

Dictamen n.º: **512/26**
Consulta: **Alcalde de Móstoles**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **01.09.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por unanimidad en su sesión de 1 de septiembre de 2026, emitido ante la consulta formulada por el alcalde de Móstoles, a través del consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, al amparo del artículo 5.3. de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por Dña. (en adelante, “*la reclamante*”), por los daños y perjuicios causados en su vivienda, sita en la calle, con vuelta a la calle, debido a las raíces de unos árboles, que han producido grietas y también humedades, que entiende devienen del mal estado del viario público.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por medio de una instancia general presentada el 7 de mayo de 2024, la persona indicada en el encabezamiento formula una reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos en su vivienda, situada en la calle, del barrio de, donde, según afirma, se han producido desde hace varios años una serie de grietas, tanto en el exterior como en el interior de la vivienda, y humedades en el subsuelo. La reclamante refiere que, debido a las raíces de los árboles municipales colindantes con su casa, que han disminuido la estabilidad de la vivienda, solicitó la tala de dichos árboles, solicitud

que reitera. Indica que, después de varias consultas a empresas, el coste de la reparación de los muros de su casa y de la fachada exterior asciende a más de 15.000 € y que, además, sería necesario llevar a cabo la cimentación de la vivienda, por valor de más de 6.000€, de modo que el coste general de los desperfectos ascendería a más de 25.000 €.

La reclamación se acompaña de una copia del D.N.I. de la interesada y de una propuesta de contrato de la mercantil Uretex Deep Injections, con un presupuesto de 6.900 €, que tiene como objeto consolidar el terreno mediante la inyección de resina expansiva Uretex Geoplus (folios 1 a 13).

SEGUNDO.- Presentada la reclamación, se acordó la instrucción del expediente, conforme a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) y se requirió a la reclamante, mediante oficio de 24 de septiembre de 2024, para que aportara una evaluación económica de la indemnización solicitada, una declaración suscrita en la que se manifieste expresamente que no ha sido indemnizada (ni va a serlo) por Compañía o Mutualidad de Seguros, ni por ninguna otra entidad pública o privada como consecuencia del accidente sufrido o, en su caso, indicación de las cantidades recibidas, así como cualquier otro medio de prueba de que pretenda valerse.

Con fecha 1 de octubre de 2024, la reclamante cumplimenta el requerimiento y aporta la documentación solicitada, ratificando la reclamación inicialmente interpuesta.

Para la valoración económica del daño, adjunta una propuesta de contrato de la empresa GEOSEC para la cimentación de la vivienda, presupuestada en la cantidad de 6.800 € más IVA. Adjunta, además, un escrito en el que manifiesta padecer problemas serios de salud, y en el que indica que percibe una pensión de 577 euros, con la cual no puede costear la reparación de su casa. Por último, atribuye la responsabilidad

al ayuntamiento, *“pues los árboles y el agua, así como el mal mantenimiento de las calles, las cuales en 33 años jamás se han arreglado, yo pido indemnización de 25.000€ ...”*.

El 7 de octubre de 2024 la interesada presenta una memoria referida al asesoramiento técnico como empresa de servicios de las obras a efectuar en su finca, con un presupuesto de 11.380,00 euros, y el 18 de octubre siguiente aporta un presupuesto de la empresa GRUPO START para la rehabilitación de la fachada, por importe de 24.126,81 euros.

Mediante oficio de 29 de noviembre de 2024, se solicita informe a la Concejalía de Seguridad, Emergencias y Medio Ambiente, Servicio de Parques y Jardines, que lo emite, por medio de su jefe de servicio, el 5 de diciembre de 2024. El informe señala que *«1º.- Los árboles a los que se refiere, son árboles de alineación de calle de titularidad municipal.*

2º.- Que, según consta en el informe que presenta la reclamante, “...Se observa un cuadro de afecciones en los muros y tabiquería de la estructura consistente en fisuraciones, posiblemente debidos a una posible rotura de tuberías, presencia de terreno comprimible, posibles filtraciones de agua en el terreno, lavado del terreno, presencia de raíces de árboles cercanos, desecamiento...”. En el mismo, se pone de manifiesto, entre otras muchas opciones, la posibilidad de que pudiese ser por raíces de los árboles cercanos; no aportando ninguna prueba concreta, donde se pueda dirimir tal afirmación.

Por todo lo expuesto, se informa que no se puede establecer una relación unívoca ni se puede deducir que los daños hayan sido producidos de forma directa por la presencia de los mencionados árboles o sus raíces».

Con fecha 4 de marzo de 2025, la aseguradora municipal comunica la apertura de expediente para cubrir la contingencia en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad patrimonial

Solicitado informe al Departamento de Vías y Obras el 28 de noviembre de 2025, se emite el 18 de febrero de 2026, refiriendo, entre otras consideraciones, que *«... no obstante, el Ayuntamiento de Móstoles, y, más concretamente, el Área de Vías y Obras, dispone de un contrato de servicios de “Conservación, Mantenimiento y Renovación de las vías públicas del Ayuntamiento de Móstoles” a través del cual se gestiona el mantenimiento del viario municipal. Mediante este contrato, y a través de operaciones de bacheo y reparación tanto globales como puntuales, el ayuntamiento mantiene las vías en un estado de conservación adecuado que garantice la seguridad y funcionalidad de todas las vías urbanas municipales ...»*.

El informe continúa exponiendo, en cuanto al “estado de las calzadas y aceras en estas vías”, lo siguiente:

“.... - Calle El estado de tanto de la calzada como de las aceras es óptimo. El pavimento de las aceras no presenta, con carácter general, baldosas sueltas o inexistentes, cejas o escalonamientos.

- Calle El estado general de la calle es aceptable. La acera colindante a la parcela objeto de este informe presenta algunas baldosas de acera agrietadas o con escalonamientos en la zona cercana a la confluencia con la calle posterior. Esta vía requeriría alguna reparación puntual en la zona indicada.

- Calle posterior. El estado general de esta vía es adecuado. El pavimento de hormigón presenta algunas grietas que en ningún caso producen cejas o escalonamientos, lo que indica que no se trata de un fallo estructural del firme sino de defectos superficiales de poca entidad debido al tráfico rodado. Existe una franja marcada en un

lateral debido probablemente a la instalación de alguna red de servicio.

No obstante, la mencionada zanja no se encuentra hundida, no existiendo asentamiento de esta zanja...”.

Además, el informe indica que “*de lo expuesto anteriormente y de la inspección visual efectuada in situ se concluye que el estado de la vía no es causa de los desperfectos indicados por la reclamante en su vivienda por los siguientes motivos:*

- No se observan desperfectos que indiquen un agotamiento del firme de la calzada o del pavimento de las aceras, debiéndose los desperfectos observados al desgaste de los materiales por su uso y tiempo desde su ejecución. Tampoco existen grietas de entidad suficiente que pudieran filtrar el agua hacia el subsuelo.

- No existen asentamientos ni generales ni puntuales en los pavimentos, tanto peatonales como de calzada, que pudieran indicar la existencia de agua subterránea.

- No existen puntos de estancamiento de agua de escorrentía al disponer los viales una pendiente tanto longitudinal como transversal adecuada y suficiente para evacuar las aguas superficiales, además de elementos de recogida de agua superficial ...”.

Por último, en cuanto a “*otros aspectos indicados por la reclamante*”, el informante refiere que “*... se indica que, según la propietaria de la vivienda, ésta no está cimentada y existe un acuífero bajo la misma. Se solicita que este servicio de Vías y Obra se pronuncie sobre la existencia o no de aguas subterráneas en las calles próximas a la vivienda y en caso de existir su influencia en el deterioro de la vivienda. A este respecto informamos lo siguiente:*

Un estudio geotécnico realizado por el promotor o el proyectista hubiera podido predecir la existencia de aguas subterráneas, adaptando en este caso la cimentación al tipo de terreno sobre el que la construcción se asienta. Es responsabilidad del proyectista, y no del ayuntamiento, la verificación de las condiciones de toda índole existentes, incluidas las características y capacidad portante de los terrenos”.

El 20 de febrero de 2026 se solicita informe al área municipal competente en Edificación para su pronunciamiento sobre las aguas subterráneas. Consta en el expediente un correo electrónico, de fecha 24 de febrero de 2026, en el que se indica que *“vista la solicitud de informe, el servicio de mantenimiento de edificios, sólo y exclusivamente mantiene los edificios públicos. Cualquier información que no tenga relación con una instalación municipal deberá ser requerida al departamento que le corresponda”.*

Con fecha 6 de marzo de 2026, se concede trámite de audiencia a la interesada y a la aseguradora municipal. La primera, mediante escritos de 29 de marzo y 1 de junio de 2026, solicita peritaje al ayuntamiento y la visita al lugar del Departamento de Infraestructuras.

También aporta un escrito del perito de su aseguradora, en el que se hace constar lo siguiente: *“... En mi visita al siniestro que he sido atendido por la parte asegurada, se me enseñan grietas tanto en la parte interior como exterior de la vivienda, así como en el muro medianero que limita la parcela donde se ubica el asegurado. La parte asegurada me indica que lleva reclamando estos problemas más de veinte años al ayuntamiento, ya que las grietas que existen las repara y se vuelven a manifestar de nuevo, al entender que son causadas por la acera y calles colindantes donde se ubica el riesgo asegurado.*

A mi criterio lo cual entiendo que no procede reclamar daño alguno al ayuntamiento ya que no es responsable de las deficiencias. Me informa también que el tipo de la vivienda, así como las colindantes,

están construidas sobre una pequeña vaguada, por lo que existe la posibilidad de que haya un cauce de un río subterráneo en la zona que nos ocupa, que provoque el movimiento de la vivienda regularmente.

A mi criterio entiendo que todas las grietas que reclama la parte asegurada son por asentamiento y por las posibles condiciones de la naturaleza, dada la ubicación de la vivienda”.

Finalmente, el 3 de julio de 2026 el órgano instructor formula propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación, al no considerar suficientemente acreditada la existencia de una relación causal entre los daños alegados y el funcionamiento de los servicios públicos municipales afectados.

TERCERO.- El día 10 de julio de 2026 tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid una solicitud de dictamen preceptivo en relación con el expediente de responsabilidad patrimonial aludido en el encabezamiento.

A dicho expediente se le asignó el número 470/26, y su ponencia correspondió, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Francisco Javier Izquierdo Fabre, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, que fue deliberada y aprobada por el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora en la sesión celebrada el 1 de septiembre de 2026.

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

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo de acuerdo con el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, por ser la reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a 15.000 euros, y a solicitud de un órgano legitimado para ello a tenor del artículo 18.3.c) del ROFCJA.

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

La reclamante ostenta legitimación activa para formular la pretensión indemnizatoria, al amparo del artículo 4 de LPAC, en relación con el artículo 32.1 de la LRJSP, al relacionarse con una serie de desperfectos producidos en su propiedad.

Asimismo, se encuentra legitimado pasivamente el Ayuntamiento de Móstoles, en cuanto titular de la competencia de los servicios de infraestructura viaria, *ex* artículo 25.2.d) de Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), título competencial que justifica sobradamente la interposición de la reclamación contra el mismo.

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

En el caso que nos ocupa, no hay constancia de cuándo aparecieron las humedades, pero sí que, a la vista de la documentación obrante en el expediente, las filtraciones se siguen produciendo a fecha de interposición de la reclamación, constituyendo un daño continuado. En consecuencia, cabe entender formulada en plazo la reclamación, presentada el 7 de mayo de 2024.

El procedimiento seguido no adolece de ningún defecto de anulabilidad o nulidad, por cuanto se han llevado a cabo todas las actuaciones necesarias para alcanzar adecuadamente la finalidad procedimental y, así, se ha solicitado al departamento competente el informe preceptivo previsto en el artículo 81 de la LPAC.

Después de la incorporación al procedimiento del anterior informe, se ha cumplido con el trámite de audiencia a la reclamante, que presentó alegaciones en el sentido ya expuesto.

Con posterioridad, se ha dictado propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación.

Por tanto, 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, no obstante, el dilatado periodo de tiempo transcurrido desde la presentación de la reclamación, muy por encima del plazo de seis meses establecido para resolver y notificar la resolución. 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 rige por el artículo 106.2 de la Constitución Española, a cuyo tenor: *“Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”*. El desarrollo legal de este precepto se encuentra contenido actualmente en la LRJSP, completado con lo dispuesto en materia de procedimiento en la ya citada LPAC.

Para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración, de conformidad con constante jurisprudencia, se precisa la concurrencia de los siguientes requisitos:

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

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

c) Ausencia de fuerza mayor.

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

La responsabilidad de la Administración es objetiva o de resultado, de manera que lo relevante no es el proceder antijurídico de la Administración, sino la antijuridicidad del resultado o lesión, de forma que aunque, como se acaba de decir, es imprescindible que exista nexo causal entre el funcionamiento normal o anormal del servicio público y el resultado lesivo o dañoso producido, sólo son indemnizables las lesiones

producidas por daños que el lesionado no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la ley.

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

En el presente casos, resulta acreditada en el expediente, con el reportaje fotográfico y la documentación aportada por la reclamante, la existencia de humedades y desperfectos en la fachada y aledaños de la vivienda.

Ahora bien, la relación de causalidad entre esos daños materiales y las supuestas deficiencias en elementos municipales corresponde acreditarla a la reclamante, y así lo dice reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, que se recoge en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 9 de marzo de 2016 (recurso 658/2015): *“la prueba de la relación de causalidad entre la actuación administrativa y el daño causado, así como la existencia y contenido de éste, corresponde a quien reclama la indemnización, sin que proceda declarar la responsabilidad de la Administración cuando esa prueba no se produce”*.

A esos efectos, junto con la reclamación se aportan diversos

presupuestos elaborados por diferentes empresas, tanto para consolidar el terreno, mediante la inyección de resina expansiva, como para la rehabilitación de la fachada. Sin embargo, tales documentos sólo sirven para acreditar el estado de la vivienda y detallar los trabajos necesarios para su rehabilitación, pero no determinan en caso alguno el origen o la causa de tales filtraciones y su eventual imputación a las supuestas deficiencias en el viario municipal.

Por el contrario, el informe emitido por el Departamento de Vías y Obras en el curso del procedimiento describe de modo pormenorizado, tal y como hemos expuesto anteriormente, el estado del viario público y concluye, entre otras consideraciones, que *“el estado de la vía no es causa de los desperfectos indicados por la reclamante en su vivienda por los siguientes motivos:*

- No se observan desperfectos que indiquen un agotamiento del firme de la calzada o del pavimento de las aceras, debiéndose los desperfectos observados al desgaste de los materiales por su uso y tiempo desde su ejecución. Tampoco existen grietas de entidad suficiente que pudieran filtrar el agua hacia el subsuelo”.

En el mismo sentido se pronuncia el Servicio de Parques y Jardines Municipal en su informe, negando la posibilidad de los daños hayan sido producidos de forma directa por la presencia de árboles o por sus raíces.

Además, en el presente caso, es preciso tomar en consideración que el propio perito de la aseguradora de reclamante (en este caso, LEGÁLITAS) considera que los hechos carecen de cobertura para reclamar por el seguro de defensa jurídica, ya que *“todas las grietas que reclama la parte asegurada son por asentamiento y por las posibles condiciones de la naturaleza, dada la ubicación de la vivienda”,* de modo que *“no procede reclamar daño alguno al ayuntamiento ya que no es responsable de las deficiencias”.*

Por tanto, no puede tenerse en absoluto por acreditado que las deficiencias en la acera sean las causantes de los daños y, en todo caso, cabe recordar que, conforme al artículo 168 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los propietarios de los edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo (en el mismo sentido, el artículo 1 de la Ordenanza de conservación de la edificaciones del Ayuntamiento de Móstoles, de 9 d enero de 2002). Y, en particular, el artículo 2.3.2 h) del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles establece específicamente, como obligación del propietario *“conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en su caso, rehabilitación”*.

De igual modo, y respecto de lo alegado por la reclamante en relación con la existencia de un acuífero bajo la vivienda, es preciso recordar que, como acertadamente señala el Departamento de Vías y Obras en su informe, *“un estudio geotécnico realizado por el promotor o el proyectista hubiera podido predecir la existencia de aguas subterráneas, adaptando en este caso la cimentación al tipo de terreno sobre el que la construcción se asienta. Es responsabilidad del proyectista, y no del ayuntamiento, la verificación de las condiciones de toda índole existentes, incluidas las características y capacidad portante de los terrenos”*.

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

CONCLUSIÓN

Procede desestimar la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada al no apreciarse que exista daño imputable al servicio público municipal.

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 1 de septiembre de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n ° 512/26

Sr. Alcalde de Móstoles

Pza. España, 1 – 28934 Móstoles