

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 03 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 4 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2024/0027535

### Procedimiento Ordinario 276/2024

**Demandante/s:** [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA y ZURICH INSURANCE EUROPE AG

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA Nº 229/2025

**En Madrid, a 30 de junio de 2025.**

Vistos por don [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 3 de Madrid, los presentes autos del Procedimiento Ordinario 276/2.024, en la función jurisdiccional que me confiere la Constitución y en nombre de S.M. el Rey, he pronunciado la siguiente sentencia en la que se impugna:

**Resolución:** La desestimación impresa de la reclamación patrimonial presentada con fecha 2 de junio de 2023, el presidente de la Comunidad de Propietarios [REDACTED].

#### Son partes en dicho recurso:

- DEMANDANTE: [REDACTED]

[REDACTED] representado por el Procurador D. [REDACTED] y dirigido por el Letrado D. [REDACTED]

- DEMANDADA: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA representado por la Procuradora [REDACTED] y dirigido por la Letrada D<sup>a</sup> [REDACTED]

CODEMANDADA: ZURICH INSURANCE EUROPE AG representado por la Procuradora D<sup>a</sup> [REDACTED]



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Con fecha 17 de mayo de 2024 se presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución citada. Tras los trámites legales formuló demanda en la que, tras las alegaciones de hecho y de derecho que estimó pertinentes, suplicó se dictara sentencia por la que se declara como no conforme a derecho el acto administrativo recurrido y se realicen los demás pronunciamientos contenidos en el suplico de la demanda en los términos que constan en el mismo.

**SEGUNDO.-** Se solicitó en el escrito de demanda el recibimiento del pleito a prueba y contestada la demanda por la Administración demandada, se recibió el pleito a prueba, practicándose la propuesta y declarada pertinente con el resultado que consta en autos y verificado el trámite de conclusiones, quedaron los autos conclusos y vistos para dictar sentencia.

**TERCERO.-** La cuantía del recurso se fija mediante decreto de fecha 8/11/2024 en 203.143,98 €

**CUARTO.-** En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia por sobre carga de trabajo del juzgado.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO. Argumentos de la parte demandante.**

La reclamación formulada por la demandante de los daños sufridos en el garaje parte de la base que la Comunidad de Propietarios cedió el vial que discurre por encima del garaje que conforma la comunidad de propietarios al Ayuntamiento en el año 1971. Como consecuencia de dicha cesión, afirma que el dominio sobre el mencionado vial corresponde, única y exclusivamente, al Ayuntamiento y es esta entidad de la administración local la que debe ocuparse del mantenimiento del mismo a fin de facilitar su uso e impedir que se generen daños a terceros.

Precisa que el mantenimiento del vial ha brillado por su ausencia en los últimos años, lo que ha provocado un elevado número de humedades en el garaje inmediatamente inferior al vial, tal y como se les ha comunicado tanto de forma verbal, como epistolar en innumerables ocasiones. Señala que pese al



perfecto conocimiento de tal situación, el Ayuntamiento, en el mes de noviembre de 2022, decidió ejecutar el simple asfaltado del vial cedido, sin proceder a instalar la correspondiente tela asfáltica que evitara posibles filtraciones en el futuro. Afirma que, se limitó a incorporar asfalto sobre el ya existente. Añade que también se observaron daños en el mallazo de refuerzo del hormigón de la capa de rodadura y formación de pendiente.

Aporta informe pericial en el que considera que las conclusiones del informe no pueden resultar más claras y esclarecedoras respecto de la responsabilidad del Ayuntamiento en la generación de los daños provocados por su total y absoluta impericia en la ejecución de las obras en el vial objeto de los presentes autos. Cifra la indemnización la cantidad de 203.143,98 euros.

### **SEGUNDO. Argumentos del ayuntamiento demandado.**

Concluye la defensa de la demandada que los daños que presenta el garaje de la Comunidad de Propietarios en modo alguno pueden imputarse a un funcionamiento normal o anormal del Ayuntamiento de Majadahonda. Afirmando lo siguiente:

“1.- Es responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, en su condición de propietaria, mantener en perfecto estado de mantenimiento y conservación la estanqueidad/impermeabilización de su edificio.

2.- En virtud de las condiciones en que se produjo la cesión del suelo de la Parcela G, en la que se ubica su garaje, también es responsable del mantenimiento y conservación “permanente” de los viales y jardines exteriores.

3.- Esta parte tiene constancia de que su aseguradora ha encargado la realización de un informe pericial sobre las causas y entidad de los daños que aquí se están reclamando, remitiéndonos al contenido de dicho informe que será aportado por la aseguradora municipal. No obstante, teniendo en cuenta que, en el informe pericial aportado con la reclamación previa, elaborado por los Arquitectos Dña. [REDACTED] y D. [REDACTED] (folios 4 a 91 del Expte. Advo), se apunta que una de las causas de las humedades sufridas por el garaje subterráneo sería la incorrecta ejecución, en origen, tanto de los viales exteriores como de la cubierta del garaje (págs.. 42 a 58 del Expte. Advo), debemos recordar que el Ayuntamiento de Majadahonda no ejecutó las obras de construcción del garaje, ni su cubierta; y tampoco ejecutó los viales exteriores ni las zonas ajardinadas, habiendo recibido el suelo de dicha parcela con los viales y jardines ya construidos y con la asunción por parte de su original propietaria -transmitida a los posteriores compradores- de la obligación de su conservación y mantenimiento.

4.- Según se infiere de los informes pericial aportados por la reclamante, las filtraciones y humedades que padece el garaje subterráneo no han aparecido durante las obras de asfaltado ejecutadas por el Ayuntamiento entre octubre y noviembre de 2022, sino que se venían produciendo desde hacía años”.



### **TERCERO. Argumentos de la codemandada.**

Considera la parte codemandada que ninguna responsabilidad puede imputarse al Ayuntamiento de Majadahonda por la agravación de las humedades que ya presentaba el garaje de los recurrentes, pues sólo a ellos les fue imputable la paralización de las obras y su incomprensible negativa a ejecutar la impermeabilización de la cubierta del garaje, actuación que sólo a ellos les correspondía en tanto que propietarios de dicho inmueble y obligados a la conservación y mantenimiento de su estanqueidad, además de ser responsables de la conservación y mantenimiento de los viales que se ubican encima de su cubierta. Aporta informe pericial en el que se establecen dos tipologías de daños y se analizan las causas de cada una de ellas.

### **CUARTO. Sobre la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Majadahonda.**

Corresponde a la parte demandante que reclama la responsabilidad patrimonial de la Administración acreditar la realidad de los hechos en que se fundamenta dicha pretensión y en particular que las consecuencias dañosas derivan del “funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos”. Es decir, le corresponde probar el nexo causal o relación causa efecto entre el resultado dañoso y el funcionamiento del servicio público que, para el caso que nos ocupa, supone que los daños sufridos son producidos por la caída de una rama de un árbol sobre el vehículo. Una vez acreditado dicho extremo, y en virtud del principio de responsabilidad objetiva que rige en materia de responsabilidad patrimonial administrativa, la carga de la prueba se desplaza hacia la Administración que debe probar las causas de exoneración como puedan ser la culpa exclusiva de la víctima o la concurrencia de fuerza mayor.

Pues bien, en este caso no han quedado acreditados que los daños sufridos en el garaje sean responsabilidad del ayuntamiento demandado.

En efecto hay que partir de la situación jurídica de la Parcela G en la que se sitúa tanto el garaje subterráneo propiedad de la reclamante como el aparcamiento exterior situado en la [REDACTED]. Como se acredita mediante escritura de segregación y cesión otorgada el 9 de diciembre de 1971 la entidad [REDACTED] cedió la propiedad del “suelo” y “vuelo” de la Parcela G al Ayuntamiento de Majadahonda, para dar así cumplimiento a las obligaciones establecidas en aquel momento por la Ley del Suelo y el Plan de Ordenación, habida cuenta la intención de dicha entidad mercantil de ejecutar obras de construcción de un Conjunto Residencial. La referida mercantil se reservó, sin embargo, el derecho a construir bajo el suelo de dicha parcela un garaje de dos plantas -el que ahora nos ocupa-. Así se establece en la estipulación segunda de dicha escritura. Por lo tanto la propiedad de la

superficie pasaba a ser del Ayuntamiento de Majadahonda, quedando el subsuelo como propiedad de la [REDACTED]. Pero es que además la entidad [REDACTED] asume las siguientes obligaciones: 1.- Construir los viales y zonas ajardinadas que se ubican en el suelo de la Parcela G -cedida2.- Mantenerlos en perfecto estado de conservación. 3.- Transmitir a los adquirentes de las parcelas/fincas de la Urbanización esta última obligación.

El Ayuntamiento de Majadahonda acepta la cesión en esos precisos términos y recibe la parcela con los viales y zonas ajardinadas ya ejecutadas y con el compromiso de [REDACTED] -y quienes les sucedieran- de cumplir la obligación de la “conservación permanente” de dichos viales y zonas ajardinadas, así como del coste del alumbrado público de la plaza

Por lo tanto, la Comunidad de Propietarios es la única obligada al mantenimiento y conservación tanto de su garaje subterráneo como de los viales ubicados en superficie, el Ayuntamiento de Majadahonda alcanzó un acuerdo con aquella en virtud del cual el Consistorio se comprometía a realizar el asfaltado de los viales y, aprovechando tales actuaciones, la Comunidad de Propietarios ejecutaría las obras necesarias para reparar la impermeabilización de la cubierta del garaje subterráneo, de las que el Ayuntamiento también se comprometió a asumir el 20% de las mismas.

De lo anteriormente expuesto se desprende que no se puede imputar al ayuntamiento de Majadahonda la responsabilidad sobre las filtraciones y los daños ocasionados en el garaje en tanto en cuanto al mantenimiento y conservación del mismo correspondía a la comunidad de propietarios y no al ayuntamiento demandado.

Pero es que además hay que tener en cuenta que los daños no son imputables a las obras que se realizaron sino que ya con anterioridad y existían esas filtraciones y esos daños como queda acreditado con los informes y la documentación aportada que consta en el expediente administrativo.

En efecto, en virtud de los pactos alcanzados entre la Comunidad y el Ayuntamiento, éste, en el mes de octubre de 2022, comenzó a realizar las labores de fresado del asfalto, así como las reparaciones puntuales de la capa de impermeabilización a las que se había comprometido, a fin de que la Comunidad de Propietarios pudiera llevar a cabo las actuaciones correspondientes a la reparación y/o sustitución del resto la capa de impermeabilización. En este sentido, se reconoce en el informe pericial elaborado por el Arquitecto Técnico D. [REDACTED], aportado con el escrito de demanda, la Comunidad de Propietarios llegó a realizar un Proyecto de impermeabilización. Ese mismo mes de octubre el Administrador de la Comunidad de Propietarios comunica al Ayuntamiento que ésta asumirá la

reparación del 100% de los trabajos de impermeabilización. Sin embargo, Los trabajos del Ayuntamiento quedaron paralizados a la espera de que la Comunidad de Propietarios ejecutara las labores de impermeabilización de la cubierta de su garaje. De hecho, la empresa contratada había llevado su maquinaria a la plaza objeto de las obras y, según se afirmaba por el Administrador de la Comunidad, se encontraba dispuesta para acondicionar el terreno de cara a ejecutar la indicada impermeabilización. Coincidiendo con la paralización de las obras hubo lluvias que, dado el estado desprotegido de la calzada superior, sí pudieron agravar las humedades del garaje.

En conclusión, la Comunidad de Propietarios no sólo estaba obligada al mantenimiento de los viales superiores -en virtud de la escritura de cesión- y al mantenimiento de la cubierta de su garaje -como propietaria del mismo, sino que, a tenor del pacto alcanzado con el Ayuntamiento en febrero de 2017, se había comprometido incluso a reparar los desperfectos que las obras de asfaltado pudieran ocasionar en la cubierta del garaje, por lo que ninguna indemnización puede reclamar al ayuntamiento.

En consecuencia, cumplir la desestimación del presente recurso contencioso administrativo.

**QUINTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el art. 139 de la LJCA, no procede la imposición de costas a la recurrente al interponerse con tra una actuación presunta.

### FALLO

I.- Que DESESTIMO el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación impresa de la reclamación patrimonial presentada con fecha 2 de junio de 2023, [REDACTED] y, en consecuencia, declaró ajustada a derecho la resolución impugnada.

II.- Sin expresa imposición de las costas a la recurrente.

Notifíquese esta sentencia haciendo saber que la misma no es firme y contra la misma cabe recurso de apelación que deberá interponerse por escrito ante este mismo Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación y del que conocerá, en su caso, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos originales, definitivamente, lo pronuncio, mando y firmo.



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desestimatoria firmado electrónicamente por [REDACTED]