

Dictamen n.º: **59/26**
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e
Infraestructuras**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **04.02.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 4 de febrero de 2026, 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 promovido de oficio por la citada consejería con los titulares y ocupantes del inmueble de la calle, planta, 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 (RPO 11-24), en el que figuran como interesados D., Dña. y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 7 de enero de 2026, 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 6/26, comenzando el día señalado el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno (en adelante, ROFCJA).

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Javier Espinal Manzanares, que formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en su sesión del día reseñado en el encabezamiento.

SEGUNDO.- Del expediente remitido resultan los siguientes hechos, de interés para la emisión del presente dictamen 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 tiene 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.- Ley 4/2011, de 28 de julio, de extinción de MINTRA (Madrid, Infraestructuras del Transporte) y se estableció en artículo único

apartado 2, que el conjunto de bienes, derechos y obligaciones resultantes de la extinción se integraban en la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, *“que prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

3.- Desde la puesta en funcionamiento del tramo que discurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares se detectaron diversas incidencias, tanto en la infraestructura 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, conllevando en algunos casos como el presente, la demolición de determinados inmuebles.

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

Este 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 por Orden de 20 de diciembre de 2016.

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 3) dictó la Sentencia de 9 de enero de 2019 que anuló las citadas órdenes. Según la citada 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 "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 contra la citada sentencia por lo que esta devino firme.

7.- Desde la aparición de dichos daños, se efectuaron inspecciones a las viviendas y auscultación y control de los edificios, 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 mediados de agosto 2018 y hasta octubre de 2019, se incrementaron las quejas de los vecinos, por lo que se procedió a realizar nueva visita a las edificaciones, emitiendo informe

la Unidad de Seguimiento y Control del contratista de auscultación y supervisión geotécnica (USAC).

Posteriormente, en enero del año 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 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 día 7 de diciembre de 2020, en la cual se 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 el mes de 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 en torno 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 realiza 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.- En cuanto al inmueble objeto del presente acuerdo, por Orden de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 25 de marzo de 2022, se resuelve encargar por procedimiento de emergencia y encargo a TRAGSA, las actuaciones de Realojamiento, vigilancia del inmueble, inspección y seguimiento estructural, diagnóstico estructural, proyecto de rehabilitación y trabajos de rehabilitación de parte del edificio de calle Ventura Argumosa 20 (parcela catastral) de San Fernando de Henares: viviendas de calle Pablo Olavide 1, (bajo y primero), 3, 5, 7, 9 y 11, de Ventura Argumosa 20, A, B, C D, E, F y G y las plazas de garaje y zonas comunes.

Tras el estudio de las patologías detectadas y ante la imposibilidad de rehabilitar los edificios afectados, el 22 de marzo de 2023 la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación insta del Ayuntamiento de San Fernando de Henares la declaración de ruina legal urbanística relativa al edificio sito en calle Pablo Olavide 1, (Bajo y Primero), 3, 5, 7, 9 y 11, calle Ventura Argumosa 20 A, B, C D, E, F y G y las plazas de garaje y zonas comunes.

Mediante Decreto 3549/2023 de 22 de noviembre 2023 de la Concejalía delegada de Planificación de la Ciudad y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de san

Fernando de Henares, acuerda declarar en estado o situación legal de ruina urbanística de la edificación situada en c/Pablo Olavide núms 1 (Bº y 1º), 3, 5, 7, 9 y 11; C/Ventura de Argumosa, núm. 20, 2ª A,B,C,D,E,F,G, las plazas de garaje de la 1 a la 13 incluidas en el edificio de referencia, acceso a garaje Pablo Olavide-Ventura de Argumosa, así como las zonas comunes afectadas de la edificación.

Con fecha 25 de marzo de 2024 se dicta Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de declaración de emergencia, tercera ampliación y segunda modificación del encargo a medio propio, ordenado en fecha 25 de marzo de 2022 de las actuaciones de realojamiento, vigilancia del inmueble, inspección y seguimiento estructural, diagnóstico estructural, proyecto de rehabilitación y trabajos de rehabilitación de parte del edificio de la calle Ventura Argumosa núm. 20 (parcela catastral) de San Fernando de Henares; viviendas de calle Pablo Olavide núm.1 (bajo y primero), 3, 5, 7, 9 y 11 de Ventura Argumosa núm. 20, A, B, C D, E, F, G y plazas de garaje y zonas comunes.

Dicha Orden justifica la segunda modificación del encargo en la memoria justificativa de la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo, indicando que resulta procedente modificar el encargo de fecha 25 de marzo 2022, tal y como se preveía en el mismo, en el sentido de suprimir del encargo las actuaciones de proyecto de rehabilitación, dirección de obra y coordinación de seguridad y salud durante la fase del proyecto, la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud durante las obras, y la parte correspondiente a la rehabilitación estructural, así como, seguridad y salud, gestión de residuos y control de calidad ya ejecutadas, dado que no se van a realizar al no proceder la rehabilitación del inmueble sino la demolición ordenada por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

TERCERO.- En fecha 6 de febrero de 2024, la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo solicita, mediante petición razonada a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, el inicio de nuevos procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en los daños derivados de las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid, en el tramo comprendido entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares.

Así, el 7 de febrero de 2024 se resuelve por Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras iniciar de oficio, nuevos procedimientos de responsabilidad patrimonial que tuvieran causa en las obras de construcción y mantenimiento de la línea 7B de Metro de Madrid y que afectaran a los inmuebles de la calle de Pablo Olavide números 1, 3, 5, 7, 9 y 11, de la calle Ventura Argumosa número 20, segunda planta, puertas A, B, C, D, E, F y G, junto con las plazas de garaje y las zonas comunes afectadas y de la calle Rafael Alberti números 7 (portales 3 y 4) y 9, todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de incluir nuevos inmuebles afectados en el caso de que se dieran las circunstancias y requisitos legales para ello.

Esta Orden fue publicada el 23 de febrero de 2024 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, con fecha 1 de marzo de 2024, se notificó a los interesados, en su condición de titulares de la vivienda de referencia y se les requería para que aportaran 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.

Con fecha 22 de marzo de 2024, se presenta escrito de los interesados en el que interesan ser indemnizados por los conceptos que son de observar y en las cantidades indicadas. Así, por la titularidad del inmueble de referencia, vivienda con plazo de garaje, se procede con una valoración del inmueble que asciende a la cantidad 285.042,21 euros, a lo que se une, en relación al mobiliario de la vivienda una indemnización pretendida por importe de 18.601,50 euros, 10.818,21 por gastos financieros de adquisición del inmueble afectado, por gastos incurridos en la compraventa de un inmueble se interesa el abono de 24.269,33 euros, por gastos de mantenimiento del seguro de hogar se pretenden 345,07 euros, 2.503,59 por gastos de la comunidad de propietarios desde abril de 2022, por lucro cesante por las cantidades dejadas de percibir por su vivienda desde el 18 de marzo de 2022 al 18 de marzo de 2024 se interesan 27.227,95 euros, 5.263 euros por gastos de asesoramiento jurídico y técnico y 106.000 euros en concepto de daños morales.

Se adjunta a dicho escrito muy diversa documentación, de entre la que cabe destacar, certificado de empadronamiento de los interesados en la vivienda de referencia, copia de la escritura pública de compraventa, de 23 de abril de 1997, por la que uno de los interesados adquiere la propiedad de la vivienda de referencia con plaza de garaje, copia del libro de familia y de los documentos nacionales de identidad de los interesados, copia de escritura pública de compraventa, de 10 de febrero de 2022, por la que el matrimonio interesado adquiere la propiedad de un inmueble sito en la Calle de San Fernando de Henares, etc.

Con fecha 18 de julio de 2024, se registra por el interesado, escrito en el que se actualiza la indemnización pretendida por gastos de comunidad.

El 30 de julio de 2024, se notificó a los interesados escrito de la instrucción interesándoles que aportaran determinada documentación, que se aportó por escrito registrado el 7 de agosto de 2024, aportando contrato de seguro de la vivienda afectada y declaración de no haber sido indemnizados por los hechos reclamados.

La Dirección General de Infraestructuras del Transporte Colectivo ha emitido informe con fecha 29 de octubre de 2024. El informe se pronuncia sobre la relación de causalidad y la responsabilidad de la administración. Según el informe: *“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”.

El informe valora la vivienda junto con su anejo, de acuerdo con la tasación efectuada por la empresa Tinsa, en 196.240 euros. Se dispone la no valoración de la plaza de garaje toda vez que se indica que no ha sido demolida.

El 22 de enero de 2025, se notifica a los interesados el oportuno trámite de audiencia. Asimismo, se les daba traslado de una propuesta de acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento de responsabilidad patrimonial en relación con el artículo 86.1 y 5 de la LPAC, en el que la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras se comprometía a abonar la cantidad de 279.240 euros, correspondiendo 196.240 euros por el bien inmueble y 83.000 euros por daños morales, con el desglose individual que es de observar.

Consta, igualmente, que se ha concedido el trámite de audiencia, al Canal de Isabel II y al Ayuntamiento de San Fernando de Henares con fecha 15 de enero de 2025.

Con fecha 31 de enero de 2025, presenta alegaciones la entidad Canal de Isabel II en su condición de interesada y perjudicada en el

procedimiento de responsabilidad patrimonial. En ellas se remite a las alegaciones ya formuladas con anterioridad en el seno del expediente RPO 01/22 así como a la documental adjunta a las mismas.

El 12 de febrero de 2025, se registran alegaciones por los interesados, manifestando rechazar la propuesta de acuerdo convencional notificada, al tiempo que se reiteran en las indemnizaciones pretendidas en los diversos escritos formulados.

Consta escrito de 13 de febrero de 2025, de la Subdirección General de Concesiones Patrimonio y Conservación, en el que se hace constar que en relación al expediente RPO 11/2024, referido al inmueble de referencia, los gastos asumidos por la Administración con cargo a la orden de emergencia hasta el 31 de diciembre de 2024, ascienden a 12.548,33 euros, con el desglose que figura.

Por informe de 5 de mayo de 2025, de la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo, en el que al respecto de la valoración del inmueble se indica *“no obstante, esta tasación tomada en consideración para la valoración económica de los inmuebles objeto de demolición figuraba caducada por el transcurso del plazo de más de 6 meses a la fecha del Decreto de Ruina legal urbanística del Ayuntamiento de San Fernando de Henares de 22 de noviembre de 2023, momento en que se estima producido el daño.*

A tal efecto, dicha valoración ha sido actualizada por Tinsa con la citada fecha 22 de noviembre de 2023 (se adjunta documento), modificándose la valoración recogida en el informe emitido por esta Subdirección en su apartado 3.1 relativo a la valoración económica, cuya actualización es la siguiente:

-La valoración efectuada de la vivienda situada en la Calle con 91,00m² de superficie construida es de 208, 413,66.

La plaza de garaje n.º situada en la calle, no ha sido demolida, en consecuencia, no procede tenerla en cuenta para la valoración final.

La suma del valor total es de 208.413,66”.

A la vista de la nueva valoración aportada al expediente, se concede nuevo trámite de audiencia a los interesados con propuesta de terminación convencional por importe de 291.413,66 euros, Ayuntamiento de San Fernando de Henares y Canal de Isabel II

Por los interesados se registran alegaciones el 12 de junio de 2025, en las que se rechaza la propuesta de acuerdo convencional, reiterándose en las indemnizaciones pretendidas.

Por escrito de la instrucción, de 30 de septiembre de 2025, se interesa de la Subdirección General de Concesiones Patrimonio y Conservación, un informe sobre los criterios de valoración y metodologías empleadas en los informes de tasación para continuar el procedimiento.

Por escrito de 16 de octubre de 2025, de la citada Subdirección General, se adjuntan los documentos de auditoría de los informes de valoración.

A la vista de dicha documentación, con fecha 21 de noviembre de 2025, se concede nuevo trámite de audiencia a los interesados, que registran, con fecha 5 de diciembre de 2025, escrito de alegaciones en el que tratan de desvirtuar los criterios de valoración considerados por la administración.

Con fecha 18 de diciembre de 2025, el órgano instructor fórmula propuesta de resolución estimatoria parcial por la que se indemnizaría a los interesados con un total de 291.413,66 euros, correspondiendo

208.413,66 euros por el bien inmueble y 83.000,00 euros por daño moral, con el desglose individual por interesado que es de observar.

Por escrito de 23 de diciembre de 2025, del interventor general de la Comunidad de Madrid, se fiscaliza favorablemente la propuesta cursada, sin perjuicio de la actualización que proceda de acuerdo con el artículo 34.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

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 a través de la solicitud del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 5/2016, de 19 de enero, (en adelante, ROFCJA).

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial se regula en la LPAC.

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, según consta, 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 de otros órganos: *“... propuesta de iniciación del procedimiento formulada 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”*.

Efectivamente, en este caso, con fecha 6 de febrero de 2024, la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo solicitó, mediante petición razonada a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, 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 de Madrid, en el tramo comprendido entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares.

De esa forma, mediante Orden de 7 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, 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 23 de febrero de 2024, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, además de comunicarse singularmente a los afectados que constaban identificados.

La comunicación singular de esta orden iniciadora a los interesados, se efectuó el 1 de marzo de 2024, reconociéndoles la administración legitimación activa en el procedimiento, por su condición de propietario de la vivienda sita en la Calle, así como ocupantes de la misma en su condición de esposa e hija del mismo,

afectada por la declaración de ruina subsiguiente a los acontecimientos motivadores de este procedimiento.

En cuanto al análisis de 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, en septiembre de 2004 a la empresa *“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 3) atribuyó las filtraciones de agua causantes de los daños analizados a defectos de proyecto de la obra, no imputables a la mercantil contratista.

Según todo ello, resulta que la legitimación pasiva corresponde a la Comunidad de Madrid, puesto que, desde la extinción del ente de derecho público *“MINTRA, Madrid, Infraestructuras del Transporte”*, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, ha asumido la totalidad del contenido de sus bienes, derechos y obligaciones, según dispuso el artículo único, apartado 2, de la norma últimamente citada, 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, mediante Decreto 3549/2023 de 22 de noviembre 2023 de la Concejalía delegada de Planificación de la Ciudad y Desarrollo Sostenible (Urbanismo, Industria y Vivienda) del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, se declara en estado o situación de ruina legal urbanística a las edificaciones de la calle Pablo Olavide números 1 (Bº y 1º), 3, 5, 7, 9 y 11; C/Ventura de Argumosa, núm. 20, 2ª A,B,C,D,E,F,G, las plazas de garaje 1 a 13 incluidas en el edificio de referencia, acceso a garaje Pablo Olavide- Ventura de Argumosa, así como las zonas comunes afectadas de la edificación, ordenando la demolición de los inmuebles afectados, por lo que cabe concluir que, la incoación de este procedimiento, con fecha 7 de febrero de 2024, se ha producido en plazo.

Respecto a la tramitación del procedimiento, ha de estarse a lo establecido en la LPAC, en referencia a su tramitación, para los casos de inicio de oficio de los procedimientos de responsabilidad patrimonial, que dispone que *“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, en estos casos, 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 previene el 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 esta administración, e incluso, la valoración de la vivienda siniestrada.

Adicionalmente se hace referencia en el expediente a un informe técnico jurídico, de fecha 25 de noviembre de 2022, encargado por la Consejería de Vivienda, 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.

Se pronunció sobre la prueba propuesta por los interesados en los términos anteriormente expuestos.

A partir de todo ello, la administración madrileña elaboró una propuesta de terminación convencional, ajustada a las previsiones al efecto de la LPCA que, en su artículo 86.1 determina tal posibilidad pero que no ha sido aceptada por los interesados por discrepar los conceptos indemnizables y su valoración.

Posteriormente se ha concedido, en diversas ocasiones, el trámite de audiencia y alegaciones a los afectados y al Ayuntamiento de San Fernando Henares y al ente público Canal de Isabel II. Consta en el expediente remitido que el citado ente público ha formulado alegaciones en las que se remite a las previamente presentadas en el expediente RPO 01/22 y a la documental aportada en el mismo. No consta en el expediente remitido que el Ayuntamiento de San Fernando de Henares haya formulado alegaciones.

Conferido el trámite de audiencia se ha formulado la oportuna propuesta de resolución de estimación parcial de la responsabilidad patrimonial, pero reconociendo una indemnización en una cuantía inferior a la pretendida por los interesados en el procedimiento.

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.

Se observa que se ha superado ampliamente el plazo de seis meses establecido para resolver y notificar la resolución previsto en el artículo 91.3 de la LPAC. 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 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, como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, en los términos establecidos por la ley, previsión desarrollada por la LRJSP en su título preliminar, capítulo IV, artículos 32 y siguientes. La viabilidad de la acción de responsabilidad patrimonial de la Administración, según doctrina jurisprudencial reiterada, requiere la concurrencia de varios 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 de casación 1515/2005) y otras sentencias allí recogidas, *“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 (por todas, 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 notas 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, ese concepto de lesión se ha delimitado con la idea de constituir un daño antijurídico: *“(...) 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, que remitiría el debate a la culpabilidad del agente que excluiría la naturaleza objetiva; 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 (...). Interesa destacar que 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.

Sobre la realidad del daño, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2012, consideró 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 quién a su vez ha de soportar la carga de la prueba de la realidad del daño efectivamente causado*”.

En el caso que nos ocupa, resulta evidente que el propietario y demás ocupantes, esposa e hija, de la vivienda sita en la calle, de San Fernando de Henares, se han visto privados de la misma, por la ruina que la ha afectado a consecuencia la actuación constructiva de las infraestructuras del Metro de Madrid.

El nexo causal entre ese daño y la referida intervención del servicio público se aprecia en el informe emitido con fecha 19 de enero

de 2023, por subdirector general de Concesiones, Patrimonio y Conservación de la Consejería de Vivienda, 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”*.

También se deduce la relación de causalidad de 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, que 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 dudas que la causa directa de los daños en la vivienda de la

interesada ha sido las deficiencias en el proyecto elaborado por la Comunidad de Madrid.

Tampoco ofrece ninguna duda que resulta antijurídica la situación sufrida por el propietario y demás ocupantes de la vivienda a que se refiere este dictamen, que se han visto privados de la misma a consecuencia de las obras referenciadas, no siendo un daño que tengan obligación de soportar.

QUINTA.- Resta por analizar el importe de la indemnización que deriva de esa responsabilidad, existiendo discrepancias entre la propuesta y los interesados tanto en la valoración como en los conceptos indemnizables.

A este 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.

Respecto de su valoración, 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 cuanto a la valoración de la vivienda de referencia, cabe señalar que si el actuar administrativo provoca la destrucción del inmueble, como es el caso, se aplicará el artículo 34.1.d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “TRLSRU”), 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.

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, que han sido 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, dando 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 ese 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 haberse producido.

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, con análisis de la coherencia interna, argumentación y 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 (rec. 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 *“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 obrantes en el expediente optan por el método de comparación que, como su nombre indica, compara diferentes muestras encontradas en el mercado que deben ajustarse en la tasación para que sean similares al inmueble objeto de valoración, tratándose del método más objetivo.

Cabe destacar al respecto, las deficiencias valorativas advertidas en la valoración de los interesados que constan reflejadas en la propuesta de resolución, se hace así referencia en primer lugar a la elección en la valoración por los interesados de un punto de partida inexacto al venir referida a datos de los años 2020-2022, sin

justificación de la no consideración de datos del 2023, así como a la selección de testigos de una localidad próxima existiendo muestras suficientes a efectos comparativos en la propia localidad de San Fernando de Henares.

Todo ello, junto a las restantes deficiencias relacionadas en la mencionada propuesta, nos debe llevar a considerar adecuada la valoración realizada al inmueble por la tasadora independiente contratada al efecto por la consejería.

En cuanto a la eventual indemnización de la plaza de garaje, sería de considerar lo señalado en el expediente acerca de la no demolición de la misma, por lo que no habiéndose producido para el interesado la privación de su titularidad, no procedería la indemnización de la misma al permanecer en el ámbito patrimonial del interesado.

Para los bienes muebles se explica que, se atenderá al valor de mercado anterior al momento de la lesión, atendiendo a sus características, antigüedad y estado de conservación y, en casos en que la naturaleza e imprevisibilidad de la lesión impidiera una determinación más concreta de los bienes y enseres lesionados, se considerará, si fuera posible, el importe de las facturas de compra y el valor de la depreciación y, en caso de no ser tampoco posible contar con las mismas, como ocurre ahora, se realizará una estimación del coste medio que supondría a los particulares afectados adquirir los bienes muebles de una vivienda tipo en la localidad de San Fernando de Henares, descontado un porcentaje en concepto de amortización, teniendo en cuenta el tiempo de vida útil medio de los bienes y aplicando una amortización media del 25%, respecto del valor medio de los bienes.

No obstante estas consideraciones genéricas referidas al mobiliario de los inmuebles afectados, lo cierto es que no resultan de

aplicación al expediente que nos ocupa, toda vez que como señala la propuesta de resolución sobre la base de lo informado previamente por la Dirección General de Infraestructuras, el mobiliario y enseres del inmueble de referencia fueron trasladados a un guardamuebles, por lo que no ha habido privación de los mismos, siendo por ello improcedente su eventual indemnización.

Frente a lo señalado de contrario, es lo cierto y relevante que no consta acreditada la pérdida de funcionalidad de dicho mobiliario.

La valoración de la indemnización por daños morales 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 TS de fecha 23 de octubre de 2009, que confirma la Sentencia del TSJ 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 pero que no constituye su domicilio habitual...”* 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 que analizamos, considerando la fecha de adquisición de la vivienda en el año 1997, el tiempo de residencia ha sido relevante, siendo así que no parece en absoluto improcedente la indemnización total de 33.000 euros, en concepto de daño moral para la titular de la vivienda que seguía residiendo en la misma a la fecha del daño producido. A ello se uniría la cantidad de 30.000 euros para la esposa del propietario residente en el inmueble afectado, respecto de la que, como señala la propuesta de resolución, se ha incrementado la cantidad dada su situación de vulnerabilidad y la cantidad de 20.000 euros para la hija de ambos.

Resta por analizar otros posibles conceptos indemnizables que no se tiene en cuenta por el órgano instructor y que se reclaman por los interesados.

Se reclaman por los interesados, los gastos asociados a la compra del inmueble. Se entiende por esta Comisión Jurídica Asesora que es improcedente la indemnización de dicho concepto toda vez que son gastos inherentes y necesarios para adquirir la titularidad del inmueble de referencia, titularidad que les confiere el derecho a la indemnización por la pérdida del inmueble anteriormente recogida, por lo que no procedería la indemnización de estos gastos previos.

De igual modo, se interesa una indemnización por la pérdida de la oportunidad de alquilar la vivienda afectada. En el presente caso, no ha quedado demostrada la existencia de dicha pérdida de ingresos, pues tales se vinculan a un contrato de arrendamiento que no consta formalizado y que choca por otro lado con la residencia de los interesados en la vivienda.

Al respecto de la solicitud de indemnización de los costes de los seguros de hogar y edificio abonados por los interesados “*desde el desalojo de nuestra vivienda*”, sería de considerar lo señalado en la

propuesta de resolución al indicar que *“en todo caso, después de la declaración de ruina física y definitivamente con la declaración de ruina legal y en consecuencia, la orden de demolición de la edificación, carecen tanto uno como el otro de una función real, habiendo perdido del todo su finalidad, por lo que mantener en vigor una póliza en estas circunstancias no procedería ya que resulta totalmente innecesario que tanto la vivienda como el edificio se encontraran cubiertos por un seguro de hogar, siendo una decisión libre y voluntaria de los solicitantes su mantenimiento o renovación, motivo por el cual no cabe que ese gasto deba ser resarcido por la administración.*

A mayor abundamiento en este sentido, el artículo 4 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, establece que éste será nulo, salvo en los casos previstos por la Ley, si en el momento de su conclusión no existía el riesgo o había ocurrido el siniestro, situación que ha sucedido en el presente caso, puesto que el siniestro a estos efectos, puede entender que sucedió con la declaración de ruina física del inmueble el 23 de diciembre de 2022, por lo que los seguros con vigencia en los años 2023 a 2024, se encontrarían dentro de este supuesto contemplado por el artículo 4 precitado”.

En cuanto a la reclamación por los gastos abonados a la comunidad de propietarios, se comparte el parecer de la Administración que entiende improcedente su indemnización al considerar que son los propietarios participantes en la comunidad de propietarios, los que deberían instar los cambios en la cuota de participación en la comunidad en base a su nueva situación.

Finalmente, se entiende improcedente la indemnización de los gastos reclamados en concepto de asesoramiento técnico y jurídico, siendo así que como señalábamos en nuestro Dictamen 600/24, de 3 de octubre, *“en relación a los gastos y honorarios de asesoramiento, defensa, peritaciones y similares; no procede incluir en la indemnización*

de responsabilidad patrimonial coste alguno por los mismos, según es criterio constante de esta Comisión Jurídica Asesora- así en el Dictamen 284/19, de 4 de julio-, toda vez que la formulación y tramitación de los expedientes de responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas, no precisa de la intervención de abogado, ni de procurador, ni de la aportación de pruebas concretas y, por tanto, se trata de gastos voluntarios en un procedimiento administrativo que ha asumido la reclamante y que no pueden repetir por vía de la responsabilidad patrimonial”.

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 al titular de la vivienda y demás ocupantes, con la cantidad de 291.413,66 euros, correspondiendo la cantidad de 241.413,66 euros al titular de la vivienda, la cantidad de 30.000 euros a la esposa residente y la cantidad de 20.000 euros a la hija de ambos, igualmente residente, cantidades que deberán actualizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 34.3 de la LRJSP, a la fecha de la resolución que ponga fin al procedimiento.

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 4 de febrero de 2026

El Presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 59/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid