

Dictamen n.º: **752/24**  
Consulta: **Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior**  
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**  
Aprobación: **28.11.24**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad en su sesión de 28 de noviembre de 2024, emitido ante la consulta formulada por el consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por el presidente de la comunidad de propietarios del garaje del edificio de la calle ....., por los presuntos daños sufridos en sus instalaciones ocasionados por la rotura de una acometida en un tramo propiedad del Canal de Isabel II.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Mediante escrito, presentado en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el día 12 de abril de 2022, la comunidad de propietarios antes citada formula reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos en el garaje de la comunidad, sito en la calle ..... nº ....., de Coslada, como consecuencia de la rotura de una acometida del Canal de Isabel II.

El escrito refiere que, a raíz de la rotura, se comenzaron a observar filtraciones en los muros de contención del garaje, de modo que, tras dar aviso a dicha empresa y recibir la visita de un perito, la comunidad de propietarios recibió una carta, con una propuesta de indemnización por importe 394 €.

Según se afirma, esta cantidad responde únicamente a la valoración de los daños estéticos, pero no subsana el problema de filtración, por lo que, si la comunidad de propietarios realiza el pintado de las zonas donde el agua está entrando al garaje, en cuanto vuelva a llover se mojará nuevamente, no siendo de ninguna utilidad.

La comunidad indica que no había padecido problemas de filtraciones en esos muros hasta la avería producida en una de las tuberías propiedad del Canal de Isabel II y, para acreditarlo, adjuntan un informe, realizado por un arquitecto colegiado a petición de la comunidad en el año 2019, donde se reflejan todos los problemas existentes de humedades en el garaje y cuya subsanación se realizó en el mes de febrero de 2021.

En definitiva, y según recoge el escrito, hasta el momento en que ocurrió la avería y posterior inundación del garaje, no se habían detectado patologías previas por filtración en los muros sur y oeste de la edificación, por lo que se considera que la responsabilidad del Canal incluye evitar que siga filtrándose el agua, *“ya que únicamente pintar no soluciona el problema”*.

El informe pericial que se adjunta, firmado el 12 de abril de 2019 por un arquitecto colegiado, señala, entre otras consideraciones, que *“...he observado la presencia de humedades por filtraciones de agua en uno de los muros de hormigón del garaje. La presencia de humedad es puntual, existiendo manchas y desconchones en la pintura de la pared y suelos afectados...Las humedades se han observado puntualmente en*

*dos zonas del muro de contención de hormigón de la fachada norte de garaje...Las humedades del muro de la fachada norte pueden tener su origen en la ausencia o deterioro de la impermeabilización exterior del mismo en la zona ajardinada pegada al muro.*

*Para solucionarlo se aconseja reparar o sustituir la impermeabilización defectuosa del exterior del muro, sanear igualmente su drenaje y en caso de no existir colocar uno nuevo en toda la longitud del muro.*

*Constructivamente, aconsejo que la reparación de estas filtraciones se realice desde el exterior del edificio mediante la ejecución de una impermeabilización con láminas asfálticas o de EPDM en toda la zona enterrada del muro en contacto con la zona ajardinada.*

*También aconsejo realizar un drenaje enterrado en la parte de arranque del muro en la cimentación, de forma que sean evacuadas al alcantarillado todas las escorrentías del terreno, principalmente las de los riegos del jardín anexo y las de lluvia...”.*

Con el escrito de reclamación se adjunta también el acta de la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios de 28 de octubre de 2021, en la que se hace constar que es preciso “comunicar al Canal de Isabel II que, debido a la avería que tuvo lugar en el mes de abril en la acometida de entrada a la finca de ..... .., se ocasionaron filtraciones en el garaje. Debido a esto, quedan manchas residuales de humedad y puntos por los que penetra el agua”.

**SEGUNDO.-** A causa de la referida reclamación se instruyó un procedimiento de responsabilidad patrimonial del que constituyen aspectos a destacar en su tramitación, los siguientes:

El día 19 de abril de 2022, se requiere al presidente de la comunidad de propietarios reclamante para que acredite la representación que dice ostentar o, si la comunidad actúa en su propio nombre y derecho, firme y ratifique él mismo aportando DNI y acta donde figure su nombramiento. Igualmente, se le indica que debe aportar declaración firmada por él de no haber sido indemnizado por el mismo siniestro por compañía de seguros ni entidad pública o privada alguna, así como concretar, si es posible, la cuantía reclamada.

Con fecha 7 de septiembre de 2022, la secretaria administradora de la comunidad de propietarios remite escrito, al que adjunta copia del acta de nombramiento en junta de la comunidad tanto del presidente como de la secretaria administradora, fotocopia del DNI del presidente de la comunidad y declaración de no haber sido indemnizado, firmada por él.

Acordado el nombramiento de instructor del expediente, el día 8 de junio de 2022, este acuerda admitir la documental y pericial aportada con el escrito de inicio del procedimiento de responsabilidad patrimonial.

Se ha incorporado al procedimiento informe y documentación relativa a la incidencia 1742-21-0002 del Área de Seguros y Riesgos de Canal de Isabel II, S.A., informe en el que se hace constar, respecto al siniestro acaecido el 20 de abril de 2021, que *“realizado/resuelto. se repara definitivamente; elemento reparado tubería general; actuación efectuada reparación tubería; red de abastecimiento; diámetro reparado 150; material reparado fundición gris; ¿otra reparación? no; se repara tubería general de 150 de fundición gris..., afectándose la finca del nº 1 de la calle ....., ubicada en diagonal con el inmueble de la Comunidad reclamante, el nº ....., conforme a lo expresado en el informe del Área de Conservación Sistema Jarama de Canal de Isabel II, S.A.M.P., folios 175-176 y con el plano de la red de abastecimiento, 177, (...) se ve... que la*

*rotura es en el tramo de tubería general que controla la VA.54HS-193, el testero que da servicio al número ..... de la calle ..... ”.*

Se acompaña con un informe pericial, de fecha 25 de mayo de 2021, solicitado a instancia de Canal de Isabel II, S.A., sobre los daños sufridos en el garaje de la comunidad, que se valoran en 393 euros, correspondientes a 1 tendido de pintura a 3 colores y un tendido de pintura a 1 color.

Con fecha 11 de julio de 2023, la comunidad de propietarios remite correo electrónico, indicando que solicita como indemnización el importe de 92.235,15 €, al ser el menor de los presupuestos solicitados al efecto de corregir los defectos causados, los cuales también se adjuntan para su estudio y comprobación.

El 20 de septiembre de 2023, se requiere a la reclamante para que aporte el acta del nombramiento del nuevo presidente de la comunidad de propietarios, y se acuerda dar traslado del expediente a la aseguradora del Canal de Isabel II a los efectos oportunos.

Con fecha 9 de octubre de 2023, la comunidad reclamante cumplimenta el requerimiento, siendo de nuevo requerida el 4 de diciembre de 2023 para que aporte acreditación de la ejecución de las obras que se dicen llevadas a cabo en su escrito de reclamación inicial en el mes de febrero de 2021 para la subsanación de todos los problemas existentes de humedades. Esta nueva solicitud es cumplimentada por la reclamante el 9 de enero de 2024.

Mediante oficio de 22 de enero de 2024, se confiere audiencia en el expediente a la comunidad de propietarios reclamante. No obstante, y por escrito de 17 de septiembre de 2024, se le requiere para que aporte el desglose por partidas del presupuesto base de la reclamación, de la empresa ADO, S.L., de 23 de noviembre de 2022. La reclamante

cumplimenta el requerimiento el 18 de septiembre de 2024, y se le otorga un nuevo trámite de audiencia tanto a ella como a la aseguradora del Canal de Isabel II, mediante sendos oficios de 22 y 23 de septiembre de 2024, respectivamente.

Finalmente, el día 24 de octubre de 2024 se formula propuesta de resolución, que estima parcialmente la reclamación, debiendo indemnizarse a la comunidad de propietarios en la cantidad de 393 euros.

**TERCERO.-** El consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior ha solicitado el dictamen por medio de escrito, que ha tenido entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora el 6 de noviembre de 2024, correspondiendo su estudio, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Francisco Javier Izquierdo Fabre, que formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada en el Pleno de la Comisión, en su sesión de 28 de noviembre de 2024.

El escrito solicitando el informe 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, según el

artículo 18.3.c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero (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 comunidad de propietarios del garaje del edificio de la calle ..... nº ....., de Coslada, que inició el procedimiento de responsabilidad patrimonial presentando una reclamación por medio de su presidente, ostenta legitimación activa para formular la pretensión indemnizatoria que en dicho escrito se sustenta, 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 el garaje dicha propiedad. La reclamación ha sido presentada, como decimos, por el presidente, a quien corresponde la representación legal de la comunidad de propietarios, de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH).

Asimismo, se encuentra legitimado pasivamente *prima facie* el Canal de Isabel II, en cuanto entidad titular de la red de suministro y distribución de aguas, consecuentemente del servicio público que presta de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, estando en la actualidad adscrita a la consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, conforme a los decretos 76/2023, de 5

de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica básica de las consejerías de la Comunidad de Madrid y conforme al Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de dicha consejería. Ello sin perjuicio de lo que a continuación analizaremos en relación con la tramitación del procedimiento.

En cuanto al plazo, las reclamaciones de responsabilidad patrimonial, a tenor del artículo 67.1 de la LPAC, tienen un plazo de prescripción de un año desde la producción del hecho que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo.

En el caso que nos ocupa, el siniestro origen del daño tuvo lugar, en principio, el 20 de abril de 2021, por lo que la reclamación, presentada el 12 de abril de 2022, habría sido formulada en plazo legal, sin perjuicio que quepa considerar, a la vista del contenido del escrito de reclamación, que nos encontramos ante un supuesto de daño continuado, pues, según se alega, las filtraciones de agua se siguen produciendo.

**TERCERA.-** Respecto a la tramitación del procedimiento, se observa que la propuesta de resolución reconoce la responsabilidad del Canal de Isabel II, pero sólo con respecto a los daños estéticos, de pintura específicamente, que ocasionó el siniestro acaecido el 20 de abril de 2021, basándose para ello en un sucinto informe pericial de valoración de tales daños, que, en ningún caso, se pronuncia sobre el origen o causa de las filtraciones.

Frente a ello, cabe recordar que la reclamación no se limita a imputar la responsabilidad al Canal de Isabel II por el siniestro inicial, sino que, de modo claro, expone, en relación con la cantidad inicialmente ofrecida como indemnización, que es la misma que la propia propuesta de resolución acoge, que tal suma *“responde únicamente a la valoración de los daños estéticos, pero no subsana el*

*problema de filtración, por lo que, si la comunidad de propietarios realiza el pintado de las zonas donde el agua está entrando al garaje, en cuanto vuelva a llover se mojará nuevamente, no siendo de ninguna utilidad”.*

La comunidad indica que no había padecido problemas de filtraciones en esos muros hasta la avería producida en una de las tuberías propiedad del Canal de Isabel II y que, además, procedió a subsanar una serie de deficiencias de impermeabilización en el mes de febrero de 2021, de modo que considera que las humedades que surjan con posterioridad tiene un origen ajeno a la propia estructura del garaje comunitario. Sin embargo, no consta en el procedimiento un informe técnico que desvirtúe tales alegaciones y aporte el punto de vista de la Administración en relación con el origen de las humedades, sin que, incluso, y a tales efectos, se haya girado la correspondiente visita de inspección para acreditar la situación del inmueble.

Como es sabido, esta Comisión Jurídica Asesora ha venido destacando la importancia que tiene el informe del servicio supuestamente causante del daño. Hemos subrayado que la relevancia de dicho informe resulta de la importancia de su contenido en tanto aporta una versión cercana y directa de lo sucedido, añadiendo una explicación de carácter técnico, absolutamente indispensable para la formación del sentido y alcance de la resolución, que será adoptada por órganos que carecen de esa formación técnica.

Por ello, ante la falta de información expuesta y teniendo en cuenta la función del dictamen de esta Comisión, en cuanto garante de los derechos de los interesados en el procedimiento como del acierto de la decisión de la Administración que ponga fin al procedimiento, se considera que procede la retroacción para que se complete el procedimiento en los términos anteriormente expuestos.

Por otro lado, no puede desconocerse que el suministro de agua es una de las competencias que el municipio ejerce en todo caso artículo 25.2.1) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y que los tribunales han venido reconociendo en determinados casos la responsabilidad solidaria de ambas Administraciones ante la existencia de un convenio de encomienda de gestión con el Canal de Isabel II, como el suscrito entre el Ayuntamiento de Coslada y dicha entidad (así la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 25 de septiembre de 2008, recurso 1477/2002). Asimismo, también nuestro Dictamen 77/17, de 16 de febrero, entre otros. Por ello parece necesario que se dé traslado de la reclamación al Ayuntamiento de Coslada para que pueda alegar lo que convenga a sus intereses.

En mérito a lo expuesto, cabe concluir la necesidad de la retroacción del procedimiento administrativo para que se realicen las actuaciones anteriormente señaladas y, tras ello, deberá conferirse trámite de audiencia tanto a la comunidad de propietarios reclamante como al Ayuntamiento de Coslada, para que puedan formular las alegaciones finales que estimen pertinentes en defensa de sus intereses. Posteriormente, deberá formularse una nueva propuesta de resolución que deberá remitirse, junto con el expediente completo, a esta Comisión Jurídica Asesora para su dictamen preceptivo. Dicha tramitación deberá realizarse con la máxima celeridad teniendo en cuenta el excesivo plazo que ha llevado hasta ahora la tramitación del procedimiento, que excede en mucho el plazo de seis meses establecido en la ley.

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

## **CONCLUSIÓN**

Procede la retroacción del procedimiento en la forma señalada en la consideración jurídica tercera del presente dictamen.

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 28 de noviembre de 2024

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 752/24

Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

C/ Alcalá, 16 - 28014 Madrid