

Dictamen n°: **674/25**
Consulta: **Alcalde de Pinto**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **17.12.25**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 17 de diciembre de 2025, aprobado por unanimidad, sobre la consulta formulada por el alcalde de Pinto, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el procedimiento de responsabilidad patrimonial promovido por Dña. ... en su propio nombre y en representación de sus hermanos D. ..., D. ..., Dña. ..., Dña. ..., Dña. ..., por los daños y perjuicios sufridos en el inmueble de su propiedad, sita en la calle A, nº aaa de Pinto, por el crecimiento de las raíces de un árbol situado en la vía pública.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante escrito presentado el día 9 de mayo de 2025 en el registro del Ayuntamiento de Pinto, la interesada citada en el encabezamiento de este dictamen formula reclamación de responsabilidad patrimonial en su propio nombre y en nombre y representación de sus hermanos, por los daños y perjuicios sufridos en el inmueble de su propiedad, por el crecimiento de las raíces de un árbol situado en la vía pública.

Según su escrito de reclamación, se han ocasionado daños en la vivienda de su propiedad por un árbol asentado en terreno municipal, que

ha sido talado por el ayuntamiento en el mes de diciembre, y consideran que ya ha pasado tiempo más que suficiente para el destocoado de las raíces y para que el ayuntamiento contactara con ellos para la supervisión de los trabajos, *“puesto que han sido ustedes los responsables de todos los daños existentes a día de hoy”*.

Acompaña con su escrito una copia de su Documento Nacional de Identidad, así como un informe pericial de valoración de los daños reclamados emitido el día 30 de enero de 2025 por un perito en Arquitectura Técnica de una empresa de peritaciones y valoraciones, que valora los daños en un total de 25.408,43 €, con el desglose que se detalla en el mismo.

SEGUNDO.- Consta incorporado al expediente un oficio de fecha 22 de febrero de 2018, del concejal de Ecología y Modelo de Ciudad del Ayuntamiento de Pinto en el que, en respuesta a la instancia general presentada por la interesada el 20 de febrero de 2018 a través de la cual notifica al ayuntamiento la posible afección a una vivienda de su propiedad sita en calle, nº (sic), al parecer motivado por la presencia de un árbol contiguo a dicho inmueble, se le comunica que, tras haber dado traslado de su reclamación a los técnicos vinculados al Servicio de Mantenimiento de Arbolado Urbano público, se ha recibido la siguiente información escrita y fotográfica:

“• Se ha revisado el arbolado solicitado encontrándose los tres ejemplares en buenas condiciones. Estos árboles se podaron el año pasado y no presentan de momento ramas que afecten a fachada.

• Hemos revisado la zona afectada por los olmos de, nº..... y no encontramos indicios de levantamiento del suelo ni afectación al muro.

Con base en la información escrita y fotográfica aportada por el Servicio de Mantenimiento de arbolado Urbano no se estima la

existencia de afección objetiva causada a su inmueble por el árbol en cuestión. (...)”.

Con fecha 26 de mayo de 2025, se notifica a la interesada requerimiento para que acredite la representación mediante *“poder de representación otorgado ante Notario, o ante el Secretario General del Ayuntamiento según modelo Apud Acta que se adjunta, firmado por todos los interesados”*. El día 2 de junio siguiente, presenta copia de su Documento Nacional de Identidad y del de cada uno de sus hermanos, acompañado por un escrito que, según indica, cuenta con la autorización expresa del secretario general del ayuntamiento, en el que sus hermanos le otorgan la representación para todos los actos que se deriven de la tramitación del expediente de responsabilidad patrimonial tramitado en el ayuntamiento.

El 11 de junio de 2023, el concejal delegado de Hacienda dicta providencia por la que se inicia el procedimiento de responsabilidad patrimonial, solicita los informes a los servicios administrativos cuyo funcionamiento haya podido causar la presunta lesión indemnizable, se comunica a la interesada que tiene diez días para aportar cuantas alegaciones, documentos e información estime conveniente a su derecho y proponer cuantas pruebas sean pertinentes para el reconocimiento del mismo, se le notifica que la fecha de inicio del procedimiento el día 2 de junio de 2025 y, por último, que, transcurrido el plazo de seis meses desde el inicio del procedimiento sin que haya recaído y sea notificada la resolución expresa por parte del Ayuntamiento, podrá entenderse que la solicitud de reclamación de responsabilidad patrimonial tiene carácter desestimatorio.

El día 9 de julio de 2025, la interesada presenta *“Informe sobre lesiones en edificación unifamiliar”* firmado con fecha 6 de diciembre de 2024 por una arquitecta colegiada, que tiene por objeto *“determinar si el origen de los daños existentes en el vallado perimetral y en la fachada de la*

vivienda ubicada en la Calle,, de Pinto (Madrid), están relacionados o no con la presencia de un árbol junto al vallado, propiedad del Ayuntamiento de Pinto”.

En sus consideraciones previas indica:

“A la derecha de la finca se sitúa un árbol a unos 50 cm aproximadamente de la linde, plantado delante del edificio del número de la calle, en una banda originalmente ajardinada a lo largo de toda la calle, ubicado en un parterre...Existe otro árbol en las mismas condiciones a unos 2,5 m de distancia flanqueando la entrada peatonal a la finca contigua. En ambos casos se trata de sendos olmos de Siberia (Ulmus Pumila). El que nos ocupa es un ejemplar de unos 25 años aproximadamente (edad orientativa a partir de testimonios y del grosor del tronco, de entre 45 cm y 50 cm, a 1m de altura desde su base)”.

Añade: *“En el caso del inmueble objeto del informe, la zona ajardinada que originalmente existía delante de las fincas se sustituyó por una ampliación del patio original, elevándola a nivel de este en el año 2000 aproximadamente”.*

Este informe, en su apartado de “Análisis de los datos” refiere:

“Como he explicado, se comprueba que la obra de ampliación del patio que se llevó a cabo en el año 2000 no se ejecutó conforme a las reglas de la buena construcción. El sistema empleado es una solera de poco espesor, que apoya sobre una cama de arena, que no es un elemento resistente. Este tipo de sistema empleado no es el más adecuado. (...).

Al acometer el derribo de la zona ampliada del patio y del murete perimetral hemos visto que una de las raíces del árbol que nos ocupa se ha introducido bajo el murete lateral, que presentaba grietas y un vuelco parcial, y recorre toda la longitud de la zona derecha de la

ampliación del patio con un trazado paralelo a la calle, adosada a lo largo del murete de apoyo del patio original. Así alcanza la escalera de acceso, bajo la cual continúa su trazado. La raíz presenta un grosor de unos 15 cm en toda su longitud, incluso a unos 4 m del árbol.

En su crecimiento la raíz ha ido ejerciendo una presión progresiva hacia arriba sobre el murete lateral, ocasionando el resquebrajamiento que se observó antes de su demolición. Además ha causado movimientos en la cama de arena, desplazándola para abrirse camino por su interior.

La cama de arena ha ido asentándose y adaptándose al crecimiento de la raíz con el paso del tiempo, de forma que la solera que apoya sobre ella ha sufrido movimientos desde su posición inicial, haciendo presión sobre los muretes perimetrales y empujándolos hacia el exterior. El patio existente originalmente cuenta con un murete de ladrillo macizo como elemento sustentante y de contención, y por eso se ha marcado la línea de fractura en la línea de unión entre ambas zonas. No obstante, dado que se ha ejecutado todo el solado en continuidad, el movimiento de la zona ampliada arrastra a la zona del patio original y este se ha separado de la fachada, ocasionando una grieta entre esta y el solado. Todo apunta a que estos esfuerzos provocados por el deslizamiento de la solera hacia el exterior también pueden estar afectando al muro de fachada de la edificación.

Podemos intuir que si existe la raíz que ha aparecido con el derribo, igualmente existirán otras raíces de un tamaño similar en disposición radial desde la base del árbol. Como hemos comprobado las raíces del olmo crecen de forma superficial y alcanzan un grosor considerable, incluso a una distancia importante del árbol, por lo que cabe la posibilidad de que otras raíces hayan crecido bajo el patio y bajo la fachada, debilitando su base de apoyo, dejándola descalzada, y esto

está ocasionando que esta asiente, acusando este defecto con las grietas horizontales que vemos.

Adicionalmente, es posible que la presencia del olmo haya contribuido a desecar la arena de relleno y el terreno circundante pues en el momento de la cala se constató que la arena estaba muy seca. Se observa un entramado de numerosas raíces finas que se han extendido por toda la cama de arena, lo que significa que estas raíces pueden haber ido absorbiendo el agua de la arena de relleno ayudando a que esta se secase y, por lo tanto, se compactara y asentara, (...)

Cabe decir que unas raíces de la envergadura de la existente tienen capacidad para ocasionar daños como los observados en el vallado y el patio, incluso aunque el sistema constructivo empleado en la ampliación del patio hubiera sido un forjado convencional convenientemente trabado con el murete perimetral. Es posible que los daños se hubieran manifestado en un plazo superior de tiempo, pero, habrían surgido lesiones por esta causa. Esto lo corrobora el hecho de que la edificación presenta daños por asiento de la fachada, con un sistema constructivo tradicional”.

Y, concluye que se ha constatado la existencia de daños en el inmueble consistentes en grietas en muro perimetral del vallado, grietas y baldosas fracturadas y levantadas en el solado del patio y grietas en la fachada de la vivienda y, a continuación resume los datos anteriores y finaliza su informe señalando que las medidas recomendadas para el inmueble “*se deben acompañar de actuaciones sobre el Ulmus Pumila que está ocasionando los daños, de forma que se ataje el origen de las lesiones y las medidas de subsanación que se apliquen en el inmueble sean efectivas a largo plazo*”.

Con fecha 12 de junio de 2025, emite informe técnico el arquitecto municipal. En este se recoge que el 4 de noviembre de 2024 se traslada al

Departamento de Medio Ambiente, una solicitud de intervención municipal por la afección de las raíces de un árbol en vía pública sobre las construcciones de la vivienda con dirección en el número de la calle, estando ubicado el ejemplar a la altura de la parcela vecina, el número Del edificio, datado según catastro en 1955, no consta en el archivo municipal documentación técnica ni de autorizaciones. Ese departamento requirió un informe técnico justificativo de que los daños en la edificación fueran causados por el árbol para valorar la viabilidad de la autorización de la tala, dando cumplimiento a la normativa de protección del arbolado urbano. Atendiendo el requerimiento municipal, se registra un informe técnico sobre la existencia de lesiones en la edificación redactado por la arquitecta que, a continuación, sintetiza.

Reseña que la tala se autorizó y llevó a efecto el 17 de enero de 2025. Siguiendo las recomendaciones del informe técnico aportado por la propiedad, se realizó un requerimiento en el que se instaba a la realización del seguimiento de los daños en el muro de fachada y se consideraba que sería preciso realizar alguna cala de comprobación en la que se pudiera observar el estado del terreno de soporte de la cimentación, así como el estado del saneamiento enterrado, en aras de constatar tanto la caracterización constructiva del edificio, como el origen de los daños para la prescripción de soluciones ajustadas. Con fecha 28 de marzo de 2025, la propiedad del inmueble aportó un informe pericial suscrito un perito en Arquitectura Técnica, que actúa por cuenta de una empresa, que se basa en inspecciones visuales realizadas al exterior de la edificación y en documentación que, según indica, le es aportada por la propiedad; no señala la realización de pruebas de caracterización de los daños ni pruebas diagnósticas.

Añade:

“Tanto el informe presentado por Dña. ..., como el informe pericial de la empresa ..., indican daños en dos zonas de la edificación:

Por un lado, un patio delantero elevado sobre la rasante de la acera, que ocupa una zona de retranqueo de la parcela de dos metros de fondo, una superficie aproximada de 16 m², y una zona que se extiende, en apariencia, sobre el espacio público, de un fondo y superficie similar, indicando en el informe aportado en la solicitud de tala que esta parte corresponde a una ampliación del patio original; por otro lado, se señalan daños en el cerramiento de fachada principal”.

A continuación, inserta una imagen extraída del informe de la arquitecta de los reclamantes, relativa a la planta de la edificación objeto de informe y sus colindantes (plano de base de Catastro), en la que se resalta en color rojo la zona que ocupa el patio original, la zona que corresponde al patio ampliado y el lugar en el que se sitúa el árbol contiguo.

Y, en el informe, el arquitecto municipal continúa realizando las consideraciones siguientes:

“La parte denominada patio ampliado se sitúa fuera de la parcela privada señalada por Catastro.

El informe de la Sra. ... señala que la propiedad abordó el derribo de parte del patio ampliado, desde el muro colindante con el número 12 hasta la escalera de acceso, aproximadamente 7 m², el 4 de diciembre de 2024.

La cala hecha previamente al derribo y luego este, evidencian la construcción del patio ampliado, que conforme a lo señalado en el apartado de análisis de datos del informe: no se ejecutó conforme a las reglas de la buena construcción. Los muros de ladrillo visto confinan un relleno, compuesto por arena de miga y algo de grava (a juicio de la arquitecta redactora del informe), sobre el que apoya una solera de unos 10 cm de espesor, de hormigón, que sirve de base al pavimento.

El derribo deja a la vista una raíz de un diámetro de 15 cm de grosor que discurre en el lado público del límite de la parcela y avanza paralelamente al cerramiento original del patio, pareciendo continuar bajo la escalera actual. El informe técnico señala el desplazamiento de la solera empujando a los muros exteriores del cerramiento de patio debido al asentamiento de la cama de arena que se ha adaptado al crecimiento de la raíz.

Señala también la arquitecta que deben existir raíces similares a la que ha quedado vista, en disposición radial, que pueden ser causantes de un posible descalce de la cimentación bajo la fachada y causa del daño en ella, como se ha señalado anteriormente, no se constata la realización de catas que confirmen las conclusiones para la redacción del informe técnico, ni del informe pericial.

El árbol del que solicitó la tala, como se ha indicado, se situaba en el espacio público frente al edificio medianero, en el número de la misma calle. Construido en 1992, según catastro, tiene también la fachada retranqueada y un patio de acceso previo a la edificación. La edificación cuenta con tres plantas sobre rasante, el patio de acceso a la vivienda, a cota inferior a la de, es decir, más cerca por cota de las raíces del árbol, previsiblemente en posición radial, así como la acera frente a ambas parcelas, no parecen presentar daños.

El informe pericial de (la empresa), da instrucciones y coste de la reparación de los daños incluyendo la reposición de la totalidad del patio, si bien, desde los Servicios Técnicos se entiende que esta intervención sería ejecutable sólo en la parte privada de la parcela, unos 16 m2, y no en el frente público de la misma, debiéndose realizar, también dentro de la parte privada, la escalera para alcanzar el nivel de la vivienda, y considerando oportuna la recuperación del espacio público, en tanto no se aporte justificación de la de la propiedad privada del espacio”.

El anexo 1 del informe del arquitecto municipal contiene la *“Estimación del coste de la valoración de daños, conforme a los baremos del informe pericial, ajustando la obra en el patio a los límites de la parcela privada”*, que cifra en 13.951,76 €, de conformidad con el siguiente desglose:

“Las partidas siguientes de la valoración de daños quedarían modificadas conforme a las siguientes consideraciones:

-UO04 REALIZACIÓN DE ENCOFRADO SECCIONAL, a la mitad pudiendo incluir la parte correspondiente a la formación de escalera. Estimando el coste de la partida, en base a los baremos presentados en una base de 843,50 € - 1020,64 € (con IVA)

-OU05 VERTIDO DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL (16 M2 x 0,20 M), se han reducido los 32 m2 a 16 m2, contando sólo con el patio dentro de la parcela privada, e incluyendo parte proporcional de formación de escalera. Estimando el coste de la partida, en base a los baremos presentados en una base de 242,05 € - 292,88 € (con IVA)

-U006 RECONSTRUCCIÓN DE MURO PERIMETRAL EN LADRILLO VISTO, teniendo en cuenta que no sería preciso reconstruir muros perimetrales de los laterales que ocupaban el espacio público, pero sí el cerramiento frontal y los que confinarían la nueva escalera, se estima preciso reducir el coste de la partida en un 30 %. Estimando el coste de la partida, en base a los baremos presentados en una base de 1855,00 € - 2244,55 € (con IVA).

-UO07. SOALDO DE LA TERRAZA, se puede reducir en un 50%, incluyendo la parte proporcional de solado de escalera. Estimando el coste de la partida, en base a los baremos presentados en una base de 788,00 € - 953,48 € (con IVA) Estos ajustes del presupuesto presentado resultarían en un resultado del capítulo de la valoración de

daños, conforme a los baremos presentados, en una base de 11530,43 € - 13951,76 € con IVA”.

El anexo 2, se compone de los planos catastrales desde 1977 hasta la actualidad y del *“recorte de plano 0.7 de alineación oficial del PGOU”*.

Notificado el trámite de audiencia a los reclamantes con fecha 9 de septiembre de 2025, el siguiente día 22, su representante presenta escrito en el que indica que el informe técnico municipal exige a la propiedad *“seguimiento, catas y pruebas”* pero no las practica por lo que carece de prueba sobre el origen de los daños, a diferencia del informe aportado por la reclamante.

Señala que el informe técnico omite intencionadamente los ocho años de inactividad del ayuntamiento, que fue avisado el 20 de febrero de 2017, mientras las raíces del árbol se ramifican entre la cimentación de la vivienda, cuya situación actual (grietas, desplazamientos, fisuras, filtraciones y daño estructural) conlleva responsabilidad por omisión. Afirma que han costado todas las facturas de demolición y de informes técnicos sin reembolso y que el deber de conservación del propietario no incluye soportar daños causados por un tercero (en este caso, la Administración, por su árbol). Además, el ayuntamiento autorizó y ejecutó la tala el 17 de enero de 2025, reconociendo implícitamente la idoneidad de atajar el origen de las lesiones.

Asimismo, considera que existe una referencia anacrónica al incumplimiento de la actual legislación edificativa pues se afirma que la construcción del patio no se realizó conforme a *“las reglas de la buena construcción”* sin especificar cuáles son éstas. Refiere que la construcción tiene setenta años de antigüedad y se acometió correctamente conforme a la legislación vigente en aquel entonces y el técnico municipal no puede pretender que un edificio de mediados de los años cincuenta cumpla con los requisitos de edificación de 2025, ni siquiera de 1992, año de

construcción del edificio adyacente (nº). Las construcciones de mediados de siglo pasado abundan en esa calle y en la contigua y, en ausencia de arbolado cercano, no han presentado fisuras. Asegura que puede descartarse la vejez de la construcción o las técnicas de edificación usadas entonces como causa de los daños. Identificar errores constructivos en la ampliación no excluye ni rompe el nexo causal cuando existe una causa externa probada -raíces activas de árbol municipal- que actúa sobre la cimentación y explica el patrón de daños (raíz de 15 cm adosada, empujes, asiento de cama de arena por desecación radicular, grietas pasantes en fachada). La aparición y traza de la raíz, su sección constante a metros del tronco, y la necesidad reconocida de tala hacen incompatible la tesis del *“defecto constructivo como causa única suficiente”*.

Asevera que sería imposible que, si el origen de los daños estuviese en el asentamiento diferencial del terreno, sólo hiciesen su aparición en la edificación afectada, siendo ésta de una sola planta y estando flanqueada por dos construcciones de varias alturas que ejercen una mayor presión sobre el terreno y por ello, están más expuestas a una diferencia muy superior de peso en puntos cercanos de la cimentación y que, sin embargo, no presentan ni una sola fisura en sus fachadas. El informe del consistorio evita mencionar este hecho. La ausencia de lesiones visibles en la parcela colindante nº, a cota inferior y con distinta configuración estructural (tres plantas, patio a cota más baja, cimientos de mayor tamaño), no invalida la afección en el nº, cuya cama de arena es más vulnerable a la propagación radicular del olmo siberiano. Asimismo, considera que no tiene porqué presentar más daños la construcción que se encuentra más cerca del árbol talado, en el nº, porque eso depende del tamaño, estructura y materiales.

Añade que el informe ignora, por ausencia de supervisión de los daños, que las raíces del olmo siberiano continúan creciendo tras la tala de éste. Si la supuesta ausencia de daños en el entorno invalidara la

causalidad, la tala autorizada el 17 de enero de 2025 sería innecesaria. La tala confirma la razonabilidad de la causalidad por raíces.

Considera que la responsabilidad patrimonial no depende de la titularidad del terreno afectado, sino de la relación de causalidad entre la actuación u omisión municipal y el daño producido y que, aunque parte del patio estuviera en dominio público (lo que no está acreditado con deslinde y contradice al Registro de la Propiedad), el daño se ha producido en elementos privativos de la vivienda (muro, cimentación, solado, fachada). Cita el artículo 32.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en lo sucesivo, LRJSP) y los artículos 591 y 592 del Código Civil. Manifiesta que los datos del Registro de la Propiedad, si se superponen a los del Catastro, coinciden con la versión dada por los propietarios, que la cartografía de ambos registros prueba la existencia de un paso exterior diferenciado de la vía pública y coincidente con la inscripción de las terrazas de los edificios adyacentes y que esto desdice el intento del informe del consistorio de aportar planos sin detallar de 1977, 1987 y 1994, en los que la letra “P” corresponde con “*patio*” y no con “*público*”, como se puede constatar al ver que los patios de luces de las manzanas colindantes están marcados con una “P” y evidentemente no son patios interiores de dominio público. La propiedad del patio exterior como parte de la vivienda se deduce también de la resta de metros cuadrados recogidos en la nota simple del Registro de la Propiedad nº 2 de Pinto.

Finalmente, el día 19 de noviembre de 2025, el concejal delegado de Hacienda, dicta propuesta de resolución desestimatoria por no existir nexo causal entre el funcionamiento de los servicios públicos y el daño sufrido.

TERCERO.- La Alcaldía de Pinto, a través de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, remite solicitud de dictamen preceptivo a la Comisión Jurídica Asesora, con registro de entrada en este

órgano el día 26 de noviembre de 2025. Se le asignó el número 641/25 y su ponencia ha correspondido a la letrada vocal Dña. M^a del Pilar Rubio Pérez de Acevedo, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen que fue deliberada y aprobada por el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2025.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes,

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo, de acuerdo con el artículo 5.3.f.a) de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, al tratarse de una reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a quince mil euros, y la solicitud se efectúa por la Alcaldía de Pinto, órgano legitimado para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3.c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero (en adelante, ROFCJA).

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado a instancia de interesada, según consta en los antecedentes, se regula en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC), según establece su artículo 1.1. con las particularidades previstas para los procedimientos de responsabilidad patrimonial en los artículos 67, 81 y 91. Su regulación debe completarse con lo dispuesto en la LRJSP, cuyo capítulo IV del título preliminar se ocupa de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Los reclamantes formulan su pretensión indemnizatoria y solicitan ser resarcidos por los daños sufridos en una casa de la que aseveran, son propietarios, que atribuyen a la acción de las raíces de un árbol de titularidad municipal. Como propietarios concurriría en ellos la condición de interesados para interponer la reclamación.

Ahora bien, resulta del expediente que la titularidad de dicho inmueble no ha resultado acreditada por los reclamantes pues no han presentado documento alguno. Sin embargo, en este caso, a pesar de esta falta de acreditación, la Administración no ha realizado actuación alguna en orden a que los reclamantes prueben la titularidad del bien supuestamente dañado, sino que, por el contrario, los ha considerado como titulares del inmueble a lo largo de todo el procedimiento. Por este motivo, este órgano consultivo entrará a conocer el fondo del asunto y a emitir dictamen, si bien deberá requerirse la acreditación de la titularidad de la vivienda con anterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento.

Se encuentra legitimado pasivamente el Ayuntamiento de Pinto en cuanto titular de la competencia en materia de Medio Ambiente Urbano, al amparo de lo establecido en el artículo 25.2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, título competencial que justifica la interposición de la reclamación contra el ayuntamiento por los daños presuntamente ocasionados por las raíces de árboles de titularidad municipal.

En lo relativo al plazo de presentación de la reclamación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67.1 de la LPAC el derecho a reclamar responsabilidad patrimonial a la Administración prescribe al año de manifestarse el efecto lesivo y de que se haya determinado el alcance de las secuelas.

En el caso que nos ocupa, como hemos señalado, el informe pericial de la arquitecta aportado por los reclamantes indica que hay daños leves en 2019 y que en diciembre de 2022 se ve claramente la grieta del muro junto al árbol. En el informe del arquitecto municipal consta que el día 4 de noviembre de 2024 solicitaron la intervención municipal por afección de las raíces de un árbol en vía pública y que el ayuntamiento procedió a talar el árbol el día 17 de enero de 2025. Del análisis de lo anteriormente expuesto, hemos de concluir que la reclamación presentada el día 9 de mayo de 2025 está formulada dentro del plazo legal pues, como hemos sostenido en anteriores dictámenes, al tratarse de daños provocados por las raíces de un árbol, estamos en presencia de un daño continuado, hasta que no se proceda al destocoado completo del árbol talado.

En relación con la tramitación del procedimiento, tal y como ha quedado reflejado en los antecedentes de hecho, de acuerdo con el artículo 81 de la LPAC, se ha recabado informe del arquitecto municipal y se ha practicado el trámite de audiencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la LPAC. El instructor del procedimiento ha emitido informe-propuesta de resolución el día 18 de noviembre de 2025.

Con fecha 19 de noviembre de 2025, el concejal delegado de Hacienda realiza propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación de responsabilidad patrimonial por no existir nexo causal entre el funcionamiento de los servicios públicos y el daño sufrido.

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 los artículos 32 y siguientes de la LRJSP.

Para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración, de conformidad con constante y reiterada 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 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de febrero de 2018 (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 el presente caso, los reclamantes sostienen que las raíces del árbol han causado en la vivienda de su propiedad, daños consistentes en grietas en el muro perimetral del vallado, grietas y baldosas fracturadas y levantadas en el solado del patio y grietas en la fachada de la vivienda, de acuerdo con el informe pericial aportado.

Probada la realidad de los daños mediante los informes periciales, procede analizar si concurren los demás presupuestos de la responsabilidad patrimonial.

Esta Comisión viene destacando que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la carga de la prueba de los requisitos determinantes de la responsabilidad patrimonial de la Administración corresponde a quien la reclama. Es decir, ha de probar el nexo causal o relación causa-efecto entre el resultado dañoso y el funcionamiento del servicio público, lo que supone que les corresponde probar que daños sufridos fueron causados por las raíces del árbol talado.

En el presente caso, de la documentación aportada por los reclamantes resulta probado el nexo causal de los daños producidos por las raíces del árbol en el muro perimetral del vallado y en la zona del patio que fue objeto de ampliación posterior, pero no es posible tenerla por acreditada para los daños que presenta la fachada de la finca.

En este sentido, en cuanto a los daños que presenta la fachada, en el informe la arquitecta, como hemos expuesto anteriormente, afirma que *“puede intuir la existencia de raíces”* similares a la que ha quedado vista,

en disposición radial, que pueden ser causantes de un posible descalce de la cimentación bajo la fachada y causa del daño en ella.

Frente a dicha hipótesis, el técnico municipal asevera que no resultan confirmadas por la realización de catas y refiere que, ni el edificio más cerca por cota a las raíces del árbol, ni la acera frente a ambas parcelas parecen presentar daños.

Además, de acuerdo con el informe de la arquitecta, los daños en la fachada se habrían producido como consecuencia del movimiento de la zona ampliada que arrastra a la zona del patio original, esfuerzos que provocan el deslizamiento de la solera hacia el exterior y también pueden estar afectando al muro de fachada de la edificación.

En cuanto a los daños producidos en el muro perimetral y en el patio ampliado, el arquitecto municipal analiza las observaciones efectuadas por los informes periciales de parte y, de acuerdo con las mismas, señala que la parte denominada patio ampliado se sitúa fuera de la parcela privada señalada por Catastro y que la arquitecta indica que no se ejecutó conforme a las reglas de la buena construcción. El derribo realizado deja a la vista una raíz de un diámetro de 15 cm de grosor que discurre en el lado público del límite de la parcela y avanza paralelamente al cerramiento original del patio, pareciendo continuar bajo la escalera actual. E indica: *“El informe técnico señala el desplazamiento de la solera empujando a los muros exteriores del cerramiento de patio debido al asentamiento de la cama de arena que se ha adaptado al crecimiento de la raíz”*.

De todo lo anterior se deduce que los daños provocados en el muro perimetral y en la zona de patio ampliado se deben a las raíces del árbol ubicado en la vía pública.

Ahora bien, dicho patio fue construido en espacio público, de acuerdo con el informe del arquitecto municipal, fuera de la parcela privada

señalada por Catastro, sin que tal afirmación haya sido desvirtuada por los reclamantes que, en su escrito de alegaciones presentado en el trámite de audiencia, se limitan a indicar que los datos catastrales y registrales coinciden. Lo que no resulta controvertido es que el murete perimetral de la zona ampliada del patio es colindante al árbol que está situado en la vía pública y que, de acuerdo con el informe de la arquitecta, fechado en diciembre de 2024, se trata de un árbol de unos 25 años.

Lo cierto es que el patio se amplió en el año 2000 y la obra de ampliación no se ejecutó conforme a las reglas de la buena construcción pues se utilizó una solera de poco peso, que apoya sobre una cama de arena, y su muro perimetral se situó unido al árbol que estaba ubicado en la vía pública y a su misma altura. Las raíces del árbol han discurrido por debajo de la ampliación del patio en paralelo con la línea de separación del patio original, y ha provocado daños en el muro perimetral y en el solado del patio. El informe que presentan los reclamantes, como hemos indicado, indica que el movimiento de la zona ampliada arrastra a la zona del patio original y este se ha separado de la fachada, ocasionando una grieta entre ésta y el solado.

De lo anteriormente expuesto, se colige que la actuación de los reclamantes al construir la ampliación del patio sobre una capa de arena, colindante con un árbol situado en la vía pública, rompe el nexo causal y determina que no exista responsabilidad patrimonial de la Administración municipal.

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

CONCLUSIÓN

Procede desestimar la presente reclamación de responsabilidad patrimonial al no existir relación de causalidad entre el daño y el funcionamiento de los servicios públicos municipales.

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 17 de diciembre de 2025

El Presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 674/25

Sr. Alcalde de Pinto

Pza. de la Constitución, 1 – 28320 Pinto