

Dictamen nº: **676/25**
Consulta: **Alcalde de Madrid**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **17.12.25**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad en su sesión de 17 de diciembre de 2025, emitido ante la consulta formulada por el alcalde de Madrid a través del consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por la entidad Deimos Madrid Tower SL, (*“la reclamante”*, en lo sucesivo) sobre reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos, derivados del hecho de que una parcela de su propiedad, ubicada en zona calificada como urbana, no contaba con los servicios de suministro eléctrico necesarios para la construcción que tenía autorizada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La empresa anteriormente citada formula el 4 de octubre de 2023 una reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos, derivados del hecho que una parcela de su propiedad, ubicada en el Paseo de la Dirección, 163, no contaba con los servicios de suministro eléctrico necesarios para la construcción que tenía autorizada.

La reclamante refiere que, con fecha 29 de noviembre de 2018, adquiere en virtud de compraventa la finca número del Registro de la Propiedad 18 de Madrid, atendiendo a la consideración necesaria de suelo urbano, y encontrándose dentro del desarrollo urbanístico del APR-P06.2.

Continúa detallando que, el 28 de diciembre de 2018, solicita una licencia urbanística para la construcción de un edificio en dicha finca, la cual es concedida por el ayuntamiento, con fecha 10 de marzo de 2020.

Explica que, una vez concedida la citada licencia, solicita a la compañía distribuidora del suministro eléctrico, en el ámbito del correspondiente desarrollo urbanístico, la acometida para el suministro de electricidad. La compañía responde a esta solicitud con una carta de condiciones técnico-económicas, en la que indica que es necesario realizar una nueva infraestructura de conexión del ámbito APR-P06.2 con la red existente, ya que dicho ámbito no había sido cedido por el ayuntamiento a la compañía.

Añade que parte de la infraestructura dotacional necesaria estaba ejecutada, pero ni los centros de transformación contenían los equipos necesarios, ni su propiedad estaba transferida a la compañía eléctrica, por lo que fue necesario instar una modificación del citado ámbito urbanístico a tal efecto. Relata que, en el momento de presentación de la reclamación, los espacios destinados a la instalación eléctrica siguen sin estar operativos y que no se ha realizado la necesaria cesión de uso a la compañía eléctrica.

Se queja de que ha tenido que realizar la correspondiente obra a su costa, obra cuyo importe reclama al ayuntamiento.

Considera que los daños que le deben ser indemnizados ascienden a 310.924, 99 euros, que se desglosan del siguiente modo:

- Coste ejecución de obra de acometidas eléctricas, conforme a última certificación de COMSA: 219.459,33€.

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras: 8.031,32 €.

- Coste de presupuesto de acometida de Iberdrola: 35.877,38 €.

- Coste de Ingeniería: 8.958,96 €.

- Importe del suelo cedido por la compañía del propio de su finca a la empresa de suministro eléctrico Iberdrola, siendo este de un total de 55,14 metros, de modo que se aplica valor catastral del metro cuadrado (700€/m²) entendiéndose que se debe percibir una indemnización por este concepto de 38.598 euros.

Junto con la reclamación, aporta la siguiente documentación:

- Licencia urbanística concedida el 10 de marzo de 2020 a la reclamante, para que realice una obra consistente en un edificio de viviendas, en el Paseo de la Dirección, 163.

- Documentación remitida por Iberdrola, relativa a la ejecución de una extensión de red por una empresa instaladora autorizada, datada el 2 de marzo de 2021 y firmada por un representante de la reclamante el 18 de mayo del referido año.

- Escritura de cese y nombramiento de administradores mancomunados y cambio de denominación de la entidad Deimos Madrid Tower, SL, autorizada el 23 de noviembre de 2018.

- Cartas de condiciones técnico administrativas y económicas de Iberdrola, referentes a la solicitud de energía eléctrica para varios suministros de vivienda, en el Paseo de la Dirección, 163, fechadas el

2 de marzo de 2021, y presupuesto para los citados trabajos, que se dividen en: trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, y derechos por supervisión de instalaciones cedidas, cuyo importe total alcanza los 35.877, 38 euros, IVA incluido.

- Acta de conformidad emitida el 11 de abril de 2023, de una liquidación en concepto de impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, derivado de obras de acondicionamiento realizadas en el inmueble sito en el Paseo de la Dirección, 163, por importe total de 8.332,50 euros.

- Diversas facturas mensuales emitidas en concepto de asesoramiento de media tensión, en los meses de mayo de 2021 a abril de 2022.

- Aval bancario presentado por la recurrente y otra empresa titular de otra parcela para la obra de acometida eléctrica en dichas parcelas T21 y T22, sitas en el Paseo de la Dirección, 161 y 163, así como el contrato celebrado para la encomienda de dichas obras, a la contratista “Comsa Instalaciones y Sistemas Industriales, S.A.”

SEGUNDO.- Una vez presentada la reclamación, el 3 de abril de 2024 se solicita informe a diversos órganos municipales relacionados con la licencia, de la que derivan los daños que, a juicio de la entidad reclamante, motivan aquella.

En primer lugar, a la Dirección General de Gestión Urbanística se le requiere que informe acerca de diversos aspectos relacionados con la reclamación presentada. A saber: sobre la ejecución urbanística del APR 06.02 y, en particular, en lo que afecta a la parcela sita en el Paseo de la Dirección, 163, de Madrid, si en el proyecto de las obras de urbanización del APR 06.02 debía contemplarse la construcción y cesión de los centros de transformación con las características que

indica la reclamante, en la documentación aportada junto con la reclamación, incluyendo la dotación de los equipos necesarios para su funcionamiento. Igualmente ha de informar sobre si el ayuntamiento, según sostiene la reclamante, debía ceder a la compañía Iberdrola Distribución los centros de transformación construidos. En caso de no haberse construido los centros de transformación en la ejecución de las obras de urbanización, ha de informar si su construcción ha de asumirse por la propietaria de la parcela, como ha sucedido en el presente supuesto. Asimismo, se le requiere para que emita copia de las actuaciones realizadas, en relación con las cuestiones respecto de las cuales se ha solicitado informe, y se añade que ha de informar acerca de cualquier otro extremo que deba tenerse en cuenta para la resolución de la reclamación de responsabilidad patrimonial y, en su caso, a quién debería ser imputada.

Con fecha 18 de noviembre de 2024, se reitera la petición de informe, el cual es emitido el 22 de noviembre del mismo año, manifestando que dicho órgano, en el momento de producirse los hechos y en el momento de evacuarse el mismo, carece de competencias en materia de ejecución o supervisión de obras de urbanización.

Del mismo modo, se insta a la Dirección General de Edificación para que informe sobre cualquier aspecto que deba tenerse en cuenta en la resolución de la presente reclamación y en particular, sobre si para el otorgamiento de las licencias de obras de construcción del expediente que nos ocupa era requisito necesario y previo que estuvieran dotados los centros de transformación, o si su dotación para el suministro definitivo debía asumirse por los propietarios del terreno.

El 9 de abril de 2024, este órgano emite informe señalando que en la licencia de 5 de marzo de 2020 (sic), se autorizó un local en el

sótano para ubicación de un centro de transformación, especificando en la prescripción 7 que *“el local destinado a centro de transformación de energía eléctrica dispondrá de su correspondiente licencia de instalación de actividad”*.

A la Dirección General de Planeamiento, de modo específico, se le requiere que informe acerca de si se tramitó alguna modificación del planeamiento para la construcción de un edificio de veinticuatro plantas en la finca de la reclamante, o era el previsto desde las determinaciones iniciales del APR 06.02, y si se ha tramitado la tercera modificación del APR 06.2 para subsanar las deficiencias indicadas por la reclamante para la construcción de los centros de suministro eléctricos necesarios para la construcción en dicha parcela. En tales casos, se le solicita que aporte la documentación acreditativa de dicha modificación.

El 23 de abril de 2024 dicho órgano emite informe con las siguientes conclusiones:

“- La tercera modificación del plan parcial de reforma interior (MPPRI) del paseo de la Dirección, que es el planeamiento en vigor en el ámbito en el que se encuentra la parcela situada en el paseo de la Dirección 163, no modificó las condiciones de ordenación de la parcela T2-2 adquirida por los recurrentes antes de la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento.

- La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización.

- Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos intervivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto

del transmitente, tanto en sus derechos como en sus deberes urbanísticos, como en los compromisos que este hubiera acordado con la administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

- Tanto el plan especial de mejora de redes dotacionales públicas, como la tercera MPPRI del paseo de la Dirección han servido para coordinar la calificación de algunas parcelas del ámbito para regularizar la situación en relación con la viabilidad de la recepción y puesta en servicio del centro de regularización y los trece centros de transformación con diferentes situaciones en relación con las calificaciones del planeamiento aprobado con la segunda MPPRI del paseo de la Dirección”.

El 3 de abril de 2024 se acuerda el inicio del procedimiento, notificándose el mismo día a la reclamante, concediéndole un plazo de quince días para que ofrezca una descripción detallada de los hechos, indicando cronológicamente las actuaciones llevadas a cabo en relación con los hechos y, en concreto, las comunicaciones con el Ayuntamiento de Madrid y con Iberdrola. Se le insta a que aclare la indemnización, dado que su escrito resulta contradictorio, ya que en el punto 9 refiere “...su incapacidad para manifestar el efecto lesivo hasta contar con todas las certificaciones de obra pagadas a COMSA dada la naturaleza del contrato firmado que consideraba mediciones abiertas de partidas de ejecución de obra, por tanto no siendo cuantificable el daño hasta la completa finalización de la obra y recepción y pago de todas las certificaciones”, pero aporta facturas de dicha empresa e incluso finalmente reclama un total de 310.924,99 euros.

En tercer lugar, se exige que acredite la cesión de 55,14 metros de suelo, propiedad de la reclamante a la empresa de suministro eléctrico Iberdrola por la que reclama. Igualmente, se le requiere un informe pericial que acredite los conceptos de daños e indemnizaciones solicitados, y en particular la indemnización

solicitada en concepto de cesión del suelo a Iberdrola, aportando justificación documental. También se le pide una declaración en la que se manifieste expresamente que no ha sido indemnizado, ni va a serlo, por Compañía o Mutualidad de Seguros, ni por ninguna otra entidad pública o privada como consecuencia de los hechos reclamados o, en su caso, indique las cantidades recibidas. Finalmente, se le solicita que precise si por estos mismos hechos se siguen otras reclamaciones civiles, penales o administrativas (y, en caso afirmativo, que remita copias) y determine cualquier otro medio de prueba del que pretenda valerse.

El 18 de abril de 2024 se atiende al citado requerimiento, solicitando una ampliación del plazo para aportar el informe pericial requerido, y aportando declaración responsable, suscrita de forma manual por uno solo de los administradores mancomunados, en los términos solicitados; documentación relativa a la licencia para la realización de la obra sobre la que versa la presente reclamación; contrato de ejecución de obra entre Comsa Instalaciones y Sistemas Industriales SA, por una parte, y por otra, Skyline Park Residential SLU y Deimos Madrid Tower SLU y certificado final de obra consistente en proyecto de líneas subterráneas de media tensión, dos centros de transformación y distribución en baja tensión en edificio para 300 viviendas, emitido el 23 de abril de 2022; solicitud de primera ocupación y funcionamiento del edificio construido en la parcela titularidad del reclamante, presentada el 6 de octubre de 2022, en la que se adjunta el convenio de cesión de instalaciones asociadas al expediente que nos ocupa, entre el reclamante y I- de redes eléctricas inteligentes SAU, sin firmar.

El 24 de abril siguiente se facilita un informe pericial relativo a la acreditación de los daños reclamados, consistentes en haber tenido que asumir el promotor las obras de adecuación de la red eléctrica para todo el ámbito. La reclamante determina que el importe de las

obras ejecutadas asciende a 302.699,62 euros. Adjunta de nuevo la licencia de obras de fecha 10 de marzo de 2020, la documentación facilitada por el grupo Iberdrola y el contrato de ejecución de obra entre Comsa Instalaciones y Sistemas Industriales SA, y Skyline Park Residential SLU y Deimos Madrid Tower SLU. Facilita los planos de la urbanización y del planeamiento del APR6.1, copia simple de la escritura de compraventa de la parcela propiedad de la entidad reclamante, autorizada el día 29 de noviembre de 2018, y un anexo acreditando todos los importes abonados, aportando los justificantes de pago.

El día 25 de abril de 2024, a la reclamante se le notifica una resolución por la que se le deniega la ampliación del plazo solicitado, justificándose en la ampliación automática del plazo de subsanación determinado por ley.

Figura en el expediente que se ha interpuesto recurso contencioso administrativo contra la desestimación presunta de la reclamación objeto del presente dictamen, que se tramita con el número de procedimiento ordinario 165/2025, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 12, de Madrid.

El 11 de abril de 2025 se solicita informe a la Subdirección General de Infraestructuras Urbanas en relación con los aspectos que inicialmente se habían planteado a la Dirección General de Gestión Urbanística.

El 23 de abril de 2025, es emitido el informe correspondiente por la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras, con el contenido que obra en el expediente, que damos por reproducido, si bien destacamos cuanto sigue:

“1. El 14 de marzo de 2007 fue suscrito por el Ayuntamiento de Madrid y Dragados, S.A. el convenio urbanístico para la formalización de la Concesión Administrativa de la Gestión, Desarrollo y Ejecución por el Sistema de Expropiación del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 “paseo de la Dirección”.

(...)

“Al tratarse de una concesión el Ayuntamiento no ejerció la Dirección de las obras de urbanización derivadas del proyecto aprobado, correspondiéndole a sus técnicos tareas de inspección municipal”.

Se explica que se concluyó la concesión, una vez se ejecutaron las obras correspondientes a la urbanización de los terrenos. El 16 de enero de 2017 se previó la finalización de las obras.

“2. Para la redacción del proyecto específico de energía eléctrica fue preceptiva la conformidad del mismo por parte de la compañía suministradora de energía Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, por lo que todos los elementos proyectados y la concepción general del mismo se ha realizado con la Normativa y las directrices señaladas por dicha Compañía”.

(...)

“La ejecución de la instalación de toda la red de baja y media tensión y de sus centros de transformación de toda la urbanización obedecen a un proyecto aprobado por la compañía y por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid. En este proyecto, sus cálculos se basaban en los valores expresados por los reglamentos vigentes en el momento de su aprobación de la previsión de cargas y los coeficientes de simultaneidad en parcelas de viviendas, equipamientos, zonas verdes y viario, por lo que

cualquier variación en las necesidades, normativa o imposiciones de la compañía no debieran ser considerados defectos del proyecto de urbanización y sí como necesidades nuevas a asumir por el propietario.

3. Por otra parte, debido a algunos problemas relacionados con la situación urbanística y tras la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, el 27 de marzo de 2019, de la 3ª modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 06.02 “paseo de la Dirección”, los 13 de centros de transformación son conformes a planeamiento, por lo que entendemos que hubiera procedido concluir los trámites de la cesión por parte del ayuntamiento de las instalaciones, a Iberdrola, desconociéndose las razones por las que al parecer no se han hecho, al no ser competencia las cesiones demaniales de esta Dirección General. La competencia de cesión de uso en suelo público recae en las Juntas Municipales de Distrito.

4. En cuanto al supuesto planteado por el Departamento de Reclamaciones para el caso de no haberse construido los centros de transformación en la ejecución de las obras de urbanización, el Artículo 7.13.8 “Condiciones particulares de la red de energía eléctrica” de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97, en su apartado 8 expone lo siguiente:

En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los

correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.

ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.

d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

Por tanto, si los centros de transformación no hubieran quedado recogidos en el correspondiente proyecto de urbanización, deberían quedar instalados dentro de espacios libres privados o en el interior de los edificios como finalmente se ha hecho al parecer, por lo que entendemos que el coste hubiera debido asumirlo el propietario de la parcela. No obstante, este no es el caso, ya que los centros de transformación estaban recogidos en el proyecto de urbanización.

5. Se desconoce si dado el tiempo pasado desde la finalización de la obra, la red de energía eléctrica ha podido ser objeto de robos de material o de vandalización del equipamiento que hayan podido perjudicar al suministro de la parcela en cuestión”.

Emitido dicho informe, se considera concluida la instrucción del procedimiento y se concede trámite de audiencia a la reclamante, ese mismo día, 23 de abril de 2025, pero no presenta alegaciones.

El 16 de octubre de 2025, se emite propuesta de resolución en sentido desestimatorio de la reclamación.

TERCERO.- El día 24 de octubre 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 576/25 y su ponencia correspondió, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. M.^a Elena López de Ayala Casado, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, que fue deliberada y aprobada por el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora en la sesión celebrada el día 17 de diciembre 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 cuantía superior a quince mil euros, a solicitud de la Alcaldía de Madrid, órgano legitimado para ello a tenor del artículo 18.3.c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno, (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 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC, en lo sucesivo) 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 libro preliminar se ocupa de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Dichas normas son de aplicación al caso, por remisión del artículo 54 de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

La entidad reclamante ostenta legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial al amparo del artículo 4 de la LPAC en relación con el artículo 32.1 de la LRJSP, en cuanto titular de la parcela en que se va a ejecutar una edificación y que ha visto obligada a realizar diversas obras relacionadas con la instalación de redes eléctricas.

Ahora bien, de la documentación presentada se deduce que la representación la ostentan los dos administradores mancomunados. Sin embargo, tanto la reclamación como diversos escritos de subsanación han sido presentados por uno solo de ellos.

Sobre el particular debemos recordar que, como viene señalando esta Comisión Jurídica Asesora, es necesario que la representación en el procedimiento administrativo se acredite por un medio válido en derecho –ex. artículo 5. 3º y 4º de la LPAC-. En cualquier caso, el ayuntamiento no ha reparado en esta cuestión, por lo que analizaremos el fondo del asunto, sin perjuicio de que, antes de resolver el procedimiento, el instructor deba requerir que la representación se acredite de la forma debida.

Respecto de la legitimación pasiva, la reclamación objeto del presente dictamen se dirige contra el Ayuntamiento de Madrid, en cuanto titular del servicio público que según el interesado ha provocado los daños; esto es, la unidad responsable del planeamiento. En efecto, el Ayuntamiento ostenta competencias sobre urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, al amparo del artículo 25.2 a) de la LBRL.

En cuanto a la tramitación del procedimiento, se ha incorporado al expediente el informe de los servicios técnicos municipales que han intervenido en materia de urbanismo, como exige el artículo 81 de la LPAC.

Así, figura informe de la Dirección General de Edificación; de la Dirección General de Planeamiento y de la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras.

Una vez conferido trámite de audiencia a la reclamante en el procedimiento, al amparo del artículo 82 de la LPAC, sin que formulara alegaciones dentro del trámite conferido al efecto, se redactó la correspondiente propuesta de resolución en sentido desestimatorio de la reclamación de responsabilidad patrimonial planteada, que ha sido remitida, junto al resto del expediente, a la Comisión Jurídica Asesora para su dictamen preceptivo.

En suma, pues, de todo lo anterior, cabe concluir que la instrucción del expediente ha sido completa, sin que se haya omitido ningún trámite que tenga carácter esencial o que resulte imprescindible para resolver.

TERCERA.- En relación con el plazo para ejercitar la acción de responsabilidad patrimonial, para que la reclamación pueda surtir efecto es necesario que haya sido formulada dentro del plazo que permite la ley, esto es, antes de haberse producido la prescripción del derecho a reclamar. A estos efectos, el artículo 67.1 de la LPAC señala en su apartado primero que *“el derecho a reclamar prescribirá al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o se manifieste su efecto lesivo. En caso de daños de carácter físico o psíquico a las personas, el plazo empezará a computarse desde la curación o la determinación del alcance de las secuelas”*.

Así conforme a lo expuesto, el plazo prescriptivo empieza a correr desde que se tenga conocimiento cabal del daño realmente sufrido, y de su alcance y consecuencias, lo que constituye una aplicación de la teoría de la *actio nata*, recogida en el artículo 1969 del Código Civil.

Sobre la interpretación del cómputo, el Tribunal Supremo

sostiene en diversas sentencias (por todas, nos remitimos a su Sentencia de 11 de abril de 2018 - recurso 588/2016), que no es posible dejar abierto el plazo de prescripción de forma indefinida, porque ello atentaría contra el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española. En esta línea la Sentencia de la Sección 10ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 919/2025, de 16 de octubre (procedimiento ordinario 164/2024), sostiene cuanto sigue:

«Esa regla general para el "dies a quo" del plazo de prescripción legal de la acción para reclamar, ha sido matizada por la doctrina jurisprudencial con fundamento en el principio "actio nata", según el cual el cómputo para el ejercicio de la acción solo puede comenzar cuando se conozcan los presupuestos fácticos y jurídicos de la acción, es decir, la efectividad del daño y la comprobación de su ilegitimidad: a título de ejemplo, la STS de 13 de octubre de 2009, rec. casación 2350/2005, consideró como "dies a quo" el momento en que se acordó de manera definitiva la demolición de unas viviendas como consecuencia de la anulación de la licencia de construcción, y en similar sentido las de 31 de mayo y 1 de junio de 2011; la STS de 22 de septiembre de 2021 (rec. casación 1913/2020), en un caso de cambio de titularidad de una licencia de obras anulada que conllevaba la demolición de lo ilegalmente construido, consideró que el "dies a quo" debía situarse en atención a las circunstancias concurrentes en cada caso, de manera que, si el interesado estuviera personado en el procedimiento, coincidiría con la fecha en que le fue notificada la sentencia firme anulatoria que le afectaba y, en caso de que no estuviera personado en aquél, "dies a quo" sería el de la fecha en que conoció o razonablemente o pudo conocer el contenido de dicha sentencia, que en ese supuesto fue cuando se le notificó al nuevo

titular la sentencia anulatoria de la licencia y, en sentido similar, la STS de 10 de julio de 2018 (rec. casación 1548/2017); la STS de 4 de noviembre de 2022 (rec. casación 143172022), en un supuesto de anulación de una subvención, estimó que el "dies a quo" era el de la fecha en que se devolvió la misma; y la STS de 22 de febrero de 2024 (rec. casación 5150/2022), en un caso de reclamación por imposibilidad de materializar los derechos urbanísticos asignados a unos solares de su propiedad, al haberse anulado un PGOU, consideró "dies a quo" el día de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector -- el que podría concederse la licencia.

Ahora bien, se ha de señalar que la doctrina jurisprudencial tiene declarado que el instituto de la prescripción merece un tratamiento restrictivo porque no se basa en razones de justicia material.

Así, en la STS de 20 de octubre de 1988, ya se declaraba respecto a la prescripción de las acciones civiles que "hay que ponderar, en efecto, que la doctrina de este Tribunal, abandonando la rigidez de la interpretación de la prescripción... e inspirados en criterios hermenéuticos de carácter lógico-sociológico, siempre más dúctiles y acomodables a las exigencias de la vida real, criterios que el artículo 3.1 del Código Civil, más que pregonar, impone, ha señalado como idea básica para la exégesis de los artículos 1969 y 1973 del Código Civil, la de que siendo la prescripción una institución no fundada en principios de estricta justicia, su aplicación por los Tribunales no debe ser rigurosa sino cautelosa y restrictiva".

Con ese criterio, la declaración de prescripción de la acción resulta procedente cuando las circunstancias del caso evidencien que el ejercicio tardío de la acción no está suficientemente justificado, pues de otro modo quedaría en manos del reclamante la decisión

sobre el comienzo del cómputo del plazo, convirtiendo así la acción en imprescriptible».

En el caso concreto que nos ocupa, la reclamación, que fue presentada el 4 de octubre de 2023, ha de entenderse interpuesta fuera de plazo legal, porque antes del 4 de octubre de 2022 la entidad reclamante ya tenía conocimiento de la necesidad de realizar las acometidas de electricidad necesarias para la construcción que había solicitado. Esto es, en términos de la jurisprudencia, el reclamante era conocedor de los presupuestos fácticos y jurídicos de las obras cuyo importe reclama, antes del día 4 de octubre de 2022.

Ello se colige de diversa documentación obrante en el expediente:

Tal como pone de manifiesto la Dirección General de Edificación en su informe de 9 de abril de 2024, en la licencia de 10 de marzo de 2020, se autorizó un local en el sótano, para ubicación de un centro de transformación, especificando en la prescripción 7 que *“el local destinado a centro de transformación de energía eléctrica dispondrá de su correspondiente licencia de instalación de actividad”*. Ello denota que, en el momento de solicitar la licencia, la reclamante ya conocía la necesidad de incluir dicha obra.

Por otra parte, la compañía eléctrica obligó a la reclamante a realizar las obras necesarias para el suministro eléctrico, el 3 de marzo de 2021, documento que fue firmado por aquella, el 18 de mayo de 2021, e incluso en dicha fecha cuantificó el importe.

El 29 de octubre de 2021 se celebró el contrato con la empresa contratista de las obras, imponiéndose un plazo de ejecución de siete meses (estipulación cuarta). Con fecha 23 de abril de 2022 se emite un certificado final de obra, en relación con el proyecto de líneas subterráneas de media tensión, dos centros de transformación y

distribución en baja tensión para el edificio con 300 viviendas, por parte del director técnico de dichas obras e instalaciones. Incluso las facturas mensuales emitidas en concepto de asesoramiento de media tensión, fueron abonadas en los meses de mayo de 2021 a abril de 2022. Por ello, en este último mes, la reclamante ya tenía conocimiento de la cesión de titularidad de 55,14 metros cuadrados en favor de la empresa distribuidora de electricidad, en el ámbito urbanístico en que se ubican la parcela: APR 06.02 y del coste derivado de la referida acometida eléctrica.

Entre cualquiera de las mencionadas fechas y el 4 de octubre de 2023, ha transcurrido más de un año, por lo que entendemos que ha prescrito el derecho a reclamar por los indicados daños.

Debemos añadir que, aunque la liquidación final de obra del edificio construido por la recurrente date del 27 de octubre de 2022, ello no empece la anterior conclusión, en cuanto los daños reclamados se limitan a un aspecto concreto de la obra, previamente cuantificados e incluso abonados. En términos de la jurisprudencia, tener en cuenta fechas distintas de las mencionadas, implicaría dejar abierto el plazo de prescripción de forma indefinida.

Por lo expuesto, cabe entender que la reclamación, presentada el 4 de octubre de 2023, es extemporánea.

CUARTA.- En cualquier caso, aunque la reclamante hubiera podido acreditar que la reclamación está formulada en plazo, no procedería su estimación porque, como resulta del expediente, no ha acreditado que los daños que alega, sean debidos a un mal funcionamiento de un servicio público.

La entidad recurrente considera que, en el proceso urbanizador del ámbito correspondiente, el Ayuntamiento de Madrid no ha implantado el suministro de energía eléctrica de forma correcta, por

no haberse hecho las cesiones de terrenos, correspondientes por una porción de 55,14 m², ni la infraestructura necesaria para la acometida eléctrica con destino al edificio que se ha construido en la parcela.

Ahora bien, habiéndose otorgado la licencia urbanística de obra para la construcción de un edificio de uso residencial en el terreno que, de acuerdo con la escritura de compraventa aportada, tenía la condición de terreno urbano, entendemos que es obligación del propietario realizar las obras accesorias cuyo importe reclama. En este punto, nos remitimos a la citada escritura en la que se reconoce que *“la finca ha alcanzado la condición de solar y cuenta con los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos aprobados definitivamente y vigentes que permiten la construcción, uso y funcionamiento del Desarrollo Inmobiliario como vivienda residencia libre, previa licencia municipal sin que hasta la fecha la vendedora haya tenido conocimiento de ninguna impugnación administrativa o judicial”*. Esto es, el vendedor afirma que el solar cuenta con todos los elementos necesarios para su calificación como tal, por lo que el resto de las obras necesarias para una concreta edificación han de considerarse accesorias.

Como se colige del expediente, las obras necesarias para que el Paseo de la Dirección, 163, contara con la calificación de suelo urbano consolidado fueron realizadas por la empresa Dragados SA en virtud de un convenio celebrado con el Ayuntamiento de Madrid. El informe de la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras explica cuanto sigue en el último párrafo del punto 2:

“La ejecución de la instalación de toda la red de baja y media tensión y de sus centros de transformación de toda la urbanización obedecen a un proyecto aprobado por la compañía y por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid. En este proyecto, sus cálculos se basaban en los valores expresados

por los reglamentos vigentes en el momento de su aprobación de la previsión de cargas y los coeficientes de simultaneidad en parcelas de viviendas, equipamientos, zonas verdes y viario, por lo que cualquier variación en las necesidades, normativa o imposiciones de la compañía no debieran ser considerados defectos del proyecto de urbanización y sí como necesidades nuevas a asumir por el propietario”.

En consecuencia, los gastos de acometida eléctrica que se reclaman, con fundamento en que son necesarios para que el terreno tenga la condición de solar, a juicio del reclamante, (aunque el terreno ya ostenta dicha condición) en cuanto accesorios para la edificación proyectada, deben ser costeados por los propietarios, al amparo del apartado a) del artículo 17 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que entre los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado incluye: *“a) realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiriera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación”.*

Por otra parte, respecto a la cesión de terrenos para la instalación de centros de transformación, nos remitimos al mismo informe, según el cual, de no estar previstos en el proyecto de urbanización, los centros de transformación deben ubicarse en espacios libres privados o en el interior de los edificios, siendo su coste a cargo del propietario. En este caso, los centros de transformación estaban previstos en el proyecto de urbanización. La necesidad de nuevos centros de transformación, por causas ajenas a dicho proyecto, debe ser costeadada por los propietarios.

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

CONCLUSIÓN

Procede desestimar la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada al haber prescrito la acción para reclamar.

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 17 de diciembre de 2025

El Presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 676/25

Excmo. Sr. Alcalde de Madrid

C/ Montalbán, 1 – 28014 Madrid