

Acuerdo n.º: **3/26**
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e
Infraestructuras**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **11.02.26**

ACUERDO del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad en su sesión de 11 de febrero de 2026, emitido ante 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 asunto promovido por Dña., sobre reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios ocasionados a consecuencia de los actos vandálicos contra su coche, aparcado en la plaza de garaje aneja a la vivienda sita en la calle, Madrid, arrendada por la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 19 de mayo de 2025, la persona indicada en el encabezamiento presentó una reclamación de responsabilidad patrimonial frente a la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, AVS), por los daños sufridos a consecuencia de los actos vandálicos cometidos contra su coche, supuestamente por unos vecinos del inmueble donde ella reside.

Refiere que es inquilina de la vivienda sita en la calle, de Madrid y de la plaza de garaje n.º ..., desde que el 13 de julio de 2007 se firmó el contrato de arrendamiento con el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

Continúa relatando que en 2022 se compró un coche -cuyos datos y factura de compra aporta- el cual aparca en la citada plaza de garaje; y que, desde el 27 de junio de 2024, su coche ha venido sufriendo actos vandálicos, que imputa a unos vecinos del propio inmueble. Añade que presentó en la comisaría de la Policía Nacional las oportunas denuncias de estos hechos.

Refiere en cuanto a los daños en el coche (arañazos, picaduras y otros), que la reparación fue efectuada en un taller por una cuantía de 2.551,76 €, pagada en su totalidad por la compañía aseguradora.

Detalla que ha formulado tres escritos dirigidos a la AVS, el 5 de agosto y el 31 de octubre de 2024, y el 14 de enero de 2025, poniendo en su conocimiento la situación, pidiendo que se desvincule la plaza de garaje de la vivienda *“porque -involuntariamente- no puedo utilizarla”* y que no se le carguen más recibos del alquiler de dicha plaza de garaje. Pero que la AVS le ha contestado que, tal y como figura en el contrato de arrendamiento firmado, no se puede desvincular la plaza de garaje de la vivienda alquilada.

Reprocha que la AVS no ha adoptado ninguna medida *“para frenar o al menos limitar las conductas vandálicas en la finca, ya que no ha instalado cámaras de seguridad, ni vigilante”*.

Señala que *“este incumplimiento de contrato”* le causa graves perjuicios tanto materiales (2.551,76 € de la reparación del coche) como psicológicos y emocionales (que cuantifica en 127.588 €), de los que responsabiliza a la AVS *“por su actitud negligente y descuido*

continuado e incumplimiento de sus obligaciones como arrendador, dejándome en situación de desamparo”.

Acompaña a su escrito, además de lo ya indicado, el contrato de arrendamiento firmado el 13 de julio de 2007 con el entonces IVIMA y la Resolución del director general de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid de 7 de octubre de 2010, reconociendo a la hoy reclamante como único titular del contrato de arrendamiento, tras su divorcio del otro arrendatario; las denuncias efectuadas ante la comisaría de la Policía Nacional de Vallecas los días 27 y 30 de junio, 1, 2 y 16 de julio de 2024, relativas a los hechos reprochados en la reclamación; tres escritos de contestación de la AVS a sus peticiones; informes de valoración de la compañía aseguradora del coche y parte de accidente y hoja de medicación de 25 de marzo de 2025, de su centro de salud.

SEGUNDO.- A causa de la referida reclamación se instruyó un procedimiento de responsabilidad patrimonial conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) del que constituyen aspectos a destacar en su tramitación, los siguientes:

Se ha emitido informe por el Área de Asuntos Generales y Seguridad de la AVS, el 19 de junio de 2025, indicando que dicha área no da de alta ningún siniestro que afecte a viviendas, locales o garajes ya arrendados. Y que tiene adjudicado a una empresa el servicio de vigilancia y seguridad, pero que no es objeto de este contrato el servicio de vigilancia privada en las promociones que están ya adjudicadas, incluidas sus viviendas, garajes o trasteros.

Una vez incorporado dicho informe al procedimiento, se concede trámite de audiencia a la reclamante, que presenta un escrito el 25 de

octubre de 2025, al que adjunta el informe psiquiátrico de la consulta de 4 de septiembre de 2025 en el Hospital Universitario Infanta Leonor.

Finalmente, se emite la propuesta de resolución por el secretario general de la AVS, el 21 de noviembre de 2025, en la que propone desestimar la reclamación al no darse los requisitos exigidos para la responsabilidad patrimonial de la Administración.

TERCERO.- Se formula preceptiva consulta por el consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, con entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora el día 16 de diciembre de 2025.

Ha correspondido su estudio, por reparto de asuntos (expediente 665/25) a la letrada vocal doña Silvia Pérez Blanco, que formuló la oportuna propuesta de acuerdo deliberado y aprobado, en el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora en la sesión referida en el encabezamiento.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES DE DERECHO

ÚNICA- La Comisión Jurídica Asesora deberá ser consultada en los expedientes de reclamación de responsabilidad patrimonial, de cuantía superior a 15.000 euros, tramitados por la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el artículo 5.3 f) a. de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre (Ley 7/2015).

La solicitud ha sido remitida por el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, 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).

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante un procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado por una arrendataria de la vivienda y plaza de garaje, propiedad de la AVS, por motivo de un supuesto *“incumplimiento del contrato”* y de las *“obligaciones que como arrendadora”* tiene la AVS, tal y como referimos en el antecedente de hecho primero de este acuerdo.

El contrato de arrendamiento que consta en el expediente, está sujeto a la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, como se indica en su estipulación decimocuarta.

Resulta pues oportuno como cuestión previa, analizar si es aplicable al presente supuesto, el procedimiento de responsabilidad patrimonial regulado en la LPAC y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) -artículos 32 y ss., referidos a la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Sobre esta cuestión -atendiendo a diversos supuestos- ha tenido ocasión de pronunciarse tanto el entonces Consejo Consultivo como la propia Comisión Jurídica Asesora.

Por lo que se refiere al primero, se emitió el Dictamen 325/11, de 22 de junio -citado en la propuesta de resolución- en el que se concluía que procedía desestimar la reclamación de responsabilidad patrimonial al no darse los requisitos legalmente exigidos. Sin

embargo, se emitió un voto particular discrepante del parecer de la mayoría, cuya argumentación es especialmente aplicable al caso actual.

En efecto, en el citado voto particular se incide en que *“la acción se dirige contra el IVIMA en su calidad de arrendadora de la vivienda a la que D.^a anuda los daños, solicitando además, la devolución de las cantidades que en su día la citada arrendadora percibió en concepto de arrendamiento (...), dejando fuera de toda duda que el título de imputación no radica en el quebrantamiento de un deber genérico derivado de un servicio público que pudiera corresponder al IVIMA en cuanto entidad integrada en el organigrama de la Administración Pública, sino que la solicitud de indemnización se realiza en exigencia de las obligaciones que dimanar de la relación contractual arrendaticia y que respecto del arrendador (IVIMA), consisten en la cesión del uso de la cosa, que se entiende incumplido por no haber podido disfrutarse de éste de forma pacífica”*.

Expuesto esto, la ponente del voto particular añade que *“la legitimación o aptitud para ser parte en el procedimiento entablado y que constituye el título de imputación, tiene su origen, no en el uso (activa) y titularidad de un servicio público (pasiva), sino en la calidad de partes (arrendador y arrendatario) de una relación jurídica nacida del concierto de una relación arrendaticia el 29 de noviembre de 2007 de la que dimanaron derechos y obligaciones recíprocas, cuyo incumplimiento se erige en el origen del daño alegado, para el que existe una específica vía resarcitoria (la acción de responsabilidad contractual)”*.

Por lo que concluye que el expediente debió ser devuelto, dado que la acción ejercitada no constituía una acción de responsabilidad patrimonial, y por tanto extracontractual de la Administración, sino

una acción de responsabilidad contractual, respecto de la que no es preceptivo el dictamen del Consejo Consultivo.

Conclusión ésta aplicable al caso que ahora nos ocupa de la AVS.

En efecto, en cuanto a la Comisión Jurídica Asesora, hemos de citar los acuerdos 11/17, de 16 de noviembre, 8/19, de 30 de mayo, y más recientemente, el Acuerdo 2/23, de 16 de febrero, en el que decíamos:

“Para encauzar una petición de indemnización por la vía de la responsabilidad extracontractual, es preciso que nos encontremos ante el desarrollo normal o anormal de un servicio público, y no ante daños nacidos en virtud de vínculos dimanantes de relaciones jurídicas específicas. En presencia de relaciones jurídicas específicas, el daño alegado ha de ser resarcido, no por la vía de la responsabilidad patrimonial o extracontractual de la Administración, sino por la que se prevea en el ordenamiento jurídico, para indemnizar daños derivados de esas concretas relaciones jurídicas”.

En este mismo sentido, se ha pronunciado el Consejo de Estado, entre otros, en sus dictámenes 1578/2001, 2703/2004 y 1090/2014: *“El mecanismo resarcitorio que prevén los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992 puede tener su origen en cualquier tipo de actividad administrativa (actividades administrativas formales, actividades materiales e incluso la inactividad administrativa), con la única excepción de la actividad contractual de la Administración.*

La responsabilidad que eventualmente pudiera surgir para la Administración en el seno de una relación contractual en la que sea parte podría ser exigida por la vía jurisdiccional correspondiente

(contencioso-administrativa o civil, según la naturaleza del contrato en cuestión), pero no mediante el mencionado mecanismo de los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992”, remisión que hoy debe entenderse efectuada a los artículos 32 y siguientes de la LRJSP.

Más recientemente, el Dictamen 410/2025, de 6 de noviembre, del Consejo Consultivo de Castilla y León, concluía que no procedía pronunciarse sobre el fondo del asunto al no tratarse de una responsabilidad patrimonial (ni de una responsabilidad contractual derivada de un contrato administrativo, a la que se refiere el artículo 191.3.c de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Así pues, en el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una relación contractual privada, en concreto, un contrato de arrendamiento de vivienda y plaza de garaje, por lo que, conforme a todo lo expuesto, no son aplicables los artículos 32 y siguientes de la LRJSP, ni las particularidades procedimentales que, en relación a la tramitación de este tipo de procedimientos, establece la LPAC.

Por esta razón, esta Comisión Jurídica Asesora considera que no procede dictaminar sobre el fondo del asunto, ya que la consulta formulada no encuentra acomodo en el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, al no tratarse de una reclamación de responsabilidad patrimonial, sino de la derivada de una relación contractual.

Es de recordar que el instituto jurídico de la responsabilidad patrimonial de la Administración está previsto para el supuesto del artículo 103.2 de la Constitución Española, sin que pueda ser conceptuado e interpretado como un instituto de cobertura de cualquier pretensión indemnizatoria. Por lo que, en tanto la indemnización solicitada no se incardina en el marco del

funcionamiento de los servicios públicos, la emisión del dictamen no resulta procedente.

Tampoco procedería su emisión al amparo del artículo 5.2 de la citada ley , que prevé la emisión del dictamen de esta Comisión, en los demás *“casos en que por Ley, resulte preceptiva la emisión de dictamen por la Administración consultiva, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 1”*; y ello, en relación con el artículo 191.3.c) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que prevé la emisión de dictamen en *“las reclamaciones dirigidas a la Administración con fundamento en la responsabilidad contractual en que esta pudiera haber incurrido, en los casos en que las indemnizaciones reclamadas sean de cuantía igual o superior a 50.000 euros. Esta cuantía se podrá rebajar por la normativa de la correspondiente Comunidad Autónoma”*.

Este artículo se inserta dentro de la regulación contenida en el libro II, título I, capítulo I, sección 3ª, subsección 2ª de la LCSP, relativa a las *“Prerrogativas de la Administración Pública en los contratos administrativos”*, cualidad de la que carece la relación contractual arrendaticia que nos ocupa y que, como se indicó anteriormente, tiene carácter civil, puesto que el artículo 9 de la LCSP excluye de su ámbito de aplicación a *“los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, (...), que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial”*.

En definitiva, se trata de un supuesto incumplimiento de un contrato de arrendamiento suscrito entre la hoy reclamante y la AVS, cuestión ésta que corresponde a la jurisdicción civil.

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

CONCLUSIÓN

Procede devolver el expediente remitido por no ser preceptivo el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 11 de febrero de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Acuerdo n.º 3/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid