

Dictamen n.º: **558/25**
Consulta: **Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **29.10.25**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por unanimidad en su sesión de 29 de octubre de 2025, 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 la mercantil INMOFROM S.A., por los presuntos daños sufridos en la nave n.º 6, sita en la avenida Camino de lo Cortao, n.º 10, de San Sebastián de los Reyes, que atribuye a la rotura de una tubería de suministro de agua del Canal de Isabel II.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante escrito fecha el 5 de febrero de 2024, dirigido a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, un abogado, debidamente apoderado por la empresa antes referida, presenta reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos en la nave industrial de la poderdante, sita en la avenida Camino de lo Cortao, n.º 10, de San Sebastián de los Reyes, por la rotura de una tubería próxima del Canal de Isabel II en semanas anteriores al 8 de febrero de 2023, fecha en la que la mercantil

perjudicada se dirigió al Canal de Isabel II, poniendo en conocimiento los hechos y solicitando una visita urgente a la finca.

Continúa afirmando la reclamante que un técnico del Canal de Isabel II se puso en contacto con la empresa perjudicada y con su arrendataria, reconociendo la responsabilidad y los elevados costes que tendría la reparación de los daños, indicándoles que lo ponía en conocimiento de la aseguradora.

Ante lo que la entidad reclamante califica de inacción del Canal de Isabel II, la reclamación refiere que elaboraron un presupuesto para estudio de los daños, valorados en 10.180 euros, y realizando al efecto un estudio geotécnico sobre los daños y su origen. El citado informe fue aportado al Canal de Isabel II, según se indica en la reclamación.

Añade el abogado de la reclamante que *“necesitando mi representada solucionar la situación, toda vez que estado de la nave se deterioraba y le impedía seguir cobrando la renta del alquiler, sobre la base de los estudios realizados, solicitó a la mercantil Inacon Proyectos de Ingeniería Aplicada, S.L. el presupuesto que acompañó como documento número 6, y que valoró el coste de los trabajos de recalce de la cimentación, consolidación de la solera y reparación de los daños en la nave de mi mandante en 159.799,47 euros, que ésta aceptó y fue ejecutado. (...) Al coste de los trabajos previos y de la ejecución de la obra, que suma 169.979,47 euros, íntegramente pagado por mi representada, como acredito con las facturas y justificantes de pago que acompañó como documento número 7, hay que añadir el Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras (5.806,14 euros), la Tasa por licencias de Obras (1.350,40 euros) y la Inspección Técnica del Edificio (329,88 euros), todos ellos sufragado también por mi representada”. (...) Por otro lado, el estado de inhabilitación de la nave y la ejecución de las obras supuso la suspensión del contrato de arrendamiento que acompañó como documento número 12 durante los meses de junio, julio,*

agosto y septiembre de 2023, provocando a mi representada un lucro cesante de 8.120 euros, a razón de 2.030 euros por cada mes de suspensión, en aplicación de lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por remisión del artículo 30 del mismo texto legal. (...) En total, los daños y perjuicios sufridos a causa de la actuación del CYII ascienden a un total de 211.412,96 euros».

El escrito se acompaña, además del apoderamiento, de la siguiente documentación:

- Informe de trabajos previos para estudiar los daños, valorados en 10.180 €, cuyo pago consta con la emisión de las correspondientes facturas y justificantes bancarios.

- Informe de trabajos de recalce de la cimentación, presupuestados en 159.799,47 €, cuyo pago consta con la emisión de las correspondientes facturas y justificantes bancarios.

- Informe de trabajos de reparación de la solera, presupuestando la ejecución de los trabajos en 25.827,07 €.

- Acuerdo de renovación del contrato de arrendamiento de la nave suscrito con su arrendataria.

- Pago de la tasa de la licencia de obras.

- Informe geotécnico, fechado el 9 de junio de 2023.

- Correo electrónico de comunicación del siniestro al Canal de Isabel II de fecha 8 de febrero de 2023, adjuntado fotos y obras del Canal de Isabel II, que se consideran causantes de los daños.

SEGUNDO.- Presentada la reclamación, se dio traslado por la Consejería al Canal de Isabel II que, en fecha 29 de octubre de 2024,

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), procediéndose a nombrar instructor.

- Informe pericial elaborado a instancia del Canal de Isabel II, en el que consta que se realizó visita a la nave damnificada en fecha 18 de mayo de 2023. En el informe se recoge que existe una enorme humedad en el terreno, cuyo origen se debió a la rotura de un tramo de tubería de distribución el 9 de octubre de 2022 (sic). El informe continúa reseñando la necesidad de recalce de la cimentación, pues existen numerosas grietas en diversos parámetros de la nave, considerando que la solución consistente en el empleo de micropilotes superará los 60.000 euros, por lo que refiere que debe darse traslado a la aseguradora. El informe concluye valorando los daños en 97.740 euros.

- Informe de la incidencia número 319667/22, cumplimentado por el Área de Conservación de Colmenar Viejo de Canal de Isabel II, S.A. que da cuenta de la rotura de una acometida en la avenida del Camino de lo Cortado, de San Sebastián de los Reyes, reparada el 6 de octubre de 2022.

Con fecha 10 de julio de 2025, la aseguradora del Canal de Isabel II presenta escrito, al que adjunta informe pericial, y, con base en el mismo, sostiene que el edificio se construyó sobre un terreno no apto, que los trabajos realizados de recalce constituyen una mejora y que sus costes son muy superiores a los de mercado. Entiende la aseguradora que las actuaciones no deberían haber superado los 28.109,05 euros, y que, en un escenario más favorable, no llegarían a 3.252,55 euros.

Con fecha 17 de julio de 2025 se confirió trámite de audiencia a la entidad reclamante, presentándose alegaciones el 30 del mismo mes, en las que viene a reprochar la dilación en la tramitación del

procedimiento por la tardanza de la aseguradora en emitir su informe, y concluye ratificando su reclamación inicial.

El 19 de septiembre de 2025, se formuló propuesta de resolución por el órgano instructor, en la que considera que debe estimarse parcialmente la reclamación por un importe de 53.279,28 euros.

TERCERO.- El día 24 de septiembre de 2025 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 520/25 y su ponencia correspondió, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Carlos Hernández Claverie, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, que fue deliberada y aprobada por esta Comisión Jurídica Asesora en la sesión celebrada el día 29 de octubre de 2025.

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 la entidad mercantil de cuantía superior a quince mil euros y a solicitud de un órgano

legitimado para ello a tenor del artículo 18.3.c) del reglamento orgánico de esta Comisión, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero.

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 entidad reclamante ostenta legitimación activa, al haber acreditado la propiedad del inmueble dañado por la inundación.

Asimismo, se encuentra legitimado pasivamente el Canal de Isabel II, en cuanto entidad titular de la red de suministro y distribución de aguas, 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 Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

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

En el caso que nos ocupa, resulta indubitado que la rotura de la tubería se produjo el 30 de septiembre de 2022, no reparándose hasta el 6 de octubre posterior, vertiendo entre tanto en los terrenos donde se encuentra la finca de la reclamante. No constan reclamaciones anteriores a una comunicación de la propietaria de la finca afectada hasta el 8 de febrero de 2023, procediéndose a través de peritos del

Canal de Isabel II a la inspección de la nave afectada, haciendo una valoración inicial de los daños y dando traslado a su compañía aseguradora. Por tanto, esa primera comunicación a la que la entidad pública responsable dio curso tiene virtualidad para interrumpir el plazo de prescripción, aunque formalmente la reclamación de responsabilidad patrimonial no se presentase hasta el 5 de febrero de 2024 ante la inactividad de la compañía aseguradora, lo que determina que la acción para reclamar no se encuentre prescrita.

En el procedimiento de responsabilidad patrimonial, el artículo 81 de la LPAC exige la emisión de informe de los servicios responsables. En este caso, se ha emitido un breve informe del Área de Colmenar Viejo, donde se recoge la incidencia supuestamente causante de los daños y un informe pericial, elaborado por un perito a instancias del Canal de Isabel II, donde analiza la relación de causalidad y realiza una valoración de los daños. Después, se ha dado audiencia al reclamante, que ha formulado alegaciones en el sentido ya expuesto. Con posterioridad, se ha dictado propuesta de resolución.

En consecuencia, 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, sin perjuicio de ponerse de manifiesto una dilación en su tramitación, que ha excedido ampliamente el plazo de seis meses legalmente previsto, sin causa que lo justifique, lo que no obsta al deber de resolver.

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 caso, resulta acreditado que se produjo una rotura en una tubería del Canal de Isabel II, provocando un vertido de agua continuado en el subsuelo durante siete días, y, aparentemente, afectando a la cimentación y solera de la nave de la reclamante.

Así, aun cuando la entidad y valoración de los daños es controvertida, no lo resulta que la rotura acaecida en la red de la entidad pública responsable y su falta de reparación durante días incidió en la nave propiedad de la reclamante.

En este punto, se hace ineludible, por tanto, abordar en qué medida el vertido continuado de agua afectó al inmueble. A este respecto, la reclamante ha presentado un estudio geotécnico y un presupuesto de un proyecto de ingeniería, donde se refiere que la fuga de agua produjo un descalce parcial de la cimentación de la nave provocando fisuras en el solado y que, a juicio de los profesionales intervinientes, requería el recalce mediante la colocación de micropilotes, presupuestado en 159.799,47 euros, y la posterior reparación de solera por un importe de 25.827,07 euros.

El perito designado por el Canal de Isabel II realizó visita a la nave afectada el 18 de mayo de 2023, tras la cual, coincide con la reclamante en lo referente a los trabajos a realizar, si bien efectuó una valoración de las obras de reparación por importe de 97.740 euros.

Por su parte, la aseguradora del Canal de Isabel II, en un informe pericial aportado más de dos años después de producirse el siniestro, mantiene que el terreno donde se asentaba la nave era no apto para el apoyo de ninguna cimentación, siendo esa, a su juicio, la causa de las grietas existentes. Asimismo, considera innecesarias las obras de realce, siendo desproporcionadas e implicando una evidente mejora. A lo expuesto se une que la aseguradora, con base en su informe pericial, estima que los costes referidos por la reclamante son totalmente desproporcionados, señalando que los trabajos necesarios no superarían los 28.109, 05 euros, siendo la cantidad más ajustada la de 3.352,25 euros.

Ante las enormes divergencias valorativas, sin que el instructor haya tenido a bien concluir el expediente con una valoración dirimente, debemos tener en consideración que el perito designado por el Canal de Isabel II constató en mayo de 2023 la realidad de los daños de reciente aparición, y coincidió con la reclamante en cuanto a las obras de recalce de la cimentación necesarias y las posteriores de reparación de la solera.

Asimismo, consta que la reclamante aportó sus estudios y presupuestos de obras en abril de 2023, sin que obtuviese ninguna respuesta hasta el mes de julio del presente año 2025, no apreciándose en el expediente que le fuera dado traslado del presupuesto elaborado por el perito designado por el Canal de Isabel II.

Atendiendo a lo expuesto, es indudable que debe reintegrarse a la reclamante el importe de los gastos realizados para restituir la nave al estado anterior al vertido de aguas en el subsuelo, mediante el recalce

de la cimentación, que han ascendido a 159.799,47 euros, y cuyo efectivo pago está acreditado. A esa cantidad deberá sumarse los pagos también acreditados por importe de 10.180 euros, por el estudio geotécnico previo para determinación de los daños; 5.806,14 euros, por el impuesto sobre construcciones y obras; 1.350,40 euros en concepto de tasa por licencia de obras; y 329,88 euros por la inspección técnica del edificio.

Por el contrario, no consta acreditado pago alguno correspondiente a los trabajos en la solera posteriores al recalce de la cimentación ni la pérdida económica por suspensión del contrato de arrendamiento, al no haberse aportado la suspensión del citado contrato, que se refiere en la reclamación.

En consecuencia, la cantidad a indemnizar ascendería a 177.465,89 euros, la cual deberá actualizarse de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la LRJAP.

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

CONCLUSIÓN

Procede estimar parcialmente la reclamación, indemnizando al reclamante en la cantidad resultante de actualizar el importe de 177.465,89 euros.

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 29 de octubre de 2025

El Presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 558/25

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

C/ Alcalá, 16 - 28014 Madrid