

Dictamen n.º: **471/25**  
Consulta: **Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior**  
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**  
Aprobación: **01.10.25**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad en su sesión de 1 de octubre de 2025, emitido ante la consulta formulada por el consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por el presidente de la comunidad de propietarios del garaje del edificio de la calle A nº aaa, de Coslada, por los presuntos daños sufridos en sus instalaciones ocasionados por la rotura de una acometida en un tramo propiedad del Canal de Isabel II.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Mediante escrito, presentado en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el día 12 de abril de 2022, la comunidad de propietarios antes citada formula reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios sufridos en el garaje de la comunidad, sito en la calle A nº aaa, de Coslada, como consecuencia de la rotura de una acometida del Canal de Isabel II.

El escrito refiere que, a raíz de la rotura, se comenzaron a observar filtraciones en los muros de contención del garaje, de modo que, tras dar

aviso a dicha empresa y recibir la visita de un perito, la comunidad de propietarios recibió una carta, con una propuesta de indemnización por importe 394 €.

Según se afirma, esta cantidad responde únicamente a la valoración de los daños estéticos, pero no subsana el problema de filtración, por lo que, si la comunidad de propietarios realiza el pintado de las zonas donde el agua está entrando al garaje, en cuanto vuelva a llover se mojará nuevamente, no siendo de ninguna utilidad.

La comunidad indica que no había padecido problemas de filtraciones en esos muros hasta la avería producida en una de las tuberías propiedad del Canal de Isabel II y, para acreditarlo, adjuntan un informe, realizado por un arquitecto colegiado a petición de la comunidad en el año 2019, donde se reflejan todos los problemas existentes de humedades en el garaje y cuya subsanación se realizó en el mes de febrero de 2021.

En definitiva, y según recoge el escrito, hasta el momento en que ocurrió la avería y posterior inundación del garaje, no se habían detectado patologías previas por filtración en los muros sur y oeste de la edificación, por lo que se considera que la responsabilidad del Canal incluye evitar que siga filtrándose el agua, *“ya que únicamente pintar no soluciona el problema”*.

El informe pericial que se adjunta, firmado el 12 de abril de 2019 por un arquitecto colegiado, señala, entre otras consideraciones, que *“... he observado la presencia de humedades por filtraciones de agua en uno de los muros de hormigón del garaje. La presencia de humedad es puntual, existiendo manchas y desconchones en la pintura de la pared y suelos afectados...Las humedades se han observado puntualmente en dos zonas del muro de contención de hormigón de la fachada norte de garaje...Las humedades del muro de la fachada norte pueden tener su origen en la*

*ausencia o deterioro de la impermeabilización exterior del mismo en la zona ajardinada pegada al muro.*

*Para solucionarlo se aconseja reparar o sustituir la impermeabilización defectuosa del exterior del muro, sanear igualmente su drenaje y en caso de no existir colocar uno nuevo en toda la longitud del muro.*

*Constructivamente, aconsejo que la reparación de estas filtraciones se realice desde el exterior del edificio mediante la ejecución de una impermeabilización con láminas asfálticas o de EPDM en toda la zona enterrada del muro en contacto con la zona ajardinada.*

*También aconsejo realizar un drenaje enterrado en la parte de arranque del muro en la cimentación, de forma que sean evacuadas al alcantarillado todas las escorrentías del terreno, principalmente las de los riegos del jardín anexo y las de lluvia...”.*

Con el escrito de reclamación se adjunta también el acta de la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios de 28 de octubre de 2021, en la que se hace constar que es preciso “*comunicar al Canal de Isabel II que, debido a la avería que tuvo lugar en el mes de abril en la acometida de entrada a la finca de ....., se ocasionaron filtraciones en el garaje. Debido a esto, quedan manchas residuales de humedad y puntos por los que penetra el agua*”.

**SEGUNDO.-** A causa de la referida reclamación se instruyó un procedimiento de responsabilidad patrimonial del que constituyen aspectos a destacar en su tramitación, los siguientes:

El día 19 de abril de 2022, se requiere al presidente de la comunidad de propietarios reclamante para que acredite la representación que dice ostentar o, si la comunidad actúa en su propio nombre y derecho, firme y ratifique él mismo aportando DNI y acta donde figure su nombramiento.

Igualmente, se le indica que debe aportar declaración firmada por él de no haber sido indemnizado por el mismo siniestro por compañía de seguros ni entidad pública o privada alguna, así como concretar, si es posible, la cuantía reclamada.

Con fecha 7 de septiembre de 2022, la secretaria administradora de la comunidad de propietarios remite escrito, al que adjunta copia del acta de nombramiento en junta de la comunidad tanto del presidente como de la secretaria administradora, fotocopia del DNI del presidente de la comunidad y declaración de no haber sido indemnizado, firmada por él.

Acordado el nombramiento de instructor del expediente, el día 8 de junio de 2022, este acuerda admitir la documental y pericial aportada con el escrito de inicio del procedimiento de responsabilidad patrimonial.

Se ha incorporado al procedimiento informe y documentación relativa a la incidencia 1742-21-0002 del Área de Seguros y Riesgos de Canal de Isabel II, S.A., informe en el que se hace constar, respecto al siniestro acaecido el 20 de abril de 2021, que *“realizado/resuelto. se repara definitivamente; elemento reparado tubería general; actuación efectuada reparación tubería; red de abastecimiento; diámetro reparado 150; material reparado fundición gris; ¿otra reparación? no; se repara tubería general de 150 de fundición gris..., afectándose la finca del nº 1 de la calle A, ubicada en diagonal con el inmueble de la Comunidad reclamante, el nº aaa, conforme a lo expresado en el informe del Área de Conservación Sistema Jarama de Canal de Isabel II, S.A.M.P., folios 175-176 y con el plano dela red de abastecimiento, 177, (...) se ve... que la rotura es en el tramo de tubería general que controla la VA.54HS-193, el testero que da servicio al número aaa de la calle A...”*.

Se acompaña con un informe pericial, de fecha 25 de mayo de 2021, solicitado a instancia de Canal de Isabel II, S.A., sobre los daños sufridos en el garaje de la comunidad, que se valoran en 393 euros,

correspondientes a 1 tendido de pintura a 3 colores y un tendido de pintura a 1 color.

Con fecha 11 de julio de 2023, la comunidad de propietarios remite correo electrónico, indicando que solicita como indemnización el importe de 92.235,15 €, al ser el menor de los presupuestos solicitados al efecto de corregir los defectos causados, los cuales también se adjuntan para su estudio y comprobación.

El 20 de septiembre de 2023, se requiere a la reclamante para que aporte el acta del nombramiento del nuevo presidente de la comunidad de propietarios, y se acuerda dar traslado del expediente a la aseguradora del Canal de Isabel II a los efectos oportunos.

Con fecha 9 de octubre de 2023, la comunidad reclamante cumple el requerimiento, siendo de nuevo requerida el 4 de diciembre de 2023 para que aporte acreditación de la ejecución de las obras que se dicen llevadas a cabo en su escrito de reclamación inicial en el mes de febrero de 2021 para la subsanación de todos los problemas existentes de humedades. Esta nueva solicitud es cumplimentada por la reclamante el 9 de enero de 2024.

Mediante oficio de 22 de enero de 2024, se confiere audiencia en el expediente a la comunidad de propietarios reclamante. No obstante, y por escrito de 17 de septiembre de 2024, se le requiere para que aporte el desglose por partidas del presupuesto base de la reclamación, de la empresa ADO, S.L., de 23 de noviembre de 2022. La reclamante cumple el requerimiento el 18 de septiembre de 2024, y se le otorga un nuevo trámite de audiencia tanto a ella como a la aseguradora del Canal de Isabel II, mediante sendos oficios de 22 y 23 de septiembre de 2024, respectivamente.

Finalmente, el día 24 de octubre de 2024 se formula propuesta de resolución, que estima parcialmente la reclamación, debiendo indemnizarse a la comunidad de propietarios en la cantidad de 393 euros.

Remitido el expediente a esta Comisión Jurídica Asesora, se emite el dictamen 752/24, de 28 de noviembre, en el que se estima necesario retrotraer el procedimiento para que se aporte un informe técnico que desvirtúe las alegaciones de la comunidad reclamante y recoja el punto de vista de la Administración en relación con el origen de las humedades. De igual modo, esta Comisión considera que ha de darse traslado de la reclamación al Ayuntamiento de Coslada para que pueda alegar lo que convenga a sus intereses, pues no puede desconocerse que el suministro de agua es una de las competencias que el municipio ejerce en todo caso artículo 25.2.1) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y que los tribunales han venido reconociendo en determinados casos la responsabilidad solidaria de ambas Administraciones ante la existencia de un convenio de encomienda de gestión con el Canal de Isabel II.

Como consecuencia, se solicita información, mediante correo electrónico de 23 de junio de 2025, al Área de Conservación Sistema Jarama que, por el mismo medio, y con fecha 25 de junio de 2025, refiere que *“no podemos decir si los problemas de filtraciones son como consecuencia de la rotura”*.

Se ha incorporado al expediente, a instancias de Área de Seguros y Riesgos, el informe pericial emitido para la aseguradora del Canal de Isabel II, de fecha 2 de abril de 2024, en el que se concluye que *“...En lo que respecta a la reclamación de reparación de patologías de la comunidad reclamada por la comunidad, entendemos que estos responden a una patología previa existente ante la ausencia o deterioro de la impermeabilización y drenaje de la cimentación del edificio, los cuales no*

*guardarían relación por la presencia de agua ocasionada por el presente siniestro. ( )*

*En consecuencia, dicha reclamación se conllevaría una mejora en la edificación afectada, al dotarle de mayor impermeabilización de su cimentación y muros de sótano...”.*

Mediante sendos oficios de 1 de julio de 2025, se ha conferido el trámite de audiencia en el expediente la comunidad de propietarios reclamante, a la aseguradora del Canal de Isabel II, así como al Ayuntamiento de Coslada, sin que conste la formulación de alegaciones por su parte.

Finalmente, el día 21 de julio de 2025 se formula propuesta de resolución, que estima parcialmente la reclamación, debiendo indemnizarse a la comunidad de propietarios en la cantidad de 393 euros.

**TERCERO.-** El consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior ha solicitado el dictamen por medio de escrito, que ha tenido entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora el 1 de agosto de 2025, correspondiendo su estudio, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Francisco Javier Izquierdo Fabre, que formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada en el Pleno de la Comisión, en su sesión de 1 de octubre de 2025.

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 15.000 euros y a solicitud de un órgano legitimado para ello, según el artículo 18.3.c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero (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.

La comunidad de propietarios del garaje del edificio de la calle A nº aaa, de Coslada, que inició el procedimiento de responsabilidad patrimonial presentando una reclamación por medio de su presidente, ostenta legitimación activa para formular la pretensión indemnizatoria que en dicho escrito se sustenta, al amparo del artículo 4 de LPAC en relación con el artículo 32.1 de la LRJSP, al relacionarse con una serie de desperfectos producidos en el garaje dicha propiedad. La reclamación ha sido presentada, como decimos, por el presidente, a quien corresponde la representación legal de la comunidad de propietarios, de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH).



Asimismo, se encuentra legitimado pasivamente el Canal de Isabel II, en cuanto entidad titular de la red de suministro y distribución de aguas, consecuentemente del servicio público que presta de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, estando en la actualidad adscrita a la consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, conforme a los decretos 76/2023, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica básica de las consejerías de la Comunidad de Madrid y conforme al Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de dicha consejería.

Además, y en cuanto a dicha legitimación pasiva cabe recordar lo ya expuesto en el dictamen 752/24, de modo que no puede desconocerse que el suministro de agua es una de las competencias que el municipio, en este caso Coslada, ejerce en todo caso según el artículo 25.2.1) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y que los tribunales han venido reconociendo en determinados casos la responsabilidad solidaria de ambas Administraciones ante la existencia de un convenio de encomienda de gestión con el Canal de Isabel II, como el suscrito entre el Ayuntamiento de Coslada y dicha entidad (así la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 25 de septiembre de 2008, recurso 1477/2002). Asimismo, también nuestro dictamen 77/17, de 16 de febrero, entre otros.

En cuanto al plazo, las reclamaciones de responsabilidad patrimonial, a tenor del artículo 67.1 de la LPAC, tienen un plazo de prescripción de un año desde la producción del hecho que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo.

En el caso que nos ocupa, el siniestro origen del daño tuvo lugar, en principio, el 20 de abril de 2021, por lo que la reclamación, presentada el 12 de abril de 2022, habría sido formulada en plazo legal, sin perjuicio

que quepa considerar, a la vista del contenido del escrito de reclamación, que nos encontramos ante un supuesto de daño continuado, pues, según se alega, las filtraciones de agua se siguen produciendo.

Respecto a la tramitación del procedimiento, y tras la retroacción del mismo, se ha incorporado desde el Canal de Isabel II un informe pericial elaborado a instancias de su aseguradora que, en los términos que señalábamos en el dictamen 752/24, aporta el punto de vista de la Administración en relación con el origen de las humedades. Posteriormente, se ha dado audiencia tanto a la comunidad de propietarios reclamante como a la aseguradora del Canal de Isabel II y, especialmente, al Ayuntamiento de Coslada, tal y como indicábamos en el referido dictamen y en cumplimiento del artículo 82 de la LPAC. Finalmente, se ha redactado la propuesta de resolución, parcialmente estimatoria de la reclamación.

En suma, pues, de todo lo anterior, cabe concluir que la instrucción del expediente ha sido completa, sin que se haya omitido ningún trámite que tenga carácter esencial o que resulte imprescindible para resolver.

Se observa, no obstante, el dilatado periodo de tiempo transcurrido desde la presentación de la reclamación, muy por encima del plazo de seis meses establecido para resolver y notificar la resolución. No obstante, el transcurso del plazo no exime a la Administración de su obligación de resolver expresamente y sin vinculación alguna con el sentido del silencio desestimatorio producido ni, en consecuencia, a esta Comisión Jurídica Asesora de informar la consulta.

**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 este caso no resulta controvertido en el expediente que la comunidad de propietarios reclamante sufrió daños en su garaje por filtración de agua debido a la rotura de una tubería de la red de abastecimiento del Canal de Isabel II, rotura que se produjo concretamente *“en el tramo de tubería general que controla la VA.54HS-193, el testero que da servicio al número a de la calle A...”*.

Así resulta tanto del informe detallado de la incidencia 1742-21-0002 y de su seguimiento, como de los informes periciales elaborados por la aseguradora del Canal de Isabel II a instancias del Área de Seguros y Riesgos.

Estando acreditados los hechos, ha de entenderse que concurren en este caso los presupuestos de la responsabilidad patrimonial que hemos expuesto en la consideración anterior. A la vista del expediente examinado, existe relación de causalidad entre el daño en el garaje y las deficiencias del mencionado elemento propiedad del Canal de Isabel II, y dicho daño debe reputarse antijurídico pues el interesado no tiene el deber jurídico de soportar los daños provocados por la rotura de una tubería de suministro de agua.

**QUINTA.-** Ahora bien, partiendo de lo anterior, discrepan la comunidad de propietarios reclamante y el Canal de Isabel II en cuanto a la naturaleza y la entidad de los daños causados en el garaje por la

inundación acaecida y, en especial, sobre si se trató de una filtración de agua puntual, derivada de la rotura de la tubería en los términos ya señalados, como sostiene el Canal de Isabel II, que propone únicamente la indemnización de los daños estéticos acaecidos en el garaje por el suceso, o bien, nos encontramos con un daño continuado pues, como alega la comunidad de propietarios en su escrito, hasta el momento en que ocurrió la avería y posterior inundación del garaje, no se habían detectado patologías previas por filtración en los muros sur y oeste de la edificación, por lo que se considera que la responsabilidad del Canal incluye evitar que siga filtrándose el agua, *“ya que únicamente pintar no soluciona el problema”*.

A esos efectos, junto con la reclamación se aporta un informe pericial, elaborado por un arquitecto colegiado, que, entre sus conclusiones, señala que *“... existen humedades de capilaridad que ascienden por las particiones o divisiones de ladrillo del núcleo de comunicaciones y cuartos de instalaciones situadas en la planta del garaje. Estas humedades también pueden estar afectando puntualmente a los cerramientos del garaje respecto de la calle, los cuales, aun cuando por ser de hormigón no muestran signos de daños aparentes, pueden estar siendo afectados...”*.

Ahora bien, un más preciso análisis del informe pericial de parte permite colegir la existencia de deficiencias de impermeabilización en el edificio dañado, que el propio perito reconoce, y que pudieran justificar, en mayor medida, las filtraciones que sufre el garaje del edificio.

Así, el perito refiere en su informe, por un lado, que *“mediante las catas realizadas, he podido inspeccionar el sistema constructivo de apoyo de la solera en el terreno. Carece de lámina impermeabilizante y de enchachado base que permita un correcto drenaje del agua del suelo. En este sentido la sub-base de la solera está constituida únicamente por un tomo de zahorra compactada. Tampoco las zaparas y arranque de muros*

*tienen elementos de impermeabilización, no observándose la disposición de drenajes interiores. También se ha apreciado que, en la zona del núcleo de comunicaciones, la solera parece pasante por debajo de las particiones y divisiones del mismo”.*

Además, el informe, ante la existencia de humedades de capilaridad presentes en las particiones o divisiones de ladrillo mencionadas, que pueden provenir del terreno a través de la solera, aconseja *“la realización de un drenaje a instalar bajo la solera del garaje para recoger las posibles escorrentías de agua del terreno”,* si bien admite que esta solución *“no corregiría las deficiencias constructivas que presenta la solera actual...”.*

De igual modo, el perito reconoce que *“las humedades del muro de la fachada norte pueden tener su origen en la ausencia o deterioro de la impermeabilización exterior del mismo en la zona ajardinada pegada al muro... Para solucionarlo se aconseja reparar o sustituir la impermeabilización defectuosa del exterior del muro”.*

Por último, el informante admite incluso que *“dado que el saneamiento se ha renovado recientemente, las filtraciones de agua procedentes del mismo deberían descartarse...”.*

En el mismo sentido, obra en el expediente un informe pericial elaborado por la compañía aseguradora del Canal de Isabel II, en el que se realiza un análisis de las posibles causas de las humedades y se señala, como ya indicábamos, que *“... tanto la cimentación como los muros de sótano no disponen de elementos que dispongan de capacidad drenante o impermeabilizante en su encuentro con el terreno, dado que en el año de construcción no se instalaron. En consecuencia, ante la presencia de humedad en el terreno existe probabilidad de que se generen humedades en el mismo. En lo que respecta a las humedades en el muro en contacto con el terreno, el técnico las relacionaría con una inexistencia o deterioro de la impermeabilización en el mismo, por lo que recomienda su reparación o sustitución. (...) En consecuencia, se puede concluir que la presencia de*

*humedad en el garaje es manifestada principalmente por la naturaleza o estado de la construcción, la cual dispone de un ineficiente sistema de impermeabilización ante la humedad del terreno, bien por deterioro o por no haberse instalado en fecha de construcción, lo cual fue detectado en noviembre de 2018, es decir, más de dos años con anterioridad a la ocurrencia del siniestro, a fecha del 20/04/2021”.*

En definitiva, cabe recordar al respecto que, conforme al 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 la habitabilidad o el uso efectivo. Y, 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.

Por tanto, a la vista de la documentación obrante en el expediente y de los informes emitidos en el curso del procedimiento, cabe reconocer a la comunidad de propietarios reclamante el derecho a percibir una indemnización únicamente por el importe de los daños causados directamente en el garaje de su propiedad como consecuencia del siniestro que tuvo lugar el 20 de abril de 2021, que han sido valorados en informe pericial, de fecha 25 de mayo de 2021, solicitado a instancia de Canal de Isabel II, S.A, en 393 euros, correspondientes a 1 tendido de pintura a 3 colores y un tendido de pintura a 1 color. Dicha cantidad deberá ser actualizada conforme al artículo 34.3 de la LRJSP.

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

## **CONCLUSIÓN**

Procede estimar parcialmente la reclamación de responsabilidad patrimonial y, en consecuencia, reconocer a la reclamante una indemnización de 393 euros, cantidad que, conforme al artículo 34.3 de la LRJSP, habrá de actualizarse al momento de su abono.

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 1 de octubre de 2025

El Presidente en funciones de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 471/25

Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

C/ Alcalá, 16 - 28014 Madrid