

Dictamen n.º: **94/24**
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e
Infraestructuras**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **21.02.24**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 21 de febrero 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 (RPO 11/22) promovido de oficio por la citada consejería con la titular de bienes y derechos de la vivienda 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, figurando como interesada Dña.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 30 de enero 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 49/24.

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. Silvia Pérez Blanco, quien formuló y firmó la propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en la sesión indicada en el encabezamiento.

SEGUNDO.- Del expediente remitido resultan los siguientes hechos de interés 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 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.- Entre tanto, tuvo lugar la extinción de MINTRA, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, de extinción de MINTRA y se estableció en su artículo único, apartado 2, que el conjunto de bienes, derechos y obligaciones resultantes de la extinción se integrarían en la Dirección General de Infraestructuras *“que prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

3.- Desde la puesta en funcionamiento del tramo de la línea 7 del Metro de Madrid que discurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares se detectaron diversas incidencias,

tanto en la infraestructura misma 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.

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

Ese 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.

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 3ª) dictó la Sentencia de 9 de enero de 2019 que anuló las citadas órdenes. Según la 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 a

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, por lo que la sentencia devino en firme.

7.- Desde la aparición de dichos daños, se efectuaron inspecciones a las viviendas y auscultación y control de los edificios que pudieran afectarse, 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 agosto 2018 hasta octubre de 2019, se incrementaron las quejas de los vecinos, por lo que se realizó una nueva visita a las edificaciones, emitiendo informe la Unidad de Seguimiento y Control del contratista de auscultación y supervisión geotécnica.

Posteriormente, el 3 de enero de 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 Presa 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 el 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 7 de diciembre de 2020, en la que 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 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 cercanos 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 realizó 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).

9.- Por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 26 de julio de 2021, se resuelve encargar a TRAGSA por procedimiento de emergencia, los trabajos de refuerzo estructural del edificio de la calle Presa, 33 y de refuerzo estructural y reparación de elementos asociados del edificio sito en las calles Presa, 4 y Rafael Alberti, 1 y 3, con la posibilidad de su modificación en caso de declaración de ruina legal.

Posteriormente, por la Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 14 de septiembre de 2021 de ampliación de la Orden de 26 de julio de 2021, se procedió al realojo de los vecinos afectados.

10.- El 22 de septiembre de 2021, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares declara en estado o situación de ruina física inminente las edificaciones de las calles Presa, 4 y Rafael Alberti, 1 y 3.

El 17 de noviembre de 2021 se recibe el informe de tasación de los bienes inmuebles afectados, encargado a Tinsa.

Ante la imposibilidad de rehabilitar los edificios afectados, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación insta al Ayuntamiento de San Fernando de Henares la declaración de ruina legal urbanística de los inmuebles de las calles de la Presa, 4 y Rafael Alberti, 1 y 3, lo que se produce mediante Decreto 645/22, de 6 de abril de 2022.

Por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 7 de abril de 2022, de segunda modificación y ampliación de la Orden

de 26 de julio de 2021, se ordena la demolición de los edificios afectados y se garantiza el realojo de los afectados hasta la conclusión de las obras de demolición, las cuales terminan el 20 de septiembre de 2022.

TERCERO.- Con fecha 21 de febrero de 2022, se resolvió por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras 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 (BOCM de 7 de marzo de 2022).

Esta orden dispone la incoación de expedientes de responsabilidad patrimonial en favor de los posibles afectados, en la que después de efectuar una relación de los hechos, se recogen los fundamentos de derecho: destacando el quinto, que individualiza los inmuebles afectados: calle Presa, 4, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 y 31 y 33; calle Rafael Alberti, 1 y 3; calle Pablo Olavide, 9 y 11; calle Ventura Argumosa, 20 (F y G) y calle Nazario Calonge, 5, *“sin perjuicio de la posibilidad de incluir nuevos inmuebles afectados si se dieran los requisitos legales para ello”*.

El fundamento de derecho sexto determina quiénes tienen la condición de interesados en los procedimientos, señalando a:

- “- 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, el fundamento jurídico séptimo 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”.

En el procedimiento de responsabilidad patrimonial instruido conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), son de destacar los trámites siguientes:

1.- Se notificó la citada orden a la interesada, como titular del inmueble sito en la calle y se la requirió 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.

La interesada formula solicitud de ampliación del plazo para presentar la documentación; que le fue concedida por resolución de la Secretaría General Técnica de 25 de marzo de 2022.

2.- El 13 de abril de 2022, se formuló consulta a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid respecto de las siguientes cuestiones:

- La posibilidad de prorrogar la cobertura económica de los gastos que se estaban sufragando en ese momento por la Comunidad de Madrid una vez finalizados los encargos de emergencia.

- Si sería viable la opción de abonar tales gastos como anticipo de las futuras indemnizaciones derivadas de los expedientes de responsabilidad patrimonial en tramitación.

- En caso de no que resultase posible esa vía, si habría alguna otra fórmula jurídica que pudiera amparar el mantenimiento de estos gastos.

La Abogacía General emitió su informe el 27 de abril de 2022, manifestando que, extinguida la vigencia del encargo a TRAGSA, no cabía seguir asumiendo los gastos de realojo de las familias afectadas al amparo del mismo. Asimismo, se señalaba que la regulación legal del procedimiento de responsabilidad patrimonial no contempla la posibilidad de realizar abonos a cuenta de futuras indemnizaciones, sin perjuicio de la posibilidad de terminación convencional de los procedimientos, de conformidad con el artículo 86 de la LPAC.

3.- Mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2022, quien dice representar a la interesada, solicita ampliación del plazo para presentar la documentación, ampliación concedida el 2 de junio de 2022.

Tras un requerimiento del instructor del expediente pidiendo que aportase la documentación acreditativa de la representación que decía ostentar, se presenta escrito de 14 de junio de 2022, en el que el representante de la interesada aportó el poder de representación.

El 4 de julio de 2022, se requirió al representante de la interesada para que aportara la documentación necesaria para tramitar el expediente; y aquél solicitó -el 26 de julio- la ampliación del plazo y presentó alegaciones, señalando que los daños padecidos son imputables a la Administración y que se había procedido a través de la Asociación de Afectados de Metro calles Rafael Alberti y Presa de San Fernando de Henares, a realizar el encargo profesional para la elaboración de una tasación oficial del inmueble afectado, y un informe pericial que determine los bienes y derechos lesionados y cuantifique los mismos. Asimismo, pidió la apertura de un periodo probatorio en el que se practicaran las siguientes pruebas: documental pública y privada, diversas testificales, testifical-pericial, y pericial.

Tras ampliarse el plazo concedido, la representación de la interesada presentó escrito el 1 de agosto de 2022, aportando las tasaciones efectuadas por un arquitecto particular, y por el Instituto de Valoraciones Valum sobre el valor de las edificaciones afectadas en la calle de la Presa, 4, y en la calle Rafael Alberti, 1 y 3.

Mediante otro escrito de 8 de agosto, realiza alegaciones en las que se abunda sobre lo ya manifestado, y se reclama la cantidad de 301.272,47 euros, por los conceptos de: vivienda 261.899,47 euros, mejoras 9.373 euros, y daño moral, 30.000 euros.

4.- En ese estado del procedimiento, el 1 de septiembre de 2022 se formuló nueva consulta a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid sobre si cabe la posibilidad, en el marco de la tramitación de

los procedimientos de responsabilidad patrimonial y con base en el artículo 86.1 apartado quinto de la LPAC de efectuar acuerdos con los interesados que no tengan naturaleza de finalizadores del procedimiento, por una duración determinada y solo en el concepto de indemnización por alojamiento, al ser un gasto en el que incurren los damnificados como consecuencia de los derribos de sus viviendas y con independencia de la resolución final del procedimiento. Además, se cuestionaba en la petición de informe si, en el caso de que fuera posible llevar a cabo el acuerdo parcial referido anteriormente, por una duración determinada y cuyo importe no superaría los 15.000 euros, sería preceptiva la solicitud de dictamen a la Comisión Jurídica Asesora.

Por la Abogacía General se emite informe el 9 de septiembre de 2022, en el que se indica que el artículo 86.1 de la LPAC sí resulta de aplicación a los procedimientos de responsabilidad patrimonial, pudiendo, conforme al mismo, adoptar acuerdos no finalizadores del procedimiento administrativo, con carácter previo a la resolución que le ponga fin. Y que los eventuales acuerdos no finalizadores del procedimiento no deben ser sometidos a dictamen de la Comisión Jurídica Asesora pues dicho órgano consultivo solo emite dictamen, en su caso, una vez redactada la propuesta de resolución o de acuerdo de terminación convencional.

5.- El 20 de septiembre de 2022 finalizó la vigencia de la Orden de emergencia y, por tanto, la posibilidad de abonar a los afectados los gastos de alojamiento y manutención.

Durante la vigencia de la Orden se abonaron por el realojo de los residentes de la vivienda como arrendatarios de la misma, la cantidad total de 35.000,61 euros por gastos de alojamiento, manutención y desplazamientos.

6.- El 21 de septiembre de 2022, se envió un nuevo requerimiento de documentación a la interesada, indicando que no se habían cumplido plenamente los requerimientos anteriores al faltar parte de la documentación solicitada, necesaria para la tramitación del procedimiento. El 15 de noviembre se recibe la documentación solicitada.

7.- Por la jefa de Área de Recursos y Asuntos Contenciosos de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, se requiere a la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación, al amparo del artículo 81.1 de la LPAC, un informe aclarando los siguientes extremos: relación de causalidad entre el daño y el servicio público, concreción de los daños producidos, y valoración de las alegaciones y peticiones de los interesados.

Por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 31 de octubre de 2022 se resolvió sobre la práctica de la prueba y se acordó:

-Admitir las pruebas documentales y periciales propuestas por el interesado; y parcialmente, la pericial testifical, en lo que se refiere a la parte pericial para que los dictámenes y estudios se incorporen al expediente. Por contra, no se consideraban imprescindibles las declaraciones testificales de los autores de los informes pues el contenido de tales estudios será incorporado al expediente.

-Inadmitir la prueba testifical de los altos cargos al resultar innecesaria pues ya existía el reconocimiento por la Comunidad de Madrid de su responsabilidad.

8.- Consta en el expediente un informe de fecha 25 de noviembre de 2022, encargado por la Consejería de Transportes e Infraestructuras a un despacho jurídico, acerca de los parámetros de

cálculo que deberían ser tenidos en cuenta para efectuar el pago de las indemnizaciones en los procedimientos de responsabilidad patrimonial.

9.- Frente a la resolución resolviendo sobre las pruebas propuestas, se interpuso -el 2 de diciembre de 2022- recurso de alzada alegando, en síntesis, el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española y la infracción del artículo 77.3 de la LPAC, y solicitando la práctica de todas las pruebas propuestas.

10.- El 30 de diciembre de 2022 se pidió otro informe a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid acerca de los siguientes extremos:

- Si es conforme a Derecho compensar por la totalidad del valor de sus inmuebles, incluyendo la cuantificación de las construcciones y el importe de los suelos, a pesar de que los interesados vayan a mantener su titularidad y si podría dar lugar a un enriquecimiento injusto.

- Si existe la 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 los mismos.

La Abogacía General de la Comunidad de Madrid emitió su informe el 9 de enero de 2023, en el que se manifiesta:

- Que, a los efectos del cálculo de la indemnización, la valoración del suelo debe realizarse conforme a los artículos 34 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).

- La inclusión en la indemnización del valor de tasación así calculado, 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.

- 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.

11.- El subdirector general de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Consejería de Transportes e Infraestructuras emitió el informe solicitado al amparo del artículo 81 de la LPAC, con fecha 19 de enero de 2023 (documento 16.1), en el que se pronuncia sobre la relación de causalidad y sobre la responsabilidad de la Administración:

“Los acontecimientos geotécnicos que han provocado los asentamientos del terreno afectando a las construcciones de la zona, derivan de las obras de construcción de la Línea 7B, todo ello sin perjuicio de la eventual intervención de otros factores como las deficiencias en el mantenimiento de la red de saneamiento municipal gestionada por el Canal de Isabel II desde el 2012 y con anterioridad, por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. Por ello, existe una 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 (...)”. En resumen, las causas han sido las siguientes:

-Permeabilidad del pozo de ventilación y bombeo PK 2+890 que ha favorecido el drenaje de la zona con la consiguiente disolución de sales solubles, asentamientos del terreno y desestabilización de todas las infraestructuras cercanas.

-Rotura de parte del saneamiento municipal que ha recirculado el volumen de agua drenada multiplicando los efectos de disolución de las sales solubles.

-Comportamiento del túnel de Metro como un gran drenaje una vez disuelto el relleno entre las dovelas que lo conforman y el terreno como consecuencia del punto 1 que ha incrementado la capacidad de disolución al facilitar el movimiento de un caudal superior de agua.

Todo ello ha ocasionado la aparición de asientos diferenciales en las cimentaciones de las edificaciones y, en algunos casos, estos asentamientos han provocado la ruina de las edificaciones”.

Además, realiza una valoración de la situación del inmueble que nos ocupa, de la Calle, con 94 m² de superficie construida, y en la que, en síntesis, se remite a la tasación de Tinsa y al valor total del inmueble por el método de comparación es de 187.060 €.

12.- Se notificó a la interesada el trámite de audiencia, en el que, además, se pone de manifiesto una propuesta de acuerdo de terminación convencional del procedimiento conforme al artículo 86.1 y 5 de la LPAC. También se da audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, al Canal de Isabel II, y a la Asociación de Afectados Metro Rafael Alberti y Presa de San Fernando de Henares.

El 23 de enero de 2023, el representante de la interesada presentó alegaciones en las que solicitaba que se completara el expediente, que se suspendiera el procedimiento hasta la resolución

del recurso interpuesto respecto a las pruebas y que se le diera vista del expediente.

13.- El 24 de febrero de 2023, Allianz Seguros y Reaseguros, S.A. presenta una reclamación de responsabilidad patrimonial frente a la Administración autonómica, al haber abonado unas cantidades en virtud del contrato de seguro que tenía suscrito respecto a la vivienda.

Esta reclamación ha dado lugar al inicio de otro expediente diferenciado de responsabilidad patrimonial.

- El Ayuntamiento de San Fernando de Henares, presentó escrito de alegaciones el 28 de febrero de 2023, en el que, partiendo del reconocimiento de responsabilidad patrimonial por parte de la Comunidad de Madrid, afirma que la administración autonómica es la única responsable de los daños producidos, por causa del defecto del proyecto de la obra, que no tuvo en cuenta las singularidades del terreno, que exigía un pozo impermeable y afirma que así se determinó en la Sentencia de 9 de enero de 2019 de la Sala Tercera del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con efectos de cosa juzgada. Adicionalmente, niega cualquier defecto en el mantenimiento de la red de saneamiento municipal que le resulte imputable y explica que dicha labor luego se ha asumido por el Canal de Isabel II, aunque considera 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 explica que el citado Ayuntamiento ha costeadado 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 y, por todo ello, 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 las tasas municipales suspendidas en el ejercicio 2022 y que esas cantidades deberán ser resarcidas al ayuntamiento o, en su caso, a los propietarios para que las abonen al ayuntamiento.

El escrito concluye solicitando la apertura de un expediente específico, en el marco del expediente general de responsabilidad patrimonial por los daños causados por la línea 7B de Metro, con la finalidad de valorar el importe del resarcimiento que corresponde a ese ayuntamiento por los perjuicios sufridos por dichas obras en los bienes y servicios municipales; instando la apertura del período de prueba en dicho procedimiento para la concreta evaluación de tales daños y todo ello, sin perjuicio de las indemnizaciones futuras que procedan por la aparición de nuevos daños.

- La representación de la Asociación de Afectados Metro Rafael Alberti y Presa formuló alegaciones, el 2 de marzo de 2023, en las que manifestaba: la disponibilidad de la Asociación y sus afectados para la terminación mediante acuerdos convencionales satisfactorios; la

disconformidad parcial con los conceptos indemnizables propuestos; la disconformidad con las valoraciones de la Administración; y que la asociación ha asumido gastos por cuenta de los perjudicados.

14.- El Área de Recursos y Asuntos Contenciosos de la Secretaría General Técnica, tras señalar que existen diferencias notables de valoraciones entre las tasaciones de los inmuebles aportadas por la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación y las que presentan los interesados, solicita el 13 de marzo de 2023, un análisis de los criterios de valoración y de las metodologías empleadas en los informes de tasación realizados.

15.- Debido a la personación de Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. en este procedimiento de responsabilidad patrimonial, se solicita el 17 de marzo de 2023, a la interesada que justifique y aclare respecto de la reclamación presentada por esta compañía, la cantidad y a los conceptos en su caso recibidos.

16.- Se dicta Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 19 de abril de 2023, en la que, con base a la STC 246/2000 y dado que el derecho a la prueba no tiene un carácter ilimitado, no se produce menoscabo de las garantías procedimentales por la inadmisión de algún medio probatorio propuesto, por lo que se acuerda desestimar los recursos acumulados contra las resoluciones relativas a la práctica de la prueba en los procedimientos de responsabilidad patrimonial incoados al respecto.

17.- El 19 de mayo de 2023, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo remitió los estudios efectuados por Tinsa respecto al método de comparación en las valoraciones y acerca de la valoración efectuada por Valum respecto al edificio situado en la calle de la Presa, nº 4 y Rafael Alberti, nº 1 y

nº 3. Se da traslado de dichos estudios a la interesada y se le concedió un nuevo trámite de audiencia.

18.- El 24 de mayo de 2023, se requiere a Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. para que acredite de forma fehaciente el pago a la interesada de la cantidad que dijo haber efectuado. El requerimiento se cumple el 25 de agosto de 2023, presentando los justificantes de transferencias bancarias por importes de 1.650 euros y 6.286,14 euros.

19.- El 28 de mayo de 2023, la Asociación de Afectados Metro de Madrid Rafael Alberti y Presa de San Fernando de Henares, presentó alegaciones impugnando los estudios de Tinsa (documento 24 del expte).

20.- El 12 de julio de 2023, se da trámite de audiencia el Canal de Isabel II, en su condición de interesada y perjudicada en el procedimiento de responsabilidad patrimonial; y constando notificado el 13 de julio, no ha efectuado alegaciones en el presente procedimiento.

El 7 de agosto de 2023, la Asociación de Afectados de Metro de Madrid Rafael Alberti y Presa de San Fernando de Henares, de la que la reclamante forma parte presentó nuevas alegaciones, en las que se abunda sobre lo ya manifestado y se rechazan las propuestas de acuerdos de terminación convencional finalizadores de los procedimientos.

El 27 de septiembre de 2023, se le da traslado a la interesada de una propuesta de acuerdo de terminación convencional, para que, en su caso, la acepte; sin que conste recibido ningún escrito al respecto.

21.- Finalmente, se emite la propuesta de resolución el 11 de diciembre de 2023 en la que propone estimar parcialmente la

reclamación de responsabilidad patrimonial formulada y se propone indemnizar con la cantidad ya actualizada de 190.801,20 euros, por la pérdida del inmueble (...) situado en la Calle, en San Fernando de Henares (documento 29).

El 21 de diciembre de 2023, el interventor general de la Comunidad de Madrid fiscaliza favorablemente la propuesta (documento 30).

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 por el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello de conformidad con el artículo 18.3.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno (ROFCJA).

El presente dictamen ha sido emitido dentro del plazo ordinario establecido en el artículo 23.1 del ROFCJA.

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial se regula en la LPAC y su regulación debe completarse con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), cuyo capítulo IV del título

preliminar se ocupa de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

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, 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 *“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”*.

En este caso, 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, 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.

La comunicación singular de esta orden iniciadora del procedimiento consta efectuada a la interesada, reconociéndola

legitimación activa en el procedimiento por su condición de propietaria de la vivienda y titular del 100% del pleno dominio del inmueble sita en la calle, de San Fernando de Henares, y tratarse de un inmueble afectado por la declaración de ruina y su posterior demolición.

La interesada actúa representada por abogado, habiendo quedado acreditada la representación –tras ser requerida por el instructor- con la copia de la escritura de poder otorgada a favor de varios letrados y procuradores.

En cuanto a 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, a 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 3ª) atribuyó a las filtraciones de agua causantes de los daños analizados, a defectos del proyecto de la obra, y no imputables a la mercantil contratista.

Así pues, la legitimación pasiva corresponde a la Comunidad de Madrid, puesto que desde la extinción de MINTRA, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, la Consejería de Transportes e Infraestructuras ha asumido la totalidad del contenido de sus bienes, derechos y obligaciones, según dispuso su artículo único, apartado 2, 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, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares comunicó el Decreto 2102/2021, de 7 de octubre, por el que se declaró el estado o situación legal de ruina urbanística de las edificaciones afectadas, 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, no había transcurrido un año, por lo que la incoación de este procedimiento se ha producido en plazo legal.

Respecto a su tramitación, ha de estarse al artículo 65.2 de la LPAC para los casos de inicio de oficio: *“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, 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 al 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 la Administración autonómica y la valoración de la vivienda siniestrada.

Adicionalmente, consta en el expediente un informe técnico-jurídico 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 este respecto, observamos que como se trata de expedientes que afectan a una pluralidad de interesados, por el órgano instructor se ha tratado de utilizar criterios uniformes de aplicación objetiva para todos ellos, en los que se atiende a si la vivienda siniestrada era, o no, la vivienda habitual, la condición de propietario, arrendatario o titular de derechos reales sobre la misma, valoración de los bienes muebles, la valoración del daño moral y otras circunstancias.

El órgano instructor se pronunció sobre la prueba propuesta con el resultado ya referido en el antecedente de hecho tercero de este dictamen.

A partir de todo ello, la Administración elaboró una propuesta de terminación convencional, ajustada a las previsiones del artículo 86.1 de la LPAC, que no ha sido aceptada por la interesada.

Continuando con el *iter* procedimental, consta que se ha realizado el trámite de audiencia con todos los interesados, conforme

a lo preceptuado en el artículo 82 de la LPAC, presentándose escritos de alegaciones por algunos de ellos, como hemos puesto de manifiesto en el antecedente de hecho tercero de este dictamen.

Por último, el interventor general de la Comunidad de Madrid ha fiscalizado favorablemente el expediente. Y se ha formulado la oportuna propuesta de resolución de estimación parcial de la reclamación de responsabilidad patrimonial.

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 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, consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, en los términos establecidos por la ley; previsión desarrollada por los artículos 32 y siguientes de la LRJSP.

La viabilidad de la acción de responsabilidad patrimonial de la Administración, según doctrina jurisprudencial reiterada, requiere la concurrencia los 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 1515/2005) *“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 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 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 *“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 ... 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 (...) 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.

En nuestro caso, resulta evidente que la interesada se ha visto privada de su vivienda por la ruina que la ha afectado a consecuencia de la actuación constructiva de las infraestructuras del Metro de Madrid.

El nexo causal entre este daño y la intervención del Servicio Público se aprecia claramente en el informe emitido el 19 de enero de 2023, por el subdirector general de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en el que indica:

“Los acontecimientos geotécnicos que han provocado los asientos del terreno afectando a las construcciones de la zona, derivan de las obras de construcción de la Línea 7B, todo ello sin perjuicio de la eventual intervención de otros factores como las deficiencias en el mantenimiento de la red de saneamiento municipal gestionada por el Canal de Isabel II desde el 2012 y con anterioridad por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. Por ello, existe una 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”.

Además, dicho nexo causal se estableció 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, la cual 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”.*

Por tanto, con independencia de que hayan podido influir otras causas, que son apuntadas por el responsable de la Dirección General de Infraestructuras, de lo actuado en el expediente que nos ocupa no ofrece duda que la causa directa de los daños en la vivienda del interesado que comportaron su posterior demolición, han sido las deficiencias en el proyecto elaborado por la Comunidad de Madrid.

Tampoco ofrece ninguna duda la afirmación de que resulta antijurídica la situación sufrida por la interesada, que se ha visto privada de su vivienda, a consecuencia de las obras realizadas, no siendo un daño que tenga obligación de soportar.

Concurren pues, todos los elementos de la responsabilidad patrimonial de la Administración autonómica.

QUINTA.- Resta por analizar el importe de la indemnización que deriva de esa responsabilidad y que ha de abonarse; existiendo discrepancias entre la propuesta de resolución y lo que reclama la

interesada tanto en la valoración económica como en los conceptos indemnizables.

Al respecto, 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.

Así, 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.

En relación con la valoración de los daños, consta en el expediente, un cumplido informe técnico-jurídico elaborado por un despacho el 25 de noviembre de 2022, a instancias de la Administración autonómica e incorporado al procedimiento, 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 RDL 7/2015, 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.

i) La valoración del bien inmueble de la interesada es de 187.060 euros considerando una superficie de 94 metros cuadrados construidos y una antigüedad de aproximadamente 50 años. Esta tasación es la efectuada por Tinsa en el informe de fecha 17 de noviembre de 2021 que forma parte del expediente.

Cabe reseñar que esta tasación es la seguida por el órgano instructor para la valoración de los inmuebles de la misma finca y de otras próximas de similares características, también afectadas por la misma obra pública, y que han sido objeto de otros procedimientos que han concluido con terminación convencional, al mostrar los afectados su conformidad con las valoraciones realizadas por la tasadora independiente; que han dado lugar a nuestros dictámenes 320/23 de 15 de junio; 235/23, de 4 de mayo y 217/23, de 27 de abril, entre otros muchos. Teniendo en cuenta este hecho, resultaría contrario al principio de igualdad atender en el presente expediente a

criterios diferentes de valoración del inmueble, salvo que se hayan apreciado errores en la tasación, lo que no consta.

Respecto del informe de tasación elaborado a instancias de la Asociación de afectados, hemos de aplicar la doctrina de este órgano consultivo –con base a la jurisprudencia- de que ante la concurrencia de informes periciales de sentido diverso, la valoración conjunta de la prueba pericial ha de hacerse, según las reglas de la sana crítica por mor del artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con un análisis de la coherencia interna, la argumentación y la lógica de las conclusiones a que cada uno de ellos llega.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 11 de febrero de 2016 (recurso 1002/2013) manifiesta que *“las pruebas periciales no acreditan irrefutablemente un hecho, sino que expresan el juicio o convicción del perito con arreglo a los antecedentes que se le han facilitado (...)”* y que *“no existen reglas generales preestablecidas para valorarlas, salvo la vinculación a las reglas de la sana crítica en el marco de la valoración conjunta de los medios probatorios traídos al proceso (...)”*.

De los métodos existentes para efectuar la valoración de una vivienda: comparación, coste o reposición, actualización de rentas y residual, los dos informes periciales contradictorios optan por el método de comparación que, como su propio nombre indica, compara diferentes muestras encontradas en el mercado inmobiliario que deben ajustarse en la tasación, para que sean similares al inmueble objeto de valoración, tratándose del método más objetivo.

En el presente caso, la valoración realizada a instancias del órgano instructor, a diferencia de la contratada por la asociación de afectados, incluye elementos objetivos de especial interés como es el análisis de valores de transmisiones reales obtenidas del Colegio de Registradores de España, de los últimos años que -de manera

estadística- establecen una aproximación de valores medios del uso residencial plurifamiliar en esa localidad. De todas las transmisiones se han seleccionado de muestra 42 viviendas transmitidas en el año 2022 en San Fernando de Henares, con una antigüedad entre 1970 a 1998 y una superficie de entre 70 a 110 metros cuadrados. De estas se han eliminado los diez valores más bajos y los diez más altos, resultando 22 viviendas a considerar. Así, el valor medio, tras la homogeneización que ofrece la tasación de TINSA, es de 1.932,31 €/m² y una horquilla de entre 1.694,15 €/m² y 2.216,87 €/m², valores dentro de lo normal si atendemos al estudio citado.

Todo ello, lleva a esta Comisión Jurídica Asesora a considerar adecuada la valoración del inmueble realizada por la tasadora independiente de 187.060 €, asumida por la propuesta de resolución, sin que resulte desvirtuada por la tasación aportada por los interesados.

En cuanto a las mejoras que la interesada dice haber introducido por valor de 9.373 €, éstas no han sido acreditadas por ningún medio probatorio, por lo que no ha lugar a su indemnización.

Respecto a los bienes muebles y los enseres, no se han reclamado ya que la interesada no fue desalojada de su vivienda ya que se encontraba arrendada y la pérdida de aquéllos no la ha sufrido la propietaria.

ii) Por lo que se refiere a la valoración de la indemnización por daños morales, ésta carece de módulos objetivos, como ha reconocido de forma recurrente esta Comisión Jurídica Asesora.

No obstante, el informe referenciado destaca que la jurisprudencia ha establecido determinados criterios a tener en cuenta para valorar los daños morales causados por una orden de

demolición de viviendas por anulación por sentencia de la licencia de obras otorgada; por ejemplo, recogidos en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de octubre de 2009, que confirma la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de fecha 9 de marzo de 2005, que dispuso que debía diferenciarse si se trataba de primera o segunda vivienda, *“ya que el sufrimiento moral que la pérdida de aquélla acarrea, en cuanto domicilio habitual, único, núcleo de la vida personal y familiar, no es parangonable al que sufre el adquirente de un inmueble destinado al recreo, ocio y esparcimiento durante períodos más o menos largos de tiempo ...”* y en todo caso, exige la residencia en la vivienda del indemnizado por este concepto. Además, señaló que *“el cálculo de los daños morales puede realizarse por grupos de propietarios, cuando se trata de una situación generalizada que afecta a un colectivo muy determinado de personas, cuyos padecimientos tienen un origen idéntico y, por lo tanto, cabe prever que las reacciones psicológicas ante el mismo sean, si no idénticas, sí muy similares”*.

En el caso dictaminado, se trata de una vivienda que no era la residencia habitual de la interesada: no estaba empadronada allí y la había arrendado, por lo que tal y como señala la propuesta de resolución, no hay daño moral sufrido.

La reclamación de 30.000 euros realizada por la interesada carece de todo sustrato probatorio y se limita a manifestar que esta cantidad es *“el criterio de referencia con arreglo a casos análogos”*, olvidando que, en estos últimos casos, sí se trataba de la vivienda habitual de los interesados, lo que no sucede en nuestro caso.

En consecuencia, no hay daño moral indemnizable.

iii) En último lugar, resta por analizar otros posibles conceptos indemnizables que no se tienen en cuenta por el órgano instructor y que se reclaman, como es la pérdida de un bien inmueble.

Como ya hemos señalado, éste no era la residencia habitual de la interesada por lo que no cabe que sea resarcida más que a través de la valoración económica del bien inmueble, como ya se ha expuesto, y como un único concepto, sin que el mismo daño pueda ser considerado como vulnerador de conceptos jurídicos distintos, para evitar la duplicidad indemnizatoria tal y como ya se ha pronunciado esta Comisión.

Los gastos inherentes a la compra de otra vivienda, que también se interesan, no constituyen daños reales y efectivos. En efecto, como es criterio de esta Comisión Jurídica Asesora al respecto, son los perjudicados los que libremente pueden disponer de la indemnización que se reconozca por la pérdida de vivienda sin que ello tenga que implicar la adquisición de otra nueva ni de un valor determinado.

Otro concepto que se reclama son los impactos fiscales que la indemnización conlleve, sin que tampoco se haga ninguna concreción al respecto. En todo caso, cabe recordar que el artículo 7 d) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, declara exentas las indemnizaciones como consecuencia de responsabilidad por daños personales, entre los que podrían encontrarse los daños morales; respecto a la indemnización por daños materiales solo estaría sujeta si conlleva una ganancia patrimonial que, de producirse, es obvio que resultaría carente de sentido que se intente trasladar como indemnizable al no implicar ninguna pérdida o perjuicio.

Por último, se solicitan los gastos asumidos por la asociación de afectados. Gastos que nuevamente no se concretan y que en ningún caso son susceptibles de ser indemnizados.

En efecto, cabe recordar que el procedimiento administrativo de responsabilidad patrimonial no requiere la intervención de abogados ni de ningún otro profesional, dándose además, la especial circunstancia en el procedimiento que nos ocupa de que se ha iniciado de oficio por la propia Administración y se ha recabado una pericial independiente para una adecuada valoración de los daños. Por tanto, cualquier gasto añadido tendría carácter voluntario y no es susceptible de ser indemnizado.

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 resulta adecuada, debiendo actualizarse al momento de su reconocimiento conforme al artículo 34.3 de la LRJSP.

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

CONCLUSIÓN

Procede reconocer la responsabilidad patrimonial de la Comunidad de Madrid por la pérdida de la vivienda sita en la calle, de San Fernando de Henares e indemnizar a la interesada en la cantidad total de 187.060 euros, cantidad que deberá actualizarse al momento en que se resuelva el procedimiento de conformidad con el artículo 34.3 de la LRJSP.

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 21 de febrero de 2024

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 94/24

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid