

Dictamen nº:

197/10

Consulta:

**Vicepresidente, Consejero de Cultura y Deporte
y Portavoz del Gobierno**

Asunto:

Responsabilidad Patrimonial

Aprobación:

07.07.10

DICTAMEN de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, emitido por unanimidad en su sesión de 7 de julio de 2010, a solicitud del Vicepresidente, Consejero de Cultura y Deporte y Portavoz del Gobierno al amparo del artículo 13.1.f) 1º de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, Reguladora del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, sobre reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por la comunidad de propietarios de la calle A nº aaa de Madrid, por los daños ocasionados como consecuencia de la rotura de conducciones de agua del Canal de Isabel II, y por los que reclama una indemnización de 149.875,09 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 1 de junio de 2010 tuvo entrada en el registro del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid solicitud de dictamen preceptivo, en relación con el expediente de responsabilidad patrimonial nºbbb, procedente del Canal de Isabel II, remitido por el Vicepresidente, Consejero de Cultura y Deporte y Portavoz del Gobierno, mediante escrito de 1 de junio de 2010.

Admitida a trámite dicha solicitud con la fecha aludida, se le procedió a registrar de entrada con el número 191/10, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal y como dispone el artículo 34.1 del

Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 26/2008, de 10 de abril, del Consejo de Gobierno, venciendo el plazo para la emisión del dictamen el 7 de julio de 2010

Su ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, a la Sección I, cuyo Presidente, el Excmo. Sr. D. Jesús Galera Sanz, firmó la oportuna propuesta de dictamen, la cual fue deliberada y aprobada por unanimidad, en la sesión de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo, celebrada el día 7 de julio de 2010.

SEGUNDO.- El expediente de responsabilidad patrimonial remitido trae causa del escrito de fecha 29 de julio de 2008, presentado al día siguiente, y firmado por el presidente de la comunidad de propietarios (folio 24 del expediente), en el que refiere los hechos que motivan su pretensión indemnizatoria, de los que junto con los que se deducen del expediente, son destacables los siguientes:

1. Según se refiere por la comunidad reclamante, la semana del 7 al 13 de julio de 2008 los vecinos de los pisos bajo, primero y segundo izquierdo de la finca detectaron en sus viviendas grietas de distinto grado. Asimismo se percataron de que las puertas de entrada a las viviendas sufrieron descolgamientos.

El día 13 de julio los vecinos de la finca posterior, sita en la calle B número ccc, dieron aviso al Canal de Isabel II, por la sospecha de la existencia de alguna rotura, ya que se detectaba un ruido persistente bajo la acera. Varios operarios del Canal de Isabel II proceden a localizar la avería, comprobando que se había producido una rotura de una tubería general de 100 mm. de diámetro por donde manaba gran cantidad de agua. Por ello se inician las obras de reparación, que concluyen el 22 de julio de 2008 con la pavimentación de la cala en la acera, tal y como consta en los partes de

reparación de red que obran a los folios 87 y 89 del expediente administrativo.

2.-El día 24 de julio de 2008, se detecta que había cedido el suelo de algunas de las habitaciones del piso bajo derecha, por lo que el día 28 de julio se dio aviso al cuerpo de bomberos, en cuyo informe de intervención aportado por la reclamante, se deja constancia de que “*En el piso bajo derecha se observa un ceñimiento del suelo, produciéndose fisuras en la parte inferior de los muros de arriostramiento que conectan el muro perimetral con el central, con un ligero desprendimiento en los elementos cerámicos de unión de ambos. En el 1º izquierda y 1º derecha, también existen pequeñas fisuras en varias paredes. Aparentemente no se aprecian indicios de gravedad estructural. Además se informa a los vecinos de la necesidad urgente de reparación.*”

En cuanto a las causas de los defectos apreciados, después de señalar que el edificio posee un acta de ITE favorable de fecha 5 de octubre de 2007, (que se incorpora al expediente en el folio 23), señala que “*probablemente el cedimiento sea debido a un lavado de tierras por la rotura de una conducción de agua del Canal de Isabel II, adyacente al lugar. Esta incidencia fue confirmada por los vecinos*” (folio 27 del expediente administrativo).

3.- Mediante Resolución del Director General de Ejecución y Control de la Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 29 de diciembre de 2008, se ordena a la comunidad de propietarios reclamante la reparación de los daños detectados en el informe correspondiente a la inspección del inmueble, que se concretan en los siguientes:

“*Descenso de la solera de vivienda bajo derecha en zona de pasillo, cocina y dormitorio secundario de fachada lateral derecha, apreciándose*

aproximadamente 2 cm. entre rodapié y solado, causado posiblemente por un lavado de terreno.

Grietas en encuentro entre muro de fachada posterior y medianería izquierda que continúan en el encuentro entre éstas y el forjado de techo en vivienda 2º izquierda debidas posiblemente a empujes de cubierta.

Humedades de capilaridad en la planta baja originadas probablemente por una rotura de una conducción de agua del Canal de Isabel II en la fachada lateral derecha” (folio 29 a 32 del expediente administrativo).

4.- De nuevo, con fecha 27 de mayo de 2009, se requiere a la comunidad de propietarios para que en el plazo de un mes proceda a las reparaciones que se le habían ordenado en la Resolución de 29 de diciembre de 2008, al constatarse por los servicios técnicos adscritos al Departamento de Gestión del Servicio de Conservación y Edificación Deficiente que tales reparaciones no se habían llevado a efecto (folio 33 del expediente administrativo).

Debe hacerse notar que una vez presentada la primera reclamación por el presidente de la comunidad de propietarios, se acuerda en la Junta de vecinos de fecha 10 de agosto de 2008, la contratación de un abogado que se haga cargo de las reclamaciones (folio 15 del expediente administrativo), momento a partir del cual, todos los escritos dirigidos al Canal de Isabel II se realizan por la letrada contratada al efecto.

TERCERO.- 1.- Interpuesta la anterior reclamación, el 15 de septiembre de 2009, por la Jefa de Área de Régimen Jurídico y Actuación Administrativa de la Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno, se procede a incoar expediente de responsabilidad patrimonial el día 15 de septiembre de 2009 (folio 66), notificándose esta circunstancia a la reclamante el día 25 del mismo mes, y correspondiendo su instrucción al Canal de Isabel II.

2.- En fecha 9 de octubre de 2009 (folios 344 a 346), se dirige escrito a la interesada para que, en su caso, en el plazo de quince días aporte los medios de prueba que considere pertinentes. La reclamante, mediante escrito presentado a través de su abogado, el día 26 de octubre de 2010, remite diversos documentos que solicita sean admitidos como prueba documental, solicitando asimismo el interrogatorio de preguntas a la perito del Gabinete de Peritaciones y Tasaciones del Canal de Isabel II (folios 347 a 349).

3.- El 5 de noviembre se dirige escrito a la reclamante en el que se indica que se procede a practicar la prueba documental y testifical propuesta. El 20 de noviembre la letrada de la comunidad de propietarios presenta el correspondiente interrogatorio de preguntas (folios 354 a 356), que el instructor del expediente inadmite motivadamente, al considerar que todas ellas son innecesarias, lo que notifica mediante escrito de fecha 21 de diciembre de 2009 (folio 401 del expediente administrativo).

4.- Con fecha 10 de febrero de 2010, se requiere a la letrada representante de la comunidad de propietarios que acredite la representación que ostenta respecto de las personas físicas de la comunidad de propietarios, junto con el desglose de los daños por cada una de las viviendas afectadas, requiriéndosele por último que aporte justificante del pago de determinados gastos que se alegan en la reclamación presentada (folio 407 del expediente administrativo).

Una vez aportados los justificantes, con fecha 23 de febrero de 2010, relativos al requerimiento efectuado, el 9 de marzo de 2010 se le concede trámite de audiencia, presentando las correspondientes alegaciones el 24 de marzo de 2010 (folio 496), en las que fija como *quantum* indemnizatorio la cantidad de 149.875,09 euros.

Consta asimismo que con fecha 9 de marzo de 2010 se concede trámite de audiencia a la compañía aseguradora de la responsabilidad civil del Canal de Isabel II, que presenta las pertinentes alegaciones el día 25 del mismo mes (folio 467 del expediente administrativo). En dicho escrito se aduce que no puede afirmarse rotundamente la relación existente entre el daño y la rotura de la tubería, teniendo en cuenta las características del terreno en que se asienta el edificio, y que en todo caso la valoración solicitada dista mucho de los 17.901,40 euros establecidos como valor de los daños en el informe de C.

Se solicita asimismo en la instrucción del expediente el informe del Servicio causante del daño a que se refiere el artículo 10 del RD 429/1993 RPRP, con fecha 25 de noviembre de 2009, remitiéndose por la División de Control de Seguros y Riesgos el 30 de noviembre de 2009, una copia de las incidencias relativas a la finca sita en la calle A nº aaa (folios 361 y siguientes del expediente administrativo).

CUARTO.- Concluida la instrucción del expediente, por la Subdirectora de la Asesoría Jurídica del Canal de Isabel II, se emite propuesta de resolución, el 30 de abril de 2010, en la que se concluye que concurren todos los requisitos para que sea declarada la responsabilidad de la Administración, cuantificando la indemnización en 24.121,58 €.

A los hechos anteriores, les son de aplicación las siguientes,

CONSIDERACIONES EN DERECHO

PRIMERA.- El Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid emite su dictamen preceptivo de conformidad con lo dispuesto 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 (en lo sucesivo, LCC), según el cual: “1. *El Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid deberá ser consultado por la Comunidad de Madrid en los siguientes asuntos (...) f) Expedientes tramitados por (...) la Comunidad de Madrid (...) sobre: 1º Reclamaciones de responsabilidad patrimonial, cuando la cantidad reclamada sea igual o superior a 15.000 euros o cuando la cuantía sea indeterminada*”. En el caso que nos ocupa, el interesado ha cifrado el importe de su reclamación en 149. 875,09 euros por lo que resulta preceptivo el dictamen del Órgano Consultivo.

SEGUNDA.- Ostenta por tanto legitimación la comunidad de propietarios al haber sufrido los daños descritos en el expediente, concurriendo en ella la condición de interesada, *ex artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común* (en adelante LRJAP-PAC), así como en su caso los comuneros que vieran afectadas sus viviendas de forma individual y quisieran ejercitar sus acciones de forma independiente.

Respecto de la representación, la primera reclamación que se presenta el 29 de julio de 2008 aparece firmada por el presidente de la comunidad de propietarios de la finca sita en la calle A nº aaa de Madrid, que ostenta su representación de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal. En concreto, en el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 julio, de Propiedad Horizontal, se establece que “*El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.*”

Posteriormente se presenta nueva reclamación por medio de representación letrada el día 26 de enero de 2009 (folio 19 del expediente administrativo) fecha a la que por otro lado atiende el instructor en el expediente, sin tener en cuenta la anterior reclamación que sin embargo

reviste las características de tal. La representación de la comunidad de propietarios está acreditada mediante la aportación del correspondiente poder notarial, incorporado a los folios 5 a 18 del expediente administrativo.

Debe hacerse una consideración respecto de la representación de la letrada actuante relativa a cada uno de los propietarios. En un principio la letrada actúa en nombre de la comunidad de propietarios. Sin embargo, el instructor del procedimiento requiere mediante oficio de fecha 3 de febrero de 2010 a dicha letrada, para que presente escrito de autorización por cada uno de los comuneros a favor de aquélla, dado que como se afirma en dicho escrito se ha *“comprobado que se están reclamando daños en nombre y representación de personas físicas distintas de la comunidad de propietarios reclamante.”*. El 10 de febrero de 2010 se aportan las correspondientes autorizaciones de cada uno de los comuneros reclamantes, que el instructor del expediente considera acreditativos de dicha representación. Este Consejo Consultivo considera que, en virtud del artículo 32.3 de la LRJAP-PAC, en este caso concreto las autorizaciones concedidas están suficientemente acreditadas.

En cuanto al Canal de Isabel II, se trata de una entidad de derecho público cuya regulación se encuentra en el artículo 7 de la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid y en el artículo 2 de la Ley 1/1984, de 19 de enero, de la Administración institucional de la Comunidad de Madrid.

El artículo 2.2 de la LRJAP-PAC dispone que, a los efectos de esta Ley se entienda por Administraciones Públicas *“las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las Administraciones Públicas tendrán asimismo la consideración de Administración Pública. Estas entidades sujetarán su actividad a la”*

presente Ley cuando ejerzan potestades administrativas, sometiéndose en el resto de su actividad a lo que dispongan sus normas de creación”.

Se cumple, por lo tanto, la legitimación pasiva del Canal de Isabel II.

La primera reclamación se presentó el 29 de julio de 2008, por el presidente de la comunidad de propietarios, habiéndose dado el correspondiente aviso en el que se detectó la fuga presuntamente causante de los daños el 13 de julio de 2008, terminando las reparaciones el día 22 del mismo mes.

Por lo tanto, la reclamación se presentó en plazo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 142.5 de la LRJAP-PAC. *“El derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo. En el 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”.*

TERCERA.- En la tramitación del procedimiento, se observa que no se ha emitido el informe del Departamento causante del daño, sino que únicamente se aportan partes de incidencias, si bien en el informe pericial realizado por el Departamento de Seguros del Canal de Isabel II, se contienen los datos sobre la incidencia de rotura de la tubería y su reparación. No obstante esta irregularidad en el procedimiento no constituye un vicio invalidante.

Por lo demás se han seguido los cauces previstos tanto en la LRJAP-PAC como en el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo (en adelante RPRP). Ya hemos hecho mención al trámite de audiencia otorgado a todos los que en el procedimiento aparecen como interesados, de acuerdo con el artículo 11.1 del precitado RPRP, *“instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrá aquél de manifiesto al interesado, salvo que afecte a las informaciones y*

datos a que se refiere el artículo 37.5 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Al notificar a los interesados la iniciación del trámite se les facilitará una relación de los documentos obrantes en el procedimiento, a fin de que puedan obtener copia de los que estimen convenientes, y concediéndoles un plazo no inferior a diez días ni superior a quince para formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.”

CUARTA.- Entrando ya a considerar el fondo de la pretensión que formula la reclamante, debemos partir de la consideración de que el instituto de la responsabilidad patrimonial de la Administración, que tiene su fundamento en el artículo 106.2 de nuestra Carta Magna, y su desarrollo en los artículos 139 y siguientes de la LRJAP-PAC, como bien se razona en la propuesta de resolución, supone la concurrencia de los siguientes requisitos, según una constante y reiterada jurisprudencia: 1º) La efectiva realidad de un daño, evaluable económicamente e individualizado con respecto a una persona o grupo de personas que no tengan el deber jurídico de soportarlo de acuerdo con la Ley (*vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2003 [RJ 2003\6721], 12 de julio de 2005 [RJ 2005\5337] y 31 de octubre de 2007 [RJ 2007\7266], entre otras;* 2º) Que entre el evento lesivo y el funcionamiento del servicio público medie una relación directa de causa a efecto, con exclusión de los supuestos en que el daño se haya producido por fuerza mayor (*vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2003 [RJ 2003\886], 9 de mayo de 2005 [RJ 2005\4902] y 16 de octubre de 2007 [RJ 2007\7620], entre otras;* y 3º) Que la reclamación se formule en el plazo de un año desde que se produjo el evento lesivo o, en su caso, desde la curación o estabilización de las secuelas, si se trata de daños físicos o psíquicos (*vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2003 [RJ 2003\8308], 25 de*

enero de 2005 [RJ 2005\728] y 21 de mayo de 2007 [RJ 2007\3226], entre otras).

Dichas notas han de completarse con la consideración de que la responsabilidad de la Administración es una responsabilidad objetiva o de resultado, de manera que lo relevante no es el proceder antijurídico de la Administración, sino la antijuridicidad del resultado o lesión, siendo imprescindible que exista nexo causal entre el funcionamiento normal o anormal del servicio público y el resultado lesivo o dañoso producido. La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6^a) de 5 de junio de 1998 (RJ 1998\5169), se pronunció al respecto del carácter objetivo de la responsabilidad de la Administración, previniendo frente al riesgo de erigir dicho principio de responsabilidad objetiva en un sistema providencialista que llevaría a la Administración a responder de cualesquiera daños que se produjesen como consecuencia del funcionamiento de un servicio público o de la utilización por los ciudadanos de bienes de titularidad pública, sin exigir la presencia de ese nexo causal de todo punto imprescindible para la apreciación de dicha responsabilidad. El fundamento primero de dicha Sentencia se pronunciaba en los siguientes aclaratorios términos:

“La prestación por la Administración de un determinado servicio público y la titularidad por parte de aquélla de la infraestructura material para su prestación no implica que el vigente sistema de responsabilidad patrimonial objetiva de las Administraciones Públicas convierta a éstas en aseguradoras universales de todos los riesgos con el fin de prevenir cualquier eventualidad desfavorable o dañosa para los administrados que pueda producirse con independencia del actuar administrativo, porque de lo contrario, como pretende el recurrente, se transformaría aquél en un sistema providencialista no contemplado en nuestro ordenamiento jurídico”.

QUINTA.- Acreditada la realidad del daño, que ha de ser evaluable económicamente e individualizado en la reclamante, procede examinar la concurrencia del resto de requisitos necesarios para hacer surgir responsabilidad patrimonial de la Administración, especialmente en este caso la relación de causalidad entre el daño padecido y la rotura de la conducción de agua del Canal de Isabel II.

Respecto de la relación de causalidad definida por la jurisprudencia, entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 2002, RJ 7648, como “*una conexión causa efecto ya que la Administración –según hemos declarado entre otras, en nuestras Ss de 28 de febrero y 24 de marzo de 1998, 24 de septiembre de 2001, y de 13 de marzo y de 10 de junio de 2002–, sólo responde de los daños verdaderamente causados por su propia actividad o por sus servicios, no de los daños imputable a conductas o hechos ajenos a la organización, o actividad administrativa*”, no cabe olvidar que la carga de la prueba de los presupuestos que hacen nacer la responsabilidad indemnizatoria, salvo circunstancias concretas que no vienen al caso, recae en quien la reclama (Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2003 –recurso 1267/1999–, 30 de septiembre de 2003 –recurso 732/1999– y 11 de noviembre de 2004 –recurso 4067/2000– entre otras).

En este caso la reclamante aporta certificado de la ITE de fecha 26 de junio de 2007, esto es de un año antes del siniestro, en el que se acredita que el edificio a tal fecha se encontraba en buen estado de conservación. Asimismo aporta el informe del cuerpo de bomberos de 28 de julio de 2008, en el que, con relación a la causa de los daños, se afirma que: “*probablemente el cedimiento sea debido a un lavado de tierras por la rotura de una conducción de agua del Canal de Isabel II, adyacente al lugar. Esta incidencia fue confirmada por los vecinos*”.

También se aporta requerimiento de 29 de diciembre de 2008, de reparación de deficiencias por parte del Ayuntamiento de Madrid, del que se ha dado cuenta en el relato fáctico del presente dictamen, en el que se concretan los defectos a subsanar y se establece como causa probable de dichos desperfectos *“una rotura de una conducción de agua del Canal de Isabel II en la fachada lateral derecha”*

Por último se aporta informe pericial efectuado en julio de 2009 y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en el que se afirma: *“Según el leal saber y entender del técnico que suscribe, y puesto que la causa de la aparición de las grietas y deterioros es la pérdida de la capacidad portante del terreno después del lavado del mismo por la rotura de canalización de agua, para la subsanación completa de las patologías observadas se deberán acometer las siguientes actuaciones (...)”* (folio 58 del expediente administrativo).

Por su parte en el informe pericial efectuado por C para la División de Seguros y Riesgos del Canal de Isabel II, se trae a colación un informe geotécnico solicitado a la comunidad de propietarios, en el que se indica que: *“Finalmente no se puede afirmar que los defectos encontrados en la finca se hayan producido por un lavado del terreno debido a la rotura de la tubería por que no existe un informe o estudio del terreno anterior a la misma que permita hacer una comparativa respecto al estado actual”*. Sin embargo, a pesar de tal afirmación, en el informe de parte se tiene por acreditada la necesaria relación de causalidad entre el daño padecido y la rotura de la conducción de agua, al señalar que: *“siguiendo lo indicado por las distintas patologías que se manifiestan en la planta baja de este edificio, estas nos muestran un camino lógico sobre la dirección que tomó la corriente de agua fugada a presión, yendo de mayor a menor, según nos alejamos del punto de la avería.”*

Por último, en consonancia con lo anterior, la propuesta de resolución considera que existe la necesaria relación de causalidad para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial.

SEXTA.- Procede, por exigencias de lo dispuesto en el artículo 12 del RRP, emitir dictamen sobre la concreta valoración de los daños solicitados.

La reclamante solicita la cantidad de 149.875,09 euros, fijándose en la propuesta de resolución una indemnización de 24.121,58 euros, que desglosa en distintas cantidades para cada propietario afectado.

La diferencia en la valoración obedece a los distintos conceptos que se incluyen como indemnizables en los presupuestos aportados por la reclamante y en el dictamen pericial elaborado a instancia del Canal de Isabel II.

Debemos partir, con carácter previo al análisis de las cantidades reclamadas, que en el informe pericial de la empresa C realizado a instancias de la División de Seguros y Riesgos del Canal de Isabel II, concluye que como consecuencia de la rotura no se han producido daños estructurales en la finca, si bien si se ha visto afectada de forma superficial la solera al producirse el lavado de los finos bajo la misma, igualmente se han producido daños en la tabiquería en la que se marcan fisuras al ceder el suelo.

Se considera por tanto que no hay daños estructurales en la finca afectada. Esta consideración se ve corroborada por el informe de la ITE en el que no se consignan daños estructurales en el inmueble. Por lo tanto ningún daño o gasto en relación con los pretendidos daños estructurales es indemnizable. De acuerdo con ello no se revela como necesaria la dirección de obra, teniendo en cuenta el concepto de la misma, para la que se aporta

presupuesto de arquitecto por importe de 406 euros, por lo que tampoco este daño puede ser considerado como efectivo.

Respecto de las cantidades concretas reclamadas, se solicita el abono de las siguientes:

1. Informe geotécnico: 2.746,95 euros (folio 432 y 433 del expediente), que consta como pagado.
2. Presupuesto de dirección de las obras efectuado por arquitecto: 21.200 euros (folio 436 del expediente administrativo).
3. Presupuesto de reparación de los daños causados por 116.616 euros, de los cuales 31.797 euros corresponden a daños en interiores de viviendas y el resto a la consolidación del terreno.
4. Dictamen pericial: 997,60 euros (folio 535 del expediente administrativo), acreditando su pago mediante la correspondiente factura.
5. Honorarios de la letrada, de los que consta acreditado el pago de 600 € en concepto de provisión de fondos.
6. Tasa por expedición del informe de bomberos: 42,41 euros (folio 437 del expediente administrativo)
7. Factura arquitecto por 406 euros (folio 441 del expediente administrativo) por la asistencia técnica motivada por los daños causados en la cimentación.
8. Otorgamiento poder notarial: 72,13 euros, acreditado mediante factura (folio 443 del expediente administrativo)
9. Gastos correspondientes a alquileres viviendas por inhabitabilidad de los pisos afectados por la rotura, por 1.500 euros estimados.

Se indica en la propuesta de resolución que el informe geotécnico sólo puede ser considerado en la cantidad de 1.347,48 euros, esto es, la mitad de lo solicitado, al haber sido encargado a medias por la comunidad de propietarios y la empresa C. Sin embargo, esta circunstancia no resulta acreditada en el expediente administrativo. Es más, en el informe de tasación efectuado a instancia del Canal de Isabel II, relativo a los daños sufridos por la comunidad de propietarios, se tiene en cuenta dicho daño en su importe total de 2.746,95 euros (folio 149 del expediente administrativo).

No son indemnizables los gastos de asistencia letrada, comprensivos de los honorarios de letrado y poder para pleitos, dado que la decisión de actuar asesorado por letrado es libre y dicha opción es facultativa. De hecho, como ha quedado reflejado en los antecedentes, la primera reclamación se presenta por el propio presidente de la comunidad de propietarios, sin asistencia letrada. Así tal y como ya se señaló en Dictamen de este Consejo 436/2009, *“no en todo caso son resarcibles los honorarios por la intervención de letrado en vía administrativa. Por una parte, es preciso considerar que la intervención de letrado en el procedimiento de responsabilidad patrimonial no es preceptiva y aunque esta circunstancia, por sí misma, no excluye la antijuridicidad del daño (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de julio y 22 de septiembre de 25 2008 – recursos 289/2007 y 324/2007, respectivamente-), tampoco cabe pasar por alto, por otro lado, que no se trata de un asunto de especial complejidad que haga imprescindible su intervención para el éxito de la reclamación, por lo que siguiendo el criterio sostenido por la Audiencia Nacional en su Sentencia de 12 de noviembre de 2003 –recurso 963/2001- apoyado a su vez en la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2002, cabe afirmar que la reclamante ha de soportar el daño derivado de su decisión de contar con el asesoramiento jurídico de un*

letrado para el inicio de este procedimiento de responsabilidad patrimonial.”

Tampoco son indemnizables los supuestos gastos por inhabitabilidad de las viviendas, consistentes en el pago de alquileres por la cantidad de 1.500 euros, puesto que no se acredita de modo alguno que dichos gastos hubieran tenido lugar de forma efectiva.

Sí resulta acreditado el gasto consistente en la emisión de un dictamen pericial por importe de 997,60 euros, emitido por arquitecto colegiado, que se incorpora al expediente administrativo, puesto que el mismo se revela como necesario para acreditar las patologías aparecidas en el edificio como consecuencia de la rotura de la conducción de aguas. Por esta misma razón puede ser tenida en cuenta la tasa de expedición del informe de bomberos por importe de 42,41 euros.

De acuerdo con lo señalado en la propuesta de resolución, en base al dictamen pericial encargado por el Canal de Isabel II, que se revela como más fundado que el presupuesto aportado por la comunidad de propietarios, que no desglosa partidas para cada uno de los pisos afectados, pueden considerarse como indemnizables los siguientes gastos, correspondientes a reparaciones ordinarias:

-Comunidad de propietarios: 3.786,96 euros correspondientes a la suma de los 2.746,95 euros en concepto de gastos de tasación, 997,60 euros, que constituye el coste del informe pericial elaborado a instancia de la comunidad reclamante, y 42,41 euros por la tasa de expedición del informe de bomberos. Asimismo deberá indemnizarse a la comunidad de propietarios con la cantidad adicional de 2.368 euros comprensivos del alquiler y montaje de andamios (950 euros), reparación de grietas en fachadas exteriores (400 euros), pintura de fachadas (840 euros) y saneamiento y pintura de los paramentos del portal (178 euros), lo que

arroja la cantidad total de 6.154,96 euros (folio 139 y ss. del expediente administrativo).

El informe pericial valora los daños correspondientes a las reparaciones ordinarias por referencia a cada uno de los pisos afectados y especificando los trabajos a realizar en los mismos. Así, reproduciendo dicha sistemática deben apreciarse los siguientes daños:

1. Bajo derecha: 17.901,40 euros, por daños al continente y al contenido (folio 79 del expediente administrativo).
2. Primero derecha: 144,50 euros, correspondientes al coste de la pintura del salón y repaso de la puerta de entrada a la vivienda (folio 285 del expediente administrativo).
3. Bajo izquierda: 5.399 euros, por diversos trabajos de picado de suelo y solera, pintura, desmontaje de sanitarios y mobiliario. Fija el dictamen parcial una cantidad de 750 euros en concepto de alquiler de viviendas por inhabitabilidad, que sin embargo, como más arriba indicábamos, no se encuentra acreditada, por lo que no debe ser tenida en cuenta (folio 275 del expediente administrativo).
4. Primero izquierda: 658 euros, por pintura temple liso en techos y paramentos de habitaciones y saneado de zonas afectadas por fisuras en el paramento (folio 315 del expediente administrativo).
5. Segundo Izquierda: 717 euros, por pintura plástica en hall, pasillo, salón y habitación y saneado de zonas afectadas por fisuras en el paramento (folio 335 del expediente administrativo).
6. Segundo derecha. A pesar de que consta haberse realizado una reserva de 412 euros por daños a este piso (folio 340), no se aporta dictamen pericial en relación con tales daños. Tampoco la factura desglosada presentada por la reclamante valora los daños, indicando que no

se ha podido visitar. Por ello no se considera cantidad alguna en relación con este piso.

Ello arroja un resultado de 24.819,90 euros en concepto de reparaciones ordinarias de los pisos individualmente considerados.

Dicha cantidad, unida a los 6.154,96 euros correspondientes a la comunidad de propietarios, importan la cantidad de 30.974,86 euros.

Procede por tanto indemnizar por todos los conceptos en la cantidad actualizada de 30.974,86 euros.

En mérito a todo lo anterior, este Consejo Consultivo formula la siguiente,

CONCLUSIÓN

Procede la estimación de la reclamación presentada en la cantidad actualizada de 30.974,86 euros.

A la vista de todo lo expuesto, el Órgano consultante resolverá según su recto saber y entender, dando cuenta de lo actuado, en el plazo de quince, días, a este Consejo Consultivo, 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, 7 de julio de 2010