

Dictamen n.º: **315/26**
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e
Infraestructuras**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **03.06.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 3 de junio 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 35/23) promovido por Dña., Dña., D. y D., representados por la “Asociación de afectados Metro Rafael Alberti y Presa San Fernando de Henares”, en cuanto titulares y/o residentes de la vivienda situada en la calle, portal, piso, trastero n.º y estudio, 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 12 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 333/26, 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. Silvia Pérez Blanco, quien formuló la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en la sesión indicada en el encabezamiento del dictamen.

SEGUNDO.- Del expediente 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.º1 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 Tercera) dictó la Sentencia de 9 de enero de 2019, que anuló las citadas órdenes. Según la sentencia:

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

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

El Tribunal Supremo inadmitió el 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 7B 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.

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

Dada la existencia de estos nuevos asientos del terreno cercanos a las viviendas, tras las obras de consolidación, se 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).

8.- En cuanto al inmueble que ahora nos ocupa, por Decreto 1753/2022, de 16 de septiembre, la Concejalía de Planificación y Desarrollo Sostenible del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, declaró la ruina física inminente de las edificaciones sitas en la calle y ordenó el desalojo de las viviendas.

Por Orden de la entonces Consejería de Transportes e Infraestructuras de 17 de septiembre de 2022, se declaró la emergencia y se resolvió encargar a TRAGSA las actuaciones de realojamiento, vigilancia del inmueble, inspección y seguimiento estructural, refuerzo estructural, y medidas de seguridad y salud del edificio sito en la calle El objeto del encargo consistió en el realojo de los ocupantes de los edificios sitos en la calle, portales durante un período de 12 meses.

Este encargo fue ampliado mediante sucesivas órdenes de la consejería actuante, en los años 2022, 2023 y 2024.

Por su parte, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares mediante Decreto de 26 de junio de 2024, declaró en estado o situación legal de ruina urbanística de la edificación situada en la calle Rafael Alberti, 7, que abarca ocho viviendas en el portal n.º 3, ocho viviendas en

el portal n.º 4, plazas de garaje, trasteros y cuartos de instalaciones incluidas en ese edificio, así como el acceso peatonal y el acceso rodado al resto del garaje de la finca catastral.

Por último, se dictó la Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 21 de marzo de 2025, de emergencia y séptima ampliación del encargo a TRAGSA, de 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

TERCERO.- Con fechas 23 de mayo y 21 de junio de 2023, el representante de la Asociación de afectados por las obras de Metro de Madrid Rafael Alberti y Presa (en adelante, la asociación), en la que se integraban los interesados de los que asumía su representación, presentaron solicitudes instando 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 los interesados 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, a través del representante de la asociación, interesando una ampliación del plazo para presentar la documentación, que fue concedida el 24 de mayo de 2024.

El representante de la asociación -en representación de los interesados- presentó escrito de alegaciones el 3 de junio de 2024, en el que pone de manifiesto que si bien no resulta posible en ese momento cuantificar los daños, sí es posible concretar conceptos indemnizatorios entre los que se encuentran los siguientes: el valor de los inmuebles demolidos, del mobiliario y enseres en su caso, la falta de disponibilidad de los inmuebles, gastos de adquisición de los inmuebles (notaría, registro, impuesto, gestoría, etc.), gastos periciales y legales soportados a través de la asociación, daño moral e impacto fiscal derivado del cobro de las indemnizaciones por daño moral.

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 de Aquilia Arquitectos S.L.P. de valoración de inmuebles, mobiliario y enseres. 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 escritos de 10 de junio y 12 de septiembre de 2024, el representante de la asociación, en nombre de los interesados en este procedimiento, solicita distintos documentos e informes técnicos y pidió 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.

Para dar contestación a la solicitud de diligencias probatorias interesadas, se pidió informe a la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación que lo emitió el 5 de diciembre de 2024.

Y mediante Resolución de 24 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.

Contra dicha Resolución el representante de los interesados interpuso con fecha 3 de marzo de 2025 recurso de alzada que fue desestimado mediante Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 21 de marzo de 2025.

A continuación, se hicieron diversos requerimientos a los interesados solicitando la aportación de documentación necesaria para continuar con la tramitación del expediente.

En el curso del procedimiento, se solicitó informe a la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo, acerca de la reclamación planteada, que lo emitió el 31 de marzo de 2025. En él se

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 (...). Por ello, 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.

Con este informe se acompaña el informe de la empresa TINSA de valoración de la vivienda de la calle, portal,, de San Fernando de Henares, en 226.746 euros. Del estudio situado en la planta, en 37.470 euros, la plaza de garaje se valora en 18.026,47 euros y el trastero en 3.250,95 euros. Por un informe posterior de 13 de noviembre de 2025, se rectifica la valoración total de los inmuebles que queda en 267.466,95 euros, al excluirse la plaza de garaje, dado que ésta no había sido demolida.

Con fecha 24 de abril de 2025, se concedió a los interesados trámite de audiencia y se les indicó que podían 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 adjuntaba.

Al efecto, se entregó al representante de la asociación y al resto de los interesados en el procedimiento -Ayuntamiento de San Fernando de Henares y Canal de Isabel II- una copia del informe y del resto de la documentación aludida, en soporte digital, junto con una propuesta de acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento, proponiendo abonar a los reclamantes la cantidad que en aquélla se indicaba.

El 6 de mayo de 2025, Canal de Isabel II presentó escrito de alegaciones 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. 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 y, finalmente, que el Canal también es perjudicado en esta situación, pues los vertidos de agua bruta han afectado a la estación depuradora de aguas residuales 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 presentó escrito 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.

El 23 de junio de 2025, el representante de la asociación presentó escrito de alegaciones en las que se remitía a lo solicitado en otros escritos anteriores, en especial al de 27 de mayo y manifestaba su rechazo expreso al acuerdo propuesto de terminación convencional,

solicita la pretensión de reparación íntegra de todos los daños y perjuicios padecidos y manifiesta su discrepancia con los conceptos indemnizatorios reconocidos por la Administración. Además, realizaba la siguiente valoración con arreglo al informe pericial de Aquilia:

- Del inmueble: 395.968,07 euros.

- De los bienes y enseres: aunque los propietarios hayan podido retirarlos, se alega que los muebles no son adaptables ni reutilizables fijando el importe de este gasto en 8.214,30 euros.

- Por lucro cesante y/o pérdida de disponibilidad de los inmuebles. El valor de renta óptima para la tipología de piso en torno a 80 m² sería de 912 euros al mes. Y según un informe sobre aparcamientos de un arquitecto el parámetro de referencia en cuanto a la falta de disponibilidad de las plazas de aparcamiento es 77 euros mensuales.

- Gastos y perjuicios asociados a la compra de nuevos inmuebles de naturaleza análoga que valoran en 39.596,81 euros.

- Gastos soportados a través de la asociación, periciales y legales: pendiente de cuantificación.

- Daños morales: 148.000 euros en total, desglosados según fueran propietarios y/o residentes. Y se especifica que, en los casos de situación de vulnerabilidad por enfermedad grave, se incluyen 10.000 euros.

- Perjuicios financieros e impacto fiscal de las indemnizaciones: Relativos a un posible impacto financiero de las compras en un momento alcista de tipos de interés e incluso, un impacto fiscal de las indemnizaciones, al no poder considerarse exentas.

La División de Recursos y Responsabilidad Patrimonial solicitó el 10 de julio de 2025, dos informes: uno, a la Subdirección General de

Concesiones Patrimonio y Conservación, informe relativo a los gastos asumidos por la Administración desde diciembre de 2024 hasta la finalización de la vigencia de la Orden de emergencia, el 30 de abril de 2025. Y otro, a la Dirección General de Infraestructuras sobre los informes periciales de Valum y Aquilia, entre otros, aportados por los interesados.

El 16 de julio de 2025 se suscribió un acuerdo parcial con una de las interesadas en concepto de residente y dada su situación de vulnerabilidad, por el que la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras le abona 4.750 euros, a razón de 950 euros mensuales en concepto de gastos de alojamiento desde el 1 de mayo de 2025 y por el plazo de cinco meses, salvo que con anterioridad finalizara el procedimiento de responsabilidad patrimonial.

Se solicitó a TINSA la elaboración de un informe de auditoría, que fue emitido el 14 de noviembre de 2025, y se refería al contenido del dictamen pericial realizado por Aquilia y aportado al procedimiento por los interesados.

El 19 de noviembre de 2025, la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo emitió el informe sobre los gastos asumidos por la Administración, que ascienden a un total de 74.241,18 €, por los conceptos y cuantías que en él se detallan.

Tras la incorporación al procedimiento de estos informes, se concedió a todos los interesados, un nuevo trámite de audiencia. El Canal de Isabel II formuló alegaciones el 17 de marzo de 2026.

Por el representante de los interesados se presentan alegaciones en las que se realiza una crítica del nuevo informe de Tinsa y se solicita que se acoja la metodología de AQUILIA para la finalidad indemnizatoria, reconociendo una indemnización por los siguientes conceptos: Valor de mercado (vivienda + estudio + garaje + trastero): 395.968,07 euros. Un

10 % de gastos e impuestos: 39.596,80 euros. Por mobiliario/enseres: 8.214,30 euros. Por daño moral 148.000 euros. Por lucro cesante/pérdida de disponibilidad de la vivienda (912 €/mes o 1.470,60 €/mes según tipología) hasta la efectiva reposición. Y que se indemnice la plaza de garaje n.º 36 de manera íntegra como anejo inseparable de la vivienda; subsidiariamente, se otorgue una indemnización por falta de disponibilidad a razón de 77 €/mes, desde el desalojo y hasta el completo resarcimiento.

Teniendo por concluida la instrucción del procedimiento, se formuló una propuesta de resolución de fecha 29 de abril de 2026, que plantea la estimación parcial de la reclamación, por una cantidad total de 360.466,95 euros, correspondiendo 267.466,95 euros por el valor del inmueble y sus anejos inseparables (226.746 euros por la vivienda, 37.470 euros por el estudio situado en la planta bajo cubierta y 3.250,95 euros por el trastero) y 93.000 euros en total por daños morales. Se indica que, de dicha cuantía, es preciso detraer la cantidad de 815,84 euros correspondientes a un recibo del alquiler del mes de septiembre de 2025 que no fue aportado por una de las interesadas, por lo que la orden propone una cuantía final de 359.651,11 euros.

Todo ello, con la previsión de que esa cuantía se actualice conforme al Índice de Garantía de la Competitividad. Se especifican las cuantías al tratarse de un propietario, una propietaria-residente, y dos residentes.

El 7 de mayo de 2026 emitió informe el interventor general de la Comunidad de Madrid, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 21, 116 y 117 de la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid, que fiscalizó favorablemente la propuesta de estimación parcial de la reclamación, por el importe de la valoración señalado, 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 (ROFCJA).

Este dictamen se emite en plazo legal.

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado a instancia de parte interesada según consta en los antecedentes, se regula en la LPAC y 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.

Están legitimados activamente para reclamar, los dos propietarios del inmueble y sus anejos. Además, de los cuatro reclamantes, hay dos personas que están legitimadas como residentes en la vivienda. Actúan debidamente representados por la asociación, según se ha acreditado.

En cuanto a la legitimación pasiva, recordemos que se plantea una responsabilidad patrimonial derivada de las complicaciones

subsiguientes a la parte ejecutada del contrato de obras “*Infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando de Henares*”, que fue adjudicado por MINTRA, en 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 tercera) atribuyó las filtraciones de agua causantes de los daños analizados a defectos de proyecto de la obra, no imputables a la mercantil contratista.

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

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, hemos de considerar que la ruina urbanística del inmueble se declaró por Decreto de 16 de septiembre de 2022 por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

De esa forma, la reclamación se ha formulado en plazo legal, puesto que, los interesados representados por la asociación, solicitaron la

incoación del procedimiento de responsabilidad patrimonial en un primer escrito, registrado de entrada el 23 de mayo de 2023.

En la tramitación del procedimiento se han observado los trámites previstos legalmente, al haberse solicitado informe a la dirección general competente (*ex artículo 81 de la LPAC*). Se ha dado trámite de audiencia conforme al artículo 82 de la LPAC a los reclamantes y otros posibles interesados (Ayuntamiento de San Fernando de Henares y Canal de Isabel II).

Por último, se ha emitido una propuesta de resolución motivada, en la que se analiza adecuadamente la relación de causalidad y se valoran los daños causados, dando respuesta a las pretensiones de los reclamantes en cuanto a las diferencias en la indemnización.

Se observa que se ha superado ampliamente el plazo de seis meses establecido para resolver y notificar la resolución previsto en 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 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 primero el desalojo y luego, la demolición de su vivienda situada en la calle, portal, piso, del trastero n.º y del estudio, en San Fernando de Henares. No así de la plaza de garaje cuya propiedad y uso mantienen.

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 este procedimiento que han visto demolida su propiedad (vivienda, trastero y estudio bajo cubierta).

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

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

Por consiguiente, por un lado, existe una remisión a los criterios de valoración establecidos en la normativa que resulte de aplicación, ponderándose las valoraciones predominantes en el mercado (valor de

mercado o de sustitución). Por el otro, en los casos de muerte o lesiones corporales se pueden tomar como referencia los criterios de valoración establecidos en la Ley 35/2015, de 22 de septiembre, de reforma del sistema para la valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación.

Por lo que respecta a la valoración de los bienes a que se refiere este dictamen, consta en el expediente un informe elaborado por una empresa tasadora independiente y homologada por el Banco de España, a instancias de la administración autonómica, incorporado al procedimiento y basado en numerosa jurisprudencia, que cita. En el mismo se indica que, si la lesión provoca la destrucción del inmueble, como es el caso, se aplicará el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo artículo 34.1.d) así lo previene. En concreto, su artículo 35.2 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.

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 sido objeto de otros procedimientos que han concluido con terminación convencional al mostrar los afectados su conformidad con las valoraciones realizadas por la tasadora independiente. 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.

Debido a las discrepancias de las partes en cuanto a la valoración de los inmuebles afectados, se solicitó un informe de auditoría a TINSA sobre la valoración realizada por Aquilia y aportada por los reclamantes para justificar su petición indemnizatoria.

Como indicamos en nuestros recientes dictámenes 254/26, de 6 de mayo; 287/26 de 20 de mayo y 303/26, de 27 de mayo, la valoración conjunta de la prueba pericial ha de hacerse, según las reglas de la sana crítica, con análisis de la coherencia interna, argumentación y lógica de las conclusiones a que llega cada uno de ellos.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 11 de febrero de 2016 (recurso 1002/2013) manifiesta que *“las pruebas periciales no acreditan irrefutablemente un hecho, sino que expresan el juicio o convicción del perito con arreglo a los antecedentes que se le han facilitado (...)”* y *“no existen reglas generales preestablecidas para valorarlas, salvo la vinculación a las reglas de la sana crítica en el marco de la valoración conjunta de los medios probatorios traídos al proceso (...)”*.

De los métodos existentes para efectuar la valoración de una vivienda: comparación, coste o reposición, actualización de rentas y residual los dos informes periciales obrantes en el expediente optan por el método de comparación que, como su nombre indica, compara diferentes muestras encontradas en el mercado que deben ajustarse en la tasación para que sean similares al inmueble objeto de valoración, tratándose del método más objetivo.

Cabe destacar al respecto, las deficiencias valorativas advertidas en la valoración de los interesados que constan reflejadas en la propuesta de resolución. Se hace así referencia en primer lugar a la no consideración de los posibles descuentos por negociación, señalándose que los inmuebles comparables no son precios finales si no que están sujetos a negociación e igualmente estarán sujetos a negociación los

posibles inmuebles que adquieran en su caso los reclamantes, de igual modo se indica que no es correcta la descripción de dichos inmuebles y sus superficies ya que, éstas no son acordes con las características del inmueble, muy alejados de las ratios habituales de relación superficie construida/útil sin que se justifique a que corresponden, lo que entiende la propuesta se traduce en una evidente sobrevaloración, así como la disparidad de las muestras elegidas para la comparación que se trata de salvar mediante distintas variables que adolecen en su conjunto de falta de justificación.

Todo ello, junto a las restantes deficiencias relacionadas en la mencionada propuesta, nos debe llevar a considerar adecuada la valoración realizada al inmueble en su conjunto (vivienda, trastero y estudio bajo cubierta) por la tasadora independiente contratada al efecto por la consejería.

Por lo que se refiere a la petición de indemnización de los bienes muebles y enseres situados en la vivienda, debe ser rechazada por cuanto ya se costearon los gastos de traslado y guardamuebles, según consta en el expediente.

En cuanto a la eventual indemnización de la plaza de garaje, ésta no se ha demolido, por lo que no habiéndose producido para los interesados la privación de su titularidad, no procedería la indemnización de la misma al permanecer en el ámbito patrimonial de los interesados.

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

Menos razón, si cabe, se aprecia en la reclamación del lucro cesante. La vivienda era la residencia habitual de los reclamantes (excepto de uno de ellos) y, por tanto, no se encontraba arrendada, por lo que ninguna renta se ha dejado de percibir.

Respecto a los daños morales, se han considerado los criterios establecidos en el estudio realizado por una consultora y empleado de forma global para los afectados de San Fernando, dependiendo de la modalidad de bien inmueble (vivienda, local o plaza de aparcamiento), la relación jurídica con el mismo (propietario arrendatario), uso (residencia de la familia, negocio o actividad económica) y número de afectados; además, de valorar las situaciones concretas de especial vulnerabilidad como es el caso que nos ocupa.

Se parte de una base de 20.000 euros por propietario residente, incrementándose en 8.000 euros por pareja conviviente y, a partir del tercer, cuarto y siguientes residentes, en 5.000 euros por persona. Además, cuando -como es el caso- dos de los afectados se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad, la cuantía indemnizatoria se incrementará en 10.000 euros para esos afectados.

De acuerdo con estos parámetros, al propietario no residente no se le indemniza por daños morales.

A los otros interesados sí procede indemnizarles por daños morales como residentes en la cuantía que figura en la propuesta: 43.000 euros a la propietaria, 30.000 euros a la residente (en ambas se incluye la cuantía por situación de vulnerabilidad) y 20.000 euros al hijo de la propietaria.

En referencia a los *“perjuicios financieros y por el futuro impacto fiscal de las indemnizaciones”*, señalar que tampoco se concretan ni acreditan por los reclamantes y, por tanto, se trataría de un *“daño”* incierto que no encaja entre los que resultan indemnizables en el ámbito

de la institución de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas. Como indica la propuesta de resolución *“las consecuencias fiscales o de otro tipo que recaigan sobre la percepción de dicha indemnización, es una cuestión que excede del ámbito de la responsabilidad patrimonial de la administración pública e independiente de este procedimiento”*.

Tampoco cabe estimar el resarcimiento de los gastos de asociación ni derivados del presente procedimiento, al ser este gratuito y no requerir la intervención de abogado, ni mucho menos la integración en una asociación privada, habiéndose realizado una valoración independiente de los daños por una entidad acreditada. En este punto cabe tener en cuenta que decenas de afectados han podido tramitar y ver reconocidas total o parcialmente sus pretensiones indemnizatorias sin necesidad de abogado ni de asociación alguna.

Por último, debemos indicar que la cantidad total resultante de las partidas indemnizables deberá ser actualizada, en su caso, conforme al índice de garantía de la competitividad, por exigencias del artículo 34.3 de la LRJSP que establece que *“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 por los interesados relativa a la vivienda situada en la calle, portal, piso, trastero n.º..... y estudio, de San Fernando de Henares, en la cantidad reflejada en la propuesta de resolución, 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 3 de junio de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 315/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid