

Dictamen n.º: **94/26**
Consulta: **Consejero de Vivienda, Transportes e
Infraestructuras**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **19.02.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por unanimidad en su sesión de 19 de febrero de 2026, emitido ante la consulta formulada por el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el procedimiento de responsabilidad patrimonial promovido de oficio por la citada consejería y en el que figuran como interesados, D., Dña., Dña. y Dña., respecto de la vivienda situada en la calle y la plaza de garaje número, situada en la calle, del municipio de San Fernando de Henares, por los daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 16 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 33/26, 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, a la letrada vocal Dña. M.^a Elena López de Ayala Casado, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en su sesión de 19 de febrero de 2026.

SEGUNDO.- Del expediente remitido resultan los siguientes hechos, de interés para la emisión del presente acuerdo 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 n.º1 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.- Entre tanto, tuvo lugar la extinción de MINTRA, operada por la Ley 4/2011, de 28 de julio, de extinción de MINTRA y se estableció en su artículo único, apartado 2, que el conjunto de bienes, derechos y

obligaciones resultantes de la extinción se integrarían en la Dirección General de Infraestructuras de la que, *“que prestará las funciones que correspondían a dicha entidad”*.

3.- Desde la puesta en funcionamiento del tramo de la línea 7 del Metro de Madrid que discurre entre las estaciones de Barrio del Puerto y Hospital del Henares se detectaron diversas incidencias, tanto en la infraestructura misma 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, se encargó por Dragados, S.A., como empresa contratista, un informe sobre *“seguimientos hidrogeológicos en el túnel de la Línea 7 de Metro de Madrid-Tramo III Coslada-San Fernando”*, que fue redactado por GEOCISA, en el mes de diciembre de 2011.

Ese 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 Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó la Sentencia 34/2019, de 9 de enero (STSJ de Madrid 34/2019, de 9 de enero en adelante) que anuló las citadas órdenes. Según la 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 los inmuebles, y auscultación y control de los edificios que pudieran afectarse, 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 determinadas calles afectadas 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 el 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 cercanos 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), de manera que, con la aparición de los nuevos asientos diferenciales, la situación en las viviendas situadas en el entorno del PK 2+890 empeoró.

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 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 el edificio afectado, 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, se declaran en estado o situación de ruina legal urbanística las edificaciones de la calle Pablo Olavide números 1 (Bajo y

1º), 3, 5, 7, 9 y 11; C/Ventura de Argumosa, número 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.

Mediante Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de 25 de marzo de 2024, tercera ampliación y segunda modificación del encargo a medio propio ordenado en fecha 25 de marzo de 2022, se procede a ordenar la demolición de los edificios afectados y a garantizar el realojo de los vecinos hasta la conclusión de las obras de demolición, con fecha de finalización el 31 de diciembre de 2024, demolición que se hizo efectiva.

TERCERO.- Con fecha 7 de febrero 2024, se resolvió por Orden del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras 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, y afectara a los inmuebles siguientes:

-Calle de Pablo Olavide números 1, 3, 5, 7, 9 y 11.

-Calle de Ventura Argumosa número 20, segunda planta, puertas A, B, C, D, E, F y G y las plazas de garaje y las zonas comunes.

-Calle Rafael Alberti número 7 (portales 3 y 4) y número 9.

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

Sin perjuicio de su publicación, se efectuó la notificación individual de la orden a los interesados mencionados en el encabezamiento de este dictamen, a los primeros, en su condición de propietarios de la vivienda situada en la calle y la plaza de garaje número, situada en la

calle y, en cuanto a las otras dos personas designadas, hijas de los titulares, como residentes/usuarias de los citados inmuebles, al convivir con sus padres, recordando que además podían presentar cuantos otros documentos y alegaciones estimaran convenientes, se les requirió la presentación de la siguiente documentación:

1.- Documentación acreditativa de la identidad. 2.- Relación de los daños producidos en los bienes y derechos. 3.- Documentación acreditativa de la titularidad de los bienes y derechos afectados. 4.- En caso de ser residente en la vivienda, certificado de empadronamiento histórico emitido por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. 5.- Copia de recibo del impuesto de bienes inmuebles emitido por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares sobre el inmueble o inmuebles afectados o certificación catastral emitida por la Dirección General del Catastro, donde figuren entre otros, referencia, uso y valor catastral de los bienes inmuebles en cuestión. 6.- Cuantificación económica del daño producido y su justificación. 7.- En caso de haber percibido cualquier prestación por parte de alguna Administración Pública por el objeto de la presente reclamación, indicar el importe, el concepto y la Administración otorgante. 8.- En el supuesto de haber percibido alguna compensación por el objeto de la presente reclamación por alguna compañía aseguradora o entidad, señalar el importe, el concepto y el sujeto otorgante. 9.- En el caso de haber presentado alguna reclamación por responsabilidad en vía civil o administrativa por los mismos hechos, se informe sobre la misma. 10.- Cualquier otra documentación que se considere adecuada.

Prevía solicitud de ampliación de plazo por parte de los interesados, que fue admitida por la Administración, con fecha 26 de marzo de 2024 los interesados presentan la documentación requerida, formulan alegaciones y aportan diversa documentación. Solicitan una indemnización por la cantidad de 525.062,60 euros más los gastos de

realojo en que ha incurrido uno de los interesados, así como las cuotas abonadas a la comunidad de propietarios, con la actualización pertinente y libre de cualquier carga fiscal o de otro tipo. Dicha cantidad total resulta de la suma de las siguientes cantidades: Así, por la titularidad del inmueble de referencia, vivienda con plaza de garaje, se procede con una valoración del inmueble que asciende a la cantidad 285.478,68 euros, a lo que se une, en relación al mobiliario de la vivienda una indemnización pretendida por importe de 17.508,75 euros, 11.034,58 por gastos incurridos en la compraventa de un inmueble, por gastos de mantenimiento del seguro de hogar se pretenden 345,7 euros, 2.541,39 euros por gastos de la comunidad de propietarios desde marzo de 2022, 3000 euros por traslado del mobiliario, 5.263 euros por gastos de asesoramiento jurídico y técnico y 200.000 euros en concepto de daños morales. Se dejan pendientes de detallar los gastos financieros derivados del préstamo hipotecario.

Se adjunta a dicho escrito muy diversa documentación destacando la acreditativa de la titularidad de la vivienda, valoración de ésta emitida por un arquitecto colegiado, copia del libro de familia y de los documentos nacionales de identidad de los interesados.

Con fecha 10 de julio de 2024, los reclamantes aportan la cuantificación de los gastos pendientes de determinar en su escrito de alegaciones de 26 de marzo de 2024 por importe de 2.973, 43 euros en concepto de cuotas de comunidad desde abril de 2022, fecha en la que fueron desalojados de su vivienda. Asimismo, justifican la asistencia a terapia psicológica. Especifican que, si bien solicitaban 200.000 euros en concepto de daños morales, han tenido que asistir a terapia durante el mes de febrero de 2024. Para probar tal aspecto aportan un justificante de la Fundación Psicología sin Fronteras, firmado por un representante que no indica su vinculación con aquella, de fecha 13 de abril de 2024, del que se desprende que una hija asistió a terapia el

mes de febrero de dicho año y el matrimonio, desde este último mes hasta la fecha del certificado.

El mismo día 10 de julio se emite oficio por el que se solicita a los interesados que presenten “1.- *Declaración jurada de no haber percibido prestación por parte de alguna Administración Pública, por alguna compañía aseguradora o entidad privada, o de no haber presentado reclamación por responsabilidad en vía civil o administrativa por los mismos hechos objeto de la presente reclamación.* 2.- *Cualquier otra documentación que se considere adecuada*”. Es notificado el día 7 de agosto de 2024. El día 12 del mismo mes atienden el requerimiento, manifestando que no han recibido cantidad alguna por los daños reclamados.

Con fecha 18 de septiembre de 2024 se solicita informe de la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación, por parte de la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo, acerca de la reclamación planteada, que emite su informe con fecha 29 de octubre de 2024, en el que señala que “*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*”.

El apartado 3.1 de dicho informe relativo a la valoración económica del inmueble situado en la calle y plaza de garaje número situada en la calle, de conformidad con la valoración de la empresa Tinsa, hace constar:

“Con fecha 29 de junio de 2022, Tinsa realiza una tasación por comparación para la solicitud de declaración en situación de ruina urbanística del edificio sito en calle Pablo Olavide núm. 1-11, y, en el municipio de San Fernando de Henares.

La valoración efectuada de la vivienda situada en la Calle con 89,00 m² de superficie construida (incluido suelo y construcción) es de 193.575,00 € y la plaza de garaje núm., de 24 m² de superficie construida, situada en la calle, es de 13.200,00 €. La plaza de garaje no ha sido demolida; en consecuencia, no procede tenerla en cuenta para la valoración final. Por tanto, la suma del valor total es de 193.575,00 €.

La tasación de Tinsa forma parte del expediente y se ha tomado en consideración para la declaración de situación legal de ruina urbanística, emitida por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares (...).”

En el apartado 3.2 de este informe, se recogen los gastos asumidos por la Administración con cargo a la orden de emergencia, señalando al efecto que *“Respecto a los muebles y enseres de esta vivienda, se ha procedido al traslado de los mismos a instancia de la propiedad, gestionándose y abonándose con cargo a la Orden de emergencia los gastos generados desde el día siguiente a la aprobación de la citada Orden de emergencia al mes de agosto de 2024, así como suministros, comenzando los pagos según el siguiente detalle: ...”*, y que suponen un total de 56.426,40 euros.

Con fecha 11 de noviembre de 2024, mediante Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, se acuerda admitir las pruebas documentales y periciales incorporadas o que lleguen a presentarse en el procedimiento.

Consta, igualmente, que se ha concedido trámite de audiencia, al Canal de Isabel II y al Ayuntamiento de San Fernando de Henares con fecha 28 de noviembre de 2025, sin que figure en el expediente la presentación de alegaciones por parte del Ayuntamiento.

El 2 de diciembre de 2024 el matrimonio reclamante solicita que se continúen sufragando los gastos de realojo, es decir, de alquiler de su vivienda, así como los suministros y el alquiler del guardamuebles hasta que se dicte resolución en el expediente de responsabilidad patrimonial. Aportan el contrato de alquiler, en el que figura que abonan 1.200 euros mensuales en concepto de renta. El 11 de diciembre adjuntan el certificado de titularidad de su cuenta bancaria.

El mismo día 11 de diciembre se confiere a los interesados el oportuno trámite de audiencia, respecto del informe citado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC).

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 291.575 euros, correspondiendo 193.575 euros por el bien inmueble y 98.000 euros por daños morales, con el siguiente desglose individual: a cada uno de los cónyuges, 125.787,50 euros y 20.000 euros a cada una de

las hijas. Se añade que esta cantidad se actualizará conforme al Índice de Garantía de la Competitividad.

El 13 de diciembre de 2024 el Canal de Isabel II, se persona como interesado en el procedimiento de responsabilidad patrimonial; remitiéndose a las alegaciones presentadas en el expediente RPO 10/2024, así como a la documental aportada y solicitando que *“se dicte resolución por la que se determine la ausencia de responsabilidad de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en los daños producidos en las viviendas y edificios ubicados en la zona de obras de la Línea 7B de Metro de Madrid, y todo ello con reserva de las acciones legales oportunas frente a los causantes de los daños y perjuicios irrogados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.”*.

Figura fiscalizado favorablemente por el interventor general de la Comunidad de Madrid, el día 26 de diciembre de 2024, el *“Acuerdo parcial del procedimiento de responsabilidad patrimonial por los daños derivados de las obras de la línea 7B de metro de Madrid a la titular de bienes y derechos relativos al inmueble de la calle (expediente RPO 10/24 SRAD 23.6/24)”*, por importe total de 3.600 euros, así como este acuerdo parcial firmado el día 30 de diciembre de 2024 por el matrimonio reclamante y la secretaria general técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

El 2 de enero 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, destacando los daños ocasionados a las hijas del matrimonio.

Con fecha 6 de febrero de 2025 se solicita a la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación, dado que ha finalizado la vigencia de las ordenes de emergencia que amparaban la realización de determinadas actuaciones en los inmuebles señalados,

que aporte los siguientes datos: los pagos realizados en el marco de la ejecución de los encargos de emergencia adoptados en relación a: concepto y cuantía; interesado/s perceptor/es del pago y período de abono. El día 17 de febrero se informa de que los gastos asumidos por la Administración con cargo a la orden de emergencia hasta el 31 de diciembre de 2024 son los que se detallan, y se cuantifican en un importe total de 64.938,97 €.

El 10 de febrero, los interesados justifican que han pagado 1.300 euros en concepto de alquiler de dicho mes. El 26 de marzo son requeridos para que presenten documentación en relación con dicho concepto. El 14 de marzo de 2025 presentan escrito reclamando la cantidad total que pagan en concepto de renta: 1.300 euros, en lugar de los 1.200 euros que abona la administración.

Consta fiscalizado favorablemente, el día 8 de abril de 2025, por el interventor general de la comunidad de Madrid, el *“Segundo Acuerdo parcial del procedimiento de responsabilidad patrimonial por los daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid, entre la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras y la titular de bienes y derechos relativos al inmueble de la Calle (expediente RPO 10/24 SRAD 23.6/24)”*, por importe total de 5.200 euros y este segundo acuerdo firmado el 16 de abril de 2025.

Con fecha 21 de abril de 2025 se solicitó de la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación un nuevo informe de valoración toda vez que la tasación inicialmente aportada *“figura caducada por el transcurso de más de seis meses”* por lo que *“se solicita se aporte una valoración a fecha del Decreto de ruina legal urbanística del Ayuntamiento de San Fernando de Henares de 23 de noviembre de 2023, momento en el que se estima producido el daño, que constituye el objeto de los procedimientos indicados”*.

Elaborado este informe, la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación señala con fecha 5 de mayo de 2025 lo siguiente:

“(...) esta Subdirección General emitió informe relativo al presente expediente, en cuyo apartado 3.1 establecía la siguiente valoración económica:

-La valoración efectuada de la vivienda situada en la Calle con 89,00 m² de superficie construida es de 193.575,00 € y la plaza de garaje núm., de 24,00 m² de superficie construida, situada en la calle, es de 13.200,00 €. La suma del valor total es de 206.775,00 €

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 92,00 m² de superficie construida es 210.703,92 €.

-La plaza de garaje 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 210.703,92 €”.

Con fecha 21 de mayo de 2025, se notifica nuevo trámite de audiencia a los interesados, a los que se acompaña una nueva propuesta de acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento en el que se establece una indemnización total de 308.703,92 euros, de la que le corresponde a cada uno de los cónyuges, 134.351,96 euros y 20.000 euros, a cada una de sus hijas añadiendo que *“esta cantidad se actualizará conforme al Índice de Garantía de la Competitividad”*.

Se procedió también a dar nuevo trámite de audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares y al Canal de Isabel II sin que consten en el expediente la presentación de alegaciones por parte del primero y remitiéndose el segundo, con fecha 4 de junio de 2025, a lo alegado con anterioridad en su escrito de 10 de diciembre de 2025 (presentado el día 13 de dicho mes).

Los interesados presentaron sus alegaciones el 11 de junio de 2025 oponiéndose de nuevo a la propuesta de terminación convencional y solicitando que se tuvieran por reiteradas las alegaciones iniciales y complementarias presentadas.

El 12 de mayo, los interesados solicita nuevamente el abono de los gastos de alojamiento con documentación adjunta que completan mediante escrito registrado el día 13 del mismo mes y el 3 de julio de 2025. El 18 de julio se emite informe de fiscalización favorable por el interventor general de la Comunidad de Madrid del *“Tercer Acuerdo parcial del procedimiento de responsabilidad patrimonial por los daños derivados de las obras de la Línea 7B de Metro de Madrid, entre la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras y los titulares de bienes y derechos relativos al inmueble de la Calle (expediente RPO*

10/24 SRAD 23.6/24)”, por importe total de 3.900 euros, firmado el 24 de julio de 2025.

El 6 de agosto, el 3 de septiembre y el 9 de octubre de 2025 los interesados presentan documentación relativa al abono del alquiler de dichos meses, solicitando que sea sufragado por la administración.

Con fecha 30 de septiembre de 2025 se dirige escrito a la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación, en el que se señala que se ha comprobado que existen diferencias notables de valoraciones entre las tasaciones de los inmuebles aportadas por dicha Subdirección General y las que presentan los interesados en sus alegaciones, por lo cual *“se solicita un análisis de los criterios de valoración y metodologías empleadas en los informes de tasación para continuar el procedimiento”*. Este informe, elaborado por TINSA, fue remitido con fecha 16 de octubre de 2025 concluyendo que *“la valoración final determinada para las viviendas es muy superior a los valores medios de la zona referido tanto a la localidad de San Fernando de Henares y a las localidades del entorno con similares condiciones de mercado”* y ratificando los valores emitidos por TINSA, de acuerdo con el informe emitido con fecha de 7 de marzo de 2025.

El 6 de noviembre se emite informe de fiscalización favorable por el interventor general de la Comunidad de Madrid del cuarto acuerdo parcial del procedimiento de responsabilidad patrimonial, por importe total de 3.900 euros, firmado el 13 de noviembre de 2025.

El 12 de noviembre los interesados presentan justificante del pago del alquiler de su vivienda, correspondiente a dicho mes.

Como consecuencia del nuevo informe de TINSA, se procede de nuevo a dar trámite de audiencia a los interesados con fecha 3 de noviembre de 2025. El 24 de noviembre presentan sus alegaciones a este informe elaborado por TINSA, oponiéndose a sus conclusiones.

El 27 de noviembre de 2025, presentan sus documentos nacionales de identidad, renovados.

El 15 de diciembre de 2025, a solicitud de la Administración, los interesados aportan certificados de titularidad bancaria de las hijas, el justificante de pago del alquiler de diciembre, y los documentos nacionales de identidad de estas.

Con fecha 18 de diciembre de 2025 se elabora la propuesta de resolución finalizadora del procedimiento, que plantea la estimación parcial de la reclamación, en los mismos términos que se recogen en la segunda propuesta de acuerdo de terminación convencional finalizador del procedimiento remitida a los interesados, si bien por un importe total de 309.003,92 euros (en lugar de 308.703,92 euros), que se desglosan del siguiente modo: 134.501, 96 euros corresponderían a cada uno de los cónyuges y 20.000 euros a cada una de las hijas.

El 26 de diciembre de 2025, emitió informe el interventor general de la Comunidad de Madrid, que fiscalizó favorablemente la propuesta de estimación parcial de la reclamación, por el importe de la valoración señalado, 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 (LRJSP).

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, 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, la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo solicitó, mediante petición razonada a la Secretaría General Técnica de la Consejería de 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 y que afectaban, entre otros, a la vivienda

situada en la calle y a la plaza de garaje número, situada en la calle, del municipio de San Fernando de Henares.

De esa forma, mediante Orden de 7 de febrero de 2024, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras se resolvió iniciar de oficio los procedimientos de responsabilidad patrimonial por daños entre otros en los inmuebles sitos en la citada calle, y 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.

Respecto de la legitimación activa, las personas citadas en el encabezamiento han acreditado, bien su condición de propietarios y residentes –el matrimonio– bien la condición de residentes y usuarias –caso de las hijas– de la vivienda sita en la calle y de la plaza de garaje número, situada en la calle, de San Fernando de Henares, por lo que están legitimados en virtud de lo dispuesto en el fundamento de derecho quinto de la anteriormente citada Orden de 7 de febrero de 2024, que establece que tienen la consideración de interesados en los procedimientos de responsabilidad patrimonial derivados de la mencionada Orden, entre otros, las personas físicas titulares y los residentes en los bienes inmuebles citados.

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 STSJ de Madrid 34/2019, de 9 de enero, atribuyó las filtraciones de agua causantes de los daños analizados a

defectos de proyecto de la obra, no imputables a la mercantil contratista.

De conformidad con 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(B 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.

En lo que a la tramitación del procedimiento concierne, ha de estarse a lo establecido en el artículo 65.2 de la LPAC, respecto a los procedimientos de responsabilidad patrimonial iniciados de oficio, 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, 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 hasta en tres ocasiones, informe del servicio al que se imputa la producción del daño, conforme previene el artículo 81 de la LPAC, habiéndose emitido estos informes por la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación en los que se aborda la relación de causalidad y la responsabilidad de esta administración, e incluso, la valoración de la vivienda afectada.

A partir de todo ello, la administración madrileña elaboró hasta tres propuestas de terminación convencional, ajustada a las previsiones al efecto del artículo 86.1 la LPAC; pero que, como hemos señalado, no han sido aceptadas por los interesados por discrepancias en cuanto a los conceptos indemnizables y su valoración.

Posteriormente se ha concedido el trámite de audiencia en tres ocasiones a los interesados, y en dos al Ayuntamiento de San Fernando Henares y a Canal de Isabel II, en los términos ya reseñados en este

dictamen, habiéndose formulado la oportuna propuesta de resolución, por lo que 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 los propietarios y sus dos hijas, como residentes del inmueble señalado, se han visto privados del mismo por la ruina que les ha afectado, a consecuencia de la actuación constructiva de las infraestructuras del Metro de Madrid.

El nexo causal entre ese daño y la referida intervención del servicio público se encuentra establecido en la ya citada STSJ de Madrid 34/2019, de 9 de enero 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 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”. En este mismo sentido se manifiesta también la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación en su informe de 29 de octubre de 2024 como ya hemos señalado en este dictamen.

Por tanto, con independencia de que hayan podido influir otras causas, que son apuntadas por la Subdirección General de Concesiones, Patrimonio y Conservación, de lo actuado en el expediente que nos ocupa, no ofrece dudas que la causa directa de los daños en la vivienda de los interesados ha sido las deficiencias en el proyecto elaborado por la Comunidad de Madrid.

Tampoco ofrece ninguna duda la afirmación de que resulta antijurídica la situación sufrida por los interesados a que se refiere este dictamen, que se han visto privados del inmueble afectado a consecuencia de las obras referenciadas, no siendo un daño que tengan la obligación de soportar.

Concurren pues todos los elementos de la responsabilidad patrimonial de la administración y el procedimiento tramitado, incluido el mecanismo de terminación convencional -que en este caso no ha prosperado-, se ajusta a derecho.

QUINTA.- Sentado lo anterior, debemos analizar el importe de la indemnización que deriva de esa responsabilidad, existiendo discrepancias entre la propuesta y la que ha sido interesada, tanto en lo relativo a los conceptos indemnizables, como en su concreta valoración.

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,

“TRLSTRU”), 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.

Ante las discrepancias de las partes, en cuanto a la valoración de los inmuebles afectado, según resulta de la documentación incorporada al procedimiento, se solicitó a TINSA -como tasadora homologada por el Banco de España- una auditoría del informe pericial de parte. La auditoría se ratificó en los valores establecidos inicialmente para los bienes que ahora interesa, recogidos en el informe emitido con fecha 7 de marzo de 2025 y en el informe de 22 de noviembre de 2023. Esa auditoría no ha sido desvirtuada por las alegaciones finales presentadas en el trámite de audiencia por los interesados.

La valoración de la vivienda a que se refiere este procedimiento, conforme a su efectiva caracterización catastral se efectuó y, conforme a la misma, se ofreció en acuerdo convencional a los interesados, por un total de 210.703,92 euros por este concepto, siendo esa cantidad la que se contiene en la propuesta de resolución.

La indicada valoración se basa en la tasación efectuada por TINSA, posteriormente actualizada, que parte de la realización de un estudio del mercado inmobiliario en el entorno del bien a valorar, así como en otras zonas próximas que, por sus características, puedan ser equiparables al entorno objeto del estudio, con el fin de obtener valores unitarios de venta de inmuebles comparables por razón de tipología edificatoria, antigüedad, dotación de instalaciones, superficie, estado de conservación.

Por el contrario, los interesados aportan otra tasación firmada por un arquitecto colegiado que valora la vivienda en 266.903,67 euros y la plaza de garaje en 18.575,01 euros, sumando el valor total de los inmuebles afectados la cantidad de 285.478,68 euros.

A estos efectos TINSA, en su informe de 15 de octubre de 2025, en relación con el dictamen pericial aportado por los interesados, señala respecto a la muestra utilizada, que abarca desde el año 2021 hasta finales de 2022, que no justifica que no se empleen los datos disponibles correspondientes al año 2023, no estando justificado además que se utilicen datos de Coslada. Así mismo y respecto a la corrección de la muestra, advierte que se utilizan variables sin justificación en cuanto a las cuantías y criterios para su aplicación y que no se tienen en cuenta en la corrección la diferencia de superficies entre los comparables y los inmuebles que se valoran. Por último, y en relación con la comprobación de valores mediante cálculo de valores de repercusión de suelo y metodologías asociadas, explica que se aplica utilizando valores de partida equivocados, haciéndose un cálculo que olvida incluir en su formulación los gastos necesarios para la promoción (proyectos, honorarios técnicos, licencias y tasas, ...). Por todo ello, concluye del dictamen pericial aportado por los interesados, que resulta una valoración final muy superior a los valores medios de la zona referido tanto a la localidad de San Fernando de Henares y a las localidades del entorno con similares condiciones de mercado, ratificándose en los valores emitidos por TINSA.

Cabe reseñar que esta tasación es la seguida por el órgano instructor para la valoración de otros inmuebles de la misma finca y de otros próximos de similares características, que han sido también afectados por la misma obra pública y que han sido objeto de otros procedimientos similares al presente, 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.

Todo ello, lleva a esta Comisión Jurídica Asesora a considerar adecuada la valoración de la vivienda realizada por TINSA.

Por otro lado, y en lo que se refiere a la valoración de la plaza de garaje número, situada en la calle, en el informe de tasación de 7 de mayo de 2025 se señala expresamente que *“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”*.

Debemos analizar otros posibles conceptos indemnizables que se reclaman por los interesados.

En cuanto a los gastos de mobiliario constan en el expediente los gastos asumidos por la Administración en concepto de mudanza y guardamuebles con cargo a la orden de emergencia hasta el 31 de diciembre de 2024, por lo que, en el presente supuesto, no cabe abono de daño alguno por los bienes muebles, en tanto fueron trasladados y depositados a cargo de la consejería.

Se reclaman, asimismo, los gastos asociados a la compra del inmueble afectado. 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, debiendo señalarse igual criterio respecto de las cantidades que en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles sobre la vivienda hubieran sido satisfechas por los reclamantes.

Por otro lado, en relación los gastos de seguro del hogar reclamados, debe advertirse que se caracterizan por su voluntariedad, tomando en consideración, además, la extinción de los correspondientes contratos por pérdida de su objeto como consecuencia de la demolición de la edificación, como indicamos en el dictamen 407/25, de 29 de julio.

Tampoco resultan indemnizables los gastos asumidos en concepto de contribución a la comunidad de propietarios, por entenderse implícitos en la indemnización asignada al titular del inmueble que los soportaba.

En relación a los gastos en concepto de traslado desde *“nuestra actual residencia y desde el guardamuebles”* no cabría considerar como daño efectivo el referido a la eventual mudanza del mobiliario desde el guardamuebles, toda vez que la cantidad reclamada por importe de 3.000 euros, no se corresponde con desembolso económico alguno, sino que se solicitan para hacer frente a los posibles gastos de mudanza a su nueva vivienda.

Por lo que se refiere a la indemnización por daños morales solicitada, se han considerado los criterios establecidos en el estudio realizado por una consultora y empleado de forma global para los afectados de San Fernando, dependiendo de la modalidad de bien inmueble (vivienda, local o plaza de aparcamiento), la relación jurídica con el mismo (propietario, arrendatario), uso (residencia de la familia, negocio o actividad económica) y número de afectados; además de valorar las situaciones concretas de especial vulnerabilidad.

Aplicados los criterios anteriores al presente caso, los interesados tendrían derecho a ser indemnizados en concepto de daños morales por la cantidad total de 98.000 euros, correspondiendo a cada uno de los cónyuges propietarios la cantidad de 29.000 euros y a cada uno de las hijas, 20.000 euros.

Es igualmente improcedente la indemnización de los gastos reclamados en concepto de asesoramiento jurídico y periciales, 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 referencia a los llamados *“posibles daños futuros”*, causados por el impacto fiscal de las indemnizaciones, debemos señalar que tampoco se concretan ni acreditan por los reclamantes, y corresponde recordar que el artículo 7.q) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, dispone que están exentas *“las indemnizaciones satisfechas por las Administraciones Públicas por daños personales como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, cuando vengan establecidas de acuerdo con los procedimientos previstos en el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se*

regula el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones públicas en materia de responsabilidad patrimonial”, hasta el 1 de octubre de 2016, y con posterioridad a esa fecha por los artículos 91 y 92 de la LPAC y a los artículos 32 a 35 de la LRJSP. Por tanto, la parte de daño moral estaría exenta de tributación, si bien en cuanto al resto, el referido impacto fiscal dependería del destino de la indemnización y, por tanto, se trataría de un “daño” incierto que, por eso no encaja entre los que resultan indemnizables en el ámbito de la institución de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

Por último, debemos indicar que la cantidad total resultante de las partidas indemnizables deberá ser actualizada conforme al Índice de Garantía de la Competitividad, por exigencias del artículo 34.3 de la LRJSP, que establece: “La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas”.

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 situada en la calle, de San

Fernando de Henares, e indemnizar a los interesados con la cantidad establecida en la propuesta analizada, la cual deberá 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 19 de febrero de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 94/26

Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

C/ Maudes,17 - 28003 Madrid