

Dictamen nº: **315/25**

Consulta: **Alcalde de Madrid**

Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**

Aprobación: **19.06.25**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 19 de junio de 2025, aprobado por unanimidad, sobre la consulta formulada por el alcalde de Madrid, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el procedimiento de responsabilidad patrimonial promovido por D., por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la caída ocurrida en la calle Blasa Pérez, s/n, de Madrid, por el mal estado del pavimento.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por un escrito presentado el día 29 de septiembre de 2022 en la oficina de Atención a la Ciudadanía Carabanchel del Ayuntamiento de Madrid, el interesado antes citado, formula reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la caída ocurrida, el día 10 de mayo de 2022, en la calle Blasa Pérez, s/n, “*a la altura de los pares nº 4*”, que atribuye al mal estado de conservación del pavimento.

Dice que, como consecuencia de la caída, sufrió fracturas graves y que tuvo que ser intervenido quirúrgicamente en el Hospital Universitario Clínico San Carlos, “*quedando ingresado y, posteriormente, remitido a domicilio*”.

Solicita una indemnización que no cuantifica.

Acompaña con su escrito unas fotografías del reclamante, tras sufrir la caída, en el lugar de los hechos; un escrito con el nombre, apellidos y dirección de cuatro testigos; informe del SAMUR, de 10 de mayo de 2022 e informes médicos del Hospital Universitario Clínico San Carlos y hojas de citación en el citado centro hospitalario.

SEGUNDO.- Acordado el inicio del procedimiento de responsabilidad patrimonial, el día 3 de noviembre de 2022 la jefa del Departamento de Reclamaciones I del Ayuntamiento de Madrid requirió al reclamante para que efectuara descripción detallada de los hechos y precisara la fecha y hora en que ocurrieron; indicación de dónde se encontraba el elemento causante de la caída (en la acera o en la calzada); aportara, en relación con los daños personales, informe de alta médica, informe de alta de rehabilitación y, en caso de aportar informe médico pericial, que se acompañaran todos los informes médicos acreditativos de los tratamientos mencionados en el mismo. Además, se le requirió, en caso de daños materiales, una evaluación económica de la indemnización solicitada; declaración suscrita por el afectado en la que manifieste no haber sido indemnizado (ni ir a serlo) por compañía o mutualidad de seguros; justificantes que acreditaran la realidad o certeza del accidente sobrevenido y su relación con la obra o servicio público; cualquier otro medio de prueba de que pretendiera valerse y, por último, indicación de si por esos mismos hechos se siguen otras reclamaciones civiles, penales o administrativas. Además, a la vista de que refería la presencia de testigos, se le requería para que aportara las declaraciones escritas de dichos testigos, firmada bajo juramento o promesa.

Con fecha 25 de abril de 2023, se emite informe por la Subdirección General de Conservación de Vías Públicas en el que se indica que la competencia en la conservación del pavimento corresponde a dicha dirección general, e indica que está incluida en el contrato de servicios

denominado “*Conservación de los pavimentos de las vías públicas en el Ayuntamiento de Madrid, lote 4*”; que los servicios técnicos no conocían el desperfecto con anterioridad a los hechos denunciados, indica que, calificada la incidencia como tipo A1, el adjudicatario debía actuar de oficio; que según el Pliego de Prescripciones Técnicas, el adjudicatario tiene obligación de hacer una inspección cada seis meses de todos los pavimentos, para detectar posibles desperfectos y que, en el presente caso, el aviso para la reparación de la incidencia no estaba creado. Considera que no sería imputable al adjudicatario porque, cuando se produjo el accidente, el contrato llevaba en vigor menos de seis meses.

En respuesta al requerimiento efectuado al reclamante, el día 25 de noviembre de 2022, este presenta escrito en el que manifiesta que sigue “*en recuperación*”, por lo que no puede enviar alta médica, ni los informes de alta de rehabilitación. Refiere no disponer de seguro ni de mutualidad e indica que, en relación con la valoración de los daños, debe realizarse conforme al baremo, de acuerdo con los informes médicos aportados, así como los que irá aportando.

Además, el día 16 de diciembre de 2022, el interesado presenta escrito adjuntando informe de rehabilitación y alta en el Servicio de Rehabilitación del Hospital Universitario Clínico San Carlos, de 5 de diciembre de 2022.

Asimismo, el día 8 de marzo de 2023, el interesado vuelve a aportar documentación, consistente en el informe de alta médica del Servicio de Traumatología del Hospital Universitario Clínico San Carlos, de 7 de marzo de 2023.

Solicitado informe a la Policía Municipal, con fecha 17 de abril de 2023, el comisario jefe de la C.I.D. Carabanchel informa que, consultados los antecedentes existentes, no existe incidencia ese día en el lugar de referencia.

Con fecha 23 de mayo de 2024, la aseguradora municipal ha valorado los daños sufridos por el reclamante en 16.874,19 euros, cantidad resultante de la suma de 2.665,71 euros por 81 días de perjuicio personal particular básico, 7.244,08 euros por 127 días de perjuicio personal particular moderado; 82,28 euros por 1 día de perjuicio grave; 3.849,35 euros por 5 puntos de secuela funcional y 3.032,77 euros por 4 puntos de secuela estética.

Notificado el trámite de audiencia al reclamante y a la compañía aseguradora municipal, con fecha 20 de junio de 2024, el interesado presenta escrito en el que pone de manifiesto que ya en su escrito de inicio del procedimiento aportaba fotografías, informes médicos e identificaba a cuatro testigos.

Requerido el interesado por la instructora del procedimiento para que aporte el DNI de los testigos citados o, en su caso, la declaración escrita de dichas personas, firmada bajo juramento o promesa, el día 28 de octubre de 2024, el interesado presenta escrito con el que acompaña el DNI de los testigos propuestos y la declaración escrita (de contenido idéntico, manuscritas y con la misma letra) firmada por ellos.

Intentada la notificación a los cuatro testigos propuestos, solo tres de ellos pudieron ser notificados para la práctica de la prueba testifical, señalada para el día 18 de diciembre de 2024. Consta en el expediente sendas diligencias, de 18 de diciembre de 2024, haciendo constar la incomparecencia de dos de los testigos citados.

Sí compareció el tercero de los testigos propuestos, que reconoce ser amigo del reclamante y, preguntado si fue testigo directo del incidente, manifiesta que “*cree que sí*”. El testigo refiere que estaba en la acera de enfrente, pasó por la panadería y oyó al reclamante que le decía que le comprara pan, “*en ese momento le vio caer y como estaba entre dos coches ya no vio más*”. En relación con el lugar de la caída, dice que fue en la calle Blasa Pérez, “*sobre los números 8 o 10*”. Interrogado por el desperfecto,

reconoce que no lo vio, que lo vio después, cuando se acercó y observó que había un bache muy gordo porque faltaba asfalto en la carretera. En relación con la mecánica de la caída, “*piensa que bajó un pie y pisó el bache*”. El testigo manifiesta que estaba a 12 o 15 metros de distancia, que el desperfecto consistía en un bache en la calzada; que él no podía divisar el desperfecto desde el lugar donde estaba, que había bastante luz y que el desperfecto era “*perfectamente*” visible; que no había un paso de peatones e interrogado por la causa por la que el reclamante transitaba por la calzada, responde que este estaba parado, y que “*cuando le vio en la acera de enfrente se pondría de frente a él para decirle que le comprara el pan*”. En relación con la declaración escrita firmada por él, también reconoce que lo redactaron los dos, el reclamante y él, “*y luego alguien la escribió y se la dio a su firma. Refiere que se ratifica en su contenido*”.

Tras diversas gestiones para averiguar el domicilio de otra de las testigos propuestas por el reclamante, finalmente, el día 12 de febrero de 2025 se tomó declaración a la testigo, que reconoce cómo ya vio al reclamante caído y “*cómo lo levantaban a rastras*”.

La testigo no es capaz de recordar la hora del suceso, porque ocurrió “*hace mucho tiempo*”. Según manifiesta en su declaración la testigo:

“*(...) venía de comprar y vio que había mucha gente en la acera por la que venía y en ese instante estaban sacando dos personas a este hombre del agujero en el que se había caído. En esa acera, que habían estado arreglando antes, habían dejado un hueco bastante grande. Cuando la testigo llegó parece que estaba ya la ambulancia en camino porque la habían llamado y la testigo, como conocía al reclamante del barrio, se fue a avisar a una hermana de él y la mujer bajó porque no se había enterado, y estuvieron allí hasta que se lo llevaron*”.

La testigo reconoce, por tanto, que no fue testigo directo de la caída e indica que el hueco no estaba en la acera, sino bajando el bordillo de la

acera. Preguntada sobre si había luz, responde que sí, que era de día y que se veía bien porque había sol y no llovía. A la pregunta de si el desperfecto era visible, la testigo responde que no, porque los coches aparcan allí, “*con lo que si pasa una persona por allí, puede meter el pie al bajar*”. Interrogada la testigo sobre la existencia de algún paso de peatones para cruzar, contesta que está más adelante y añade:

“Lo que pasa es que por allí pasa mucha gente porque está el paso más corto. La testigo refiere que ella también pasa a veces por allí y que la gente a veces pasa por donde no debe”.

Preguntada por la declaración escrita, firmada por ella, reconoce que ella no la redactó y que fue el reclamante quien se la puso a la firma.

Notificado un nuevo trámite de audiencia al reclamante, este compareció en las dependencias municipales el día 12 de marzo de 2025, obteniendo copia de la documentación en expediente electrónico. No consta que haya formulado alegaciones.

El día 11 de abril de 2025, se dicta propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación al considerar que, aunque se considere acreditado que el reclamante sufrió una caída en el lugar y fecha indicados, no está probado “*con la necesaria fehaciencia la relación de causalidad directa, inmediata y exclusiva entre el daño sufrido y el funcionamiento del servicio público en la medida en que ninguno de los testigos presenció exactamente la forma en la que se produjo el accidente*”. Además, considera que se ha producido la ruptura del nexo causal, porque la caída se produjo en la calzada, en un lugar no habilitado para el cruce de peatones, por lo que debería haber extremado la precaución y, en cualquier caso, no concurrir la antijuridicidad del daño.

TERCERO.- La Alcaldía de Madrid, a través de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, remite solicitud de dictamen

preceptivo a la Comisión Jurídica Asesora, con registro de entrada en este órgano el día 21 de mayo de 2025.

La ponencia correspondió, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. Rocío Guerrero Ankersmit quien formuló y firmó la propuesta de dictamen que fue deliberada y aprobada por el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora, en sesión celebrada el día 19 de junio de 2025.

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 indeterminada, y la solicitud se efectúa por la Alcaldía de Madrid, órgano legitimado para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3.c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero (en adelante, ROFCJA).

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado a instancia de parte interesada, según consta en los antecedentes, se regula en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según establece 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, al tratarse de la persona perjudicada por el accidente que alega producido por una defectuosa conservación de la vía pública.

Se encuentra legitimado pasivamente el Ayuntamiento de Madrid en cuanto titular de la competencia de infraestructuras viarias, ex. artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, título competencial que justifica la interposición de la reclamación contra el ayuntamiento.

En lo relativo al plazo de presentación de la reclamación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67.1 de la 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, resulta de la documentación examinada que la caída se produjo el día 10 de mayo de 2022, por lo que no existe duda alguna de que la reclamación presentada el día 29 de septiembre de 2022, está formulada en plazo.

En relación con la tramitación del procedimiento, el órgano peticionario del dictamen ha seguido en su instrucción los trámites previstos en las leyes aplicables. Tal como ha quedado reflejado en los antecedentes de hecho, se ha recabado informe de la Dirección General de Conservación de Vías Públicas (Departamento de Vías Públicas), del Ayuntamiento de Madrid y de la Policía Municipal. Asimismo, se ha practicado la prueba testifical, propuesta por el reclamante, si bien dos de los testigos citados, no comparecieron.

Por otro lado, consta que se ha conferido trámite de audiencia a todos los interesados en el procedimiento, sin que ninguno de ellos haya formulado alegaciones. Después, se ha redactado la correspondiente propuesta de resolución en sentido desestimatorio de la reclamación de responsabilidad patrimonial planteada.

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 en su título preliminar, capítulo IV, artículos 32 y siguientes. 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 económicoamente 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*”.

Resulta acreditado en el expediente, por los informes médicos aportados, que el reclamante, de 74 años, sufrió lesiones consistentes en fractura luxación del tobillo izquierdo, teniendo que ser intervenido ese mismo día para implantación de material de osteosíntesis, con inmovilización durante dos semanas y tratamiento rehabilitador después, diagnosticándose síndrome de dolor regional complejo en la mano derecha.

En el presente caso, el reclamante invoca como causa de la caída el defectuoso estado de conservación del pavimento y, en concreto la

existencia de agujero y desnivel en la calzada. Aporta, para acreditar dicha afirmación, unos informes médicos, el informe del SAMUR, la declaración escrita de cuatro testigos y unas fotografías del reclamante, tras la caída, en el lugar de los hechos.

En el curso del procedimiento se ha recabado el informe de la Dirección General de Conservación de Vías Públicas, así como de la Policía Municipal y se ha practicado la prueba testifical.

En relación con los informes médicos, es doctrina reiterada de este órgano consultivo, que no sirven para acreditar la relación de causalidad entre los daños y el funcionamiento de los servicios públicos municipales porque los facultativos que atendieron al reclamante el día de la caída no presenciaron esta, limitándose a recoger en su informe lo manifestado por el interesado como motivo de consulta. En este sentido la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 30 de junio de 2022 (recurso 478/2021), considera los informes médicos “*medios probatorios inidóneos para la acreditación de la forma concreta de causación de las lesiones a que los mismos se refieren*”.

Lo mismo cabe señalar del informe del SAMUR que, como declara la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 29 de junio de 2020 (recurso nº 34/2019) sólo acredita el lugar de recogida, pero no la mecánica de la caída. En el presente caso, la asistencia del citado servicio tuvo lugar en la calle Blasa Pérez, número 4.

Asimismo, tampoco las fotografías aportadas del supuesto lugar de los hechos sirven para acreditar el nexo causal entre el daño sufrido y el funcionamiento de los servicios públicos municipales porque, como es doctrina reiterada de esta Comisión Jurídica Asesora, las fotografías no prueban que el accidente estuviera motivado por la existencia del desperfecto que muestran, ni la mecánica del accidente (v.gr. dictámenes 116/18, de 8 de marzo; 221/18, de 17 de mayo; 415/18, de 20 de

septiembre y 308/19, de 25 de julio, entre otros muchos). En este sentido, la referida Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 30 de junio de 2022 señala en relación con las fotografías aportadas al procedimiento que “*lo más trascendente no es acreditar las condiciones de la vía pública, sino que una vez establecido tal hecho ha de probarse cumplidamente donde y como se produjo la caída siendo en extremo trascendente la prueba de la mecánica de esta*”.

Por lo que se refiere a las declaraciones escritas de los testigos que, como es doctrina reiterada de este órgano consultivo, deben valorarse como prueba documental, carecen de valor probatorio alguno, en cuanto que todas ellas han sido escritas por la misma persona y tienen idéntica redacción.

En cuanto a la prueba testifical practicada, una de los testigos reconoce no haber presenciado la caída porque vio al reclamante una vez que ya se había caído.

En relación con el segundo de los testigos, su declaración incurre en ciertas contradicciones en relación con el lugar exacto de la caída, así refiere como lugar de los hechos los números 8 o 10 de la calle Blasa Pérez, a diferencia de lo firmado por él en su declaración escrita. Por otro lado, frente a la testigo que reconoce que el reclamante se disponía a cruzar la calzada cuando se cayó, el otro testigo que “*cree*” haber presenciado la caída, afirma que el reclamante “*estaba parado*” y manifiesta que “*cuando le vio en la acera de enfrente se pondría de frente él para decirle que le comprara pan*”. Del contenido de las declaraciones de este segundo testigo lo que sí resulta acreditado es que el reclamante no caminaba con la debida diligencia, toda vez que cuando sufrió la caída se encontraba hablando con su amigo desde la acera de enfrente, por lo que, además de bajar a la calzada por un lugar no habilitado para la circulación de los peatones, no caminaba con la diligencia exigible en estos casos.

En cualquier caso, en relación con la antijuridicidad del daño, no puede tenerse por probado que el defecto fuera de tal entidad que rebasara los estándares de seguridad exigibles. En esta línea, para que el daño resulte imputable a la Administración competente será necesario que ésta haya incurrido, por acción u omisión, en una vulneración de los estándares de seguridad generalmente aplicables, en función de las circunstancias concurrentes y del sector de actividad, en el presente caso, el derivado de la conservación de las vías públicas; sólo entonces podrá considerarse que el daño es antijurídico y el particular no tendría el deber de soportarlo, conforme establece el artículo 32.1 LRJSP.

En dicho sentido, como es criterio de esta Comisión Jurídica Asesora (v.gr. dictamen 32/19, de 31 de enero), haciéndonos eco de la doctrina del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, debemos apelar a la jurisprudencia del Tribunal Supremo para medir la imputabilidad a la Administración de los daños relacionados con el pretendido incumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de las vías públicas en adecuado estado.

De esta forma, se trata de que la vía no esté en circunstancias adecuadas de conservación, y de que esa falta de cuidado sea, además, relevante. En otro caso, no existiría título de imputación del daño a la Administración por cuanto no puede calificarse el daño como antijurídico.

En diversos dictámenes, como el 475/16, de 20 de octubre; el 354/17, de 7 de septiembre y el 130/19, de 4 de abril, hemos aludido a la diferencia entre el deber de cuidado relativo al lugar destinado al tránsito de peatones y el que va referido a la calzada, haciendo nuestra la doctrina del citado Consejo Consultivo que se contiene, entre otros, en los dictámenes 618/12, de 14 de noviembre y 203/14, de 14 de mayo. En este último se argumentó que “*es de todo punto lógico que los estándares de seguridad sean distintos para las aceras que para las calzadas. Ante la reclamación de un peatón, no carece de relevancia el estado de aceras y*

calzadas, puesto que es exigible que las primeras se encuentren en mejor estado que las segundas. En estos casos es deber de los peatones extremar las precauciones para evitar posibles caídas, ya que el firme de la calzada puede presentar irregularidades mayores y más frecuentes que las que serían razonablemente admisibles en una acera”.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sala de lo Contencioso Administrativo de 23 de mayo de 2014) que indica: “*(...) Ciertamente, como indica el recurrente, el hecho de que el destino natural de la calzada sea el de circulación de vehículos no impide que puedan andar por ella peatones. Ahora bien, en tal supuesto, deben adaptar su paso y atención a la especialidad que supone andar por donde circulan los vehículos, de modo que eviten las normales imperfecciones y desgastes que el uso por circulación rodada acaba provocando de modo natural en las vías por donde deben circular*”.

Doctrina que resulta de aplicación al presente caso porque, como reconocen los testigos, el desperfecto consistente en la falta de rodadura de asfalto alrededor de una alcantarilla, era “*perfectamente visible*”, la caída se produjo a plena luz del día y en una zona muy próxima al domicilio del causante.

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

CONCLUSIÓN

Procede desestimar la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada al no apreciarse la existencia de responsabilidad patrimonial

entre los daños sufridos por el reclamante y el funcionamiento de los servicios públicos municipales, ni concurrir la antijuridicidad del daño.

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 19 de junio de 2025

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen nº 315/25

Excmo. Sr. Alcalde de Madrid

C/ Montalbán, 1 – 28014 Madrid