

Dictamen n.º: **365/24**  
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e  
Infraestructuras**  
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**  
Aprobación: **20.06.24**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 20 de junio de 2024, aprobado por unanimidad, sobre la consulta formulada por el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el procedimiento de responsabilidad patrimonial promovido de oficio por la citada consejería con los titulares del inmueble de la calle ....., de San Fernando de Henares, por los daños derivados de las obras del tramo del túnel de la Línea 7B de Metro de Madrid, comprendido entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares (RPO 2/22), en el que figura como interesados D. .... y Dña. ....

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 15 de abril de 2024, tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora la solicitud de dictamen preceptivo, cursada a través del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, en relación con la reclamación de responsabilidad patrimonial mencionada en el encabezamiento.

A dicho expediente se le asignó el número 236/24, comenzando el día señalado el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno (en adelante, ROFCJA).

Estimándose incompleto el expediente, la secretaria de este órgano consultivo solicitó, el día 9 de mayo de 2024, el complemento del expediente administrativo, con suspensión del plazo para emitir dictamen. La documentación solicitada ha tenido entrada en el registro de esta Comisión Jurídica Asesora el día 4 de junio de 2024, reanudándose el plazo para la emisión del mismo.

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. Rocío Guerrero Ankersmit, que formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en su sesión de 20 de junio de 2024.

**SEGUNDO.-** Del expediente remitido resultan los siguientes hechos, de interés para la emisión del presente acuerdo que, a continuación, se relacionan:

1.- El contrato de obras “Infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando de Henares” fue adjudicado por el ente de derecho público de la Comunidad de Madrid “MINTRA, Madrid, Infraestructuras del Transporte”, en septiembre de 2004 a la empresa Dragados, S.A. Dicho tramo pertenece a la línea 7B que transcurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares y tiene un total de siete estaciones.

El 25 de abril de 2006 se aprueba el modificado nº1 al "Proyecto de construcción de la infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando. Las obras finalizaron en 2007 y la línea entró en servicio.

2.- Ley 4/2011, de 28 de julio, de extinción de MINTRA (Madrid, Infraestructuras del Transporte) y se estableció en artículo único apartado 2, que el conjunto de bienes, derechos y obligaciones resultantes de la extinción se integraban en la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, *“que prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

3.- Desde la puesta en funcionamiento del tramo que discurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares se detectaron diversas incidencias, tanto en la infraestructura del metro (túnel y pozo de bombeo PK 2+890) como en las edificaciones del exterior, concentrándose la mayor parte en la zona del pozo de ventilación del tramo del túnel ubicado en la calle Rafael Alberti del municipio de San Fernando de Henares, a consecuencia de filtraciones de agua, que provocaron movimientos del terreno y daños a las edificaciones aledañas. Estas incidencias obligaron a la realización de numerosas obras de rehabilitación y consolidación desde prácticamente la puesta en funcionamiento del servicio hasta la actualidad, conllevando en algunos casos como el presente, la demolición de determinados inmuebles.

4.- Con la finalidad de encontrar el origen de las patologías detectadas, DRAGADOS, S.A., como empresa contratista, encargó el informe “Seguimientos hidrogeológicos en el túnel de la Línea 7 de Metro de Madrid- Tramo III Coslada-San Fernando”, redactado por GEOCISA en diciembre de 2011.

Este informe apunta que las entradas de agua se producían por filtraciones a través de fisuras y grietas en las paredes del pozo de evacuación, que se había convertido en un pozo de extracción de agua subterránea, en lugar de uno de recepción.

Con la construcción del túnel y posterior drenaje del agua procedente de éste, se produjo la movilización de un flujo de agua subterránea y con él, el inicio de un proceso de disolución del terreno. A su vez, la entrada progresiva de agua ocasionó la karstificación del terreno, que es un fenómeno producido en

suelos de yesos y calizas, que se disuelven por efecto del agua, dando lugar a la aparición de oquedades, rellenas o no, que pueden conllevar a hundimientos bruscos del terreno.

Estos hechos señalaban una conexión hidráulica entre el túnel y el río Jarama, dándose una inversión del flujo subterráneo preexistente, actuando el río como fuente de recarga del sistema kárstico y el pozo de Metro como descarga artificial del mismo.

5.- A la vista de las deficiencias citadas, la Consejería de Transportes e Infraestructuras acordó el inicio de un expediente de exigencia de responsabilidad por vicios ocultos a la empresa contratista Dragados S.A., que se resolvió por la Orden de 18 de noviembre de 2016 por la que se dispuso declarar a la empresa Dragados S.A. responsable de los daños derivados de los vicios ocultos detectados en las obras y se le reclamó una cantidad en concepto de indemnización por los perjuicios. Formulado recurso de reposición, este fue desestimado por Orden de 20 de diciembre de 2016.

6.- Interpuesto recurso contencioso-administrativo por la empresa contratista contra las anteriores resoluciones (Procedimiento Ordinario 8/2017), la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 3) dictó la Sentencia de 9 de enero de 2019 que anuló las citadas órdenes. Según la citada sentencia:

*“La conclusión no puede ser otra que diseñado el pozo de bombeo como permeable, el agua comenzó a filtrarse por el mismo cuando MINTRA empezó a bombear agua, atrayendo más agua que disolvió el terreno alrededor del pozo y por debajo del túnel, lo que provocó el movimiento del mismo, abriéndose sus juntas al atacar las aguas salinas el mortero del gap y acelerando el proceso de karstificación que se desató, lo cual evidencia que la causa del problema radicó, efectivamente, en el diseño de la permeabilidad del pozo, cuya responsabilidad no puede atribuirse a Dragados, S.A. sino a MINTRA que supervisó y aprobó el modificado del proyecto que incluía la ejecución del pozo de bombeo como permeable, lo que*

*se reveló como el defecto de proyecto determinante de la inundación del túnel. No cabe imputar Dragados, S.A. una mala ejecución del túnel, que no solo no ha quedado en modo alguno acreditada, sino además porque en el proyecto de la obra tampoco se recogía la impermeabilización del túnel, de manera que la causa de la ruina producida fue el defecto del proyecto consistente en no tener en cuenta las singularidades del terreno que exigía un pozo impermeable en lugar del que se diseñó y ejecutó conforme al proyecto de la obra”.*

El Tribunal Supremo inadmitió el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Madrid contra la citada sentencia por lo que esta devino firme.

7.- Desde la aparición de dichos daños, se efectuaron inspecciones a las viviendas y auscultación y control de los edificios, para realizar un seguimiento constante de la situación. Entre los años 2009 y 2021, se han realizado contratos de emergencia para la estabilización de los terrenos del entorno como consecuencia de los asentamientos y para la impermeabilización del túnel de Metro de la línea 7B. Las diversas actuaciones realizadas en la zona para solucionar estas afecciones en principio parecían haber solucionado el problema.

No obstante, desde mediados de agosto 2018 y hasta octubre de 2019, se incrementaron las quejas de los vecinos, por lo que se procedió a realizar nueva visita a las edificaciones, emitiendo informe la Unidad de Seguimiento y Control del contratista de auscultación y supervisión geotécnica (USAC).

Posteriormente, en enero del año 2020 se elaboró un informe técnico por la UTE Servicios Comunidad de Madrid sobre *“la situación de las edificaciones en el entorno de la línea 7 B de metro y su relación con los movimientos del terreno”* donde se determina que los daños aparecidos en la calle de la ..... de San Fernando de Henares (según inspecciones realizadas a lo largo del año 2019) podían calificarse de graves en algunas viviendas, siendo muy posible su evolución a muy graves.

8.- Debido a esta situación se contrató a la empresa INES, Ingenieros Consultores, S.L. por procedimiento de emergencia para el servicio de diagnosis y seguimiento geotécnico del terreno en las inmediaciones de la línea 7B de Metro, entidad que emitió una nota técnica el día 7 de diciembre de 2020, en la cual se destacaba que a partir de agosto de 2020 se observaba una aceleración del proceso, al haber nuevos descensos en el entorno del pozo PK 2+890, lo que hacía necesario realizar nuevas actuaciones en las calles Presa y Rafael Alberti, así como en el propio pozo.

Estas actuaciones consistieron fundamentalmente en obras de consolidación del terreno que finalizaron en el mes de abril de 2021, sin haberse observado durante ese período movimientos relevantes de asientos diferenciales, hasta la primera semana del mes de mayo en la que se produjeron nuevos movimientos de asiento en las viviendas.

Dada la existencia de estos nuevos asientos del terreno en torno a las viviendas tras las obras de consolidación, se procede a buscar el origen, detectándose una anomalía en el entorno del cruce de las calles de la Presa y Rafael Alberti, donde se ubica el pozo PK 2+890, por lo que se insta al Canal de Isabel II a su revisión, como responsable del mantenimiento de la infraestructura y del alcantarillado municipal, comprobándose que el pozo de registro, el PK 2+890, perteneciente a la red general, se encontraba averiado y su fondo horadado, produciendo pérdidas de agua.

El Canal de Isabel II realiza unos primeros trabajos de reparación del pozo y del colector municipal en mayo y junio de 2021 y posteriormente efectúa el desvío definitivo del agua bombeada desde el pozo reparado a un nuevo colector (en la calle Francisco Sabatini) que acomete al colector principal (en la calle Ventura de Argumosa).

Con la aparición de los nuevos asientos diferenciales, la situación de los daños en las viviendas situadas en el entorno del pozo PK 2+890 se agravan, siendo necesario encargar por procedimiento de emergencia a través de la Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 26 de julio de 2021, los

trabajos de rehabilitación estructural del edificio sito en la calle de la Presa número 33 y de refuerzo estructural y reparación de elementos asociados del edificio sito en las calles de la Presa número 4 y Rafael Alberti 1 y 3, ampliada el 14 de septiembre de 2021 para incluir el realojo de los vecinos de los inmuebles afectados.

Tras el estudio de las patologías detectadas y ante la imposibilidad de rehabilitar los edificios afectados, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación insta del Ayuntamiento de San Fernando de Henares la declaración de ruina legal urbanística de los inmuebles situados en las calles de la Presa 4 y Rafael Alberti números 1 y 3, lo que se produce mediante Decreto 645/22 de 6 de abril de 2022, siendo el daño, por tanto, irreversible, ordenando la demolición de las viviendas.

9.- Así, mediante Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 7 de abril de 2022, segunda modificación y ampliación de la Orden de 26 de julio de 2021, se procede a ordenar la demolición de los edificios afectados y a garantizar el realojo de los vecinos hasta la conclusión de las obras de demolición, con fecha de finalización el 20 de septiembre de 2022.

**TERCERO.-** Con fecha 18 de febrero de 2022, la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo solicita, mediante petición razonada a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, el inicio de aquellos procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en los daños derivados de las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid, en el tramo comprendido entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares.

La Orden de 21 de febrero de 2022 de la Consejería de Transportes e Infraestructuras acordó el inicio de oficio de los procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid.

La orden de inicio de oficio de los procedimientos de responsabilidad patrimonial, después de efectuar una relación de los hechos, contiene unos fundamentos de derecho, entre los cuales hay que destacar el quinto, que individualiza los inmuebles afectados: calle de la Presa, números 4, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 y 31 y 33; calle Rafael Alberti, números 1 y 3; calle Pablo Olavide, números 9 y 11; calle Ventura Argumosa, número 20 (F y G) y calle Nazario Calonge, número 5, *“sin perjuicio de la posibilidad de incluir nuevos inmuebles afectados en el caso de que se dieran las circunstancias y requisitos legales para ello”*.

En su fundamento de derecho sexto determina quiénes tienen la condición de interesados en los procedimientos que enumera:

*“- Las personas físicas o jurídicas titulares de los bienes inmuebles citados.*

*- Las personas físicas ocupantes de las viviendas situadas en los edificios citados.*

*- Las personas físicas o jurídicas titulares de actividades económicas desempeñadas en los edificios citados.*

*- Cualesquiera otros que acrediten ostentar un derecho o interés legítimo, o bien que ello se deduzca de la tramitación del correspondiente procedimiento”*.

Finalmente, en el fundamento jurídico séptimo se establece lo siguiente:

*“Estos procedimientos de responsabilidad patrimonial se inician sin perjuicio de la posible intervención de otros agentes en la producción del daño cuyas responsabilidades se determinarán en la tramitación de los expedientes y respecto a los cuales la Consejería de Transportes e Infraestructuras se reserva las acciones legales necesarias para exigir y resarcir los perjuicios que les sean imputables”*.

La Orden de 21 de febrero de 2022 de la Consejería de Transportes e Infraestructuras fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 7 de marzo de 2022, *“sin perjuicio de su notificación individual a los interesados”*.

Asimismo, con fecha 17 de marzo de 2022 se notificó a los interesados identificados en el encabezamiento del presente dictamen (RPO 2/22), en su condición de titulares de la viviendas siniestrada, escrito en el que se le requería para que aportara documentación acreditativa de su identidad; relación de los daños producidos en sus bienes y derechos; documentación acreditativa de la titularidad de los bienes y derechos afectados; cuantificación del daño producido y su justificación; en caso de haber percibido cualquier prestación por parte de alguna Administración Pública por el objeto de la reclamación, señalar su importe, el concepto y la Administración otorgante; en caso de haber presentado alguna reclamación por responsabilidad en vía civil o administrativas por los mismos hechos, informar sobre la misma y, finalmente, cualquier otra documentación que se considerara adecuada.

El día 28 de marzo de 2022, los interesados presentan escrito, en calidad de afectados por la Línea 7B San Fernando de Henares. En el citado escrito, firmado por ellos, presentan un escrito en el que ponen de manifiesto que el inmueble de su propiedad ha tenido que ser demolido en su integridad y que, en dicha finca, estaba alquilada la planta baja desde el día 1 de octubre de 2019 a D. (...) y la planta primera a D. (...) y Dña. (...) con un contrato de arrendamiento desde el día 1 de agosto de 2020. Aportan con su escrito un informe de tasación de la vivienda realizado por la Sociedad de Tasaciones TINSA, S.A. en el que valora el inmueble en 223.138,29 euros. Además, reclaman el lucro cesante por las rentas de los contratos de arrendamiento dejadas de percibir y que calculan en 50.000 euros cantidad resultante de la suma de 45 mensualidades pendientes de cumplimiento para la planta baja (22.500 euros) y 55 mensualidades pendientes de cumplimiento para la planta primera (27.500 euros).

Con fecha 23 de mayo de 2022, la Administración requiere a los interesados para que presenten copia de recibo del impuesto de bienes inmuebles emitido por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares sobre el inmueble o certificación catastral emitida por la Dirección General del Catastro, donde figuren entre otros, referencia, uso y valor catastral del inmueble en cuestión y, en el caso que el inmueble se encontrara dividido en dos viviendas independientes según la Ley de Propiedad Horizontal y con referencias catastrales propias, será necesario aportar la documentación reseñada anteriormente, por cada una de ellas. Además, se requiere que aporten copia de la póliza o pólizas de seguro de hogar del inmueble en vigor en el momento del desalojo y/o demolición.

El día 9 de junio de 2022, los interesados presentan escrito, dando cumplimiento al anterior requerimiento. Manifiestan que el inmueble no se encontraba dividido en dos viviendas independientes, a efectos de la Ley de Propiedad Horizontal.

Solicitado por el instructor del procedimiento informe a la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación, consta en el expediente un informe, de 25 de noviembre de 2022, de un despacho jurídico acerca de los parámetros de cálculo que deben ser tenidos en cuenta para el pago de las indemnizaciones en los procedimientos de responsabilidad patrimonial.

El 30 de diciembre de 2022, se solicitó informe a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid en relación con la conformidad a Derecho de la compensación por la totalidad del valor de los inmuebles, es decir, incluyendo la cuantificación de las construcciones y la integridad del importe de los suelos, a pesar de que los interesados vayan a mantener la titularidad de los mismos, pues pudiera producirse un enriquecimiento injusto.

Por otro lado, se cuestionaba el órgano consultante sobre la eventual imposibilidad jurídica de incluir en los acuerdos de terminación convencional la transmisión de la titularidad de los inmuebles y/o algún tipo de renuncia de los afectados referente a la propiedad de los suelos o al ejercicio de acciones sobre el

dominio de los mismos, y sobre si, en caso afirmativo, cuál sería la figura jurídica idónea, el procedimiento y el órgano competente.

La Abogacía General de la Comunidad de Madrid emitió informe fechado el 9 de enero de 2023 refiriendo que, para determinar el alcance de la responsabilidad patrimonial de la Administración y, por tanto, la indemnización, la valoración del suelo debe realizarse en los términos de los artículos 34 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (RDL 7/2015), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

De igual modo, el informe refiere que la inclusión en la indemnización del valor de tasación calculado en los términos del RDL 7/2015, comprensivo del terreno y la edificación, no comporta, por sí mismo, un enriquecimiento injusto, siempre que ello obedezca a criterios legales de determinación del daño producido en las viviendas, a fin de conseguir la reparación de los mismos que es la función propia del procedimiento de responsabilidad patrimonial, si bien debería excluirse el valor residual si existiese.

Por último, se concluye que unir en un solo procedimiento la responsabilidad patrimonial y la adquisición de la propiedad de unos bienes podría suponer una contravención de la regulación propia de una y otra institución.

La Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo ha emitido informe con fecha 20 de enero de 2023, en el que reconoce la existencia de relación de causalidad entre la actuación de la Comunidad de Madrid y los daños sufridos en las edificaciones de la zona por lo que esta Administración es responsable de los perjuicios, *“con independencia de la posible concurrencia de otros agentes, cuya participación y responsabilidad se determinará en el expediente correspondiente”*.

El informe valora la vivienda de los interesados, de acuerdo con la tasación efectuada por la empresa Tinsa, en 223.138,29 euros. Señala que, respecto de los muebles y enseres de esta vivienda, no constan datos sobre los mismos y que se ha gestionado y abonado con cargo a la Orden de emergencia, los gastos del alquiler de guardamuebles.

El informe se acompaña con toda la documentación citada en el mismo.

El día 30 de enero de 2023, la Administración concedió trámite de audiencia a los interesados (notificado el día 31 de enero) para que formularan las alegaciones y presentaran los documentos que estimaran pertinentes, con la advertencia de que, en el caso en el que solicitaran los gastos de alojamiento, habría que cuantificarlos y acreditarlos. Asimismo, se le daba traslado de una propuesta de acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento de responsabilidad patrimonial en relación con el artículo 86.1 y 5 de la LPAC, en el que la Consejería de Transportes e Infraestructuras se comprometía a abonar la cantidad de 223.138,29 euros por la pérdida del inmueble, y 7.500 euros por rentas del alquiler dejadas de percibir como lucro cesante, resultando una indemnización, una vez actualizada con el índice de Garantía de la Competitividad de 235.251,06 euros.

El día 1 de febrero de 2023, los interesados presentan un escrito manifestando su disconformidad con la propuesta de terminación convencional, al faltar los meses de alquiler de una de las viviendas.

Consta, igualmente, que se ha concedido el trámite de audiencia, con fecha 2 de febrero de 2023 al Canal de Isabel II, al Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

Con fecha 10 de febrero de 2023, la jefa del Área de Recursos y Asuntos Contenciosos requiere a los reclamantes para que presenten documentación que justifique fehacientemente la no percepción de las rentas que reclaman, durante el tiempo que medió desde el desalojo del inmueble hasta la extinción de dichos contratos.

El día 27 de febrero de 2023, la interesada presenta escrito, solo firmado por ella, aceptando parcialmente la propuesta de acuerdo en relación con el valor de indemnización del inmueble, 223.138,29 euros, que una vez actualizada, supone 227.601,06 euros, pero reclamando también el abono de las rentas procedentes de la otra vivienda arrendada y cuyo importe ascendería a 50.000 euros y no 7.500 euros, como propone el acuerdo de terminación convencional y que, una vez actualizada al índice de garantía de la competitividad, ascendería a 51.000 euros.

El Ayuntamiento de San Fernando de Henares, con fecha 27 de febrero de 2023, presenta escrito de alegaciones en el que, partiendo del reconocimiento de responsabilidad patrimonial por parte de la Comunidad de Madrid, señala que no hay un problema de mantenimiento del pozo por parte del ayuntamiento anterior a 2012, *“dado que esa filtración de agua con componentes corrosivos derivada de las obras de Metro excedía con mucho, cualquier labor ordinaria de mantenimiento”*. El escrito de alegaciones añade que el citado ayuntamiento ha costeado con el Plan Sanea una obra que se justifica única y exclusivamente en el deterioro del colector al que se estaban vertiendo las aguas del pozo de bombeo, debido a la naturaleza corrosiva de los vertidos y a su alto volumen. El Ayuntamiento de San Fernando de Henares reclama, finalmente, los daños sufridos por dicho ayuntamiento como consecuencia de las obras de la línea 7B de Metro en las infraestructuras urbanas; en la recogida de residuos urbanos (al ser necesarios los itinerarios de recogida, instalación de cubos móviles para poder realizar la recogida de manera regular); en vallas y palenques; afecciones sobre servicios municipales como la atención personalizada y gestión de expedientes urbanísticos, servicios de emergencia y servicios sociales; tasas e impuestos dejados de percibir y conexión del colector con cargo al Plan Sanea.

En relación con los expedientes de responsabilidad patrimonial tramitados por la Comunidad de Madrid dice que las indemnizaciones previstas son demasiado bajas, al considerar que no están completas ni contemplan el coste de reposición de los bienes. Además, considera que la indemnización de los

propietarios debería comprender el coste del IBI y de las tasas municipales suspendidas en el ejercicio 2022.

El escrito de alegaciones del Ayuntamiento de San Fernando de Henares concluye solicitando la apertura de un expediente específico con la finalidad de valorar el importe del resarcimiento que le corresponde por los perjuicios sufridos por dichas obras en los bienes y servicios municipales y la apertura del período de prueba para la evaluación de tales daños.

Con fecha 28 de marzo de 2023 presenta alegaciones la entidad Canal de Isabel II en su condición de interesada y perjudicada en el procedimiento de responsabilidad patrimonial. Alega que la autoría y ejecución del proyecto fue redactado por la empresa contratada por MINTRA; que hubo un error del proyecto; falta de impermeabilidad del túnel, del pozo y de las estaciones; entrada de agua por las paredes del pozo de bombeo; falta de detección temprana del problema concurrente y, finalmente, incorrecto diseño de las infraestructuras proyectadas. Señala que los daños en las viviendas y edificios comenzaron a manifestarse en el año 2008 y que Canal de Isabel II comenzó a prestar el servicio de alcantarillado en el municipio de San Fernando de Henares, tras la firma del convenio suscrito con fecha 6 de junio de 2012 y que desconoce en qué términos el citado ayuntamiento autorizó a MINTRA el vertido de las aguas freáticas bombeadas desde el pozo de ventilación y bombeo PK 2+890 a la red de alcantarillado municipal.

El Canal de Isabel II no considera que la perforación lateral que presentaba el pozo de la red de alcantarillado sea causa concurrente en la aparición de los daños en las viviendas y edificios colindantes por los siguientes motivos:

*“1.- No es creíble que esa pequeña perforación lateral haya pasado desapercibida en la multitud de informes periciales aportados a la reclamación, tanto en vía administrativa como judicial.*

2.- *No se acepta, ni como mera hipótesis, que los procesos de karstificación registrados en la zona tengan su origen en los vertidos que, a juicio de INES, se pudieron producir desde la fisura del colector afectado.*

3.- *Canal de Isabel II, SA tardó 48 horas en arreglar la perforación lateral detectada.*

4.- *Aunque se desconoce la causa de la perforación, es muy probable que se produjese por el desgaste al que se vio sometida esa parte alta del pozo por unos vertidos continuados y con alta concentración salina durante más de quince años.*

5.- *Los procesos de disolución de las sales del terreno operan principalmente por en contacto con aguas limpias provenientes del nivel freático del río Jarama, no por aguas con una alta concentración de sales como las que se vertían al pozo de la red de alcantarillado.*

6.- *Conforme al informe elaborado por la mercantil TÚNELES Y GEOMECAÁNICA, SL, en el peor de los casos analizados y a modo de hipótesis, el colector podría haber generado un asiento máximo de 0,5 mm. Este asiento es prácticamente despreciable, y en ningún modo puede considerarse como responsable de ninguna patología sobre los edificios próximos.*

7.- *Tras las rehabilitaciones de los colectores de la calle ..... y el desvío de los caudales procedentes del freático bombeados desde el pozo PK 2+890 a los que se ha hecho mención anteriormente, no se ha reducido la evolución desfavorable de los movimientos verticales y los asientos siguieron acusándose durante todo 2021, por lo que la circulación del agua es totalmente ajena a la red de saneamiento”.*

El escrito de alegaciones del Canal de Isabel II finaliza reclamando los daños y perjuicios sufridos por dicha entidad, al haberse visto afectada la

prestación del servicio de depuración a través de la EDAR de San Fernando de Henares. Refiere que ha recibido una reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares por los daños causados en distintas especies arboladas y arbustivas y en superficies cespitosas del municipio como consecuencia del uso para su riego del agua regenerada proveniente de la EDAR comprometida por los vertidos de agua derivadas de la obra ejecutada, y por la que reclama una indemnización de 431.277,45 euros. Además, la Confederación Hidrográfica del Tajo le ha requerido para que ajuste el vertido procedente de la EDAR de Casaquemada a las condiciones bajo las que fue otorgada la autorización de vertido y, además, le ha incoado dos procedimientos sancionadores por incumplimiento del parámetro “conductividad”.

El escrito de alegaciones se acompaña de un informe pericial relativo a los problemas detectados en la línea 7 de Metro y su eventual relación con las infraestructuras del Canal de Isabel II, de la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares contra el Canal de Isabel II y a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, del requerimiento efectuado por la Confederación Hidrográfica del Tajo así como de los procedimientos sancionadores.

Con fecha 2 de junio de 2023, la interesada presenta escrito, solo firmado por ella, con el que acompaña la declaración de renta de los años 2019, 2020, 2021 y 2022 y los movimientos de su cuenta bancaria, incluida una transferencia de devolución del alquiler de diciembre de 2020, con la finalidad de acreditar el lucro cesante reclamado.

Formulada por la Administración nueva propuesta de acuerdo de terminación convencional, en la que se propone, además del valor del inmueble fijado en 223.138,29 euros, el abono en el concepto de rentas por arrendamiento dejadas de percibir como lucro cesante, de 18.500 euros, (enero de 2021, al estar abonado el mes de diciembre de 2020) hasta la fecha del acuerdo, lo que

hace un total de 37 meses, de lucro cesante, resultando un total de 241.638,29 euros.

El día 23 de febrero de 2024, los interesados presentan escrito aceptando el acuerdo de terminación convencional.

Con fecha 27 de marzo de 2024, la interventora delegada coordinadora acuerda la devolución del documento contable, solicitando la subsanación del defecto observado consistente en el error observado en la referencia catastral del inmueble, al no coincidir el mencionado en el acuerdo de terminación convencional y en la Memoria del director general de Infraestructuras del Transporte Colectivo con el que figura en el certificado expedido por la Dirección General del Catastro.

Subsanado el defecto observado el día 2 de abril de 2024, la propuesta de terminación convencional fue fiscalizada favorablemente por el Interventor General de la Comunidad de Madrid el día 8 de abril de 2024.

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, de 28 de diciembre al tratarse de una reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a 15.000 euros, cursada a través de la solicitud del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 5/2016, de 19 de enero, (en adelante, ROFCJA).

**SEGUNDA.-** La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial se regula en la LPAC. Según se expuso al relatar la secuencia de actuaciones del procedimiento, nos encontramos ante un procedimiento iniciado de oficio por la administración, ex. artículo 58 de la LPAC. Concretamente, según consta, se trata de un supuesto que encaja en la situación prevista en el artículo 67.1 de la LPAC que, como categoría particular dentro de ese grupo referido a los procedimientos iniciados de oficio, incluye los iniciados por petición razonada de otros órganos: *“... propuesta de iniciación del procedimiento formulada por cualquier órgano administrativo que no tiene competencia para iniciar el mismo y que ha tenido conocimiento de las circunstancias, conductas o hechos objeto del procedimiento, bien ocasionalmente o bien por tener atribuidas funciones de inspección, averiguación o investigación”*.

Efectivamente, en este caso, con fecha 18 de febrero de 2022 la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo solicitó, mediante petición razonada a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, el inicio de aquellos procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en los daños derivados de las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid, en el tramo comprendido entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares.

De esa forma, mediante Orden de 21 de febrero de 2022, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras se resolvió iniciar de oficio los procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid. La indicada Orden fue publicada el 7 de marzo de 2022 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, además de comunicarse singularmente a los afectados que constaban identificados.

La comunicación singular de esta orden iniciadora a los interesados a la que se refiere este dictamen, se efectuó el 8 de marzo de 2022, reconociéndole la administración legitimación activa en el procedimiento, por su condición de propietarios de la vivienda identificados en el encabezamiento de este dictamen,

al tratarse de unos inmuebles afectados por la declaración de ruina subsiguiente a los acontecimientos motivadores de este procedimiento.

En cuanto al análisis de la legitimación pasiva, recordemos que se plantea una responsabilidad patrimonial derivada de las complicaciones subsiguientes a la parte ejecutada del contrato de obras “Infraestructura de prolongación de la línea 7 del Metro de Madrid a Coslada y San Fernando de Henares. Tramo 3: Coslada-San Fernando de Henares”, que fue adjudicado por MINTRA, en septiembre de 2004 a la empresa “Dragados, S.A.” y que la Sentencia de 9 de enero de 2019, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 3) atribuyó las filtraciones de agua causantes de los daños analizados a defectos de proyecto de la obra, no imputables a la mercantil contratista.

Según todo ello, resulta que la legitimación pasiva corresponde a la Comunidad de Madrid, puesto que, desde la extinción del ente de derecho público “MINTRA, Madrid, Infraestructuras del Transporte”, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, ha asumido la totalidad del contenido de sus bienes, derechos y obligaciones, según dispuso el artículo único, apartado 2, de la norma últimamente citada, que previno que tal contenido patrimonial se integraría en la Dirección General de Infraestructuras de la referida consejería que, en adelante *“prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

En cuanto al plazo de las reclamaciones de responsabilidad patrimonial es de un año, contado desde que se produjo el hecho o el acto que motive la indemnización, o de manifestarse su efecto lesivo (ex artículo 67 de la LPAC), siendo este límite temporal aplicable al supuesto de la iniciación de oficio, según dispone el artículo 65.1 de la LPAC.

En el caso sujeto a examen, con fecha día 7 de octubre de 2021, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares comunicó el Decreto núm. 2102/2021 de 7 de octubre, por el que se declaró el estado o situación legal de

ruina urbanística de los inmuebles a que se refiere el presente dictamen, siendo el daño, por tanto, irreversible. Desde ese momento hasta la Orden de 21 de febrero de 2022, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras que resolvió iniciar de oficio los procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran su causa en estas fallidas obras, había pasado menos de un año, por lo que la incoación de este procedimiento se ha producido en plazo.

Respecto a la tramitación del procedimiento, ha de estarse a lo establecido en el artículo 65.2 de la LPAC, en referencia a su tramitación, para los casos de inicio de oficio de los procedimientos de responsabilidad patrimonial, que dispone que *“el acuerdo de iniciación del procedimiento se notificará a los particulares presuntamente lesionados, concediéndoles un plazo de diez días para que aporten cuantas alegaciones, documentos o información estimen conveniente a su derecho y propongan cuantas pruebas sean pertinentes para el reconocimiento del mismo. El procedimiento iniciado se instruirá, aunque los particulares presuntamente lesionados no se personen en el plazo establecido”*.

Por lo demás, en estos casos, la tramitación del procedimiento debe continuar por sus trámites ordinarios, como ha ocurrido en el supuesto analizado, debiendo desarrollarse la instrucción del procedimiento en su totalidad para permitir establecer si concurren o no los presupuestos normativos de la responsabilidad patrimonial de la administración.

En este caso, se ha solicitado informe del servicio al que se imputa la producción del daño, conforme previene el artículo 81 de la LPAC, habiéndose emitido por la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en el que se aborda la relación de causalidad y la responsabilidad de esta administración, e incluso, la valoración de la vivienda siniestrada.

Adicionalmente consta en el expediente un informe técnico jurídico, de fecha 25 de noviembre de 2022, encargado por la Consejería de Transportes e Infraestructuras a un despacho privado, acerca de los parámetros de cálculo que

debían ser tenidos en cuenta para efectuar el pago de las indemnizaciones en estos procedimientos de responsabilidad patrimonial.

A partir de todo ello, la administración madrileña elaboró una propuesta de terminación convencional, ajustada a las previsiones al efecto de la LPCA que, en su artículo 86.1 determina que, *“las administraciones públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin”*. En definitiva, se impone que tales acuerdos mantengan la debida observancia del Orden Público y la defensa del interés público encomendado al ente administrativo que los suscriba.

Determina igualmente el precepto cuál debe ser el contenido mínimo de estos acuerdos: la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional y territorial, el plazo de vigencia, y las personas a las que estuvieran destinados y, en particular, en los casos de procedimientos de responsabilidad patrimonial -ex. artículo 86.5 LPAC- el acuerdo alcanzado entre las partes deberá fijar la cuantía y modo de indemnización, de acuerdo con los criterios que para calcularla y abonarla establece el artículo 34 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público.

El planteamiento de la referida terminación convencional en el curso del procedimiento, se contempla en el artículo 22.1.f) de la LPAC, como un posible motivo para acordar la suspensión de su tramitación y, en consecuencia, determinante de la eventual paralización del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar su resolución finalizadora. Dicha suspensión no se ha adoptado en este caso.

Continuando con el repaso del procedimiento, tras la formulación de la propuesta de finalización convencional, de sentido estimatorio y comprensiva de todos los elementos que la LPAC indica, se ha dado traslado de la misma a los directamente interesados que, si bien inicialmente rechazaron la primera propuesta de terminación convencional, han aceptado la segunda propuesta.

Consta igualmente cumplimentado en el procedimiento el trámite de la fiscalización del acuerdo, a la vista de su trascendencia económica, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 16, 82 y siguientes de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid; cuestión que hay que poner en relación con el control de los límites aplicables a la fórmula pactada que se ha empleado para finalizar este procedimiento.

El interventor general de la Comunidad de Madrid ha fiscalizado favorablemente la propuesta cursada.

También se ha concedido en ese momento el trámite de audiencia y alegaciones al Ayuntamiento de San Fernando Henares, al ente público Canal de Isabel II y a la Asociación de afectados Metro de Madrid Rafael Alberti y Presa de San Fernando de Henares. Los dos primeros han alegado ampliamente que no se consideran responsables en ninguna medida del evento lesivo que motiva la responsabilidad patrimonial, apelando muy especialmente a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recaída con ocasión de la impugnación de Dragados, S.A. frente a la Orden autonómica que le imponía responsabilidades por estos daños, producidos en el contexto del desarrollo y ejecución de un contrato de obras, sentencia a la que atribuyen plenos efectos de cosa juzgada pese a la ausencia de identidad subjetiva y han aportado informes periciales en sustento de sus argumentaciones. Además, estos interesados se han presentado expresamente como perjudicados frente a la administración autonómica y han instado la incoación de singulares procedimientos de responsabilidad patrimonial en los que se analicen sus pedimentos.

La determinación del elemento subjetivo necesario de los acuerdos con efectos finalizadores de los procedimientos de responsabilidad patrimonial suele resultar algo compleja en estos casos, como ocurre en el analizado, pues además de la lógica intervención de la administración cuya responsabilidad se discute, no es infrecuente que aparezcan terceros interesados -ex. artículo 4 de la LPAC-, con expectativas propias, contrapuestas o no a las del promotor o principal damnificado en el procedimiento, cuya posición no sea unívoca, como ahora ocurre, planteándose incluso si son corresponsables o resultan también damnificados.

En este caso, se ha garantizado la formal participación en el procedimiento del Ayuntamiento de San Fernando Henares y del ente público Canal de Isabel II, en su condición de interesados -ex. artículo 4 de la LPAC-; aunque debemos precisar que, lógicamente el acuerdo de terminación convencional que se analiza sólo vincula a sus firmantes.

Finalmente, la terminación convencional del procedimiento de responsabilidad patrimonial no hace variar sustancialmente el carácter y el alcance de la intervención de esta Comisión Jurídica Asesora en el análisis de esta propuesta que, como en los casos de terminación no-convencional, deberá garantizar el control de los elementos reglados de la responsabilidad patrimonial y, también de los discrecionales, garantizando el ejercicio adecuado del poder discrecional ya que, como es sabido, la discrecionalidad administrativa no está exenta del posterior control judicial, en tres aspectos concretos: a) el control de los elementos reglados del acto discrecional, incluida la desviación de poder; b) el control de los hechos determinantes del acto y, finalmente, c) el control de los principios generales del derecho y, en definitiva, de todo lo que separa la frontera entre la discrecionalidad y la arbitrariedad.

**TERCERA.-** La responsabilidad patrimonial de la Administración se recoge en el artículo 106.2 de la Constitución Española, que garantiza el derecho de los particulares a ser indemnizados de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, como consecuencia del de los servicios públicos, en los

términos establecidos por la ley, previsión desarrollada por la LRJSP en su título preliminar, capítulo IV, artículos 32 y siguientes. La viabilidad de la acción de responsabilidad patrimonial de la Administración, según doctrina jurisprudencial reiterada, requiere la concurrencia de varios 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) Que exista una relación de causa a efecto entre el funcionamiento del servicio y la lesión, sin que ésta sea producida por fuerza mayor.

d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño.

Así, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de julio de 2009 (recurso de casación 1515/2005) y otras sentencias allí recogidas, *“no todo daño causado por la Administración ha de ser reparado, sino que tendrá la consideración de auténtica lesión resarcible, exclusivamente, aquella que reúna la calificación de antijurídica, en el sentido de que el particular no tenga el deber jurídico de soportar los daños derivados de la actuación administrativa. Ha destacado esa misma Sala (por todas, en Sentencia de 16 de marzo de 2016), que es el concepto de lesión el que ha permitido configurar la institución de la responsabilidad patrimonial con las notas características de directa y objetiva, dando plena armonía a una institución como garantía de los derechos de los ciudadanos a no verse perjudicados de manera particular en la prestación de los servicios públicos que benefician a la colectividad y que, ese concepto de lesión se ha delimitado con la idea de constituir un daño antijurídico: (...) lo relevante es que la antijuridicidad del daño es que no se imputa a la legalidad o no de la actividad administrativa -que es indiferente que sea lícita o no en cuanto que la genera*

*también el funcionamiento anormal de los servicios- o a la misma actuación de quien lo produce, que remitiría el debate a la culpabilidad del agente que excluiría la naturaleza objetiva; sino a la ausencia de obligación de soportarlo por los ciudadanos que lo sufren. Con ello se configura la institución desde un punto de vista negativo, porque es el derecho del ciudadano el que marca el ámbito de la pretensión indemnizatoria, en cuanto que sólo si existe una obligación de soportar el daño podrá excluirse el derecho de resarcimiento que la institución de la responsabilidad comporta (...). Interesa destacar que esa exigencia de la necesidad de soportar el daño puede venir justificada en relaciones de la más variada naturaleza, sobre la base de que exista un título, una relación o exigencia jurídica que le impone a un determinado lesionado el deber de soportar el daño”.*

**CUARTA.-** Del breve resumen de los presupuestos de la responsabilidad patrimonial incluidos en la consideración jurídica precedente, se deduce que, sin la existencia de un daño real y efectivo a quien solicita ser indemnizado, no cabe plantearse una posible responsabilidad de la Administración. Tampoco procederá si el daño no tiene la consideración de antijurídico, en el sentido de que el administrado no tenga el deber de soportarlo.

Sobre la realidad del daño, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2012, consideró que “(...) *la existencia de un daño real y efectivo, no traducible en meras especulaciones o expectativas, constituye el núcleo esencial de la responsabilidad patrimonial traducible en una indemnización económica individualizada, de tal manera que resulte lesionado el ámbito patrimonial del interesado que es quién a su vez ha de soportar la carga de la prueba de la realidad del daño efectivamente causado”.*

En el caso que nos ocupa, resulta evidente que los propietarios de la vivienda siniestrada, de San Fernando de Henares, se han visto privados de la misma, por la ruina que la ha afectado a consecuencia la actuación constructiva de las infraestructuras del Metro de Madrid.

El nexo causal entre ese daño y la referida intervención del servicio público se encuentra establecido en la Sentencia de 9 de enero de 2019 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recaída en el Procedimiento Ordinario 8/2017, que ha ganado firmeza, que explicó las causas principales del problema y atribuyó su causación a MINTRA, puesto que fue quien supervisó y aprobó el modificado del proyecto que incluía la ejecución del pozo de bombeo como permeable, *“...ya que en el proyecto de la obra no se recogía la impermeabilización del túnel, de manera que la causa de la ruina producida fue el defecto del proyecto consistente en no tener en cuenta las singularidades del terreno, que exigía un pozo impermeable en lugar del que se diseñó y ejecutó, conforme al proyecto de la obra”*.

Tampoco ofrece ninguna duda la afirmación de que resulta antijurídica la situación sufrida por los propietarios de la vivienda a que se refiere este dictamen, que se han visto privados de la misma a consecuencia de las obras referenciadas.

Concurren pues todos los elementos de la responsabilidad patrimonial de la administración y el procedimiento tramitado, incluido el mecanismo de terminación convencional, se ajusta a Derecho.

**QUINTA.-** Resta por analizar el importe de la responsabilidad que se ha establecido en el acuerdo de finalización convencional de este procedimiento.

La reparación integral del daño es la finalidad esencial de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas, en la medida que el particular ha sufrido una lesión en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, que no tiene el deber jurídico de soportar.

Ahora bien, la LRJSP no concreta los bienes y derechos cuya lesión puede ser objeto de indemnización en un procedimiento de responsabilidad patrimonial. Por lo tanto, el primer objetivo será identificar aquellos conceptos que pueden ser indemnizables en este caso.

Respecto de su valoración, el artículo 34.2 de la LRJSP establece que *“la indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social”*.

Por consiguiente, por un lado, existe una remisión a los criterios de valoración establecidos en la normativa que resulte de aplicación, ponderándose las valoraciones predominantes en el mercado (valor de mercado o de sustitución). Por el otro, en los casos de muerte o lesiones corporales se pueden tomar como referencia los criterios de valoración establecidos en la Ley 35/2015, de 22 de septiembre, de reforma del sistema para la valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación.

Consta sobre el particular un cumplido informe elaborado por una consultora a instancias de la administración autonómica, de fecha 25 de noviembre de 2022, incorporado al procedimiento y basado en numerosa jurisprudencia, que cita. En el mismo se indica que, si la lesión provoca la destrucción del inmueble, como es el caso, se aplicará el artículo 34.1.d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), que indica que la valoración de las instalaciones, construcciones y edificaciones se rigen por lo dispuesto en esa ley, cuando tenga por objeto la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública y, en concreto, su artículo 35.2 recoge para las edificaciones legales situadas en suelo urbano, que se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el artículo 37.2 y se tendrá en cuenta su antigüedad y estado de conservación, para evitar el enriquecimiento injusto.

Según todo lo expuesto, por el inmueble se ha establecido un importe total de 223.138,29 euros.

En relación con el lucro cesante, se reconoce el daño derivado de la pérdida de ingresos derivados del contrato de arrendamiento firmado el día 1 de octubre de 2019, con una duración pactada de un año, prorrogables, en aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, hasta cinco más y la renta acordada eran 500 euros mensuales que cuantifica en 18.500 euros, por las rentas dejadas de percibir (desde el mes de enero de 2021, al estar abonado el mes de diciembre) hasta la fecha de aceptación del acuerdo.

No reconoce, en cambio, indemnización alguna por el contrato firmado en agosto de 2020, porque el inmueble no estaba segregado y, por tanto, no es posible probar, jurídicamente, la existencia de dos viviendas que cumplieran los requisitos legales para ser consideradas como tales.

La cuantía final de la indemnización asciende a 243.378,08 euros, cantidad ya actualizada al año 2024, sin que proceda la indemnización de ningún otro daño al no residir los propietarios en el inmueble.

A la vista de todo lo expuesto, se observa, que se ha motivado la valoración de los daños propuesta y se han tenido en consideración sus circunstancias concretas, por lo que a criterio de este órgano consultivo la cuantía indemnizatoria no resulta contraria a Derecho.

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

### **CONCLUSIÓN**

La propuesta de acuerdo de terminación convencional del presente procedimiento de responsabilidad patrimonial, que ha sido aceptada por las perjudicadas, resulta conforme a Derecho.

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 20 de junio de 2024

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 365/24

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid