

Dictamen n.º: **457/25**
Consulta: **Alcalde de Madrid**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **24.09.25**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por unanimidad en su sesión del 24 de septiembre de 2025, emitido ante la consulta formulada por el alcalde de Madrid a través del consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por GES SEGUROS Y REASEGUROS, S.A., sobre reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios derivados del incendio sufrido en el edificio sito en la calle A, de Madrid, iniciado en el solar colindante de propiedad municipal.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 11 de noviembre de 2022, un procurador apoderado por la aseguradora indicada en el encabezamiento formula reclamación de responsabilidad patrimonial con motivo de los daños y perjuicios sufridos en el edificio sito en la calle A, de Madrid, asegurado por esa entidad, como consecuencia de un incendio iniciado en el solar colindante del que es propietario el Ayuntamiento de Madrid.

En concreto, refiere el apoderado en su escrito que, el día 26 de junio de 2022, sobre las 18:00 horas, se produjo una fuerte explosión en el solar sito en la calle B, de Madrid, tras la cual se produjo un incendio de

grandes dimensiones que afectó gravemente al edificio asegurado por su mandante, colindante con el mencionado solar. De inmediato se personaron en ese solar dotaciones de bomberos y de Policía Municipal de Madrid para sofocar el mismo y verificar los daños ocasionados. Según los informes emitidos por los citados cuerpos, en el edificio asegurado se han producido importantes daños en persianas, cristales, así como aparición de grietas en el interior del mismo y en la medianera de la finca, cuya fachada sufrió desprendimientos del material de revestimiento.

Añade el escrito que, el solar donde se produjo la explosión y posterior incendio, sito en la calle B y de titularidad del Ayuntamiento de Madrid, se hallaba a fecha de los hechos en estado de abandono, hasta el punto de que en el mismo había instaladas diversas infraviviendas ocupadas por indigentes, sin que el ayuntamiento adoptara ningún tipo de control ni vigilancia, ni adoptara ninguna medida de seguridad o salubridad, y sin que, por supuesto desalojara el solar, motivo por el cual se produjo el siniestro. Dice que fueron numerosas las quejas y reclamaciones presentadas por los vecinos alertando del problema de insalubridad existente y del peligro de incendio evidente en el citado solar, a fin de que el ayuntamiento adoptara medidas para evitar el riesgo que generaba toda esa situación de abandono. Resultando que, como el ayuntamiento no adoptó ninguna medida de policía ni desalojó el solar, se produjo finalmente el incendio antes indicado.

Continúa su relato la reclamante diciendo que, a la fecha de presentación de ese escrito, están pendientes de cuantificar los daños que le corresponde abonar en cumplimiento de la póliza de seguro.

Al escrito se acompaña, además de poder notarial, nota registral sobre propiedad del Ayuntamiento de Madrid de la finca sita en la calle B, póliza de seguro del edificio sito en la calle A, informe de la Policía Municipal en el que refiere daños en las viviendas colindantes por incendio en la calle B, e informe de la jefatura del Cuerpo de Bomberos

donde se describe el incendio, la actuación realizada y los daños detectados en las fincas colindantes.

SEGUNDO.- Presentada la reclamación, se acordó la instrucción del expediente, conforme a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) y se requirió a la reclamante para la mejora y subsanación de la reclamación.

La reclamante presenta escrito, fechado el 23 de marzo de 2023, en el que expone que, a esa fecha, en relación a su expediente de siniestro relativo a la reclamación, ha satisfecho a su asegurada 58.528,57 €, restando aún por indemnizar una suma aún no determinada, pero que como mínimo deberá satisfacer otros 42.805,65 €, toda vez que los peritos designados por esa aseguradora han tasado los daños en la suma de 101.334,21 € (109.024,78 € con IVA). Añade que los peritos de la asegurada, por su parte, han tasado los daños en la finca en la suma de 162.512,50 €. Por ello, se hallan inmersos en el procedimiento del artículo 38 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, pudiendo suceder que el pago que tenga que hacer la reclamante sea mayor al previsto por sus peritos.

Al escrito se acompaña justificantes del pago a cuenta de 58.528,57 € (1º pago de 10.000€; 2º pago de 7.000 € y 3º pago de 41.528,57 €), informe pericial, acta de disconformidad con la asegurada. También se adjunta diversa documentación relativa a otras reclamaciones, que no son objeto de este dictamen, en tanto corresponden a viviendas aseguradas por terceras personas, sin que conste acumulación alguna de sus reclamaciones.

El órgano instructor solicita informe a la Dirección General de Gestión Urbanística, que lo emite con fecha 14 de febrero de 2024. En dicho informe se refiere que el inmueble sito en la calle B, de Madrid,

donde se originó el incendio causante de los daños reclamados, es propiedad del Ayuntamiento de Madrid. Se añade que existían quejas sobre el estado del solar, señalando en concreto el informe una reclamación presentada el 16 de marzo de 2022, que motivó una inspección, dándose inicio a un procedimiento de contratación de la limpieza y vallado del solar, contrato que, a la fecha del incendio, no estaba formalizado.

Se ha incorporado al expediente el informe de la Policía Nacional, en el que se describe el incendio, su posible causa, y los daños apreciables en las fincas colindantes

Consta informe pericial de fecha 11 de junio de 2024, realizado por la aseguradora del ayuntamiento. En dicho informe se afirma la responsabilidad del ayuntamiento con el siguiente razonamiento: *“El incendio se produce en una solar propiedad del Ayuntamiento de Madrid, el cual, a pesar de estar perimetralmente cercado y provisto de una puerta, estaba habitado con infraviviendas. Sobre el origen, tanto en el informe de los bomberos como en el de la policía se habla de presencia de enseres pertenecientes a las personas que vivían en las infraviviendas, como a la presencia de vegetación seca en el solar. Entendemos que el mantenimiento de este solar, evitando la proliferación de vegetación, era deber del Ayuntamiento, en su condición de propietario del mismo. En cuanto a las infraviviendas, éstas se habían instalado de manera ilegal, sin el aparente conocimiento por parte del Ayuntamiento, ya que no constan denuncias o comunicaciones informando de ello al Ayuntamiento. En cualquier caso, el Ayuntamiento debe velar por el mantenimiento y conservación de este solar, y haber advertido la presencia de personas e infraviviendas en el lugar”*.

Respecto a la determinación de los daños y su valoración refiere: *“consideraremos mantener la valoración efectuada por el perito de la aseguradora y que se corresponde con la reclamación de daños que la aseguradora de la edificación afectada reclama al ayuntamiento asegurado,*

a pesar de que no hemos podido comprobar in situ ciertos aspectos, pero sí compartidos los criterios expresados, con excepción del criterio de no aplicar enfoscado sobre el gunitado, como se comenta anteriormente”.

Concluye el informe fijando la valoración de los daños en 75.428,24€.

Conferido trámite de audiencia a la aseguradora reclamante, se presentan alegaciones fechadas el 30 de julio de 2024, en ellas reitera su reclamación, insistiendo en que, a esa fecha, solo ha satisfecho 58.528,57; estando pendiente de abonar el resto, y sin perjuicio de la mayor cuantía que pueda resultar de la valoración dirimente prevista en el artículo 38 LCS, que se encuentra aún pendiente.

Finalmente, el 24 de octubre de 2024, se redacta por el órgano instructor propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación por falta de acreditación de la relación de causalidad.

El 7 de diciembre de 2024, esta Comisión Jurídica Asesora emitió el Dictamen 771/24, en el que se concluía que procedía retrotraer el procedimiento, al no constar el pago total por la aseguradora y faltar el dictamen dirimente de valoración del daño.

Con fecha 23 de diciembre de 2024, el órgano instructor, acogiendo el criterio expuesto en nuestro dictamen, procedió a retrotraer el procedimiento y requirió a la reclamante a los efectos de que aportara la documentación omitida.

En cumplimiento de ese requerimiento, la reclamante aporta informe-dictamen pericial sobre obras ejecutadas por daños en muro medianero del edificio de viviendas, situado en la calle A, colindante con el solar situado en calle B, así como su evaluación o propuesta económica para las obras de rehabilitación emitido el 18 de septiembre de 2023, y Acta de aceptación ante notario Fernando Sánchez Arjona.

El referido informe-dictamen pericial cuantifica los daños en un total de 92.615,47€, según el siguiente desglose:

1. Actuaciones Previas 14.383,24 €.
2. Demoliciones 5.817,30 €.
3. Estructura 2.018,75 €.
4. Albañilería y Revestimientos 8.344,05 €.
5. Instalaciones 2.100,00 €.
6. Pinturas y varios 4.060,37 €.
7. Proyectos y dirección técnica obra 7.720,00 €.
8. Nuevas actuaciones 37.471,76 €.
9. Proyecto modificado y dirección técnica nuevas actuaciones 10.700,00 €.

Total: 92.615,47 €.

Asimismo, la aseguradora reclamante aporta justificantes de transferencias bancarias a favor de su asegurada, por un importe total de 101.334,69 euros.

Del citado informe pericial dirimente se dio traslado a la aseguradora del Ayuntamiento de Madrid, que emitió un nuevo informe significando: *“Consideramos por nuestra parte que existen ligeras discrepancias en la valoración realizada por nosotros y la del perito en relación con los siguientes capítulos:*

- *En cuanto a las actuaciones previas, no se ha considerado precio por el apeo del dintel de hueco en muro, el importe del alquiler mensual de*

andamio tubular está por debajo de precio de mercado y sin embargo el montaje y desmontaje de andamio lo consideramos por encima de precios de mercado.

- *En cuanto a las demoliciones, el perito ha tomado una medición diferente a la nuestra, manteniendo los precios unitarios de la valoración de GES, por esto su valoración es superior a la considerada por nuestra parte.*

- *En cuanto al capítulo de albañilería y revestimientos, existen partidas con mayor medición (fachada, revestimiento con yeso, solados y rodapié) y otras con menor medición (revestimiento de fachada) pero se mantienen precios unitarios, por lo que hay una ligera variación del importe total en esta partida.*

- *En cuanto a instalaciones, la valoración del perito es superior al nuestro considerando 6 unidades en vez de 2 por nuestra parte.*

- *Al respecto del capítulo de pinturas, la valoración del perito es muy inferior dado que la medición de pintura es inferior a la considerada por nuestra parte, además de no tener en cuenta el importe por la plataforma articulada.*

- *En cuanto a las nuevas actuaciones, las discrepancias encontradas son en cuanto a la medición del hormigón proyectado gunitado (que se considera 176m² frente a los 238m² por nuestra parte) y que no se contempla el refuerzo de forjado al muro medianero y la ocupación de vía pública.*

- *En cuanto a los proyectos y dirección de obra, se han considerado unos honorarios totales muy superiores a los considerados por nosotros.*

- *Los honorarios de proyectos y dirección técnica para nuevas actuaciones coinciden con nuestra valoración*

Concluir que, tal y como consideramos en nuestro informe de junio de 2024, en cuanto a los conceptos y mediciones que se detallaron no podemos pronunciarnos dado que no disponemos de documentación que acredite la extensión de tales daños ni de las condiciones en las que se estaba desarrollando la obra con respecto a los medios auxiliares necesarios, por lo que los mantuvimos según el criterio del perito de la aseguradora, máxime cuando no disponemos la valoración detallada del perito de la asegurada.

Por todo lo analizado, nos ratificamos y mantenemos en nuestra valoración realizada en junio de 2024, la cual incorporamos de nuevo a continuación”.

Concluida la instrucción, se dio audiencia a la reclamante y a la aseguradora municipal, presentando alegaciones la primera, fechadas el 1 de julio de 2025, en las que se ratifica en su reclamación inicial.

Finalmente, el 21 de julio de 2025, el órgano instructor emite su propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación

TERCERO.- El día 5 de agosto de 2025 tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid una solicitud de dictamen preceptivo en relación con el expediente de responsabilidad patrimonial aludido en el encabezamiento.

A dicho expediente se le asignó el número 449/25 y su ponencia correspondió, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Carlos Hernández Claverie, 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 24 de septiembre de 2025.

El escrito solicitando el informe preceptivo fue acompañado de la documentación que se consideró suficiente.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo de acuerdo con el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, por ser la reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a quince mil euros y a solicitud de un órgano legitimado para ello a tenor del artículo 18.3.c) del reglamento regulador de este órgano consultivo.

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado a instancia de parte interesada según consta en los antecedentes, se regula en la LPAC de conformidad con su artículo 1.1, con las particularidades previstas para los procedimientos de responsabilidad patrimonial en los artículos 67, 81 y 91. Su regulación debe completarse con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en lo sucesivo, LRJSP), cuyo capítulo IV del título preliminar se ocupa de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

La compañía de seguros reclamante, en tanto ha acreditado haber indemnizado a la comunidad propietaria del inmueble siniestrado, ostenta legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial al amparo del artículo 4 de LPAC en relación con el artículo 32.1 de la LRJSP y el artículo 43 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, conforme al cual el asegurador, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente a las personas responsables del mismo.

Asimismo, se encuentra legitimado pasivamente el Ayuntamiento de Madrid, en tanto propietario del solar donde se originó el incendio.

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.

En el caso que nos ocupa, el incendio causante de los daños acaeció el 26 de junio de 2022, por lo que la reclamación, presentada el 11 de noviembre de ese mismo año, está formulada en plazo.

El procedimiento seguido no adolece de ningún defecto de anulabilidad o nulidad, por cuanto se han llevado a cabo todas las actuaciones necesarias para alcanzar adecuadamente la finalidad procedimental y, así, se ha solicitado el informe preceptivo previsto en el artículo 81 de la LPAC a la Dirección General de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid.

Después de la incorporación al procedimiento del anterior informe, se ha dado audiencia a la reclamante y al resto de los interesados en el procedimiento, que han formulado alegaciones en el sentido ya expuesto. Con posterioridad, se ha dictado propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación.

TERCERA.- El instituto de la responsabilidad patrimonial de la Administración, que tiene su fundamento en el artículo 106.2 de la Constitución y su desarrollo en la actualidad tanto en la LPAC como en la LRJSP, exige, según una constante y reiterada jurisprudencia, una serie de requisitos, destacando la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2014 (recurso 4160/2011) que, conforme el artículo 32 de la LRJSP, es necesario que concurra:

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) Ausencia de fuerza mayor.

d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño cabalmente causado por su propia conducta.

Igualmente exige la jurisprudencia el requisito de la antijuridicidad del daño que consiste, no en que la actuación de la Administración sea contraria a derecho, sino que el particular no tenga una obligación de soportar dicho 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”*.

CUARTA.- En la reclamación que da lugar al presente procedimiento se sostiene que el daño sufrido en el inmueble asegurado, y por el que ha tenido que resarcir a la asegurada, es consecuencia del estado de abandono del solar colindante de titularidad municipal, sin que el ayuntamiento adoptara ningún tipo de media de seguridad y salubridad, lo que propició el incendio.

A la vista de los informes de la Policía Municipal, adjuntado por la reclamante, y de la Policía Nacional, no puede ofrecer duda la realidad del incendio originado en el solar sito en la calle B de Madrid, cuya titularidad municipal tampoco resulta controvertida. La afectación al inmueble colindante, situado en la calle A, también es recogido en esos informes. Así, la aseguradora del ayuntamiento hace una descripción del escenario donde se produjo el siniestro del siguiente tenor: *“El siniestro acontece en un solar, titularidad del Ayuntamiento de Madrid, sito en la Calle B, de la localidad de Madrid, provocando daños materiales a los bienes colindantes. Concretamente, se recibe reclamación por daños en el edificio sito en la calle A, así como varias viviendas que forman parte del citado edificio”*.

Respecto a las causas y circunstancias del siniestro, el perito del seguro del ayuntamiento refiere: *“Sobre las 18:00h del pasado 26/06/2022 se produce un incendio en un solar situado entre varios edificios de viviendas. Según los testigos, se produjo una explosión tras la cual se observó la presencia de humo y llamas procedentes de un solar, de titularidad municipal, sito en la calle B, a la altura del número ..., de la localidad de Madrid.*

Se tiene constancia y así se comprobó tras la actuación de Bomberos y Policía, que el solar estaba ocupado por infraviviendas instaladas por personas sin techo que residían en el solar, que estaba vallado y disponía de una puerta metálica de acceso. La presencia de vegetación seca en el solar, sumado a la existencia de enseres de las personas que ocupaban el mismo originaron, según la información disponible, el incendio, que, si bien no provocó daños personales, sí que ocasionó daños materiales en los edificios contiguos”.

Por tanto, el origen del incendio se encuentra en el solar municipal que presentaba un deficiente estado de conservación y salubridad, con vegetación seca y materiales inflamables.

A este respecto, debe recordarse el deber de los propietarios de los terrenos de su adecuada conservación, disponiendo el artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid: *“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”*.

Mas concretamente, el artículo 12 de la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y de Gestión de Residuos aprobada por Acuerdo de 27 de febrero de 2009 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, establece: *“1. La propiedad de los solares deberá tenerlos vallados y en las debidas condiciones de salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. En especial, deberán evitar que sus solares puedan ser utilizados como espacios de depósito de residuos, siendo responsables de dar a los residuos que puedan existir sobre ellos la gestión adecuada de acuerdo con la normativa vigente.*

2. El servicio municipal competente requerirá a la propiedad para que realice su limpieza en el supuesto que no reúna las condiciones de higiene y ornato público necesario. En caso de no atender el requerimiento, el órgano municipal competente podrá, por motivos de salubridad o interés público debidamente acreditados, realizar la limpieza mediante ejecución sustitutoria en los términos de la normativa vigente.

3. Los servicios municipales imputarán a la propiedad los costes de las operaciones de mantenimiento, reparación y limpieza de los elementos y partes exteriores de los solares, la carga, retirada, transporte y eliminación de los residuos almacenados, así como cuantas operaciones fueran necesarias, incluyendo las que se deriven de la reposición a su estado original y demás responsabilidades que se originen”.

En el caso del solar de titularidad municipal donde se originó el incendio, si bien consta que estaba vallado, el mismo carecía de todo tipo de mantenimiento, al existir enseres y vegetación seca, reconociendo el departamento responsable de Gestión Urbanística que había habido quejas meses antes del siniestro sobre el estado del solar, añadiendo que su limpieza fue incluida en un contrato de servicios, pero que este se adjudicó con posterioridad al citado incendio.

Así, el origen del incendio en el solar municipal, la existencia de vegetación inflamable en el mismo, el conocimiento por el ayuntamiento del estado de insalubridad del terreno y la falta de un servicio de limpieza en vigor durante los meses precedentes al siniestro, hacen ineludible la responsabilidad del ayuntamiento por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la titularidad del solar, al margen de la dejación en sus obligaciones en materia de disciplina urbanística.

Cabe plantear si la ocupación ilegal del solar por indigentes, según se relata en los distintos informes obrantes, permitiría imputar a los mismos la responsabilidad de los daños y excluir la del ayuntamiento. Ciertamente, ello podría ser así si esa ocupación no hubiera sido conocida por el ayuntamiento y este hubiera llevado a cabo las labores de limpieza necesarias en el solar. Sin embargo, a la dejación en sus obligaciones, se une la existencia de quejas de vecinos, no llevando a cabo ninguna actuación o haciéndolo con evidente parsimonia. Por tanto, la evidente falta de diligencia del ayuntamiento en el mantenimiento en condiciones de salubridad y seguridad del solar de su titularidad, y la ausencia de actuación alguna ante una ocupación ilegal conocida hace que no pueda excluirse su responsabilidad, sin perjuicio de su acción contra los ocupantes.

A este respecto, consideramos que es trasladable al ámbito administrativo y al caso concreto que analizamos, la jurisprudencia menor de la jurisdicción civil, recogida, entre otras, en la Sentencia de la

Audiencia de Tarragona, de 5 de octubre de 2023, con cita de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida de 11 de julio de 2023, que dice: *«no cabe sino compartir el criterio seguido por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 18ª, de 5 de diciembre de 2019 cuando argumenta ante similar supuesto al que nos ocupa que: (...) aunque pueda resultar cierto que efectivamente los ocupantes de la vivienda propiedad de la demandada han accedido a la misma de manera ilegal, sin embargo lo cierto y verdad es que no deja de existir responsabilidad del propietario por los daños y perjuicios que se ocasionan al propietario del piso inmediatamente inferior como consecuencia de las filtraciones que proceden del piso de su propiedad.*

En este sentido si bien es un hecho la ocupación ilegal no es menos cierto que las consecuencias de dicha ocupación no tienen por qué ser soportadas por terceros ajenos a la relación de la propiedad con los terceros ocupantes, y en cualquier caso quedarían, al alcance de la entidad demandada, el ejercicio de las acciones de responsabilidad procedentes contra los terceros ocupantes del inmueble, por más que las posibilidades de recuperar alguna cantidad fueron verdaderamente ilusorias dada la normal carencia de medios que los ocupantes ilegales suelen aducir, pero en cualquier caso lo que no es procedente es trasladar a terceros que ninguna relación tienen con la propiedad de la vivienda, y que tan sólo son propietarios del piso inmediatamente inferior las consecuencias del uso abusivo que un tercer ocupante pueda hacer de la vivienda.

En cualquier caso, y aunque un cierto sector de la jurisprudencia considera que no puede imputarse a la propiedad la responsabilidad en la causación del daño en viviendas ocupadas por terceras personas sin su consentimiento, también se exige por este sector doctrinal la prueba de que los propietarios no ocupantes actuaron con diligencia para evitar el daño. Por todas, podemos citar la SAP de Barcelona, Civil sección 16 del 10 de octubre de 2019, en la que se dice probada tal diligencia "en sus esfuerzos

por recuperar la posesión y el control de la vivienda de autos y, por tanto, ninguna culpa tiene en los daños causados por los ocupantes del referido inmueble", pero en nuestro caso ninguna prueba existe de ello, lo que debe conllevar a considerar la atribución de la responsabilidad que se le imputa por la parte demandante».

QUINTA.- Resta por valorar los daños causados en el inmueble, obrando distintos informes periciales con valoraciones dispares. Sin embargo, por su indudable objetividad y cualificación profesional, debe atenderse al peritaje dirimente realizado de conformidad con lo previsto por el arquitecto designado por el Colegio de Notarios de Madrid, de conformidad con el artículo 38 de la Ley del Seguro.

De acuerdo con ese informe pericial, los daños estarían valorados en 92.615,47 euros. Esa cantidad deberá actualizarse al momento de su reconocimiento desde el momento de su efectivo pago por la aseguradora reclamante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LRJSP.

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

CONCLUSIÓN

Procede estimar parcialmente la reclamación de responsabilidad patrimonial y reconocer a la aseguradora reclamante una indemnización de 92.615,47 euros, cantidad que deberá actualizarse desde el momento que hizo el pago a su aseguradora hasta la fecha de su reconocimiento.

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 24 de septiembre de 2025

El Presidente en funciones de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen nº 457/25

Excmo. Sr. Alcalde de Madrid

C/ Montalbán, 1 – 28014 Madrid