

Dictamen n.º: **317/26**
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 5/23) promovido por Dña., representada por la “Asociación Afectados Metro de Madrid, Rafael Alberti y Presa, de San Fernando de Henares” (en adelante, “Asociación de afectados” o “asociación”), en cuanto titular de la vivienda situada en la calle, piso, letra, 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 13 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 338/26, 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 3 de junio 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.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 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 diagnóstico y seguimiento geotécnico del terreno en las inmediaciones de la Línea 7B de Metro, entidad que emitió una nota técnica el día 7 de diciembre de 2020, en la cual se destacaba que a partir de agosto de 2020 se observaba una aceleración del proceso, al haber nuevos descensos en el entorno del pozo PK 2+890, lo que hacía necesario realizar nuevas actuaciones en las calles de La 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 Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 28 de septiembre de 2022, se contrataron mediante procedimiento de emergencia las obras de consolidación y/o estabilización del terreno en una superficie de entre 5001 y 10.000 m² afectado por la línea 7B de Metro de Madrid.

Más tarde, por otra Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 4 de julio de 2023, se contrataron también mediante procedimiento de emergencia las obras de consolidación y estabilización del terreno afectado por la Línea 7B de Metro de Madrid, en el municipio de San Fernando de Henares, Madrid en las calles Virgen del Templo, Fuente del Trébol y Nazario Calonge, en las parcelas de calle de La Presa

n.º 17, 19, 21, 23-25, 27, 29, 31 y 33, de calle La Presa 4 y Rafael Alberti 1 y 3 y en la parcela del complejo dotacional “El Pilar”, con una superficie de 5000 m² (Doc. 7.1).

El resultado de ambas intervenciones ha frenado los movimientos superficiales y la entrada de agua al túnel de manera significativa, pasando de más de mil metros cúbicos diarios a menos de doscientos. Asimismo, las gráficas de auscultación y monitorización de los edificios y los datos en superficie y en túnel han modificado la tendencia descendente por gráficas horizontales, que representan la ausencia de movimientos hasta la actualidad, manteniéndose un seguimiento constante de esas gráficas.

En directa relación con el inmueble objeto de la presente propuesta, con fecha 28 de julio de 2023, la Consejería de Vivienda, Transportes de Infraestructuras, aprobó una Orden de declaración de emergencia y encargo a la empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E, M.P. (TRAGSA) de las actuaciones de reparación de los daños en elementos estructurales, en carpinterías, en revestimientos y en impermeabilización de las viviendas y zonas comunes de los inmuebles sitios en las calles de La Presa n.º 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 35 y 37, Pablo Olavide n.º 2, 4, 6, 13, 15,17 y 19, Nazario Calonge n.º 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 y 20, Francisco Sabatini n.º 3 y 5, Ventura Argumosa n.º 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 y 20, Virgen del Templo n.º 6 portales 1, 2 y 3 y plaza Fuente del Trébol n.º 4, 6 y 8; de las actividades comunes para la reparación de las viviendas; de reparación del colector dañado de la red de saneamiento de la calle de La Presa; de reparación de los daños en los cerramientos de las parcelas de la calle de La Presa n.º 17, 19, 21, 23-25, 27, 29, 31, 33 y calle de La Presa n.º 4 – Rafael Alberti n.º 1 y 3 y de realojamiento temporal de los ocupantes de las viviendas del inmueble en plaza Fuente del Trébol n.º 8. Esta Orden fue objeto de sucesivas modificaciones y prórrogas mediante Órdenes de 22 de agosto de 2023, 31 de mayo de 2024 y 6 de junio de 2024.

8.- Entre tanto, se había formulado 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 ampliación de las mismas, siendo la última de fecha 24 de noviembre de 2024.

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, que dio lugar a la emisión de un informe 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 encontraba la interesada en este procedimiento y la propia Asociación de afectados, 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 la interesada en este procedimiento, concediéndole un plazo para que formulase alegaciones y aportara 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.

La interesada en este procedimiento, actuando representada por la asociación, el día 3 de junio de 2024, presentó escrito de alegaciones en el que afirmaba que en su caso concurrían los requisitos de la responsabilidad patrimonial, aunque su propiedad no hubiera sido objeto de una declaración de ruina; pues había resultado dañada y había sufrido una pérdida de valor muy notable. Consta igualmente aportada la escritura de apoderamiento notarial en favor del representante de la Asociación del afectados y la certificación del registro de la propiedad en que consta que el inmueble al que se refiere este procedimiento pertenece en propiedad exclusiva a la reclamante, por adjudicación tras la disolución de la sociedad conyugal.

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 esta 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 diversos perjudicados, en la que se identificaban los facultativos que estaban llevando a efecto dicha atención.

Se solicitaba igualmente la incorporación de un informe pericial, elaborado por un despacho de arquitectos contratado por la Asociación de afectados -AQUILIA-, 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 de Madrid, 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 afectados.

Mediante posterior escrito de 10 de junio de 2024, el representante de la asociación, en nombre de la interesada en este procedimiento, presentó nuevos escritos solicitando distintos documentos e informes técnicos y también 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 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 febrero 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 se interpuso recurso de alzada con fecha 10 de abril de 2025 que fue desestimado mediante Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

Entre tanto, 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), de octubre de 2024, que determinó que los daños sufridos en la vivienda situada en la calle, piso, letra, de San Fernando de Henares, ascendían a 4.042,27 €.

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 y consta en documento adjunto firmado por la reclamante, los técnicos de INTEMAC

realizaron el 18 de septiembre de 2024, una inspección de la vivienda sita en la calle, piso, letra, de San Fernando de Henares, que concluyó en un informe en el que se indicaron las patologías encontradas y el coste de su reparación (documento 18 de los incluidos el numerado como DOC 11.2 de los remitidos).

Con fecha 28 de febrero de 2025, se entregó al representante de la asociación, al del Ayuntamiento de San Fernando de Henares y al del Canal de Isabel II, en su condición de interesados en el procedimiento, 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 la reclamante la cantidad indicada en el aludido informe de INTEMAC.

Adicionalmente, el 27 de mayo de 2025, la reclamante presentó copia del apoderamiento administrativo conferido a los representantes de la asociación y mediante un escrito de alegaciones adjunto, interesó que se suspendiera el procedimiento y se diera acceso a toda la documentación a los técnicos de la empresa pericial designada por ellos (AQUILIA).

Con fecha 5 de septiembre de 2025, se concedió a la interesada trámite de audiencia y alegaciones. A tal fin, se le indicó que podría tener acceso en soporte digital en dependencias administrativas al informe elaborado por la Subdirección General de Concesiones y Patrimonio antes citado y se le remitió un informe de valoraciones y, nuevamente, una propuesta de acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento en la que se le reconocía una cuantía por importe total de 4.042,27 € en concepto de indemnización por los daños funcionales en el inmueble al que se refiere este procedimiento, previendo que dicha cuantía se actualizaría conforme al Índice de Garantía de la Competitividad.

La notificación del trámite consta rechazada el 16 de septiembre de 2025, por finalización del plazo de la notificación telemática, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la LPAC.

Consta igualmente otorgado trámite de audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, y al Canal de Isabel II, que formuló alegaciones el 24 de septiembre 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 26 de septiembre de 2025, el representante de la interesada compareció en dependencias administrativas, haciéndole entrega en soporte digital de los informes técnicos que complementan la documentación que le había sido enviada anteriormente, según lo informado en la anterior diligencia de 5 de septiembre de 2025.

El 6 de octubre de 2025, el representante de la interesada solicitó la ampliación del trámite de alegaciones, siéndole concedida mediante resolución de 8 de octubre. El 28 de octubre de 2025, se solicitó una nueva ampliación y se le concedió nuevamente mediante otra resolución de 20 de noviembre de 2025.

El 26 de noviembre de 2025, la representación de la interesada presentó alegaciones al trámite de audiencia en las que se remitía a lo indicado en otros escritos anteriores, en especial en el escrito de 27 de mayo y, en síntesis, manifestaba su rechazo expreso al acuerdo de terminación convencional ofrecido, discrepando de los conceptos indemnizatorios y de la 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, considera la reclamante que ha sufrido daños por la pérdida de valor de su propiedad de 115.712,11 €, consecuencia de la depreciación de la vivienda y del entorno. Añade que, a los importes anteriores habría que añadir la cantidad de 5.372,79 € para acometer la reparación de la vivienda y otros 35.000 €, en concepto de daños morales (30.000 € como titular y 5.000 € como residente).

Finalmente indica 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; 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 detalla el contenido de la intervención autonómica desarrollada 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 m² 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.

Consta otro breve informe de 11 de marzo de 2026, suscrito por un técnico de la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación informando de que “*no se han realizado gastos por parte de la Comunidad de Madrid en la vivienda sita en c/..... núm.,, en*

San Fernando de Henares, que haya que indicar en el número de expediente de Responsabilidad Patrimonial: RPS 05/23”.

Adicionado todo ello al procedimiento y teniendo por concluida su instrucción, se formuló una propuesta de resolución finalizadora del procedimiento, de fecha 13 de abril 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 4.042,27 € a la interesada, 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 4 de mayo de 2026, se aportó al procedimiento certificado de titularidad bancaria de la reclamante.

El 6 de mayo 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 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, (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 única legitimada para reclamar el importe de las reparaciones debidas en el inmueble de su propiedad a la titular del mismo. Actúa debidamente representada por la Asociación de afectados, 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 la afectada han sufrido unos daños continuados, que quedaron estabilizados a consecuencia de los trabajos efectuados en cumplimiento de las órdenes de emergencia de 28 de septiembre de 2022 y de 4 de julio de 2023, que se citaron en los antecedentes de hecho de este dictamen.

De esa forma, consideramos que esta reclamación se ha formulado en plazo legal, puesto que, la interesada junto con otros afectados, en el mes de mayo de 2023, solicitó 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, incluyendo 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 la reclamante, han sufrido daños en la vivienda situada en la calle, piso, letra,

de San Fernando de Henares, por causa de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid.

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

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

Por tanto, con independencia de que hayan podido influir otras causas, que son apuntadas por el responsable de la Dirección General de

Infraestructuras de Transporte Colectivo, de lo actuado en el expediente que nos ocupa no ofrece dudas que la causa directa de los daños en la vivienda han sido las deficiencias en el proyecto elaborado por la Comunidad de Madrid.

Tampoco ofrece duda que resulta antijurídica la situación sufrida por la interesada en el procedimiento, que ha visto dañada su propiedad a consecuencia de las obras aludidas, al no tratarse de un daño que tenga 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, 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.

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 el mes de septiembre de 2024 y ha utilizado los parámetros 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 las dificultades para realizar los trabajos en las viviendas con los enseres existentes, entre otras. También se ha considerado la 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 18, adicionado al informe técnico numerado como 11-2, 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; la reclamante efectúa unos cálculos generalistas y poco precisos que arrojan un resultado que incrementa 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 la reclamante. Así, la misma considera que, además de la propia reparación del inmueble, debe serle 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.

Respecto de tal cantidad 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 no constar que la reclamante haya tenido que alojarse en otro lugar en todo el tiempo, pues según consta documentado no se han realizado gastos por parte de la Comunidad de Madrid con cargo a las órdenes de emergencia, en relación con la vivienda sita en c/..... núm.,, en San Fernando de Henares, según se refleja del documento 25, adicionado al informe técnico numerado como 13-2, en el expediente remitido.

También debemos rechazar la partida de los daños morales reclamada destacando que, en este caso, la vivienda de la reclamante no ha sido demolida y en ningún momento se le ha indicado que adoleciera de daños que determinaran la necesidad de abandonarla, al no presentar deficiencias estructurales, sino meras patologías de carácter funcional que pueden ser fácilmente solventadas. Además, recordaremos que los daños morales no deben ser confundidos con meras situaciones de incomodidad.

De otra parte, 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 no se concretan ni acreditan por la reclamante.

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.

Por último, debemos indicar que la cantidad total resultante de las partidas indemnizables deberá ser actualizada, si procede, 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, piso, letra, de San Fernando de Henares, en la cantidad propuesta por la Administración autonómica, que deberá actualizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 34.3 de la LRJSP, a la fecha de la resolución que ponga fin al procedimiento.

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

Madrid, a 3 de junio de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 317/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid