

Dictamen n.º: **543/26**
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e
Infraestructuras**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **16.09.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 16 de septiembre 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 31/23) promovido por D., Dña., ... e, representados por la “*Asociación de Afectados Metro de Madrid, Rafael Alberti y Presa, de San Fernando de Henares*”, en cuanto titulares y/o residentes de la vivienda situada en la calle, número, portal, planta, letra; plaza de garaje n º y trastero n º, 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 9 de septiembre 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 561/26, 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 16 de septiembre de 2026.

SEGUNDO.- Del expediente remitido resultan los siguientes hechos, de interés para la emisión del presente dictamen que, a continuación, se relacionan:

1.- El contrato de obras *“Infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando de Henares”* fue adjudicado por el ente de derecho público de la Comunidad de Madrid *“MINTRA, Madrid, Infraestructuras del Transporte”*, en septiembre de 2004 a la empresa Dragados, S.A. Dicho tramo pertenece a la línea 7B que transcurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares y tiene un total de siete estaciones.

El 25 de abril de 2006 se aprobó el modificado n.º 1 al *“Proyecto de construcción de la infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando”*. Las obras finalizaron en 2007 y la línea entró en servicio.

2.- Entre tanto, tuvo lugar la extinción de MINTRA, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, de extinción de MINTRA y se estableció en su artículo único, apartado 2, que el conjunto de bienes, derechos y obligaciones resultantes de la extinción se integrarían en la Dirección

General de Infraestructuras de la que, *“que prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

3.- Desde la puesta en funcionamiento del tramo de la línea 7 del Metro de Madrid que discurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares se detectaron diversas incidencias, tanto en la infraestructura misma del metro (túnel y pozo de bombeo PK 2+890) como en las edificaciones del exterior, concentrándose la mayor parte en la zona del pozo de ventilación del tramo del túnel ubicado en la calle Rafael Alberti del municipio de San Fernando de Henares, a consecuencia de filtraciones de agua, que provocaron movimientos del terreno y daños a las edificaciones aledañas. Estas incidencias obligaron a la realización de numerosas obras de rehabilitación y consolidación, desde prácticamente la puesta en funcionamiento del servicio, 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 determinar 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 entonces 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:

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 formalizaron 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, por encargo de la Administración autonómica, 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 Presa y Rafael Alberti, así como en el propio pozo.

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

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

El Canal de Isabel II realizó unos primeros trabajos de reparación del pozo y del colector municipal en mayo y junio de 2021 y posteriormente efectuó el desvío definitivo del agua bombeada desde el pozo reparado a un nuevo colector (en la calle Francisco Sabatini) que, finalmente, acometía al colector principal (en la calle Ventura de Argumosa).

Por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de fecha 3 de mayo de 2022, se dispuso la contratación mediante tramitación de emergencia del servicio para la redacción de proyectos para estabilización del terreno, impermeabilización, reparación de la superestructura y reparación del sistema de drenaje del túnel, rehabilitación funcional, estructural o demolición de edificaciones asociadas a la infraestructura de la línea 7B de metro de Madrid, con la empresa Instituto Técnico de Materiales y Construcciones, S.A (INTEMAC

S.A), que emitió con fecha 2 de septiembre de 2022 una nota técnica sobre la necesidad de consolidación del terreno en la zona del pozo PK 2+890 de la línea 7b de metro de Madrid.

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

En el citado Decreto, se ordenaba el desalojo de viviendas y se requería a la Comunidad de Madrid, como causante del daño para que iniciara la ejecución de los trabajos para rehabilitar, restaurar, reformar o, en su caso, demoler y reconstruir las edificaciones ubicadas en la Calle, n.º

En cuanto al inmueble objeto de la presente propuesta, por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 17 de septiembre de 2022, se resolvió encargar a TRAGSA por procedimiento de emergencia las actuaciones de realojamiento, vigilancia del inmueble, inspección y seguimiento estructural, refuerzo estructural, y medidas de seguridad y salud del edificio sito en la calle, ...

Posteriormente, se dictaron sucesivas ordenes de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructura, acordando la ampliación del encargo de emergencia a TRAGSA.

8.- En consonancia con lo determinado en diversas consultas efectuadas a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, se aprobaron diversas órdenes de declaración de emergencia y de ampliaciones de las mismas, siendo la última de fecha 21 de marzo de 2025.

Por su parte, con fecha 26 de junio de 2024, mediante Decreto 1359/24, se declaró en estado o situación legal de ruina urbanística los portales 3 y 4 de la calle, n.º, sin que se declarase esta condición para los portales 1 y 2.

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

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

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

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

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

Los interesados en este procedimiento, actuando representados por la asociación, el día 21 de mayo de 2024, presentaron escrito de alegaciones en el que afirmaban que concurrían los requisitos de la responsabilidad patrimonial, tanto en el caso de los diferentes inmuebles afectados por una declaración de ruina, como ocurría en este caso; e incluso en los simplemente dañados, aunque no hubieran sido demolidos, pues estos últimos habían sufrido una pérdida de valor muy notable.

Se adjuntó el DNI de todos los cuatro interesados en este procedimiento, la escritura de propiedad del inmueble, inscrita en el registro de la propiedad; la de cancelación de la hipoteca; el volante de empadronamiento en el domicilio de los reclamantes; escritos de 28 de mayo de 2024, suscritos por los cuatro interesados, manifestando no haber recibido indemnización por la pérdida del inmueble; el recibo del IBI del inmueble siniestrado liquidado en el año 2022; la póliza de aseguramiento de esa vivienda; el contrato de alquiler de otra vivienda para cubrir las necesidades de alojamiento de los interesados, por importe de 900 € al mes, de fecha 1 de septiembre de 2022; diversas fotografías de la vivienda siniestrada y el apoderamiento notarial de los interesados en favor de los letrados de la asociación de afectados. De la documentación incorporada resulta que la vivienda es copropiedad, por partes iguales, del matrimonio reclamante y que también residen en el lugar un hijo de ambos y la otra reclamante.

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

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

Se solicitaba igualmente la incorporación de un informe pericial, que había sido elaborado por un despacho de arquitectos contratado por la asociación de afectados, relativo a la valoración de los inmuebles, mobiliario y enseres y la ampliación de su pericial a su autores; además del testimonio de los psicólogos designados por la Comunidad de Madrid para el tratamiento de los perjudicados, de un asesor de Urbanismo del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de dos empleados de GEOCISA, del presidente del Colegio de Geólogos, del representante legal de una empresa de muebles y decoración, de los representantes legales de Dragados, S.A. y del Canal de Isabel II, del titular de la Alcaldía de San Fernando de Henares, de un antiguo consejero de Transportes de la Comunidad de Madrid y del secretario de la Asociación de Perjudicados de Metro.

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

Entre tanto, en lo que interesa a este procedimiento, mediante Decreto 1359/2024, de 26 de junio de 2024 de la Concejalía Delegada de Planificación y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, se declaró en estado o situación de ruina legal urbanística los portales 3 y 4, de la edificación situada en la Calle, n.º, pero sin que esa situación incluyese a los portales 1 y 2 y, por tanto, afectando directamente la declaración de ruina al inmueble al que se refiere este procedimiento.

Para dar contestación a la solicitud de diligencias probatorias interesadas por la asociación en el curso de este procedimiento, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación emitió un informe, con fecha 5 de diciembre de 2024. De acuerdo con su criterio, mediante Resolución de 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 esta Resolución de fecha 24 de enero de 2025 relativa a la práctica de la prueba, el representante de los interesados interpuso recurso de alzada en fecha 3 de marzo de 2025. Dicho recurso fue resuelto por Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 20 de marzo de 2025 por la que se desestimaba el mismo.

Igualmente, el 13 de marzo de 2025 se requirió la aportación del DNI en vigor de uno de los interesados, ya que el que se aportó estaba caducado desde el 3 de octubre de 2022, subsanándose la documentación conforme a lo requerido.

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), detrayendo los gastos que se habían asumido por la Administración respecto a los muebles y enseres de la vivienda y considerando el coste del alquiler de otra vivienda y los gastos de mudanza, guardamuebles y suministros cubiertos con cargo a las sucesivas órdenes de emergencia, hasta diciembre de 2024. Constatado un error en ese primer informe, se emitieron otros dos más, de 8 de octubre de 2025 y de 3 de febrero de 2026, que ya sí estaba completo.

En dicho informe final consta para la vivienda y sus anejos la siguiente valoración económica: 245.373,37 €, de los que 223.983 €, corresponderían a la vivienda; 18.026,47 € a la plaza de garaje y 3.363,90 € al trastero. Para el cálculo de la misma, la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo había encargado la tasación del inmueble a la sociedad tasadora TINSA.

Además, en el mismo informe se precisaba que, durante la vigencia de las ordenes de emergencia y hasta el 30 de abril de 2025, se había abonado a los interesados la cantidad de 55.312,78€, conforme al siguiente desglose:

Alquiler piso: 30.700,31 euros.

Suministros realojo: 4.284,38 euros.

Guardamuebles: 7.990,22 euros.

Mudanza: 5.706,54 euros.

Suministro desalojo: 5.753,06 euros.

Suministros realojo: 878,27 euros.

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.

Encontrándose en tramitación los correspondientes expedientes de responsabilidad patrimonial, la representación de los interesados presentó en fecha 18 de marzo de 2025 solicitud para que les fueran abonados los gastos de alojamiento, que no habían quedado cubiertos por la orden de emergencia, una vez expirada la séptima prórroga de la misma, el día 30 de abril y adjuntaron copia del contrato de arrendamiento suscrito, en el que la renta inicial pactada era de 900 € y cuya duración era de un año (desde el 1 de septiembre de 2022) prorrogable por períodos anuales.

El 19 de agosto de 2025 se firmó el primer acuerdo parcial por gastos de alojamiento, con sustento en el artículo 86.1 de la LPAC. La

justificación de los mismos se presentó en forma debida, el 12 de agosto de 2025, en cuanto a los correspondientes a los meses de mayo a agosto de 2025, ambos incluidos y en fecha 5 de septiembre de 2025 el correspondiente al mes de septiembre de 2025.

Dado que las circunstancias expuestas se mantenían, con fecha 15 de octubre de 2025 la representación de los interesados presentó solicitud de ampliación de la ayuda de alquiler, respecto de los gastos de alojamiento a partir del mes de octubre de 2025, hasta la finalización del expediente.

El 25 de noviembre de 2025 se firmó el segundo acuerdo parcial por gastos de alojamiento, arbitrando el abono del alquiler de cuatro meses de octubre de 2025 a enero de 2026, por importe de 3.600 € y el 7 de enero de 2026 se aportaron los justificantes de su abono al arrendador.

A solicitud de los interesados, el 4 de marzo de 2026 se firmó el tercer acuerdo parcial, complementario de los anteriores, de 19 de agosto y 25 de noviembre de 2025, referido a los meses de febrero a abril de 2026, por importe de 2.700 € y el 30 de junio, los interesados aportaron los recibos correspondientes.

De acuerdo con lo expuesto, resulta que la Administración autonómica ha abonado una cantidad total de 10.800 € en concepto de gastos de alojamiento, cubriéndolos en su totalidad hasta el mes de abril de 2026 incluido.

Adicionado todo ello al procedimiento, conforme previene el artículo 82 de la LPAC, en fecha 6 de marzo de 2026, se concedió a la representación de los interesados trámite de audiencia para que formularan las alegaciones y presentasen los documentos que estimasen pertinentes.

Asimismo, se les indicaba 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 LPAC, de acuerdo con la propuesta que se LES adjuntaba, en la que se reconocía como indemnización por todos los conceptos, de 343.373.37 €, informándoles que toda la documentación del expediente se encontraba a su disposición en soporte digital en las dependencias de la División de Recursos y Responsabilidad Patrimonial de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

Igualmente, se concedió trámite de audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, al Canal de Isabel II, a la Asociación de Afectados Metro Rafael Alberti y Presa de San Fernando de Henares.

El Canal de Isabel II formuló alegaciones el 19 de marzo de 2026, en las que interesó que se le tuviera por personado 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 derivaban de errores en el proyecto de la obra de Metro; que el Canal de Isabel II no era 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 fuera una causa concurrente en la aparición de los daños en las viviendas y edificios colindantes dado su escaso tamaño y afirmando que fue reparada con inmediatez y, finalmente, que el Canal también resultó perjudicado por esta situación, ya que los vertidos de agua bruta han afectado a la

estación depuradora EDAR de San Fernando de Henares y, además, han recibido dos reclamaciones derivadas de dichos vertidos.

Tras una comparecencia el día 6 de marzo de 2026, en la que se le hizo entrega en soporte digital de los informes técnicos que complementan la documentación previamente enviada, el día 6 de abril de 2026, el representante de la asociación formuló alegaciones en el procedimiento, rechazando expresamente al acuerdo propuesto de terminación convencional, por considerar las cuantías propuestas insuficientes y discrepando de los conceptos indemnizatorios y de la correspondiente valoración efectuada por la Administración, proponiendo otra, de acuerdo con el informe pericial emitido a su instancia, que adjuntaban.

Conforme al referido informe pericial, que en muchos de sus análisis se formula en términos generales, consideran los reclamantes que deberían serles indemnizados las siguientes cantidades:

- La valoración económica del inmueble perdido y sus anejos, que cifran en 396.426,40 €.

- Valoración económica de bienes y enseres. Aunque los propietarios hayan podido retirarlos, mantienen que los muebles y algunas instalaciones no son adaptables, interesando por ello el abono de 8.214,30€euros, a los que habría que sumar los gastos de guardamuebles y mudanzas que no sean asumidos por la Comunidad, que no se precisan a la espera de su cuantificación final.

- Gastos necesarios de reparación y conservación. Gastos de mejoras. Se indica que la inversión realizada en la vivienda siniestrada debería ser incluida en la indemnización. No se concreta esta cuantía.

- Lucro cesante y/o pérdida de disponibilidad de los inmuebles: Según el informe de Aquilia el valor de renta óptima para la tipología de

piso en torno a los 80 m² sería de 912 euros al mes y para la tipología de vivienda unifamiliar estaría valorada en torno a 1.470, 60 € al mes. Asimismo, se aporta un informe sobre aparcamientos de 5 de febrero de 2023, también elaborado por Aquilia, que considera que el parámetro de referencia en cuanto a la falta de disponibilidad de las plazas de aparcamiento es del mercado de alquileres y se gradúa en 77 € mensuales.

- Gastos y perjuicios asociados a la compra de nuevos inmuebles de naturaleza análoga que valoran en 35.292,01 €.

- Gastos soportados a través de la asociación, por las actuaciones periciales y legales, cuyo importe no concretan.

- Daños morales. Afirman que todos los perjudicados serían merecedores de que se les indemnizase por los daños morales y, en este caso, que les corresponderían 146.000 €.

- Perjuicios financieros y por impacto fiscal de las indemnizaciones.

El 14 de abril de 2026, se solicitó a la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación, informe complementario sobre la valoración efectuada por los interesados y con fecha 7 de mayo de 2026, se ha recibido el correspondiente informe complementario, en el que se explica que se ha solicitado un informe de revisión de tasaciones a otra consultora, la empresa CEMOSA, Ingeniería y Control, emitido en abril de 2026, que analiza las tasaciones realizadas por Tinsa (Tasaciones Inmobiliarias SAU), el 14 de noviembre de 2025, en relación con las tasaciones realizadas por las empresas Valum y Aquilia Arquitectos S.L.P. aportadas por la representación de los interesados.

El informe de Tinsa de noviembre de 2025, incorporado como documento 43.3 al expediente, audita el previo de 12 de diciembre de

2023, confirmándolo como valor de mercado, sin perjuicio de entenderlo referido a esa fecha y, en relación con las estimación pericial del valor de los inmuebles, precisa que los peritos de Aquilia han valorado como superficie útil incluida en la de la vivienda, sin diferencia alguna, una zona de los dúplex afectados, situada en la primera planta, que se corresponde con un estudio bajo cubierta, que tiene características físicas particulares, tales como la inferior altura de los techos, que impiden un uso general directamente equiparable al del resto de la vivienda y por ello no merece tal caracterización. Y señalan que se ha considerado a tal fin la superficie que, conforme requiere el PGOU de San Fernando de Henares, tenga al menos una altura de 1.70 metros.

El informe de CEMOSA, Ingeniería y Control, incorporado como documento 43.3 al expediente, ratifica tales criterios valorativos y analiza el resto de los conceptos por los que se reclama, determinando si procede o no su indemnización.

También se indica: “... se toma como superficie la superficie registral”, si bien precisando que llama la atención que, en la relación entre superficie construida y superficie útil, en todos los casos supera el coeficiente del 1,50 y llega incluso en ocasiones al 1,77, si bien los valores modales de esas categorías utilizan un coeficiente de alrededor del 1,35, desconociéndose como se ha determinado la superficie registral.

Con fecha 13 de mayo de 2026, se concedió a los interesados nuevo trámite de audiencia para que, en el plazo de diez días hábiles, corrigiendo además un error advertido en la propuesta de resolución, en relación con la identidad de uno de los interesados.

El día 2 de junio de 2026, la representación de los interesados y de la Asociación de Afectados Metro Rafael Alberti y Presa de San Fernando de Henares, formuló alegaciones reiterándose en las precedentes y, en particular, en las de 6 de abril de 2026, que descansaban en la valoración de Aquilia. Además, se criticaba el análisis de CEMOSA

Ingeniería y Control, aduciendo que no es una sociedad profesional ni una sociedad de tasación y cuestionando la objetividad del informe emitido por ésta.

Adicionalmente, se ponían de manifiestos ciertos errores en la descripción de la vivienda y en la superficie construida de la misma y del trastero, en el informe de Tinsa, determinantes de su infravaloración.

Consta igualmente en el procedimiento que se está tramitando un cuarto acuerdo previo parcial mediante el que se abonará la cantidad de 4.500 € en concepto de gastos de alojamiento por cinco meses, entre mayo, y septiembre de 2026 y que 30 de junio de 2026 se aportaron los recibos de mayo y junio de 2026, quedando pendiente la justificación de los gastos por ese concepto de los meses de julio, agosto y septiembre de 2026.

Incorporado todo ello al procedimiento y teniéndolo por concluida su instrucción, se formuló una propuesta de resolución finalizadora del procedimiento, de fecha 8 de julio de 2026, que plantea la estimación parcial de la reclamación, conforme a la valoración, efectuada por INTEMAC, en su versión final de 3 de febrero de 2026, negando por el contrario todos los demás conceptos indemnizatorios reclamados.

De esa forma se propone abonar un importe total de 343.373,37 €, de los que 223.983,00 € serían por la vivienda, 18.026,47 € por la plaza de garaje, 3.363,90€ por el trastero y 98.000 € por daños morales. De dicha cantidad le corresponden a cada uno de los dos copropietarios la cuantía de 151.686,69 € (por el valor del 50% del inmueble, plaza de garaje, trastero y daño moral), y 20.000€ a cada uno de los otros dos residentes, en concepto de daños morales.

El 17 de julio de 2026, emitió informe el interventor general de la Comunidad de Madrid, que fiscalizó favorablemente la propuesta de

abono de los gastos de arrendamiento de la vivienda de sustitución durante los meses de julio, agosto y septiembre de 2026.

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

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo, de acuerdo con el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre al tratarse de una reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a 15.000 euros, cursada a través de la solicitud del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 5/2016, de 19 de enero, (en adelante, ROFCJA).

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado a instancia de parte interesada según consta en los antecedentes, se regula en la LPAC de conformidad con su artículo 1.1, con las particularidades previstas para los procedimientos de responsabilidad patrimonial en los artículos 67, 81 y 91. Su regulación debe completarse con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de

Régimen Jurídico del Sector Público (en lo sucesivo, LRJSP), cuyo capítulo IV del título preliminar se ocupa de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Respecto de la legitimación activa, las personas citadas en el encabezamiento han acreditado su condición de propietarias y residentes y/o residentes y usuarias de la vivienda y anejos a que se refiere este dictamen, por lo que están legitimadas para reclamar los daños sufridos por la pérdida de tales derechos, ex. artículo 4 de la LPAC y artículo 32 de la Ley 40/20165, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante LRJSP).

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

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

Infraestructuras de la referida consejería que, en adelante *“prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

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

En el caso sujeto a examen, según resulta de los antecedentes de hecho expuestos, podemos considerar que los afectados han sufrido unos daños continuados, cuyo alcance definitivo en el inmueble al que se refiere este dictamen, resultó determinado mediante el Decreto 1359/2024, de 26 de junio de 2024 de la Concejalía Delegada de Planificación y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, por el que se declaró en estado o situación de ruina legal urbanística los portales 3 y 4, de la edificación situada en la Calle, n.º

De esa forma, debemos considerar que esta reclamación se ha formulado en plazo legal, puesto que, los interesados junto con otros afectados, el día 23 de mayo de 2023, solicitaron la incoación del procedimiento.

En cuanto a la tramitación del procedimiento, observamos que se ha solicitado el informe preceptivo previsto en el artículo 81 de la LPAC, del servicio al que se imputa la producción del daño, habiéndose emitido por la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en el que se aborda la relación de causalidad y la responsabilidad de esta administración.

Adicionalmente consta en el expediente un informe técnico jurídico, encargado por la Consejería de Transportes e Infraestructuras a INTEMAC, acerca de los parámetros de cálculo que debían ser tenidos en cuenta en la valoración de los daños. También constan otros informes,

sobre la valoración de los derechos reales a indemnizar, dos de ellos emitidos por Tinsa, con fechas de 12 de diciembre de 2023 y 14 noviembre de 2025 y el de CEMOSA, Ingeniería y Control, del mes de abril de 2026.

Posteriormente se ha concedido el trámite de audiencia y alegaciones a los interesados, al Ayuntamiento de San Fernando Henares y al ente público Canal de Isabel II, en los términos ya reseñados y tras intentar una finalización convencional, ajustada a las previsiones al efecto del artículo 86.1 la LPAC y dado que los interesados no la aceptaron, por discrepancias en cuanto a los conceptos indemnizables y su valoración; se ha formulado la oportuna propuesta de resolución. A la vista de todo lo expuesto, debe concluirse que la instrucción del procedimiento ha sido completa, sin que se haya omitido ningún trámite que tenga carácter esencial o que resulte imprescindible para resolver.

Se observa que se ha superado ampliamente el plazo de seis meses establecido para resolver y notificar la resolución previsto en el artículo 91.3 de la LPAC. No obstante, el transcurso del plazo no exime a la Administración de su obligación de resolver expresamente y sin vinculación alguna con el sentido del silencio desestimatorio producido ni, en consecuencia, a esta Comisión Jurídica Asesora de informar la consulta.

TERCERA.- La responsabilidad patrimonial de la Administración se recoge en el artículo 106.2 de la Constitución Española, que garantiza el derecho de los particulares a ser indemnizados de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, en los términos establecidos por la ley, previsión desarrollada los artículos 32 y siguientes de la LRJSP.

La viabilidad de la acción de responsabilidad patrimonial de la Administración, según doctrina jurisprudencial reiterada, requiere la concurrencia de varios requisitos:

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

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

c) Que exista una relación de causa a efecto entre el funcionamiento del servicio y la lesión, sin que ésta sea producida por fuerza mayor.

d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño. Así, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2018 (recurso contencioso-administrativo 5006/2016) *«la jurisprudencia de esta Sala (por todas las STS de 1 de julio de 2009, RC 1515/2005 y las allí recogidas) insiste en que “no todo daño causado por la Administración ha de ser reparado, sino que tendrá la consideración de auténtica lesión resarcible, exclusivamente, aquella que reúna la calificación de antijurídica, en el sentido de que el particular no tenga el deber jurídico de soportar los daños derivados de la actuación administrativa”»*.

Ha destacado esa misma Sala (por todas, en Sentencia de 16 de marzo de 2016), que es el concepto de lesión el que ha permitido configurar la institución de la responsabilidad patrimonial con las notas características de directa y objetiva, dando plena armonía a una institución como garantía de los derechos de los ciudadanos, a no verse perjudicados de manera particular en la prestación de los servicios públicos que benefician a la colectividad y que, ese concepto de lesión se

ha delimitado con la idea de constituir un daño antijurídico: “(...) lo relevante es que la antijuridicidad del daño es que no se imputa a la legalidad o no de la actividad administrativa -que es indiferente que sea lícita o no, en cuanto que la genera también el funcionamiento anormal de los servicios- o a la misma actuación de quien lo produce, que remitiría el debate a la culpabilidad del agente que excluiría la naturaleza objetiva; sino a la ausencia de obligación de soportarlo por los ciudadanos que lo sufren. Con ello se configura la institución desde un punto de vista negativo, porque es el derecho del ciudadano el que marca el ámbito de la pretensión indemnizatoria, en cuanto que sólo si existe una obligación de soportar el daño podrá excluirse el derecho de resarcimiento que la institución de la responsabilidad comporta (...). Interesa destacar que esa exigencia de la necesidad de soportar el daño puede venir justificada en relaciones de la más variada naturaleza, sobre la base de que exista un título, una relación o exigencia jurídica que le impone a un determinado lesionado el deber de soportar el daño”.

CUARTA.- Del breve resumen de los presupuestos de la responsabilidad patrimonial incluidos en la consideración jurídica precedente, se deduce que, sin la existencia de un daño real y efectivo a quien solicita ser indemnizado, no cabe plantearse una posible responsabilidad de la Administración. Tampoco procederá si el daño no tiene la consideración de antijurídico, en el sentido de que el administrado no tenga el deber de soportarlo.

En el caso que nos ocupa, resulta evidente que los propietarios de los inmuebles afectados han sufrido la pérdida de la vivienda, trastero y garaje referidos, a resultas de la ruina subsiguiente a la actuación constructiva de las infraestructuras del 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 asentamientos del terreno afectando a las construcciones de la zona, derivan de las obras de construcción de la Línea 7B, todo ello sin perjuicio de la eventual intervención de otros factores como las deficiencias en el mantenimiento de la red de saneamiento municipal gestionada por el Canal de Isabel II desde el 2012 y con anterioridad por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. Por ello, existe una relación de causalidad entre la actuación de la Comunidad de Madrid y los daños sufridos en las edificaciones de la zona, por lo que esta Administración es responsable de los perjuicios, con independencia de la posible concurrencia de otros agentes, cuya participación y responsabilidad se determinará en el expediente correspondiente”*.

También se deduce la relación de causalidad de la Sentencia de 9 de enero de 2019, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recaída en el Procedimiento Ordinario 8/2017, que ha ganado firmeza y que explicó las causas principales del problema y atribuyó su causación a MINTRA, puesto que fue quien supervisó y aprobó el 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 el procedimiento al que se refiere este dictamen, que ha visto dañada su propiedad, a consecuencia de las obras aludidas, al no tratarse de un daño que tengan la obligación de soportar.

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

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

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

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

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.

Consta sobre la valoración de los bienes a que se refiere este dictamen un cumplido 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 (en adelante, “*TRLSRU*”), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo artículo 34.1.d) así lo previene y, en concreto, su artículo 35.2, que 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.

Además, se ha revisado nuevamente la valoración efectuada en el mes de noviembre de 2025 y se ha avalado por un tercer informe emitido en el mes de abril de 2026.

Efectivamente, según consta, debido a las discrepancias de las partes, en cuanto a la valoración de los inmuebles afectados, según resulta de la documentación incorporada al procedimiento, se solicitó a

CEMOSA, Ingeniería y Control, un informe de revisión de tasaciones, tanto de las realizadas por TINSA como de la realizada por AQUILIA.

A mayor abundamiento, debemos recordar 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.

Sea como fuere, según ya se indicó, los interesados discrepan sobre los conceptos indemnizables y las cantidades asignadas, apoyándose en otro informe pericial, emitido a su instancia e incorporado al procedimiento.

Como indicamos en nuestro Dictamen 254/26, de 6 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 cada uno de ellos llega.

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.

No obstante, destacan las deficiencias valorativas advertidas entra la valoración de parte y la de la Administración. Se observa, por ejemplo, que la pericia de parte no contempla los posibles descuentos por negociación y destacan las diferencias en cuanto a las dimensiones de los inmuebles afectados, observando que la superficie útil construida no resulta acorde con las características del inmueble y que la propuesta se encuentra muy alejada de las ratios habituales de relación superficie construida/útil, con la subsiguiente sobrevaloración de los inmuebles afectados. Finalmente, resalta 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, nos debe llevar a considerar como más adecuada la valoración realizada por la tasadora independiente contratada al efecto por la consejería, sobre el inmueble arruinado y sus anejos.

En cuanto a la reclamación en concepto de mejoras realizadas en el inmueble, a falta de acreditación adicional, deben entenderse comprendidas en el valor de tasación del inmueble.

La solicitud de indemnización de los bienes muebles situados en la vivienda siniestrada, so pretexto de su imposible utilización en otro lugar, debe ser rechazada, por cuanto no se ha acreditado tal cosa y, además, se costearon los gastos de traslado, circunstancia que perdería su justificación en caso de haberse efectuado en balde y determinaría la necesidad de proceder a la devolución de esos costes.

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.

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 que actuara un abogado o una asociación.

En cuanto a la indemnización por daños morales de todos los interesados, se han considerado los criterios generales que la Comunidad de Madrid ha aplicado en situaciones similares, extraído del informe que se encargó a un despacho jurídico, sobre los parámetros del cálculo de las indemnizaciones debidas- documento 37.2,-en razón del evidente desasosiego producido por la ruina y derribo del inmueble en el que todos

ellos vivían viniendo a reconocerles el importe de 20.000 € a cada uno de los residentes, además de ciertos incrementos a los propietarios, por su condición de tal, cuya cuantificación precisa el informe recogido en el documento 37.3 de los adicionado al procedimiento- .

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

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

CONCLUSIÓN

Procede reconocer parcialmente la responsabilidad patrimonial de la Comunidad de Madrid por los daños en la vivienda situada en la calle, número, portal, planta, letra; plaza de garaje nº y trastero nº, de San Fernando de Henares, de la que eran propietarios y/ residentes, e indemnizar a los interesados de conformidad con la propuesta de resolución analizada, debiendo esa cantidad ser

actualizada, salvo en la parte correspondiente a los daños morales, 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 16 de septiembre de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 543/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes, 17 - 28003 Madrid