

Dictamen nº: **532/24**  
Consulta: **Alcalde de Madrid**  
Asunto: **Responsabilidad patrimonial**  
Aprobación: **12.09.24**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por unanimidad en su sesión de 12 de septiembre de 2024, emitido ante la consulta formulada por el alcalde de Madrid a través del consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por D. .... (en adelante, “*el reclamante*”), sobre reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios derivados de las filtraciones en un trastero situado en ....., de Madrid, que atribuye al mal estado del solado.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 28 de febrero de 2023, la persona indicada en el encabezamiento formula reclamación de responsabilidad patrimonial con motivo de los daños y perjuicios, que considera que se le han ocasionado, a consecuencia de las filtraciones de agua en dos trasteros que tiene alquilado a la empresa TIASA SERVICIOS INTEGRALES S.L., en el aparcamiento de titularidad municipal situado en ....., de Madrid, y que atribuye al mal estado del solado del parque situado en la superficie.

Refiere el reclamante que era titular de una librería de libros antiguos que cerró, depositando en esos trasteros los libros procedentes de su negocio y de su biblioteca particular, comprobando el pasado 12 de diciembre de 2022 que había varias filtraciones de agua procedentes del pequeño parque municipal situado en la superficie. Esa filtración dice haberle afectado a 180 títulos antiguos y descatalogados de los siglos XVIII al XX.

Al escrito acompaña fotografías de cajas de libros.

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

El 21 de marzo de 2023 se requirió al reclamante para que aportara: poder notarial, en caso de obrar a través de representante; una descripción de los daños; estimación de la cuantía en la que valora el daño; declaración en la que manifieste expresamente que no ha sido indemnizado por compañía o mutualidad de seguros por estos mismos hechos; justificantes que acrediten la realidad y certeza del accidente; cualquier otro medio de prueba de que pretendiera valerse y, finalmente, indicación de que por estos mismos hechos no se siguen otras reclamaciones.

El reclamante presentó escrito fechado el 27 de marzo de 2023, reiterando lo manifestado y aportando dos contratos con la empresa arrendadora de los trasteros, y escrito de la aseguradora de esta rehusando la responsabilidad por no ser imputable el daño a esta, al haberse ocasionado los daños por filtraciones de la cubierta, que es una zona de uso público en muy mal estado.

Con posterioridad, presenta fotografías del estado del parque situado sobre los trasteros y listado de libros dañados, con su valoración individualizada, resultando un valor total de 16.252 euros.

La compañía aseguradora del Ayuntamiento de Madrid manifiesta su conformidad con el valor de los daños reclamados.

Solicitado informe al departamento responsable de zonas verdes, este lo evacuó, indicando: *“Se desconoce la posible existencia en el entorno de otras redes de agua públicas o privadas que pudieran estar relacionadas con el siniestro. En todo caso, indicar que todo edificio debe cumplir con el artículo 2.2.6 de Normas Urbanísticas, condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, donde dice que “las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua”.*

También recoge lo manifestado por el contratista, en concreto: *“En esa zona verde sólo existe riego por goteo y está muy controlado y regulado, por lo que es improbable que el problema de humedades surgido sea por la red de riego.*

- *No consta la existencia de reparaciones de red de riego en la zona en la fecha citada*

- *En esa época del año los riegos están cortados por no ser necesario su uso, habiéndose procedido al corte a principios de noviembre de 2022.*

- *La llave de corte se encuentra previo a la zona verde, en un cuarto en la pared de la rampa de salida de vehículos del parking.”*

El órgano instructor dio audiencia a la empresa arrendadora del local y al Canal de Isabel II.

El 29 de noviembre de 2023, el Canal de Isabel II presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta, en síntesis, que no se desprende responsabilidad de la entidad ya que las filtraciones denunciadas no son objeto del convenio de encomienda de gestión de los servicios de saneamiento.

La arrendadora de los trasteros presenta escrito el 1 de diciembre de 2023, en el que refiere que la humedad de los trasteros es debida a la mala conservación de la zona pública que existe en la parte inmediatamente superior a la zona arrendada al reclamante.

Consta informe de la Dirección General de Conservación de Vías Públicas, de fecha 1 de febrero de 2024, en el que, tras indicar que el Ayuntamiento tuvo conocimiento de la incidencia con fecha 1 de junio de 2023, procedió a su clasificación y reparación el 29 de junio siguiente, y añade: *“.....entre las funciones de las aceras y calzadas no se encuentra la impermeabilidad del subsuelo ni las edificaciones o instalaciones próximas, debiendo contar estas construcciones con un sistema de recogida de aguas que impida que el agua entre en contacto con el propio edificio. Por tanto, la causa de las humedades es la mala impermeabilización del edificio con relación al agua externa que existe en el subsuelo.*

*Por otra parte, de acuerdo con el artículo 168 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 2.2.4 de las normas urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (P.G.O.U.M.97), los propietarios de los edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para habitabilidad o el uso efectivo. En particular el artículo 2.2.6 del P.G.O.U.M.97, establece específicamente que las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua”.*

El 5 de abril de 2024 se solicita informe a la Subdirección General de Gestión de Aparcamientos, que se recibe el 3 de mayo de 2024. Este departamento aporta diferente documentación relativa a la concesión de la explotación del aparcamiento en cuestión y resalta que cabe admitir otros usos en los aparcamientos, además del lavado de vehículos, en concreto se recogen las actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas o peligrosas.

El 3 de mayo de 2024 se concede un nuevo trámite de audiencia a todos los interesados en el procedimiento.

El día 13 de ese mismo mes, el reclamante presenta escrito de alegaciones en el que reitera su reclamación y añade que se le han causado nuevos daños al tener que trasladar su mercancía a otro trastero situado en Arganda del Rey, muy lejos de su domicilio.

Con fecha 24 de mayo de 2024, TIASA SERVICIOS INTEGRALES, S.L., presenta alegaciones insistiendo en que las filtraciones que se producen en los locales bajo la ....., se deben a la mala conservación del pavimento y solado de la plaza, insistiendo en que no le puede ser imputada responsabilidad alguna en los presentes hechos.

Finalmente, el 21 de junio de 2024 se redacta por el órgano instructor propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación por falta de acreditación de la relación de causalidad y antijuridicidad del daño.

**TERCERO.-** El día 17 de julio del presente año tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid una solicitud de dictamen preceptivo en relación con el expediente de responsabilidad patrimonial aludido en el encabezamiento.

A dicho expediente se le asignó número 513/24 y su ponencia correspondió, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Carlos Hernández Claverie, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, que fue deliberada y aprobada por el Pleno constituido Comisión Jurídica Asesora en la sesión celebrada el día 12 de septiembre de 2024.

El escrito solicitando el informe preceptivo fue acompañado de la documentación que se consideró suficiente.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

### **CONSIDERACIONES DE DERECHO**

**PRIMERA.-** La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo de acuerdo con el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, por ser la reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a quince mil euros y a solicitud de un órgano legitimado para ello a tenor del artículo 18.3.c) del ROFCJA.

**SEGUNDA.-** La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado a instancia de parte interesada según consta en los antecedentes, se regula en la LPAC de conformidad con su artículo 1.1, con las particularidades previstas para los procedimientos de responsabilidad patrimonial en los artículos 67, 81 y 91. Su regulación debe completarse con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en lo sucesivo, LRJSP), cuyo capítulo IV del título preliminar se ocupa de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

El reclamante ostenta legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial como persona perjudicada por los bienes dañados en un trastero que tenía arrendado por una concesionaria del Ayuntamiento de Madrid en un inmueble propiedad de este, atribuyéndose inicialmente los daños a filtraciones de la superficie por el mal estado de un parque situado en la parte superior.

Asimismo, se encuentra legitimado pasivamente el Ayuntamiento de Madrid en cuanto titular de la competencia de los servicios de infraestructura viaria, *ex* artículo 25.2.d) de Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), título competencial que justifica sobradamente la interposición de la reclamación contra el Ayuntamiento. También está legitimado por su condición de propietaria del inmueble situado bajo superficie, destinado a aparcamiento y otros usos en los locales adyacentes.

En lo relativo al plazo de presentación de la reclamación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67.1 LPAC el derecho a reclamar responsabilidad patrimonial a la Administración prescribe al año de manifestarse el efecto lesivo y de que se haya determinado el alcance de las secuelas.

En el caso que nos ocupa, el reclamante tuvo conocimiento de las filtraciones y el daño a sus bienes el día 12 de diciembre de 2022, por lo que la reclamación presentada el 28 de febrero de 2023 se ha formulado dentro del plazo de un año.

El procedimiento seguido no adolece de ningún defecto de anulabilidad o nulidad, por cuanto se han llevado a cabo todas las actuaciones necesarias para alcanzar adecuadamente la finalidad procedimental y, así, se ha solicitado el informe preceptivo previsto en el artículo 81 LPAC al Departamento de Vías Públicas de la Dirección

General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras, del Ayuntamiento de Madrid, y al responsable de la gestión de zonas verdes y aparcamientos.

Después de la incorporación al procedimiento del anterior informe, y la práctica de la prueba, se ha dado audiencia a la reclamante y a los demás interesados. Con posterioridad, se ha dictado propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación.

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

**TERCERA.-** La responsabilidad patrimonial de la Administración se rige por el artículo 106.2 de la Constitución Española 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”*. El desarrollo legal de este precepto se encuentra contenido actualmente en la LRJSP, completado con lo dispuesto en materia de procedimiento en la ya citada LPAC.

Para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración, de conformidad con constante jurisprudencia, se precisa la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) La efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas.

b) Que el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal -es indiferente la calificación- de los servicios públicos en una relación directa e



inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterándolo, en el nexo causal.

c) Ausencia de fuerza mayor.

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

La responsabilidad de la Administración es objetiva o de resultado, de manera que lo relevante no es el proceder antijurídico de la Administración, sino la antijuridicidad del resultado o lesión, de forma que aunque, como se acaba de decir, es imprescindible que exista nexo causal entre el funcionamiento normal o anormal del servicio público y el resultado lesivo o dañoso producido, sólo son indemnizables las lesiones producidas por daños que el lesionado no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la ley.

**CUARTA.-** Del breve resumen de los presupuestos de la responsabilidad patrimonial incluidos en la consideración jurídica precedente, se deduce que no cabe plantearse una posible responsabilidad de la Administración sin la existencia de un daño real y efectivo a quien solicita ser indemnizado. En este sentido recuerda la Sentencia de 13 de febrero de 2018 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (recurso 597/2017), con cita de la jurisprudencia del Tribunal Supremo 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 quien a su vez ha de soportar la carga de la prueba de la realidad del daño efectivamente causado”*.

En el presente caso, cabría considerar la existencia de un daño efectivo por el deterioro de libros antiguos causado por humedades procedentes de filtraciones en dos trasteros que el reclamante tiene

arrendados a una concesionaria del Ayuntamiento de Madrid, titular del aparcamiento y de sus locales.

La causa de esas filtraciones se atribuye inicialmente al mal estado del solado de un parque situado en la superficie. No obstante, aun siendo cierta la mala conservación de ese espacio público, como refiere el departamento municipal responsable de las zonas verdes, todo edificio debe cumplir con el artículo 2.2.6 de Normas Urbanísticas, condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, donde dice que *“las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua”*.

Así, las filtraciones cabe atribuir las a deficiencias de construcción en el inmueble de propiedad municipal, de cuyas consecuencias no debe responder el usuario de las mismas, sin perjuicio de que puedan existir terceros responsables de los vicios de construcción o mantenimiento de la edificación.

Por otra parte, el departamento municipal responsable del aparcamiento informa inicialmente que los espacios adyacentes al aparcamiento de vehículos estaban reservados al uso de servicio y mantenimiento del automóvil, y de ello colige que el uso para trasteros estaba excluido. Sin embargo, ese mismo departamento aporta comunicación a la concesionaria del aparcamiento, fechada el 5 de diciembre de 2011, en la que hace constar que queda autorizada, además de la actividad de lavado de vehículos, la instalación de otras actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancía no perecedera, tóxica o peligrosa.

El citado departamento municipal también recoge el informe de un inspector, que se personó en el aparcamiento de ....., y que hace constar: *“De acuerdo con los planos facilitados por el Departamento Técnico y la comprobación de los almacenes y trasteros en cada una de las plantas se comprueba que se ajustan a lo indicado en los mismos, no*

*dedicándose a otra actividad distinta”.*

Por tanto, frente a lo que sostiene el departamento responsable del aparcamiento, el uso para trastero, siempre que no implicase el almacenamiento de productos no perecederos o peligrosos, no estaba excluido.

Resta por analizar la valoración de los daños, habiendo mostrado la aseguradora municipal su conformidad con el importe de 16.252 euros, fijado por el reclamante.

La propuesta de resolución, hace referencia a que, en los contratos de arrendamiento, el reclamante reconoció como valor máximo de los bienes que depositaba el importe de 2.000 euros, en un contrato y 2.500 en otro. Sin embargo, estamos en realidad ante una limitación de responsabilidad contractual nacida del acuerdo entre el reclamante y la arrendadora que no puede beneficiar a un tercero, en este caso el Ayuntamiento de Madrid, que responde de todos los daños causados por el deficiente estado del inmueble de su propiedad.

Por el contrario, los inconvenientes de tener que trasladar los libros a un trastero situado en Arganda del Rey, a los que hace referencia el reclamante en su escrito de alegaciones finales, no serían daños indemnizables al no haber sido acreditados y, en todo caso, ese traslado a un lugar alejado de su domicilio responde a una mera decisión personal.

Por tanto, procede reconocer una indemnización por un importe de 16.252 euros, que deberá actualizarse conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 34 de la LRJSP

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

## **CONCLUSIÓN**

Procede estimar la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada y reconocer al reclamante una indemnización de 16.252 euros, cantidad que deberá actualizarse al momento de su reconocimiento.

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 12 de septiembre de 2024

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen nº 532/24

Excmo. Sr. Alcalde de Madrid

C/ Montalbán, 1 – 28014 Madrid