se actualizaría conforme al Índice de Garantía de la Competitividad.

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

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

### **CONSIDERACIONES DE DERECHO**

**PRIMERA.-** La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo, de acuerdo con el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre al tratarse de una reclamación de responsabilidad patrimonial

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

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

Consideramos como únicos legitimados para reclamar el importe de las reparaciones debidas en el inmueble de su propiedad a los cotitulares del mismo. Actúan debidamente representados por la asociación de afectados de Metro de Madrid, según han acreditado.

En cuanto al análisis de la legitimación pasiva, recordemos que se plantea una responsabilidad patrimonial derivada de las complicaciones subsiguientes a la parte ejecutada del contrato de obras “Infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando de Henares”, que fue adjudicado por MINTRA, en septiembre de 2004 a la empresa “Dragados, S.A.” y que la Sentencia de 9 de enero de 2019, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 3) atribuyó las filtraciones de agua causantes de los daños analizados a defectos de proyecto de la obra, no imputables a la mercantil contratista.

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

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

En el caso sujeto a examen, según resulta de los antecedentes de hecho expuestos, podemos considerar que los afectados han sufrido unos daños continuados, cuyo alcance definitivo en el inmueble al que se refiere este dictamen, resultó determinado mediante el Decreto 1359/2024, de 26 de junio de 2024 de la Concejalía Delegada de Planificación y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, por el que se declaró en estado o situación de ruina legal urbanística los portales ..... y ....., de la edificación situada en la calle .....; pero sin que esa situación incluyese a los portales ..... y ..... y, por tanto, sin que la declaración de ruina afectase al inmueble al que se refiere este procedimiento.

De esa forma, debemos considerar que esta reclamación se ha formulado en plazo legal, puesto que, los interesados junto con otros afectados, en el mes de mayo de 2023, solicitaron la incoación del procedimiento.

En cuanto a la tramitación del procedimiento, 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, habiéndose emitido por la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en el que se aborda la relación de causalidad y la responsabilidad de esta administración.

Adicionalmente consta en el expediente un informe técnico jurídico, encargado por la Consejería de Transportes e Infraestructuras a INTEMAC, acerca de los parámetros de cálculo que debían ser tenidos en cuenta en caso de daños en viviendas que no hubieran sido declaradas en situación de ruina legal y física, como ocurre en este caso.

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 daños en la vivienda situada en la calle ....., número ....., portal ....., piso ....., de San Fernando de Henares, por cusa de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid.

El nexos 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 modificación 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 ha visto dañada su propiedad, a consecuencia de las obras aludidas, al no tratarse de un daño que tengan la obligación de soportar.

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

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

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

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

En cuanto a este asunto, en el supuesto analizado se da la circunstancia de que lo que se plantea no es el valor de reposición de un inmueble, sino el de su reparación.

Para su determinación se ha considerado la peritación encargada por la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, al Instituto Técnico de Materiales y Construcciones (INTEMAC), en el marco del contrato de emergencia que le fue adjudicado para la redacción de proyectos para estabilización del terreno, impermeabilización, reparación de la superestructura y reparación del sistema de drenaje del túnel, rehabilitación funcional, estructural o demolición de edificaciones asociadas a la infraestructura de la línea 7b de metro de Madrid. Además, según se indica en el propio informe, se apoya en una inspección de la vivienda realizada a tal fin, en octubre de 2024 y empleando la Base de Precios Centro del Colegio Oficial de Arquitectos de Guadalajara, si bien corrigiendo los precios al alza para tener en cuenta aspectos tales como el carácter localizado de las reparaciones y dificultades para realizar los trabajos en las viviendas con los enseres existentes, entre otras. También se ha considerado de depreciación de los bienes, en atención a su antigüedad.

El detalle y el desglose de cada una de las partidas, segregadas por conceptos y estancias de la vivienda, aparece recogido en el documento 24, adicionado al informe técnico numerado como 13-2, en el expediente remitido.

Frente a la indicada valoración referida a los daños concretos sufridos en la vivienda siniestrada y al coste de su reposición y/o reparación, que aparece además completada con un amplio soporte gráfico; los reclamantes efectúan unos cálculos generalistas y poco precisos que arrojan un resultado que dobla el importe detallado y tasado por la administración madrileña en el informe de INTEMAC. Consideramos por

todo ello más precisos y justificados los cálculos proporcionados por la administración.

A mayor abundamiento, cabe reseñar que los criterios empleados en la valoración de los daños de esta vivienda, son los mismos que se han empleado por el órgano instructor para la valoración de los daños en otros 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.

De otra parte, observamos que también existe una discrepancia muy notable en cuanto a otros conceptos cuya indemnización se pretende por parte de los reclamantes. Así, los mismos consideran que, además de la propia reparación del inmueble, debe serles indemnizada una supuesta pérdida del valor de venta del propio bien, por la necesidad de ser reparado y por la degradación del entorno, a resultas del siniestro, que cifran en un total de 150.215,89 €.

Respecto de tales cantidades únicamente podemos apuntar su carácter eminentemente especulativo e incierto y recordar que los daños indemnizables en concepto de responsabilidad patrimonial de la administración, deben ser concretos y resultar singularmente acreditados, como ya se indicó al analizar los requisitos de la responsabilidad patrimonial de la administración. Además, debemos destacar la circunstancia objetivada de que la Comunidad de Madrid ha destinado más de 170 millones de euros en diferentes partidas presupuestarias y acciones enfocadas en la reparación de los daños por la Línea 7B de Metro y en el desarrollo de realizando una serie de intervenciones en el espacio

urbano, que ya se encuentran en una fase final de ejecución, que persiguen devolver su completa funcionalidad a la zona, incluso aumentando la calidad ambiental, estética y funcional de la que se partía antes de las obras que produjeron el siniestro. Descartamos por tanto la cuantía pretendida por este concepto.

Igualmente, consideramos que debe rechazarse la supuesta pérdida de funcionalidad temporal del bien, al haberse cubierto con cargo a las órdenes de emergencia, los gastos de realojamiento de estos afectados, lo que ha supuesto en su caso un importe total de 62.286,25 €, que incluye el coste inicial de un hotel, el del alquiler de otra vivienda y el de los servicios de guardamuebles y mudanza, según resulta del documento 25, adicionado al informe técnico numerado como 13-2, en el expediente remitido.

Al proponer la indemnización del coste de reparación de los daños de la vivienda, carece de todo sentido plantear la eventual existencia de los llamados “perjuicios financieros”, causados por el impacto fiscal de las indemnizaciones, que tampoco se concretan ni acreditan por los reclamantes.

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

Sin embargo, esta Comisión Jurídica Asesora considera que procede reconocer a los reclamantes alguna cuantía en concepto de daños morales, por la evidente circunstancia de que, en este caso, toda la familia ha tenido que salir de su vivienda habitual durante un amplio periodo de tiempo, modificando su modo de vida y con la incertidumbre de si esa situación se consolidaría, a causa del derribo por la ruina de la vivienda, o si por el

contrario no tendría lugar, como finalmente ha ocurrido. En razón del evidente desasosiego producido por esa incertidumbre, que incluso ha requerido que los reclamantes recibieran asistencia psicológica, esta Comisión Jurídica Asesora considera procedente indemnizar por este concepto a cada uno de los tres afectados con la suma de 8.000 €, para cada uno de ellos.

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

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

## **CONCLUSIÓN**

Procede reconocer parcialmente la responsabilidad patrimonial de la Comunidad de Madrid por los daños en la vivienda situada en la calle ....., número ....., portal ....., piso ....., de San Fernando de Henares, en la cantidad de 28.593,36 €, 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 27 de mayo de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 298/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid