

Dictamen nº: **162/15**
Consulta: **Alcaldesa de Madrid**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **08.04.15**

DICTAMEN de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 8 de abril de 2015, emitido ante la consulta formulada por el coordinador general de la Alcaldía del Ayuntamiento de Madrid (por delegación de la Alcaldesa mediante Decreto de 10 de mayo de 2013), a través del consejero de Presidencia, Justicia y portavoz del Gobierno, al amparo del artículo 13.1 de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, en el asunto promovido por M.A.R., propietaria de la casa sita en la calle A número aaa, de Madrid, por los perjuicios ocasionados al dejar soterrada la casa por las obras de solado llevadas a cabo en la calle de dicha casa, por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 5 de marzo de 2015 tuvo entrada en el registro del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid solicitud de dictamen preceptivo, cursada a través del consejero de Presidencia, Justicia y portavoz del Gobierno, en relación con el presente expediente de responsabilidad patrimonial, procedente del Ayuntamiento de Madrid. Correspondió su estudio a la Sección V, presidida por el Excmo. Sr. Consejero D. Andrés de la Oliva Santos que formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberado y aprobado, por unanimidad, en Comisión Permanente de este Consejo Consultivo, en su sesión de 8 de abril de 2015.

El escrito de solicitud de dictamen preceptivo es acompañado de documentación en soporte CD, adecuadamente numerada y foliada, que se considera suficiente.

SEGUNDO.- Mediante escrito presentado en el registro de la Oficina de Atención al Ciudadano de Villa de Vallecas el 16 de abril de 2012, la interesada antes citada formula reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se le han ocasionado en su vivienda sita en la C/ A nº aaa de Madrid, toda vez que se trata de una casa baja construida en 1932, que quedó parcialmente soterrada por debajo del nivel de la calle en unos 40 cm, cuando, años después de su construcción, el Ayuntamiento de Madrid procedió al solado de la calle, lo que provocó que el patio quedase también bajo rasante y que la lluvia inundase el patio, entrando el agua en la vivienda.

La reclamante refiere que los anteriores propietarios, en vez de reclamar los perjuicios ocasionados por la Administración, soportaron la situación creada y, para evitar las inundaciones, subieron el suelo del patio 40 cms. y crearon dos sumideros que atraviesan los bajos de la casa para evacuar aguas pluviales.

M.A.R. considera que la única solución posible a tal situación es que el Ayuntamiento de Madrid rebaje el nivel del suelo del frente de la casa en unos 40 cms y permita así que *“la casa respire, no esté enterrada y se eviten humedades que se vienen padeciendo desde hace décadas”*.

Finalmente, la interesada alega que la vivienda se encuentra ubicada en una zona (APR 18-01-Puerto de Pozazal) que iba a ser expropiada y que, a la fecha no lo ha sido, impidiendo que sus propietarios derriben sus casas humildes y construyan nuevas y cómodas casas.

La reclamante solicita:

“- Se rebaje unos 50 cms (a concretar previo estudio exhaustivo) el nivel de la calle A, nº aaa para liberar y dejar al aire la casa y su patio, permitiéndose con ello que puedan acometerse obras de rebaje del suelo en el patio y con ello desenterrar la casa completamente, favoreciendo las condiciones de habitabilidad de la casa por la desaparición de las humedades causadas por el enterramiento ocasionado por el Ayuntamiento.

- Asuma el ayuntamiento de Madrid los daños y perjuicios ocasionados por haber hecho tal cosa y sufrague las reparaciones necesarias para volver a dejar la casa al nivel originario en el que estaba para evitar humedades y dejando libre la salida del patio en su originario nivel.

- Se exima por ello a esta parte del deber de pasar la ITE este año hasta que se erradique el problema del soterramiento causado por el Ayuntamiento y se tome nota de que la casa está en perfecto estado por haberse acometido obras en 2009 aunque las humedades ocasionan daños y un gasto económico constante pero sin solución salvo que el Ayuntamiento rebaje el nivel de la calle en ese punto a su nivel originario”.

Acompaña su reclamación con copia de cinco fotografías en blanco y negro, sin fechar, del exterior e interior de una vivienda, (folios 1 a 8 del expediente).

TERCERO.- Ante la reclamación presentada, se ha incoado expediente de responsabilidad patrimonial.

Con fecha 16 de mayo de 2012, se requiere a la interesada para que se complete la solicitud y aporte declaración suscrita por ella 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 daños objeto de la reclamación o, en su caso, indicación de las cantidades recibidas; justificantes que acrediten la realidad o certeza del accidente sobrevenido y su relación con la obra o servicio público; evaluación económica de la indemnización solicitada, aportando presupuesto, factura, o cualquier otra justificación documental (informes periciales, etc.).

La reclamante cumplimenta el requerimiento anterior por escrito presentado el 28 de mayo de 2012, al que acompaña informe pericial elaborado por un arquitecto de 22 de mayo de 2012, adjunta nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Madrid a fecha 19 de octubre de 2009, y copia de los contratos de arrendamiento para uso de vivienda habitual de 28 de enero de 2011, en el que se modifica otro anterior y se rebaja la renta, como consecuencia de las humedades existentes en la vivienda, a 600 € mensuales, y de 30 de enero de 2012, y copia de la póliza del seguro de la vivienda de 26 de marzo de 2012, (folios 15 a 49).

En este escrito, la interesada, además de las solicitudes de que se rebaje el nivel de la calle A hasta la calle B y que el Ayuntamiento asuma los daños y perjuicios y sufrague las reparaciones necesarias para volver a dejar la casa y su patio a nivel originario sobre rasante, solicita que:

“En caso de no ser posible el rebajo de la calle, esta parte solicita al Ayuntamiento que derrumbe la casa y edifique otra nueva a su costa pero sobre rasante para evitar las humedades que el enterramiento de la calle ocasiona. Según C, el coste de reposición de la casa en póliza es de 105.643 €”.

Con fecha 20 de agosto de 2012, por el Departamento de Conservación y Renovación de Vías Públicas del Área de Gobierno de Medio Ambiente, Seguridad y Movilidad, remite el informe en el que declara que “en este

Departamento no se tienen antecedentes de la obra indicada, por lo que no es posible emitir ningún informe sobre el particular” (folio 53).

El día 9 de octubre de 2012, el Servicio de Coordinación Jurídica del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, remite la nota interna de la Subdirección General de Infraestructuras de esa Área de Gobierno, que devuelve el expediente toda vez que: “*la ejecución de las obras no se llevó a cabo por esta Subdirección General*” (folios 66 y 67).

Igualmente, se acompaña informe del Departamento de Expropiaciones I de fecha 27 de abril de 2014, que señala que:

“Se ha comprobado la ubicación de la finca catastral nº bbb, que nos remite su propietaria M.A.R., sita en la c/ A nº aaa y en efecto, dicha finca se encuentra afectada por el planeamiento del A.P.R: 18.01 PUERTO POZAZAL, que define el sistema de gestión para dicho ámbito como el de Expropiación” (folio 68).

Con fecha 25 de octubre de 2012, la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Medio Ambiente, Seguridad y Movilidad, remite el expediente a la Dirección General de Organización y Régimen Jurídico del Área de Hacienda y Administración Pública, al considerar que así corresponde a la vista de las actuaciones realizadas, toda vez que: “*según se deduce de los informes que figuran en el expediente, en la Dirección General de Vías y Espacios Públicos no consta antecedentes de ninguna obra de pavimentación en la zona objeto de reclamación*” (folio 72).

El Departamento de Conservación y Renovación de Vías Públicas, con fecha 29 de abril de 2013, emite informe en el que declara:

“se desconoce en este Departamento quien realizó las obras a las que se hace mención, por no existir antecedentes sobre las mismas.

En cuanto a la conservación de los pavimentos, este Departamento realiza las actuaciones que son necesarias al respecto desde el momento en que asumió dichas competencias en el año 2004, no habiéndose realizado ninguna actuación que haya supuesto la modificación de la cota de la vía respecto de las viviendas existentes” (folio 77).

La Subdirección General de Promoción del Suelo, con fecha 23 de julio de 2013, remite informe que dice:

«En primer lugar, la reclamante indica que la vivienda está pendiente de ser expropiada desde hace 30 años, extremo que debe ser puntualizado. En esta finca -como ya se señaló a la interesada en notificación de fecha 8 de mayo de 2012 que figura en el expediente nº ccc- no se ha iniciado expediente de expropiación hasta el momento dado que la finca se encuentra incluida en el A.P.R. 18.01 “Puerto de Pozazal” del P.G.O.U.M./97 que señala para este ámbito como sistema de gestión el de expropiación, pero antes de iniciarse las actuaciones expropiatorias es necesaria la aprobación del Plan Parcial, que legitime esta expropiación (art. 29 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo); será el Plan Parcial y la delimitación o delimitaciones de la unidad o unidades de ejecución del Plan Parcial los que determinen cual será finalmente el sistema de actuación de este ámbito momento en el que los afectados, incluso podrían pedir la liberación de expropiación (art. 122 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Por otro lado señalar que en el Plan General de 1985, la finca objeto de reclamación se encontraba incluida en el APD ddd “Polígono Industrial de Vallecas”. Para la gestión de este APD se delimitaron tres polígonos de actuación, encontrándose esta finca en el Polígono eee que según señala el APD “se continuará ejecutando por

el sistema de cesión de viales, pues se encontraba en ejecución a la entrada en vigor de la Ley del 76". Tal y como señala el APD parece que no es cierto que la finca lleve en "expropiación" más de 30 años porque al menos hasta el año 1997 no figuraba ni tan siquiera la expropiación como sistema de actuación para esta zona.

En cuanto a si se están realizando gestiones para la expropiación de esta finca reiterar que para poder iniciar la tramitación de la expropiación, bien por el procedimiento individualizado, bien por el de tasación conjunta, previamente debe aprobarse el correspondiente Plan Parcial, así como la delimitación de la unidad de ejecución que incluiría la relación de los titulares, bienes y derechos afectados por la expropiación. Indicar además que la aprobación del preceptivo Plan Parcial no es competencia de los servicios de expropiación sino que corresponden a los de planeamiento» (folios 84 y 85).

Con el informe se remite copia del expediente nº ccc del Departamento de Expropiaciones sobre Información a los Particulares, iniciado por la reclamante en el que solicitaba la expropiación forzosa de la finca de acuerdo con lo previsto en el artículo 94 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y formulaba hoja de aprecio en la que valoraba el bien objeto de expropiación en 742.618,74 € (folios 89 a 153).

Con fecha 20 de septiembre de 2013, el Departamento de Conservación y Renovación de Vías Públicas, se remite informe indicando que:

"la pavimentación de la calle A se conserva por parte de este Departamento de Conservación y Renovación de Vías Públicas desde el año 2004, como el resto de las vías públicas de la ciudad de Madrid, no por la ejecución de una obra o proyecto que lo motivara, si no por un cambio en la delegación de competencias municipales en materia de conservación de pavimentos, que hasta ese año se

encontraba en las Juntas Municipales y que a partir de ese momento pasó a las distintas Áreas de Gobierno en las que ha estado encuadrado este Departamento”, (folio 162).

Solicitado informe por el instructor del procedimiento, con fecha 4 de diciembre de 2013, el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Villa de Vallecas remite escrito en el que señala:

- «Correspondía al Distrito, en efecto, la conservación del pavimento de la C/ A indicada, previo al año 2004.
- La calle de referencia es un vial peatonal (pavimento de acera), realizado con posterioridad a la ejecución de las viviendas allí situadas. Este hecho es evidente, ya que las viviendas citadas se corresponden con casas bajas de construcción antigua incluidas, a nivel urbanístico, dentro del ámbito denominado A.P.R. 18.01 (Ver plano y fotos adjuntos).
- La cota de la citada calle es la única admisible para resolver a nivel de altimetría la conexión de la misma con los viales adyacentes y garantizar la evacuación del agua pluvial por gravedad.

Cabe añadir lo siguiente:

El artículo 2.2.6.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan general vigente, especifica que “Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas, estancas al paso del agua (...”).

Por lo tanto la propiedad del inmueble (finca situada en el número aaa de la C/ A) ha de impermeabilizar por su cuenta los paramentos incluidos en el volumen edificado bajo la cota de rasante de dicha calle, a la altura del número indicado» (folio 165).

Tras la incorporación de nuevos informes, se concede nuevo trámite de audiencia a la interesada que presenta alegaciones el día 3 de febrero de 2014, (folios 173 a 179).

El Departamento de Responsabilidad Patrimonial, con fecha 6 de junio de 2014, remite el expediente al Distrito Villa de Vallecas, para que, a la mayor brevedad posible, se emita informe sobre los siguientes extremos:

- Fecha de urbanización de la C/ A.
- Si los propietarios de las viviendas aportaron alguna cantidad para la urbanización, al ser una calle privada o fue a coste municipal.
- Cualquier otro extremo que se considere oportuno y sea de interés para determinar la responsabilidad y a quien debe ser imputada.

A solicitud del instructor del procedimiento, con fecha 16 de junio de 2014, el Departamento de Recaudación Voluntaria de Agencia Tributaria Madrid, remite informe señalando que:

“Consultada la Base de Datos de Gestión Integrada de Ingresos Municipales, se adjuntan justificantes de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de la Tasa por Gestión, Prestación y Recogida de Residuos Urbanos correspondiente al período 2009-2013.

Asimismo se adjunta certificado de no tener deudas por ningún concepto a nombre de M.A.R.” (folio 189).

Con fecha 20 de junio de 2014, por el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito Villa de Vallecas se remite informe técnico señalando que:

- «Es difícil precisar la fecha de la urbanización indicada, aunque sí se puede afirmar que la calle de referencia es un vial peatonal (pavimento de acera), realizado con posterioridad a la ejecución de

las viviendas allí situadas. Este hecho es evidente, ya que las viviendas citadas se corresponden con casas bajas de construcción antigua incluidas, a nivel urbanístico, dentro del ámbito denominado APR. 18.01 (ver plano y fotos adjuntos), y la urbanización es más actual en el tiempo, ya que está ejecutada con elementos que aparecen normalizados en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid de 1985.

- La calle no es privada, en el sentido de que está abierta al libre tránsito peatonal. Asimismo, los Servicios Públicos existentes son municipales (alumbrado público, pavimentación, limpieza viaria), o así como los de las Compañías de Servicios (Abastecimiento y saneamiento por el Canal de Isabel II, etc.).

- Este tipo de obra las ejecuta normalmente el Ayuntamiento en zonas donde concurren circunstancias tales como no estar desarrollado el planeamiento (en este caso, el citado APR. 1801), y ser necesaria una intervención, de carácter provisional, por razones de interés público, para permitir los accesos a las viviendas de antigua construcción, allí situadas, donde los propietarios son personas con recursos económicos muy limitados. Ello implica que los citados propietarios no suelen participar en los costes correspondientes.

Cabe añadir lo siguiente:

- La cota de la citada calle es la única admisible para resolver a nivel de altimetría la conexión de la misma con los viales adyacentes y garantizar la evacuación del agua pluvial por gravedad.

El artículo 2.2.6.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan general vigente, especifica que “las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas, estancas al paso del agua (...”).

Por lo tanto, la propiedad de cada una de las fincas ha de impermeabilizar por su cuenta los paramentos incluidos en el volumen edificado bajo la cota de rasante de dicha calle, a la altura del número indicado.

Todo lo anterior sin perjuicio de que pueda existir alguna responsabilidad derivada del hecho de no haberse aún expropiado las fincas citadas, y desarrollado el mencionado APR. 18.01, si así procede» (folio 203).

Con fecha 7 de julio de 2014, se notifica a la interesada nuevo trámite de audiencia que presenta alegaciones el día 21 del mismo mes y año (folios 211 a 218). En el citado escrito, la reclamante propone que, ante la imposibilidad de rebaje de la acera porque la cota de la calle es la única admisible para resolver a nivel de altimetría la conexión de la misma con los viales adyacentes y garantizar la evacuación del agua pluvial por gravedad, la Administración adopte alguna de las siguientes soluciones:

1.- Reponer las cosas a su estado originario. Ya sea demoliendo la casa actual, levantando otra nueva y modificando la altura de calle (corriendo con todos los gastos que ello conlleve) o abonando el precio de las mismas en concepto de indemnización a la reclamante ascendente a 185.000 €.

2.- Expropiar la casa y el terreno por un valor de 1.206.400 €.

3.- Permutar el solar y la casa por otro inmueble de similares características y valor (1.206.400 €) ubicado en Madrid capital, eximiendo a la reclamante de todo tipo de gastos públicos y privados (plusvalías, registro, notario etc.) que correrían a costa del Ayuntamiento de Madrid.

El 4 de febrero de 2015, el director general de Organización y Régimen Jurídico del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración

Pública del Ayuntamiento de Madrid, emite propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes,

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La solicitud de dictamen a este Consejo Consultivo resulta preceptiva, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 13.1.f).1º de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, reguladora del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid (LCC) por ser la cuantía de la reclamación superior a quince mil euros, y se efectúa por el coordinador general de la Alcaldía de Madrid, por delegación de la alcaldesa, órgano legitimado para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.3 de la citada Ley. Siendo preceptivo el dictamen, no tiene, sin embargo, carácter vinculante (artículo 3.3 LCC).

El presente dictamen ha sido evacuado dentro del plazo ordinario establecido en el artículo 16.1 LCC.

SEGUNDA.- La reclamante ostenta legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial, al amparo del artículo 139 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en lo sucesivo LRJ-PAC), por cuanto que es la propietaria de la vivienda afectada por las obras de solado de la vía pública existente en la fachada principal de la vivienda: calle A, nº aaa.

La legitimación pasiva corresponde al Ayuntamiento de Madrid, en cuanto corporación municipal titular de la competencia de conservación y

pavimentación de las vías públicas ex artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, según la redacción vigente en el momento de los hechos, o de infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad, según la redacción dada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

El artículo 142.5 de la LRJ-PAC dispone que “*el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo*”.

La reclamante, que adquirió la propiedad del inmueble en el año 2009, considera que las humedades y daños sufridos por la vivienda tienen carácter continuado, desde que el Ayuntamiento procedió al solado de la calle A sin respetar la rasante existente y enterró la vivienda unos 40 cm. bajo el nivel de la calle, e hizo que el patio de la casa quedara, también, bajo rasante,

“*inundándose con las lluvias y entrando el agua en la casa a mares sin escapatoria*.

Ante tal situación, los propietarios anteriores, quizás gente llana y desconocedora de sus derechos ante los perjuicios ocasionados por la Administración, soportaron la situación creada y subieron el suelo del patio otros 40 cms. y crearon dos sumideros que atraviesan los bajos de la casa para evacuar aguas pluviales y que la casa no se inundase”.

La propuesta de resolución considera prescrito el derecho a reclamar de la interesada porque, cuando adquirió la vivienda en el año 2009 conocía sobradamente el estado en el que se encontraba tanto la vivienda unifamiliar como la calle pavimentada, no habiendo intervenido desde entonces la Administración, no existiendo ninguna denuncia vecinal al respecto y habiendo quedado igualmente acreditado que la cota de la calle es la única

admisible para resolver a nivel de altimetría la conexión de la misma con los viales adyacentes y garantizar la evacuación del agua pluvial por gravedad.

Este Consejo Consultivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre la distinción entre daños permanentes y continuados, siguiendo el criterio jurisprudencial establecido en la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 2007, dictada en el Recurso de Casación 3743/2004, que señala:

«A tal efecto, como se indica en la sentencia de 11 de mayo de 2004, la jurisprudencia ha distinguido entre daños permanentes y daños continuados, entre otras, las siguientes sentencias de 12 de mayo de 1997, 26 de marzo de 1999, 29 de junio del 2002 y 10 de octubre del 2002, según la cual por daños permanentes debe entenderse aquellos en los que el acto generador de los mismos se agota en un momento concreto aun cuando sea inalterable y permanente en el tiempo el resultado lesivo, mientras que los continuados son “aquellos que, porque se producen día a día, de manera prolongada en el tiempo y sin solución de continuidad”, es necesario dejar pasar un período de tiempo más o menos largo para poder evaluar económicamente las consecuencias del hecho o del acto causante del mismo. Y por eso, para este tipo de daños, “el plazo para reclamar no empezará a contarse sino desde el día en que cesan los efectos”, o como señala la sentencia de 20 de febrero de 2001, en estos casos, para el ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial el “dies a quo” será aquel en que se conozcan definitivamente los efectos del quebranto (sentencias, entre otras, de 8 de julio de 1993, 28 de abril de 1997, 14 de febrero de 1994, 26 de mayo de 1994 y 5 de octubre de 2000).»

Del mismo modo, es de tener en cuenta lo que hemos dicho en reiteradas Sentencias, por todas la de 28 de febrero de 2007 (Rec.

5526 /2003), en la que se señala: “El dies a quo para el ejercicio de la acción de responsabilidad por disposición legal ha de ser aquél en que se conozcan definitivamente los efectos del quebranto o aquél en que se objetivan las lesiones con el alcance definitivo de secuelas, y una vez establecido dicho alcance definitivo de la enfermedad y sus secuelas, los tratamientos posteriores encaminados a obtener una mejor calidad de vida o a evitar ulteriores complicaciones en la salud del paciente o la progresión de la enfermedad, no enervan la situación objetiva en que la lesión, enfermedad o secuela consisten”».

Aplicada la anterior doctrina al presente caso, la reclamación se fundamenta en la pavimentación de una vía pública que, según afirma la reclamante, entierra la vivienda construida anteriormente, por lo que los daños sufridos como consecuencia de este soterramiento serían, *ab initio*, daños continuados, con independencia de la fecha de adquisición de la vivienda.

Ahora bien, la reclamante, en su escrito presentado el 12 de febrero de 2014 distingue distintos daños por los que reclama, por lo que procede analizar si se tratan de daños permanentes o daños continuados.

Reclama, en primer lugar, *“la merma de valor evidente que sufre una casa a la que se entierra medio metro bajo el nuevo nivel de la calle para beneficio de la comunidad en comparación con las que no lo están, hecho que debería haberse compensado indemnizatoriamente”*.

Se trata, por tanto, de un daño permanente porque la *“disminución del valor”* alegado, se produjo en el momento en que se efectuó la actuación de la Administración y, en ese momento, debió reclamarse por sus propietarios.

El segundo daño alegado es el taponamiento del patio. Taponamiento que quedó solucionado en la fecha en que se hicieron arquetas y conducciones desde el patio que atravesaban los bajos de las casa de lado a lado,

“habiéndose de romperse para ello el suelo de la misma, canalizar, rellenar y solar posteriormente y elevar el suelo del patio sobre la nueva rasante con el fin de que quedase ligeramente por encima de la cota de la calle y que pudiese desaguar, enterrándose la cosa, forzadamente, por todos sus costados”. Según la reclamante, *“todo un costosísimo problema de ingeniería por culpa de haber subido el nivel de la calle, taponando la salida de aguas pluviales del patio”.*

En el expediente no resulta acreditado cuándo y quien realizó las citadas obras. Según manifiesta la interesada en el escrito de inicio del procedimiento, los antiguos propietarios *“quizás gente llana y desconocedora de sus derechos”*; del escrito presentado el 12 de febrero de 2014, en el que se valoran las obras en 15.000 € (*“relleno de 50 cms. de altura x 55 m² de patio+ baldosas+portes+mano de obra”*) podría parecer que fue la reclamante la que en 2009 las realizó. En cualquiera de los dos casos, los daños por el taponamiento del patio, en cuanto solucionaron el problema de las continuas inundaciones, estarían prescritos.

Como tercero de los daños se reclaman *“tener que bajar y subir escalones durante años cuando la casa original estaba al mismo nivel”*. Escalones que debían existir cuando la reclamante adquirió la casa o que fueron colocados por decisión suya en 2009, en ambos casos, como consecuencia de la elevación del suelo del patio por lo que, al igual que en el supuesto anterior, estarían prescritos.

Se alega como cuarto perjuicio el problema de las humedades por capilaridad. Se trataría, éste, de un daño continuado que, en consecuencia, podría considerarse no prescrito.

La interesada reclama, en quinto lugar, la reducción del alquiler *“por culpa de las humedades tan exageradas que padece la casa por encima del*

nivel de enterramiento pese a haberse reformado en 2009". Este daño, en cuanto tiene su origen en las humedades, sí podría considerarse continuado.

Por último, la interesada reclama como perjuicio la situación expropiatoria del inmueble, situación que, en cuanto no ha cesado, también puede calificarse como daño continuado y, por tanto, no prescrito.

El procedimiento se ha iniciado a instancia de parte y se ha instruido cumpliendo los trámites preceptivos previstos. Especialmente, se ha recabado informe del servicio cuyo funcionamiento supuestamente ha ocasionado el daño y se ha evauciado el trámite de audiencia exigidos en los artículos 9, 10 y 11 del RPRP, respectivamente, y en los artículos 82 y 84 LRJ-PAC.

TERCERA.- La responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas viene establecida, con el máximo rango normativo, por el artículo 106.2 de nuestra Constitución, 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*". La regulación legal de esta responsabilidad está contenida en la actualidad en la LRJ-PAC y en el reglamento de desarrollo anteriormente mencionado, disposiciones que en definitiva vienen a reproducir la normativa prevista en los artículos 121 y 122 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y el artículo 40 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado de 26 de julio de 1957. El artículo 139 de la citada LRJ-PAC dispone, en sus apartados 1 y 2, lo siguiente:

"1.- Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza

mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos.

2.- En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas”.

Como señala la doctrina del Tribunal Supremo -Sentencias de 26 de junio (recurso 6/4429/04), 29 de abril (recurso 6/4791/06) y 15 de enero (recurso 6/8803/03) de 2008- la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración depende 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, alterando, el nexo causal. c) Ausencia de fuerza mayor. d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño.

CUARTA.- Conforme a la anterior doctrina, procede en primer término pronunciarse sobre la realidad del daño alegado. Como ha quedado expuesto, son varios los conceptos por los que reclama.

Reclama, en primer lugar, “*la merma de valor evidente que sufre una casa a la que se entierra medio metro bajo el nuevo nivel de la calle para beneficio de la comunidad en comparación con las que no lo están, hecho que debería haberse compensado indemnizatoriamente*”.

Afirmación que resultaría cierta para los propietarios primitivos de la vivienda pero no para la reclamante, que adquirió la misma con los vicios y defectos constructivos conocidos y que se benefició del menor valor de la vivienda y solar. En este sentido, del expediente de comprobación de valores

efectuado por la Dirección General de Tributos y Ordenación y Gestión del Juego de la Comunidad de Madrid resulta que la reclamante efectuó autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por importe de 3.080 €, por lo que el valor declarado en la autoliquidación y la base imponible eran de 44.000 €. La interesada valora la depreciación de la vivienda en un 65%. Ella adquirió un terreno de 152 m² de los que la vivienda ocupa 96 m² por algo menos del 10% del valor comprobado por la Administración tributaria, 440.593,37 €. Desde el año 2009, no ha existido ninguna actuación de la Administración municipal que haya hecho disminuir el valor del inmueble.

Se reclama, también, por el taponamiento del patio, que no podía desaguar y se inundaba. Este daño tampoco existe porque, bien por los antiguos propietarios, bien por la interesada, se realizaron obras para solucionar ese problema y en la actualidad el patio está sobreelevado de manera que puede desaguar.

En tercer lugar, la reclamante alega como daño que, como consecuencia de las obras de sobreelevación del patio *“tiene que bajar y subir escalones durante años cuando la casa original estaba al mismo nivel, así como gastos añadidos”*. Daño que tampoco existe porque, o la reclamante adquirió la casa con esos escalones o fue decisión suya colocarlos.

La interesada alega como cuarto daño las humedades que tiene la casa a consecuencia de estar enterrada por todos los lados. Para acreditar la realidad de estos daños aporta un informe pericial que incorpora fotografías que muestran dichas humedades.

Consecuencia de dichas humedades, M.A.R. alega como quinto daño la reducción que ha experimentado el alquiler de la casa que de 740 € mensuales tuvo que rebajar a 600 € mensuales, daño que también puede considerarse acreditado.

Finalmente, la interesada reclama como daño la situación expropiatoria de la finca que le impide la demolición de la casa vieja y la construcción de una nueva bien aislada. Situación expropiatoria conocida por la interesada al tiempo en el que adquirió el inmueble. Además, consta en el expediente remitido que la reclamante ha solicitado la incoación del procedimiento expropiatorio, de conformidad con el artículo 94 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que la vía de la responsabilidad patrimonial no resulta adecuada para reclamar esa actuación, que tiene su procedimiento correspondiente, debiendo tener en cuenta que, como señala la propuesta de resolución, la finca de la reclamante forma parte del A.P.R. 18.01 “Puerto de Pozazal”, por lo que se trata de un Área de Planeamiento Remitido que, de acuerdo con las NN.UU. del vigente PGOUM de 1997, remite a su ulterior desarrollo en un plan parcial:

“En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija” (Art. 3.2.11.1).

QUINTA.- Acreditada la realidad de los daños consistentes en las humedades existentes en la vivienda y que han determinado, incluso, una reducción de la renta en el arrendamiento de la vivienda, es preciso analizar si existe relación de causalidad entre los daños sufridos y el funcionamiento de los servicios públicos municipales.

Para probar estar relación de causalidad aporta un informe pericial. Sin embargo, este informe pericial es concluyente sobre el origen de los daños reclamados al declarar que *“el origen de las discontinuidades de humedad en forma de manchas de pintura y ahuecamientos de revestimientos en las estancias de la vivienda del número aaa de la calle A se deben a un fenómeno de humedades por capilaridad debido a la tipología, antigüedad de 1932 y características constructivas de la edificación donde no se han*

empleado las soluciones constructivas suficientes para evitar la ascensión por capilaridad de los elementos constructivos en contacto con el terreno, esto es, muros de carga y propios elementos de tabiquería”.

El mismo informe técnico informa sobre la existencia de soluciones constructivas en el mercado para “*evitar este tipo de humedades derivadas de un deficiente aislamiento de la propia edificación en base a la tipología constructiva y su propia edad”.*

Tipología y antigüedad constructiva de la edificación que describe el propio informe al destacar “*(...) que se trata de un inmueble que data de 1932 basado en una estructura de muros de carga que por su configuración y desarrollo de planta ha sufrido distintas ampliaciones. La tipología de muros de carga y elementos apoyados y en contacto lateralmente con el terreno (fachada hacia patio lateral posterior) favorece la caracterización de daños por humedad que se demuestra en el presente informe”.*

En relación con la obra de solado realizada por el Ayuntamiento, el informe señala:

“*(...) su estado de conservación y mantenimiento demuestra que no es de nueva ejecución y al menos su antigüedad estimada es mayor de 10 años. Su trazado en pendiente conlleva la existencia y disposición de imbornales para la recogida y evacuación de pluviales; en su forma de encontrarse con la vivienda del número aaa se observa que el solado se dirige al eje central de la calle”.*

Además, el informe pericial añade una nota que dice:

“*la propiedad, de forma expresa, indica a este técnico la necesidad de valorar la demolición del patio interior de la vivienda para rebajarlo a su cota original en base a que los anteriores propietarios,*

desconocedores de la situación generada por el ayuntamiento al elevar la cota de calzada de calle, elevaron la cota del patio para evitar la entrada de agua a la vivienda.

Este técnico, objetivamente, no puede considerar este hecho como causa de los daños en la vivienda”.

Por tanto, debe concluirse que no existe relación de causalidad entre los daños sufridos por la vivienda y la pavimentación de la calle A.

En méritos de cuanto antecede, el Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid formula la siguiente,

CONCLUSIÓN

Procede desestimar la reclamación presentada al estar prescritos algunos de los daños reclamados y no existir relación de causalidad entre los daños sufridos y el funcionamiento de los servicios públicos municipales.

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 este Consejo de conformidad con lo establecido en el artículo 3.7 del Decreto 26/2008, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 8 de abril de 2015