

Dictamen n.º: **189/26**  
Consulta: **Alcalde de Paracuellos de Jarama**  
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**  
Aprobación: **08.04.26**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por unanimidad en su sesión de 8 abril de 2026, emitido ante la consulta formulada por el alcalde de Paracuellos de Jarama, 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 comunidad de propietarios de la calle ....., sobre reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la rotura de una tubería de gas y de un muro de la urbanización, que atribuyen a las raíces de un árbol de titularidad municipal.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 15 de julio de 2024, la comunidad de propietarios indicada en el encabezamiento, representada por su presidenta, presenta una reclamación de responsabilidad patrimonial con motivo de los daños y perjuicios derivados de una fuga de gas natural, ocasionada por la rotura de una tubería del cajetín ubicado en el muro perimetral de la comunidad, que se produjo el 20 de julio de 2023, como consecuencia directa de la presión ejercida de las raíces de un árbol de titularidad municipal, ubicado en la acera, frente a dicho cajetín.

Refiere que el 20 de julio de 2023 hubo una fuga de gas en el lugar indicado. Acudió la Policía Municipal, tras el aviso correspondiente. La compañía suministradora de gas, Madrileña Red de Gas, comunicó el corte de gas, ese mismo día.

Relata que, con posterioridad, y dada la mencionada causa de los daños, se celebraron reuniones entre representantes de la comunidad de propietarios y la Administración municipal y que, si bien en un principio se alegó la imposibilidad de talar el árbol, finalmente fue talado los días 21 y 22 de junio de 2024.

Manifiesta que, como consecuencia de la rotura de la tubería, la comunidad tuvo que repararla. Asimismo, explica que las raíces del árbol provocaron un daño continuado en el muro de la comunidad, que se ha visto progresivamente desplazado. Por ello, tuvo que repararlo.

Cuantifica los daños ocasionados por el árbol en la tubería en 2.675,31 euros, reservándose el derecho a determinar el resto de daños.

Acompaña con su solicitud la siguiente documentación:

- Modelo normalizado de solicitud, y escrito específico de reclamación de responsabilidad patrimonial.
- Certificaciones de dos actas de la junta de la comunidad de propietarios: la primera, referida a la celebrada el día 22 de abril de 2024, en la que se identifican los cargos de la junta directiva y la segunda, respecto de la celebrada el 8 de julio de 2024, en la que se autoriza a la presidenta para interponer la presente reclamación de responsabilidad patrimonial.

- Justificante del aviso de la fuga de gas sufrida el día 20 de julio de 2023, emitido por la compañía del citado suministro.

- Justificante de la presentación en el registro del ayuntamiento, el día 25 de enero de 2024, de la solicitud para que revisaran el árbol, que estaba dañando el muro de la comunidad, y respuesta del ayuntamiento, emitida el 3 de mayo de 2024, de la que se desprende la imposibilidad de talar el citado árbol.

- Informe técnico de 31 de mayo de 2024, referido a los daños provocados por el árbol ubicado cerca del muro de la comunidad de propietarios y justificante de su presentación en el registro municipal el 12 de junio siguiente.

- Factura abonada a la empresa instaladora y mantenedora del gas, por importe de 2.675, 31 euros.

**SEGUNDO.-** Presentada la reclamación, se acordó la instrucción del expediente, conforme a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

El 6 de agosto de 2024 se solicita la subsanación de la reclamación presentada, con objeto de que se concrete la hora en que se produjo la rotura de la tubería, se señale si la comunidad ha sido indemnizada o va a serlo por alguna compañía aseguradora o mutualidad de seguros, se aporte factura de los trabajos realizados y cualquier otro medio de prueba de que pretenda valerse, para establecer la relación de causalidad entre los daños y el funcionamiento del servicio público municipal.

El 19 de agosto de 2024, la presidenta de la comunidad presenta copia del seguro suscrito por la comunidad, vigente en la fecha del

suceso y justificantes de pago del mismo; solicitud remitida a la compañía aseguradora requiriendo informe por el que deniega el abono de indemnización solicitada, para dar cumplimiento al requerimiento municipal. Manifiesta que no ha recibido comunicación de la aseguradora. Asimismo, aporta una declaración responsable, indicando que no se ha recibido ninguna indemnización asociada al suceso y la factura de los trabajos realizados.

El día 20 de agosto de 2024, presenta escrito solicitando que se cite como testigo a la arquitecta colegiada que examinó *“in situ”* los daños producidos en el muro y en el cajetín de la acometida de gas, y que determinó que la causa de dichos daños eran las tensiones producidas por las raíces del árbol plátano de sombra, de titularidad municipal.

El 6 de septiembre de 2024 aporta el informe emitido por la compañía aseguradora, el 25 de agosto de 2023, comunicando la imposibilidad de hacerse cargo de los daños reclamados, dada la literalidad de la prórroga suscrita.

Mediante Decreto de la Alcaldía 2024/2240, de 18 de diciembre, se incoa el expediente de responsabilidad patrimonial, que se pone a disposición de la interesada al día siguiente. No obstante, no accede a la notificación, por lo que se entiende producida el día 19 de diciembre de 2024, al amparo del artículo 43 de la LPAC.

El mismo día, dicho decreto se pone igualmente a disposición de T.A.T. MEDIADORES, S.L., en su condición de aseguradora municipal.

Se solicita informe al Departamento de Medio Ambiente del ayuntamiento, que, con fecha 10 de enero de 2025, lo evacua, debiendo destacarse cuanto sigue:

*«(...) Por parte del solicitante, se aporta un informe técnico pericial de arquitecta colegiada en el que se detallan los daños detectados en la Comunidad de Propietarios (apartado 3 del informe) en los que no se encuentran daños a tuberías acometidas de gas natural.*

*Se realiza la tala del árbol, con carácter preventivo, por parte de los servicios municipales entre el 21 y 22 de junio de 2024, al presentarse informe técnico por parte de una arquitecta colegiada, en virtud del apartado c del artículo 8 de la Ordenanza de Protección, Conservación y Fomento del Arbolado Urbano Público y Privado en el municipio de Paracuellos de Jarama.*

*2. En el informe técnico pericial presentado por el solicitante, no se asegura que el árbol en cuestión haya ocasionado el daño solicitado. Se menciona en las conclusiones que “No es posible frenar el avance de las raíces del árbol para evitar que continúe afectando a los diferentes elementos y en especial a la instalación de gas, con el riesgo para la vida de personas y animales” pero no se estudia si la rotura de la tubería fue causada por el árbol. Por parte del Departamento de Medio Ambiente, actualmente no se puede asegurar que la rotura de la tubería fuera causada por el árbol en cuestión o por otros motivos (p.e. mal estado de la tubería).*

*3. Existe un contrato de servicio de mantenimiento de zonas verdes y arbolado del término municipal de Paracuellos de Jarama, desde marzo de 2023, por una duración de tres años, con posible prórroga de hasta dos años. El árbol se encontraba en buen estado, que es por lo que vela el objeto del contrato. No entra dentro de sus funciones actuar sobre este tipo de situaciones. En caso de tala, los Servicios municipales sí pueden recurrir a este contrato para actuar sobre el arbolado, como así se hizo».*

Solicitado informe complementario al servicio técnico, el arquitecto municipal, con fecha 14 de febrero de 2025, responde lo siguiente a las cuestiones planteadas:

- El acta de recepción de la urbanización es el 6 de agosto de 2.008 y la fecha de primera ocupación del edificio de la calle ..... de octubre de 2007.

- La norma urbanística que afecta a la comunidad de propietarios es el plan parcial de ordenación de los sectores 1 a 11 de Paracuellos de Jarama. La aprobación definitiva de las normas urbanísticas fue efectuada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2002 para los sectores 2 y 3, y el día 11 de noviembre de 2002, para los sectores 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, y que fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 259, de 31 de octubre de 2002, para los sectores 2 y 3, y en el número 298, de 16 de diciembre de 2002, para los sectores 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.

- La norma de desarrollo del planeamiento citado, no estipula en ninguno de sus apartados la distancia a la que pueden plantarse especies arbóreas, ni determina de forma específica especies arbóreas permitidas o contempladas.

El 23 de mayo de 2025 se practica la denominada prueba testifical de la arquitecta designada por la parte reclamante, quien confirma que elaboró el informe del día 5 de junio de 2024 (sic) y manifiesta que tuvo conocimiento de la fuga de gas de 2 de julio de 2023, a finales del año 2023, añadiendo: *“me contaron la existencia de la fuga bastante después de que sucediera”*.

Por su interés, transcribimos las conclusiones de su informe, de 31 de mayo de 2024:

*“a) Los daños detectados en el muro y en el resto de elementos descritos anteriormente pueden atribuirse de forma inequívoca al empuje ejercido por el crecimiento de las raíces del árbol objeto de este informe.*

*b) No encontramos ninguna otra causa en el exterior ni en el interior de la finca que justifique esos daños.*

*c) El crecimiento del árbol no se ha estabilizado pues se observa la evolución de los daños no solo desde el incidente original sino en los cinco meses anteriores a este informe.*

*d) No es posible frenar el avance de las raíces del árbol para evitar que continúe afectando a los diferentes elementos y en especial a la instalación de gas, con el riesgo para la vida de personas y animales.*

*e) La única manera de evitar el avance de los daños y el riesgo subsiguiente es la tala inmediata del árbol objeto de este informe”.*

El 19 de junio de 2025 la comunidad de propietarios presenta un escrito, cuantificando los daños que el árbol, talado el 20 de junio de 2024, hizo en el muro de aquella, que ascienden a 18.849,98 euros, resultantes de sumar 16.471,98 euros correspondientes a las obras y 1.378 euros en concepto de dirección facultativa necesaria para la realización de aquellas. Por ello, considera que la cantidad total reclamada es de 20.525,29 euros, al añadir el importe reclamado en el escrito inicial, en concepto de daños a la tubería del gas.

Dicho escrito se acompaña del certificado de la junta de la comunidad de propietarios del día 21 de abril de 2025, en la que se identifican los nuevos cargos, el presupuesto recibido para arreglar el muro de cerramiento de la urbanización, certificado de la junta de la

comunidad de propietarios de fecha 11 de junio de 2025, en la que se aprueba el presupuesto para arreglar el muro de la comunidad y justificantes de pagos realizados.

El 26 de noviembre de 2025, se requiere a la comunidad que subsane la solicitud presentada, con objeto de que presente declaración de la compañía aseguradora confirmando que no ha indemnizado los daños, o subsidiariamente, declaración responsable de la reclamante, confirmando tal aspecto; factura de los trabajos presentados y cualquier otro medio de prueba de que intente valerse. El 10 de diciembre atiende el citado requerimiento.

El 27 de noviembre de 2025 el técnico del ayuntamiento visita la urbanización, y emite un informe, en el que se incluyen fotografías de la zona, tomadas en dicha fecha y en el año 2008. Señala lo siguiente:

*“Se observa una reciente reparación de la junta de dilatación, espacio intencionado relleno con un material flexible, diseñada para la absorción de movimientos a uno y otro lado del armario de gas insertado en el muro. No existentes en la fotografía de 2008. Tampoco se perciben movimientos significativos en el pavimento circundante. El árbol más cercano a la grieta original ha sido talado”. (...)*

*“En la foto tomada en agosto de 2008 se aprecia la grieta original con los árboles circundantes de pequeño espesor y porte. La inexistencia de juntas de dilatación, la exposición a los agentes meteorológicos con introducción de agua y el asiento diferencial del muro podrían ser diversas causas de la aparición de la grieta. No existen más árboles cercanos que pudieran provocar daños en el muro”.*

El 20 de enero de 2026 se confiere trámite de audiencia a la reclamante. El 22 de enero de 2026, esta solicita suspensión del

trámite de audiencia en cuanto se aprecia un error en el objeto de la reclamación y dado que no dispone de todos los documentos que, según se indica, forman el expediente, aunque no los identifica.

El 2 de febrero de 2026 se comunica la ampliación del plazo para la formulación de alegaciones, la corrección del error material y se pone a disposición de la reclamante el expediente administrativo.

El día 18 de dicho mes se presentan alegaciones, confirmando la solicitud, rebatiendo los informes periciales y aportando un nuevo reportaje fotográfico de la zona.

La compañía aseguradora del ayuntamiento aduce en su escrito de alegaciones que ha prescrito el plazo para reclamar los daños.

Fecha el 5 de marzo 2026, figura la oportuna propuesta de resolución, en la que se propone desestimar la reclamación de responsabilidad patrimonial interpuesta.

**TERCERO.-** El día 13 de marzo de 2026, tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid solicitud de dictamen preceptivo en relación con el expediente de responsabilidad patrimonial aludido en el encabezamiento.

A dicho expediente se le asignó el número 157/26, cuya ponencia correspondió, por reparto de asuntos, a la letrada vocal doña M.<sup>a</sup> 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 reseñado en el encabezamiento.

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 indeterminada, superior, a solicitud de un órgano legitimado para ello a tenor del artículo 18.3.c) del Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, (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.

La comunidad de propietarios 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, al ser la directamente perjudicada por los daños que imputa al árbol titularidad del municipio.

Actúa debidamente representada por su presidenta, cuya representación ha sido justificada, presentando las diferentes actas de la junta de la comunidad de propietarios. Debemos recordar que el presidente es el representante legal de aquella, en virtud del artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

La legitimación pasiva del Ayuntamiento de Paracuellos del Jarama deriva de su competencia en materia de Medio Ambiente Urbano, al amparo de lo establecido en el artículo 25.2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, título competencial que justifica la interposición de la reclamación contra el ayuntamiento, por los daños presuntamente ocasionados por las raíces de árboles de titularidad municipal.

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 este punto, debe recordarse, el criterio sostenido por este órgano en dictámenes previos (341/21, de 13 de julio; 69/24, de 15 de febrero o el 144/25, de 20 de marzo, entre otros), siguiendo la doctrina del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, que al tratarse de daños por raíces de árboles, como sostiene el escrito de reclamación, estaríamos en presencia de un daño continuado. Ello sin diferenciar los daños reclamados. Dado que el árbol fue talado el 21 de junio de 2024, y la reclamación se interpone el 15 de julio de 2024, ha de entenderse que esta se ha presentado en el plazo legalmente previsto.

En cuanto al procedimiento, se observa que se ha recabado el informe de los servicios técnicos municipales, según exige el artículo 81.1 de la LPAC, se ha incorporado la documentación aportada por la reclamante, se ha practicado la prueba testifical propuesta y una vez instruido el procedimiento, se ha evacuado, el trámite de audiencia previsto en el artículo 82 de la LPAC. Finalmente, conforme al artículo 81.2 de la LPAC, se ha incorporado una propuesta de resolución.

Por tanto, debe concluirse que la instrucción del procedimiento ha sido completa, sin que se haya omitido ningún trámite que tenga carácter esencial o que resulte imprescindible para resolver.

**TERCERA.-** El instituto de la responsabilidad patrimonial de la Administración tiene su fundamento en el artículo 106.2 de la Constitución Española y su desarrollo tanto en la LPAC como en la LRJSP. 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 la Sección 10<sup>a</sup> de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 36/2026, de 16 de enero (procedimiento ordinario 554/2024), con cita de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que *“la existencia de un daño real y efectivo, no traducible en meras esperanzas o conjeturas”* 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 caso examinado, los daños alegados por la comunidad de propietarios consisten en los gastos ocasionados en las obras necesarias para la reparación de la fuga del gas y para arreglar el muro de la urbanización. Dichos daños han resultado acreditados mediante la aportación de la documentación relativa a la ejecución de las obras de reparación, consistente en presupuestos y facturas de dichas obras.

En cuanto a la relación de causalidad ha de destacarse que es doctrina reiterada, tanto de los órganos consultivos como de los tribunales de justicia, el que, partiendo de lo establecido en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la carga de la prueba de los requisitos de la responsabilidad patrimonial corresponde a quien reclama.

La comunidad de propietarios sostiene que los daños reclamados han sido provocados por las raíces de un árbol municipal existente en la acera colindante con el edificio, aportando al efecto, el informe de un

técnico, fechado el 31 de mayo de 2024, las comunicaciones de la compañía suministradora del gas y los presupuestos con base en los cuales se repararon aquellos.

Ahora bien, procede distinguir los dos daños reclamados: la rotura de la tubería y la rotura del muro.

En relación con la rotura de la tubería del gas, debemos destacar que la arquitecta que rubricó el meritado informe sostuvo ante el instructor del procedimiento que tuvo conocimiento de la fuga del gas a finales del año 2023, pues *“le contaron la existencia de la fuga, bastante después de que sucediera”* (folio 115 del expediente). La compañía del gas, que interrumpió el servicio correspondiente, no cita en ningún momento la rotura de ninguna tubería del gas, sino sólo se refiere a la corrección de una fuga o de defectos indicados (folio 15 del expediente). En el presupuesto facilitado para corregir las anomalías en la recepción de dicho suministro, no se menciona ninguna actuación relacionada con las raíces del árbol, a quienes se imputan los daños.

Por su parte, el informe del Departamento de Medio Ambiente, emitido el 10 de enero de 2025, destaca que *«el informe técnico pericial presentado por el solicitante, no se asegura que el árbol en cuestión haya ocasionado el daño solicitado. Se menciona en las conclusiones que “No es posible frenar el avance de las raíces del árbol para evitar que continúe afectando a los diferentes elementos y en especial a la instalación de gas, con el riesgo para la vida de personas y animales” pero no se estudia si la rotura de la tubería fue causada por el árbol. Por parte del Departamento de Medio Ambiente, actualmente no se puede asegurar que la rotura de la tubería fuera causada por el árbol en cuestión o por otros motivos (p.e. mal estado de la tubería)»*.

Por consiguiente, entendemos que no ha quedado acreditado el concreto daño por el que se reclama, consistente en la rotura de una

tubería del gas ni tampoco el necesario nexo causal entre la fuga del gas y las raíces del árbol, titularidad del ayuntamiento.

En lo que a los daños en el muro de la urbanización se refiere, se justifican en el informe de la arquitecta y teniendo en cuenta el presupuesto, con base en el cual se realizaron las obras correspondientes.

Sin embargo, no se ha probado que los daños fueran debidos al árbol plantado en la acera. En el presupuesto presentado, no se incluye ninguna actuación relacionada con las raíces del árbol que afectaron, según se alega, al muro. En las fotografías de la urbanización, datadas en 2008, no aparecía ningún cajetín de gas en el muro. Tampoco se percibían juntas de dilatación en aquel que sí se han incorporado tras la obra, en 2025. Por tanto, no puede colegirse que los daños en el muro son consecuencia directa de las raíces del árbol, sino que pueden deberse a las características constructivas de aquel y, por tanto, a la actuación del propio reclamante. En consecuencia, no concurre el necesario nexo causal para exigir responsabilidad a la administración.

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

## **CONCLUSIÓN**

Procede desestimar la presente reclamación de responsabilidad patrimonial al no quedar acreditados todos los elementos exigidos para ello, en los términos expuestos en el 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 8 de abril de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 189/26

Sr. Alcalde de Paracuellos de Jarama

Pza. de la Constitución, 1 – 28860 Paracuellos de Jarama