Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 1 1 7 / 2 0 2 6

(Sección 1.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 9 de abril de 2026.

Dictamen solicitado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Tejeda en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento de responsabilidad patrimonial tramitado ante la reclamación de indemnización formulada por (...), por los daños sufridos en el inmueble de su propiedad, que se dicen ocasionados por obras municipales (EXP. 68/2026 ID)*[*].

F U N D A M E N T O S

I

1. Se dictamina sobre la Propuesta de Resolución de un procedimiento de responsabilidad patrimonial tramitado por el Ayuntamiento de Tejeda, tras la presentación de una reclamación de indemnización por daños que se dicen causados en un inmueble del reclamante a consecuencia de obras municipales.

2. Es preceptiva la solicitud de dictamen, según lo dispuesto en el art. 11.1.D.e) de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias [LCCC], pues la cantidad que reclama el interesado asciende a 240.460,84 euros, superando así el límite del citado art. 11 LCCC.

La facultad de solicitar la emisión del dictamen de este Consejo corresponde al Alcalde, según lo establecido en los arts. 11.1.D.e) y 12.3 LCCC, en relación con el art. 81.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas [LPACAP].

3. Para el análisis jurídico de la Propuesta de Resolución [PR] formulada resultan de aplicación la citada LPACAP, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público [LRJSP], la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local [LRBRL], la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen

[*] **Ponente: Sr. Pérez Hernández.**

Jurídico de las Administraciones Públicas Canarias y la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias (LMC).

4. En lo que se refiere al análisis de la legitimación activa y pasiva en este asunto, cabe señalar que:

4.1. En el procedimiento incoado el reclamante ostenta la condición de interesado en cuanto titular de un interés legítimo [art. 4.1.a) LPACAP], puesto que reclama por los daños sufridos en un bien inmueble de su titularidad, como consecuencia, presuntamente, de las obras efectuadas por el Ayuntamiento de Tejeda.

4.2. En cuanto a la legitimación pasiva, que permite a la Administración tramitar el presente procedimiento de responsabilidad patrimonial, corresponde al Ayuntamiento de Tejeda por derivarse el daño, presuntamente, de obras municipales.

Además, en el presente supuesto se encuentra también legitimada pasivamente la entidad mercantil «*(...)*», en su calidad de empresa adjudicataria y ejecutora del contrato de obra, y a cuya defectuosa prestación imputa el reclamante los daños que se le han irrogado.

Efectivamente, tanto la legislación vigente en materia de contratación pública, como las pretéritas regulaciones relativas a la responsabilidad por daños causados en ejecución de un contrato administrativo imponen al contratista la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de la ejecución del contrato, salvo cuando hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden de la Administración o de vicios del proyecto, casos en que sí será esta la responsable, por mandato del art. 196, 1 y 2 de la Ley de Contratos del Sector Público [LCSP].

Por esta razón, en los procedimientos de responsabilidad patrimonial por tales daños están legitimados pasivamente tanto la Administración como el contratista, que también ostenta la condición de interesado a tenor del art. 4.1, letra b) LPACAP.

El procedimiento para tramitar las reclamaciones por daños causados por contratistas de la Administración es el regulado en la LPACAP cuando el perjudicado reclama a ésta el resarcimiento, en el que está legitimada pasivamente la empresa contratista, puesto que tiene la cualidad de interesada según el citado art. 4.1, letra b) LPACAP, como se ha dicho.

Por ello resulta necesario comunicar al contratista la tramitación del procedimiento administrativo de responsabilidad patrimonial para que pueda personarse en el mismo, proponer las pruebas y realizar las alegaciones que estime oportunas en defensa de sus derechos e intereses (v. Dictamen 362/2020, de 1 de octubre), trámite que se ha cumplimentado en el presente expediente.

También se dio traslado del expediente, desde su incoación, a «(...)», aseguradora del Ayuntamiento.

5. El daño por el que se reclama no deriva de un acuerdo plenario. Por ello, al amparo de lo establecido en el art. 107 LMC, la competencia para resolver el presente procedimiento de responsabilidad patrimonial corresponde al Alcalde, sin perjuicio de las delegaciones que se pueda efectuar en otros órganos municipales.

6. El daño por el que se reclama es efectivo, evaluable económicamente e individualizado en el interesado, de acuerdo con lo prescrito en el art. 32.2 LRJSP.

7. El presente procedimiento de responsabilidad patrimonial se inició dentro del plazo de un año desde que se manifestaron en su totalidad los efectos del hecho lesivo, tal y como exige el art. 67.1 LPACAP, pues la reclamación se presentó por el interesado el 24 de octubre de 2025, en relación con unos daños que quedaron determinados en julio del mismo año 2025.

8. Además, es preciso referir que el interesado, en un primer momento, el día 28 de julio de 2025, presentó un escrito comunicando que había sufrido daños en su vivienda como consecuencia de las obras municipales. En este escrito el interesado solicitó al Ayuntamiento «*que realice una inspección del inmueble afectado para evaluar los daños* (...) *que tome las medidas necesarias para que no vayan a más los daños ocasionados por la ejecución de la obra*» (...) y también solicitó «*información sobre tiempo previsto del fin del desmonte aproximado*».

Esto dio lugar a que a través del Decreto de Alcaldía 959-2025 de fecha 14 de Octubre del 2025, se acordara incoar procedimiento administrativo para determinar la entidad responsable de los daños que, en su caso, se hubieran producido, conforme a lo dispuesto en el art. 196.3 LCSP, dado que las obras se ejecutaban por la empresa contratista (...)

Pero, como ya se dijo, posteriormente -el 24 de octubre de 2025- se presentó reclamación de responsabilidad patrimonial por el mismo interesado, razón por la que por Resolución de Alcaldía 982-2025 de 28 de Octubre del 2025 -que no está

unida al expediente remitido al Consejo, sino mencionada en la PR- se acordó acumular ambos procedimientos administrativos, continuándose la tramitación correspondiente al procedimiento de responsabilidad patrimonial, como obra en el expediente.

9. El plazo legal para la tramitación del expediente de responsabilidad patrimonial es de seis meses, transcurridos los cuales, si no se hubiera notificado al interesado resolución expresa, se habría producido silencio en sentido desestimatorio (art. 91.3 LPACAP). En el presente caso se ha superado dicho plazo sin que conste justificación alguna para la dilación. No obstante, la Administración sigue estando obligada a resolver y notificar a los interesados todos los procedimientos de manera expresa [arts. 21.1 y 24.3.b) LPACAP], aún tras expirar el citado plazo.

II

En lo que se refiere a los antecedentes de hecho, se exponen en el escrito de reclamación formulada por el interesado, del que se extraen los siguientes párrafos:

«PRIMERO.- El compareciente es el propietario de la vivienda sita en la calle (...) número 14, del término municipal de Tejeda.

(…)

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Tejeda, por expediente de contratación con referencia 1598/2025, sobre CONTRATO ADMINISTRATIVO DE OBRAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES EN TEJEDA, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, TRAMITACIÓN ORDINARIA, adjudicó las obras de ejecución a la entidad "(...) ((...)).

El Ayuntamiento es, por lo tanto, el promotor y por ello las obras se ejecutan por cuenta y cargo de la corporación municipal.

(…)

TERCERO.- En la ejecución de las obras se han causado importantes daños y perjuicios al dicente, y con el fin de acreditarlos y cuantificarlos se adjuntan:

1º).- Con el número 2, el acta notarial de presencia con reportaje fotográfico de la Notaria (...), bajo el número 900 de su protocolo, que se deja señalado a efectos probatorios, en el que constan suficientemente ilustrados todos los daños y desperfectos que sufre la vivienda del dicente como consecuencia de las obras promovidas por el Ayuntamiento.

2º).- Con el número 3, un informe pericial elaborado por el Arquitecto (...), Colegiado número 1.294 del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, quien tras consultar la

documentación necesaria, visitar las obras, efectuar las inspecciones, comprobaciones y los estudios correspondientes, llegó a las siguientes

"CONCLUSIONES

Los daños que afectan a la vivienda de (...) tienen su origen en las obras realizadas junto a su vivienda, destinadas a la construcción de un Centro de Dia para personas mayores, promovido por el Ayto. de Tejeda, tal como se ha recogido a lo largo del presente informe.

Por otra parte, dichas obras, según me manifiesta el propietario, se han realizado sin ningún aviso previo del inicio de las mismas por parte de la empresa (...), que ejecuta las obras, ni tan siquiera comunicarle que se procedería a la realización de perforaciones bajo la cimentación de su vivienda.

Dichos hechos, en mi opinión, vulneran su derecho al uso del subsuelo del propietario, penetrando e invadiendo prácticamente la totalidad de su parcela, como se ha acreditado tanto gráfica, como documentalmente.

La entidad y alcance de las obras ha sido tal, que ha afectado de forma notable al terreno sobre el que se asienta la vivienda afectada, lo que se traduce en los daños enumerados y documentados, ocasionados en su mayor parte por el uso de maquinaria de gran potencia, sometiendo a la cimentación y estructura de la vivienda afectada, a fuertes vibraciones, lo que se traduce en descalzamiento de la cimentación (a base de zapatas corridas) generando grietas y fisuras en paramentos, suelos y techos, como ha quedado acreditado gráfica y documentalmente en el presente informe.

(fotos)

Como muestra del impacto a que se ha visto sometida la vivienda afectada, durante semanas, imagen de la maquinaria empleada, un martillo hidráulico percutor en pleno desmonte, bajo la vivienda, en un terreno rocoso de gran dureza. Foto 1

Foto 2 Taladro perforador neumático

Todo ello ha alterado las condiciones de habitabilidad de la vivienda, impidiendo en la actualidad el normal uso de la misma por parte de sus propietarios.

A fecha de la redacción del presente informe, continúan apareciendo nuevos daños ya que se prosigue con la ejecución del muro inferior, procediendo mediante martillo neumático, al desmonte del terreno rocoso próximo, lo que produce fuertes vibraciones en la vivienda, provocando nuevos daños, así como el desprendimiento de molduras del techo y alicatados en baños.

La solución adoptada considero que es muy agresiva y desproporcionada, teniendo en cuenta que, existen otras formas de garantizar la estabilidad del muro de contención (con tacón, con puntera, enterrado) etc (...)).

Se ha optado en este caso, por el empleo de los anclajes atirantados para garantizar la estabilidad del muro de contención de nueva planta, sin contar con la existencia de las edificaciones existentes y los daños producidos en las mismas.

Por otra parte, el empleo de la solución de introducir los anclajes bajo la cimentación de la planta sótano, ha anulado la posibilidad de que el propietario pueda realizar cambios en la parcela o bien modificar el uso de la misma, debido a la imposibilidad material de cualquier obra, ante la existencia de dichos anclajes. Lo que resta el valor a la propiedad, bien por futuras ampliaciones en la edificación existente, como su venta y posterior modificación previa demolición de lo existente.

PROPUESTA DE REPARACIÓN DE DAÑOS Y VALORACIÓN ECONÓMICA.

Antes de proceder al comienzo de las reparaciones, deberán estar finalizadas las obras de ejecución del muro de hormigón y desmontes del talud rocoso así como las obras próximas a la vivienda. Una vez culminado este proceso se procederá a iniciar las reparaciones procediendo de la manera siguiente:

Transcurrido un periodo comprendido entre los 30 y 60 días, se deberán chequear los daños existentes y revisar si han aparecido nuevos daños o se han estabilizado los movimientos de asentamiento, tras lo cual se procederá a revisar y valorar los daños para adoptar en cada caso, la forma y técnicas de reparación a emplear.

A fecha de la actualización del presente informe (15 octubre de 2025) han concluido la obras de ejecución del anclado y muro de contención, transcurrido un tiempo prudencial, sin haber aparecido nuevos daños, procede evaluar y valorar los daños, así como la elección de las técnicas de reparación a emplear.

Se demolerán los alicatados dañados y zonas afectadas para la posterior aplicación de un mortero de reparación (tipo weber.tec hormirep, Kerakoll o similar).

Posteriormente se procederá al picado y retirada de las partes dañadas tanto en los enlucidos como en las molduras afectadas o desprendidas del soporte, para su sustitución.

En las grietas y zonas dañadas, se emplearán grapas metálicas si fuera necesario. Una vez saneadas las zonas se aplicará una masilla elástica con fibra, para regularizar los desperfectos, posterior lijado, aplicación de una imprimación-selladora y pintado a dos manos con pintura plástica blanca o en color, según zonas. Se repondrán en su totalidad los alicados afectados, por otros de similares características, en cuanto a dimensiones, ya que no es posible reponer los existentes por no encontrarse en el mercado.

En lo referente a los daños en forjados y muros se ha valorado la posibilidad de tener que consolidar y recalzar las zonas de la cimentación afectadas por las obras colindantes, se incluye una partida por si fuera necesario emplear dichas técnicas de recalce.

En lo referente a la cuantificación de las reparaciones recogidas en el presente informe, se aporta como Anexo 1, se han valorado tomando como referencia la base de datos CIEC 2024, actualizando los mismos al año en curso, el resto de partidas no incluidas en dicha base se han valorado en base a los precios de mercado.

Asciende el total de las reparaciones a la cantidad de PEC 46.404,84 € Cuarenta y seis mil cuatrocientos cuatro euros con ochenta y cuatro céntimos

Estas cantidades, son provisionales y pueden verse incrementadas sin perjuicio de lo siguiente:

• El agravamiento de las patologías existentes.

• La aparición de nuevas patologías a partir de la fecha de redacción del presente informe.

• La necesidad del empleo de técnicas especiales, que precisen el uso de maquinaria especifica

En cualquiera de los tres casos, se deberá actualizar el importe de las obras de reparación, en el momento de acometer las mismas.

Cálculo de la perdida de edificabilidad debido a la existencia de los anclajes, teniendo en cuenta la Ordenanza zonal M del Plan General de Tejeda

(...)

La valoración económica resultado de la afectación del solar calculada, por la pérdida de edificabilidad, asciende a la cantidad de 194.056 €"

(...)

CUARTO.- Por lo tanto, SE RECLAMA POR INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS LA CANTIDAD DE DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (240.460,84 €) de principal, más las actualizaciones que procedan en el caso de que en adelante se detecte un aumento de los daños o la aparición de otros no manifestados en este momento, o que en la fase de ejecución aflore la necesidad de emplear técnicas especiales que precise el uso de maquinaria específica».

III

En lo que se refiere a la tramitación del procedimiento, cabe señalar lo siguiente.

1. En cuanto al inicio, procede remitirnos a lo ya expuesto en el anterior Fundamento I.8. Hay que añadir que durante la tramitación del procedimiento administrativo inicial, incoado de oficio -pues no lo solicitaba el reclamante en su

primer escrito- con la finalidad de determinar qué entidad era la responsable de los daños, se emitió informe del Secretario Interventor accidental del Ayuntamiento el 14 de octubre de 2025, antes de que se formulara la reclamación de responsabilidad patrimonial (presentada el día 24 siguiente).

En este informe se afirmaba lo siguiente:

«No obstante, en el caso que nos ocupa y atendiendo fundamentalmente al hecho de que los daños causados son derivados de la ejecución de un contrato administrativo, se ha de dilucidar quién es el agente causante de los perjuicios indemnizados, en virtud de la existencia acreditada de un nexo de causalidad entre las acciones u omisiones y la efectiva generación de daño provocado al perjudicado.

Esto no supone, sin embargo, que el ayuntamiento pueda evitar en todo caso hacer frente de manera directa al resarcimiento del daño mediante la satisfacción de la indemnización correspondiente, toda vez que el precepto constitucional antes citado instituye una verdadera responsabilidad objetiva para esta administración con independencia de que los perjuicios devienen de la actuación de un contratista.

En este sentido, el Consejo de Estado en su 1459/1993, de 10 de marzo de 1994 (EDD 1994/24790), determinó expresamente:

"La responsabilidad objetiva de la Administración (artículo 106.2 de la Constitución tiene por finalidad resarcir al particular lesionado en su derecho o intereses patrimoniales legítimos, de un modo rápido y eficaz, concorde con el principio de eficacia antes citado. Ello naturalmente sin perjuicio de las llamadas acciones o reclamaciones de repetición, en las que se dilucidarán los auténticos responsables últimos del evento lesivo a los particulares.

Estos no tienen, en efecto, el deber de soportar la incertidumbre jurídica de la última imputación del daño, pues deben haber sido ya resarcidos de la minoración sufrida. Al particular debe dejarle indiferente quién, dentro de la Administración en un sentido amplio (incluido el contratista o el concesionario) es el responsable o a qué partida presupuestaria (en respeto del principio de especialidad presupuestario) debe imputarse la indemnización pertinente".

Por su parte, el Consejo Jurídico de la Región de Murcia, en su Dictamen 177/2006, de 13 de noviembre viene a establecer como doctrina que la responsabilidad directa de la Administración, como titular del servicio público, no puede verse excluida por la interposición de un contratista en su gestión, pues podría quebrar de otro modo el carácter garantista que la institución tiene para los particulares.

Este carácter directo ha sido destacado en múltiples ocasiones por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas, la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 20 octubre 1998) y permite afirmar que la Administración debe cubrir directamente ante los

particulares perjudicados la actividad dañosa de sus agentes, empleados o contratistas que mantengan cualquier tipo de vinculación y de cuya actividad pueda provocar daños a terceros que no tengan el deber legal de soportar.

De lo expuesto se deduce que el ayuntamiento puede responder directamente por daños causados por cualquier concesionario o contratista de obra pública, sin perjuicio de la acción de regreso que pueda ejercitar contra aquéllos, ya que la posición de la Administración en el seno de la relación contractual establecida con aquellos en virtud de la cual se distribuyen y asumen riesgos entre las partes contratantes, no incumbe al particular que sufre daños a consecuencia de esa actividad, cuya integridad patrimonial debe ser garantizada por imperativo constitucional. Por este motivo, para un sector doctrinal y jurisprudencial procederá también en estos casos la tramitación del pertinente procedimiento de reclamación de responsabilidad patrimonial, de tal forma que, si procediera indemnizar al tercero, posteriormente la administración, podría reclamar el importe correspondiente al contratista mediante la oportuna acción de regreso.

No obstante, no es menos cierto que el artículo 196.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público -LCSP 2017-, introduce expresamente un procedimiento previo para determinar la responsabilidad sobre los hechos denunciados, de tal modo que, sin entrar a considerar la procedencia de la indemnización reclamada, puede determinar si los hechos fueron consecuencia inmediata y directa de una orden de la administración contratante o, en su caso, de los vicios que pudiera incluir el proyecto de los contratos de obras.

Esta posibilidad de actuación previa, por la que depurar ab initio la persona o entidad que ha de responder de los daños causados , si tras el correspondiente procedimiento así se determina, ha sido validada también por la jurisprudencia, como se puede apreciar en la Sentencia de la Audiencia Nacional de 2 de junio de 2021, en la que literalmente se dispone:

"Para resolver estas cuestiones hay que tener en cuenta que el particular tiene dos posibilidades si el daño se ha causado en el supuesto de que exista un contratista.

1. Acudir al procedimiento regulado en el artículo 163 de la Ley de Contratos del Sector Público 2017,con objeto de que el órgano de contratación, como árbitro dirimente emita, previa audiencia del contratista, un pronunciamiento sobre a cuál de las partes contratantes corresponde la responsabilidad de los daños, -interrumpiéndose el plazo de prescripción de la acción-. Si resuelve que la responsabilidad es del contratista, dejará abierta la vía civil para que los perjudicados se dirijan contra él. En caso de que se considere ella responsable, se seguirá el cauce del procedimiento de responsabilidad patrimonial.

2. O bien obviar ese paso previo y si considera el particular que el daño causado es imputable al Ministerio de Justicia, proceder directamente al ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial conforme al artículo 67 y 91 ley 39/2015 contra el Ministerio de

Justicia (primeramente en vía administrativa y posteriormente ante la jurisdicción contenciosa) o si considera que el único responsable es el contratista, ejercitar la acción de responsabilidad extracontractual conforme al artículo 1902 y siguientes del Código ante los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción civil".

Por lo tanto, debemos entender que nos encontramos ante el primero de estos supuestos, en los que la persona solicitante ha requerido a la administración para que determine qué entidad es la que puede tener responsabilidad sobre los hechos denunciados, en el supuesto de que se determine que los mismos son susceptibles de generar el derecho del reclamante a ser indemnizado por los daños y perjuicios sufridos.

TERCERO.- Procedimiento a seguir y competencia para la resolución de esta solicitud.

Conforme a lo expuesto, por el ayuntamiento se debe proceder a la tramitación que se dispone en el citado artículo 196.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (EDL 2017/226876) -LCSP 2017-, por la que se requerirá la audiencia a la empresa contratista, al objeto de que pueda alegar lo que proceda en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

Formalizada la anterior tramitación, se deberá elevar la correspondiente propuesta de resolución a la alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (EDL 1985/8184) -LRBRL-, al objeto de que resuelva lo que proceda.

Finalmente, se deberá dar traslado de la resolución a la persona que ha formulado la reclamación, así como a la entidad contratista, a los efectos oportunos. Cabe añadir que, en el caso de que del resultado del expediente se determine que la administración puede ser responsable, al menos parcialmente, de los daños presuntamente provocados al interesado, se deberá continuar con el procedimiento conforme a lo establecido legalmente para la determinación de la responsabilidad patrimonial de la administración».

Pero posteriormente, el día 24 de octubre de 2025, se presentó la reclamación de responsabilidad antes referida y transcrita, y según se expresa en la PR se dictó entonces la Resolución de la Alcaldía 982-2025 de fecha 28 de Octubre del 2025 (que como se dijo no obra en el expediente remitido a este Consejo Consultivo), y finalmente se resuelve en la PR sobre las dos cuestiones objeto de los dos procedimientos acumulados, con toda claridad, pues se pronuncia el órgano instructor tanto sobre lo relativo a la determinación de la entidad responsable de los daños, como a lo correspondiente a la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada.

2. En el expediente consta el preceptivo informe del Servicio, que es el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal el día 3 de febrero de 2026.

3. Así mismo se acordó la apertura de la fase probatoria, acordándose entre otras diligencias la de reconocimiento de la vivienda del interesado e inmediaciones, practicado con la concurrencia del interesado, técnicos municipales y representante de la empresa contratista.

4. Tras todo ello, se otorgó el trámite de vista y audiencia al propietario de la vivienda afectada y a la empresa contratista, que presentaron escritos de alegaciones el 16 y el 18 de febrero de 2026 respectivamente.

5. El día 26 de febrero de 2026 se emitió la Propuesta de Resolución, objeto del presente Dictamen.

IV

1. Los pronunciamientos dispositivos propuestos por el instructor (PR) son los siguientes:

«PRIMERO. No se considera acreditada la responsabilidad patrimonial directa del Ayuntamiento de Tejeda, dado que los daños se deben a la forma de ejecución de los trabajos realizados por la empresa adjudicataria (...) En virtud de la doctrina consultiva debe el Ayuntamiento responder directamente por daños causados por el contratista en la vivienda, reconociendo a (...) con (...), el derecho a recibir una indemnización como consecuencia. de los daños sufridos en la vivienda sita en la Calle (...) número 14, del término municipal de Tejeda.

SEGUNDO. - Reconocer a (...) con D.N.I.- (...) el derecho a recibir una indemnización como consecuencia de los daños sufridos en la vivienda sita en la calle (...) nº 14 en Tejeda, y cuyos daños se recogen en el informe del arquitecto municipal de fecha 03/02/2026 y cuya valoración asciende a un total de CUARENTA Y OCHO MIL TRECIENTAS CUATRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS. (48.304,24 €) habiendo sido confirmada la relación de causalidad entre la ejecución de la obra pública y la lesión producida, sin perjuicio del a posterior acción de regreso a la empresa adjudicataria.

TERCERO. - Desestimar las alegaciones por (...), con poder suficiente, en representación de (...), dado que los daños se deben a la forma de ejecución de los trabajos realizados por la empresa adjudicataria (...)

CUARTO. - Desestimar las alegaciones presentadas por (...) en cuanto que la vivienda sita en la calle (...) nº 17 no dispone de más aprovechamiento urbanístico.

QUINTO. - Que se incoe acción de regreso contra la mercantil (...), empresa adjudicataria del CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE "CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES EN TEJEDA", POR PROCEDIMIENTO ABIERTO

SIMPLIFICADO, CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, TRAMITACIÓN ORDINARIA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (EXPTE. 1598/2024). Adjudicar el "CONTRATO ADMINISTRATIVO DE OBRAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES EN TEJEDA, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, TRAMITACIÓN ORDINARIA».

2. Previamente a la parte dispositiva transcrita, y tras los antecedentes y los fundamentos que la sostienen, la Propuesta enuncia como *CONCLUSIONES* las siguientes:

«1.- La Administración debe cubrir directamente ante los particulares perjudicados la actividad dañosa de sus agentes, empleados o contratistas que mantengan cualquier tipo de vinculación y de cuya actividad pueda provocar daños a terceros que no tengan el deber legal de soportar . De lo expuesto se deduce que el ayuntamiento debe responder directamente por daños causados por cualquier concesionario o contratista de obra pública, sin perjuicio de la acción de regreso que pueda ejercitar contra aquéllos, ya que la posición de la Administración en el seno de la relación contractual establecida con aquellos en virtud de la cual se distribuyen y asumen riesgos entre las partes contratantes, no incumbe al particular que sufre daños a consecuencia de esa actividad, cuya integridad patrimonial debe ser garantizada por imperativo constitucional.

2.-No se considera acreditada la responsabilidad patrimonial directa del Ayuntamiento de Tejeda, dado que los daños se deben a la forma de ejecución de los trabajos realizados por la empresa adjudicataria (...), conforme al art. 196.1 de la Ley de Contratos del Sector Público. Reconocer la responsabilidad de la Empresa (...). Con lo que se tendrá que ejercitar la acción de regreso.

3.-Daños en la Vivienda sita en la calle (...) número 14 (Tejeda) A pesar de que la edificación, de una antigüedad aproximada de 50 años fue ejecutada con muros de contención, apoyados sobre correas de hormigón y piedras (hormigón ciplópeo) recibidos sobre el 'firme' las partes se concluyen que estamos ante un daño real, evaluable económicamente, comprobada la existencia nexo causal entre las obras ejecutadas por la mercantil (...) en la ejecución del contrato de obras para la ejecución del Centro de Dia del municipio de Tejeda.

4.- Con respecto a la perdida de edificabilidad.-. Como la vivienda actual no cumple estos parámetros, y se ha construido en parcela de pendiente superior y al 100% ambos niveles, ha superado el aprovechamiento urbanístico permitido. Por tanto desde el punto de vista de legalidad urbanística, la edificación es legítima y debe ser reconocida en su estado actual, pero no dispone de más aprovechamiento urbanístico, NI HACIA PLANTAS SUPERIORES; NI PLANTAS INFERIORES.

5.- Siguiendo el criterio que marca el Informe del Arquitecto Municipal, se estima una valoración de los daños que sufre la vivienda sita en la Calle (...) nº 14, en el municipio de Tejeda, por importe de CUARENTA Y OCHO MIL TRECIENTAS CUATRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS. (48.304,24 €)».

3. Expuesto lo anterior, en primer lugar y antes de entrar en el análisis del expediente, se quiere recordar la doctrina de carácter general de este Consejo sobre la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, contenida, por ejemplo, en el reciente Dictamen 49/2026, de 11 de febrero, en el que, como en otros muchos, se ha señalado:

« (...) el artículo 106.2 de la Constitución Española establece que "los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en sus bienes y derechos salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos". Del mismo modo los arts. 32 y siguientes de la LRJSP consagra[n] la responsabilidad patrimonial de la Administración.

Tanto en su configuración legal como jurisprudencial la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública es una responsabilidad de naturaleza objetiva, de modo que cualquier consecuencia dañosa derivada del funcionamiento de los servicios públicos, debe ser en principio indemnizada, porque como dice en múltiples resoluciones el Tribunal Supremo "de otro modo se produciría un sacrificio individual en favor de una actividad de interés público que debe ser soportada por la comunidad».

Sin embargo, en el mismo Dictamen también se recuerda que:

«No obstante, también ha declarado de forma reiterada el Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de 5 de junio de 1998) que «no es acorde con el referido principio de responsabilidad patrimonial objetiva su generalización más allá del principio de causalidad, aun de forma mediata, indirecta o concurrente, de manera que, para que exista aquélla, es imprescindible la existencia de nexo causal entre la actuación de la Administración y el resultado lesivo o dañoso producido, y que la socialización de riesgos que justifica la responsabilidad objetiva de la Administración cuando actúa al servicio de los intereses generales no permite extender dicha responsabilidad hasta cubrir cualquier evento, lo que, en otras palabras, significa que la prestación por la Administración de un determinado servicio público y la titularidad por parte de aquélla de la infraestructura material para su prestación no implica que el vigente sistema de responsabilidad patrimonial objetiva de las Administraciones Públicas convierta a éstas en aseguradoras universales de todos los riesgos con el fin de prevenir cualquier eventualidad desfavorable o dañosa para los administrados que pueda producirse con independencia del actuar administrativo, porque de lo contrario se

transformaría aquél en un sistema providencialista no contemplado en nuestro ordenamiento jurídico».

Por ello, para que haya responsabilidad de la Administración, se requiere que concurran:

«A) Un hecho imputable a la Administración, bastando, por tanto, con acreditar que un daño antijurídico, se ha producido en el desarrollo de una actividad cuya titularidad corresponde a un ente público.

B) Un daño antijurídico producido, en cuanto detrimento patrimonial injustificado, o lo que es igual, que el que lo sufre no tenga el deber jurídico de soportar. El perjuicio patrimonial ha de ser real, no basado en meras esperanzas o conjeturas, evaluable económicamente, efectivo e individualizado en relación con una persona o grupo de personas.

C) [Una] Relación de causalidad directa y eficaz, entre el hecho que se imputa a la Administración y el daño producido.

D) [La] Ausencia de fuerza mayor, como causa extraña a la organización y distinta del caso fortuito, supuesto éste que sí impone la obligación de indemnizar».

Los preceptos constitucionales y legales citados, tanto como la jurisprudencia y la doctrina consultiva igualmente invocadas, son enteramente aplicables al caso de este expediente.

3.1. En segundo lugar, dada la intervención en los hechos de la empresa contratista de las obras municipales, también se ha de tener presente lo dispuesto en el art. 196 LCSP, que es útil tener ahora a la vista:

«1. Será obligación del contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

2. Cuando tales daños y perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden de la Administración, será esta responsable dentro de los límites señalados en las leyes. También será la Administración responsable de los daños que se causen a terceros como consecuencia de los vicios del proyecto en el contrato de obras, sin perjuicio de la posibilidad de repetir contra el redactor del proyecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 315, o en el contrato de suministro de fabricación.

3. Los terceros podrán requerir previamente, dentro del año siguiente a la producción del hecho, al órgano de contratación para que este, oído el contratista, informe sobre a cuál de las partes contratantes corresponde la responsabilidad de los daños. El ejercicio de esta facultad interrumpe el plazo de prescripción de la acción.

4. La reclamación de aquellos se formulará, en todo caso, conforme al procedimiento establecido en la legislación aplicable a cada supuesto».

4. Como se deduce de lo relatado resulta que en el presente caso se plantean conjuntamente dos cuestiones conexas, tras la referida acumulación acontecida durante el procedimiento: por un lado, en cuanto a la reclamación de responsabilidad patrimonial, procede determinar la realidad de los daños reclamados y la existencia de relación de causalidad entre los mismos y las obras municipales y, por otro lado, una vez determinado lo anterior, habrá que pronunciarse acerca de si la responsabilidad que pudiera derivarse del hecho lesivo corresponde a la Administración o a la empresa contratista o a ambos, teniendo en cuenta para ello lo establecido en el ya reproducido art. 196 LCSP. Es claro que las dos cuestiones (la existencia de los daños y su relación con el servicio púbico y la responsabilidad de indemnizarlos) están inseparablemente relacionadas una con otra y no es posible esclarecer una de ellas sin hacer lo propio con la otra.

5. Al expediente remitido al Consejo Consultivo se incorpora el informe elaborado por el Arquitecto Municipal, el cual sirve de base a la PR, como puede observarse tras la lectura de uno y otra. Este informe aborda todas las cuestiones planteadas y lo hace, en términos generales, con extensión y profundidad y de modo ordenado y sistemático y la inclusión de gráficos y fotos.

Así, de dicho informe resulta de interés retener lo siguiente.

5.1. En lo referente a los daños materiales producidos en la vivienda del interesado cuya indemnización se reclama, el informe, tras la fundamentación técnica que considera adecuada, llega a las siguientes conclusiones:

«La vivienda fue ejecutada con la técnica constructiva habitual de los años 60-70'. Estructura de muros de carga y una cimentación de correas apoyadas sobre camas de hormigón ciclópeo para recibirlas al terreno, de consistencia rocosa. Es por tanto un sistema rígido con poca capacidad flexible puesto que carece de pórticos de vigas y pilares, ni de armaduras, tanto en la cimentación como en los elementos portantes de la edificación. Por lo que la edificación actual no cumple con lo establecido en el Documento Básico de EH del Código Técnico de la Edificación, cuya entrada en vigor fue mucho más tardía que la propia casa. Esto no supone un problema, salvo que exista una vibración importante del terreno, lo que se produjo de forma inducida al ejecutar el muro de contención de la cimentación de la obra colindante.

Aunque se trata de un terreno de alta capacidad portante, de tipo rocoso, su vibración ha hecho que la vivienda se acomode encima provocando el movimiento de ajuste de todos

sus elementos portantes (muros), que se traduce en toda una suerte de fisuraciones que evidencian ese movimiento.

Las fisuraciones de cizallamiento, horizontales, detectadas en suelos y techos y en paredes paralelas a la fachada fondo o trasera (epicentro de la vibración), y las fisuraciones en arco o diagonales, en las paredes perpendiculares a la fachada fondo, denotan un movimiento de asiento de la edificación que se produjo mayormente en el último tercio de la casa, y en menor medida en los dos tercios anteriores. Un movimiento descendente y brusco que ha partido todos los paramentos de esa parte de la vivienda. Y un movimiento detenido desde el momento en que las vibraciones cesaron, lo que reafirma la hipótesis del acomodo por vibración y descarta la teoría de un asiento gradual del terreno por fallo en su capacidad portante.

El terreno no parece haber perdido capacidad portante actualmente. Una vez la vibración termina, la vivienda vuelve a ser estable. LA VIVIENDA NO SUFRE RIESGO DE SINIESTRO posterior o que impida seguir siendo utilizada una vez se subsanen todos los daños constructivos del movimiento que ha experimentado.

Los daños producidos no reducen la estabilidad de la casa ni impiden a los elementos estructurales seguir desarrollando su función portante. Es obvio que una casa ejecutada con un sistema antiguo de cimentación estará expuesta a otras vibraciones futuras, pero en todo caso, si se trata de vibraciones habituales, no deberían volver a afectar.

La casa debe ser reparada para que pueda recuperar su capacidad habitable y funcional. No sólo por estética en todos sus paramentos, sino por razones de buen estado constructivo, incluyendo impermeabilización de cubierta, nivelación de pisos y reparación de instalaciones dañadas en algún caso puntual dentro de las paredes fisuradas.

El hecho de que las dos edificaciones colindantes a la que es objeto de este informe no sufrieran daños es porque éstas son más recientes y posean muy probablemente armaduras metálicas en sus elementos portantes. Además de estar ligeramente más lejos del epicentro de la vibración».

5.2. Y en cuanto a la pérdida de aprovechamiento urbanístico que reclama el interesado, en el informe se señala lo siguiente:

«Como se puede apreciar, desde el piso del sótano de la vivienda hasta la altura del inicio de los anclajes existe una diferencia de altura de más de cuatro metros. Si descontamos la altura del alféizar de la ventana (1,10 ml. aproximadamente respecto del suelo interior de la casa) se concluye que el pinchazo más alto está al menos 3,30 metros por debajo de la rasante del suelo del sótano de la vivienda. Pero ahí no acaba la edificación. Hay que dar por cierto que además existe por debajo del pavimento del sótano, elementos constructivos necesarios de la edificación que le son indispensables para su ejecución y uso: Soleras, correas de cimentación, instalaciones enterradas en el suelo, arquetas (...)

Por tanto, se da por propio de la edificación un metro de espesor, como franja más que suficiente por debajo de la rasante del piso del sótano, como suelo de uso al que la edificación tiene derecho para su desarrollo. Todo ello interpretando lo siguiente:

El Código Civil en su artículo 350, expresa:

Artículo 350

El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.

Donde se podría interpretar que el propietario es dueño del subsuelo "hasta el infinito" siempre que no contravenga servidumbres y lo dispuesto en leyes de Minas y Aguas y Reglamentos de Policía.

Sin embargo, la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en su artículo 27:

Artículo 27 Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de usar, disfrutar y explotar los terrenos conforme a la clasificación, categorización, subcategorización y calificación de los mismos. También comprende la facultad de disponer, siempre que no lo sea con infracción, del régimen de formación de fincas y parcelas establecido por la legislación de suelo.

2. Las facultades anteriores alcanzan el vuelo y el subsuelo de los terrenos de que se trate hasta donde determine el planeamiento, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que imponga la protección del dominio público.

De donde se concluye que la edificación tendrá el final de su derecho de aprovechamiento del suelo donde termine el aprovechamiento determinado por el planeamiento vigente. El Plan General de Tejeda establece para esa parcela una Clasificación de Suelo de Urbano Consolidado. Suelo Edificable. Está Calificado como Uso Residencial, con ordenanza Zonal M2:

(…)

La ordenanza M2 viene especificada en el Texto de la Ordenación Pormenorizada del Plan General, de la siguiente manera:

(…)

De la lectura de la ordenanza, se obtienen las siguientes apreciaciones:

◦ *Que la edificación debe ser considerada como en parcela ubicada en ladera. Debido a que el frente de la parcela y su fondo tienen una diferencia de altura, aproximadamente de 6,00 metros, y por tanto de pendiente media de parcela del 42%, aproximadamente.*

◦ *Que la edificación tiene su acceso por el vial municipal situado en su fachada principal, en la planta superior de la vivienda.*

◦ *Por el motivo anterior, la ordenanza aplicable es el caso GRAFICO 1 de edificaciones en ladera:*

(...)

Lo que viene a dar un aprovechamiento de una planta sobre rasante y otra bajo rasante, estando además la planta superior retranqueada al 50 del fondo edificable, a fin de favorecer las viviendas escalonadas. Como la vivienda actual no cumple estos parámetros, y se ha construido en parcela de pendiente superior y al 100% ambos niveles, ha superado el aprovechamiento urbanístico permitido. Como quiera que dicha edificación se constituyó antes de la entrada en vigor del planeamiento vigente y no existe ningún expediente administrativo que indique la ilegalidad de las actuaciones, la edificación actualmente se encuentra en Régimen urbanístico de Fuera de Ordenación.

Por tanto desde el punto de vista de legalidad urbanística, la edificación es legítima y debe ser reconocida en su estado actual, pero no dispone de más aprovechamiento urbanístico, NI HACIA PLANTAS SUPERIORES; NI PLANTAS INFERIORES.

Y considerando los aspectos técnicos recogidos en el Código de la Edificación, hay que asignar a la vivienda una franja 'técnica' necesaria por debajo de la rasante de planta semisótano, donde la vivienda pueda desarrollar los elementos técnicos y constructivos que le son indispensables (cimentaciones, instalaciones bajo rasante). Esto traducido al esquema urbanístico, se puede representar con una franja de suelo debajo de la vivienda que le es de derecho aprovechar:

(...)

No existe un dato cerrado para establecer este espesor, porque es un factor que depende de la naturaleza del proyecto y las características del terreno, pero podemos estimar que para una vivienda de estar características, dicha franja podría ser suficiente con 0,60 o 0,80 metros de espesor. Podemos establecer 1,00 como franja más que suficiente.

En el caso de los anclajes realizados debajo de la vivienda, éstos se ejecutaron MUY POR DEBAJO de esa franja:

(...)

Por lo que, a pesar de la existencia de los pinchazos, la edificación puede ser incluso reconstruida completamente y como mucha más cimentación, a pesar de no poderse ejecutar más plantas porque el planeamiento no lo permite, sin que los pinchazos repercutan en su

libre aprovechamiento urbanístico. ES MAS: Incluso si se cortara uno de los pinchazos para aumentar la excavación hacia un segundo sótano (cosa que no está permitida urbanísticamente), suprimir un pinchazo no supondría inconveniente técnico para el muro de contención ejecutado, dado su características y estabilidad que adquiere una vez concluida la obra.

Por lo tanto no se consideran lesionados los derechos de aprovechamiento urbanístico a la edificación y su parcela por razón de haberse ejecutado los pinchazos o anclajes en una zona inferior a la misma».

5.3. Por último, en cuanto a la cuestión referente a la responsabilidad directa de los daños materiales causados al interesado, que en este informe se consideran acreditados, tanto como en los otros informes periciales aportados, alegaciones presentadas, reportajes fotográficos y el reconocimiento practicado en la fase probatoria, se afirma lo siguiente:

«La obra se ha ejecutado con un proyecto Técnico firmado por técnicos competente, y con título habilitante concedido por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tejeda.

La cimentación forma parte del total de la obra y su ejecución ha sido a cargo de una subcontrata de la empresa adjudicataria original, que se ha encargado de realizar los micropilotajes. Desde el momento del Acta de Replanteo ya se expuso la delicada posición de obra respecto de las edificaciones colindantes, muy cercanas y a una cota muy por encima, lo que obligaba al proyecto a adoptar una solución de protección del terreno, para no descalzar las viviendas superiores.

El capítulo de Cimentación y Contenciones es el más costoso de esta obra, alcanzando el 22% del total del presupuesto.

La solución de micropilotes se considera óptima. Supone estabilizar el terreno, al que se le practica un corte vertical de más de seis metros, para evitar que descalcen las edificaciones posteriores. La empresa que ejecuta los trabajos, conocedora del tipo de terreno por los estudios geotécnicos previos, sabían que encontrarían un firme de naturaleza dura, Tanto hacia abajo, cuando se realizaron los micropilotes verticales, como cuando se realizaron los pinchazos transversales a modo de anclajes.

Cuando se ejecutaron los micropilotes no hubo problemas de daños en las edificaciones colindantes. Seguramente porque no tropezaron con roca de naturaleza tan dura, como los propios demandantes reconocen que había debajo de casa cuando ésta se construyó. Pero al realizar los pinchazos horizontales, taladraron el material más duro, debajo de la zona de la vivienda, y generaron mucha vibración.

Se debió tomar precauciones dado el tipo de construcción al que estaban haciendo vibrar. Existió un exceso de confianza, tanto por la creencia en la capacidad de soportar la

vibración de esa casa, como por no procurar un tipo de taladro más lento pero con menor percusión en la perforación. El percutor de la maquinaria es el que provoca la mayor vibración. Son aspectos de alta especialización y específicos de la técnica de cimentación que una Dirección Facultativa no puede dominar sin confiarse a la experiencia de la propia empresa ejecutante de los trabajos.

Por tanto, desde este informe se achaca el error, no al proyecto y sí a la empresa que ejecuta los trabajos, la concesionaria de las Obras, la empresa (...) que es quien asume y subcontrata ese trabajo. Y quien posee una jefatura de obra con presencia permanente en la obra.

La Dirección Facultativa debe exigir que se ejecute lo proyectado, pero el modo de evitar una vibración con una técnica compleja, debe informarlo la empresa especializada a la Dirección Facultativa, para que ésta pueda tomar determinaciones. No consta que esto ocurriera, y el trabajo se hizo sin advertir de la brusquedad de los pinchazos».

6. En conclusión y en síntesis, el informe transcrito sostiene de modo explícito que ha resultado acreditada suficientemente la realidad de los daños materiales sufridos en la vivienda del interesado [y tasa el importe de su reparación] y también sostiene expresamente que, en su opinión, la causa de los daños no fue otra que un *error* cometido por la empresa contratista, que actuó a través de una subcontrata al menos en lo que la perforación del terreno colindante a la vivienda del interesado se trata.

Según el informe del arquitecto municipal el error consistió en haber perforado dicha zona con herramientas y técnicas que generaron una vibración mayor que la que podía soportar la vivienda, sin que -según el Arquitecto Municipal- ello tuviera origen alguno ni en el proyecto de obra ni en orden alguna dada por la Administración al respecto, ni tampoco de la Dirección de la obra o de la Dirección de Ejecución, dado que la empresa contratista no les informó del modo y manera en que iba a realizar tales perforaciones en dicho terreno colindante.

Además, por los motivos fundamentados en el referido informe del Arquitecto Municipal no se considera probado el daño relativo a las pérdidas de aprovechamiento urbanístico y patrimonial aducidas por el interesado por la intromisión o invasión en el subsuelo de su propiedad. Se dice, en esencia, que el planeamiento urbanístico hoy vigente no permitiría construir más de lo ya edificado, ni en altura ni en el subsuelo, por lo que el reclamante no habría perdido ninguna posibilidad de aprovechamiento de su propiedad, dada la profundidad a la que se produjo la penetración de los pinchazos o amarres bajo la edificación actual, de

modo que la nueva obra ha sido inocua o inofensiva para un eventual y mayor aprovechamiento futuro del solar del reclamante.

7. El Consejo no puede compartir las conclusiones del Informe del Arquitecto Municipal, no obstante apreciar su extensión, su profundidad, el detalle y la calidad, orden y sistemática de la exposición escrita y gráfica de los hechos y el notable esfuerzo argumental, porque pese a todo ello no resultan suficientemente esclarecidas, ni en el expediente ni en el informe, algunas cuestiones o materias, que por ello deben ser objeto de informes adicionales o complementarios más precisos, como se dirá a continuación.

Por tal razón se entiende necesario, para cumplir los mandatos legales que regulan el contenido del expediente y la información que ha de proporcionarse a este órgano consultivo, retrotraer el expediente y recabar e incorporar nuevos informes que aclaren y complementen los anteriores, puesto que ello resulta imprescindible para que la resolución pueda decidir -con el fundamento debido, con exhaustividad y congruencia- sobre *todas* las cuestiones planteadas en el expediente por los interesados o derivadas del procedimiento (art. 80 LPACAP), y decidir tras obtener no solo los informes preceptivos sino también los *necesarios para resolver*, cuya conveniencia resulta de la necesidad de esclarecimiento y de ilustración, al instructor y al propio Consejo [art. 79 LPACAP y art. 53 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Canarias, Decreto 181/2005, de 26 de julio], sobre las materias que se exponen a continuación.

Se verá enseguida que se trata de materias y aspectos que conciernen tanto a la existencia y extensión de los daños y a la extensión de su resarcimiento como a la responsabilidad de los distintos intervinientes en la obra, es decir los autores del proyecto, la dirección de las obras y el propio contratista.

7.1. En primer lugar entiende el Consejo necesario esclarecer el modo en el que el proyecto describió y definió la implantación de los llamados *pinchazos*, amarres o apoyos de los micropilotes y su ejecución (la de aquellos, no la de estos) bajo la edificación vecina. Deberá indicarse el grado de concreción con el que se describen e igualmente cómo se describe su colocación o implantación teniendo en cuenta que se trata de propiedad ajena a la administración pública, o si esto no se consideró en el proyecto.

7.2. Dado que la edificación del reclamante no era (ni es) propiedad de la administración, deberá expresarse y constar con la necesaria claridad si en el

expediente de la obra o en el proyecto se consignó el título jurídico por el que cabría actuar bajo el subsuelo de aquella edificación, pues del informe resulta que según el técnico municipal la actuación en el subsuelo resulta inocua para la edificación actual o para edificaciones futuras, pero sin embargo no consta en el expediente el fundamento legal que permitiera actuar en la propiedad vecina y ajena, sin que la propia inocuidad de la actuación pueda tenerse por título que la legitime.

7.3. No se incluye en el expediente el documento o documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos legales sobre el replanteo, en los que debe expresarse y acreditarse la *disponibilidad de los terrenos precisos para* [la] *normal ejecución* de la obra, sobre los que habrá de ejecutarse la edificación proyectada [art. 236.1 LCSP]. Deberán, por tanto, incluirse en el expediente los documentos que se hayan formalizado para el replanteo.

7.4. Tampoco figura en el expediente el acta de comprobación del replanteo, cuyo contenido permitirá esclarecer si el contratista fue apercibido de que la implantación de los llamados pinchazos entrañaba la penetración en propiedad no perteneciente al ayuntamiento y si pudo entender que ello podría requerir alguna cautela o diligencia adicional a la pura ejecución de lo proyectado. Deberá, por tanto, incluirse en el expediente el acta de comprobación del replanteo [art. 237.1 LCSP].

7.5. Debe esclarecerse el grado de conocimiento por la Dirección Facultativa (Director y Director de la ejecución) de las actuaciones del contratista, en general y en particular el contenido de las comunicaciones sostenidas en fechas posteriores a las manifestaciones iniciales del reclamante, dada la evidente y radical contradicción que se muestra en el expediente entre el informe del Arquitecto Municipal y las manifestaciones del contratista. Según el informe, ni en el proyecto ni en la actuación de la dirección de las obras hay constancia ni referencia a las características de la ejecución de los anclajes o pinchazos oblicuos. Pero en las alegaciones y en los documentos aportados por el contratista afirma este que su actuación se atuvo a la ejecución de lo proyectado y a las indicaciones (*órdenes o directrices*) de la dirección facultativa y se señala que sus trabajos se atuvieron a la *metodología elegida por la dirección facultativa*. El Consejo, además, encuentra una aparente contradicción entre las afirmaciones del Arquitecto Municipal según las cuales son los anclajes, y no los micropilotes, los que ocasionaron las daños, y las notas del contratista fechadas el día 28 de agosto, relativas al comienzo de la ejecución de la primera línea de anclajes, contradicción o discrepancia que causa

confusión y debe disiparse, para poder determinar si los movimientos en la casa del reclamante son anteriores o posteriores a los anclajes, pues se percibieron -dice el reclamante- en fecha anterior (28 de julio) a la fecha de la nota del contratista (28 de agosto).

7.6. Finalmente, debe incorporarse al expediente el Libro de órdenes de la obra, en relación con lo expresado en el anterior punto 7.5, porque permitirá seguir el curso de la ejecución y de las indicaciones (órdenes o directrices) que haya impartido la Dirección, tanto el Director como el Director de la ejecución, con arreglo a lo ordenado en la Ley de Ordenación de la Edificación, arts. 12 y 13.

Todas las actuaciones propuestas resultan, como se ha dicho, de todo punto necesarias para resolver la confusión o la ignorancia, que no se pueden disipar con el contenido actual del expediente, sobre cuál haya sido el grado de intervención de cada una de las entidades y personas actuantes en la producción de los daños que se reclaman, y cuya existencia no se pone en entredicho por ninguno de aquellos, aunque ellos discrepen sobre la atribución o distribución de responsabilidades entre ellos.

7.7. Aunque no resulte necesario para formarse un criterio sobre el fundamento y estimación o desestimación de la reclamación, la retroacción permitirá unir al expediente un documento mencionado en la PR pero que no lo está actualmente, que es la Resolución de Alcaldía 982-2025 de 28 de octubre del 2025 (Fundamento I, apartado 9 y Fundamento III, apartado 1), que acordó la acumulación antes referida.

8. Tras la obtención de las informaciones requeridas en el anterior párrafo 7 podrá abordarse, con elementos de juicio completos y con suficiente conocimiento de causa, el fondo de la pretensión del reclamante, es decir la existencia y valoración de los daños en la edificación -cabe anticipar con cautela que pocas dudas presenta ello- y eventualmente en el subsuelo y sobre quién debe responder de su resarcimiento.

Será preciso dar traslado y audiencia al reclamante y a los demás intervinientes en el expediente de los documentos e informes que se incorporen tras la retroacción, para que puedan alegar lo que les parezca conveniente, y formular luego el instructor una Propuesta de Resolución, sobre la cual el Consejo podrá entonces, debidamente ilustrado, dictaminar.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución que estima parcialmente la reclamación formulada en este expediente no es conforme a derecho, por los motivos expresados en el anterior Fundamento IV, por los que el Consejo estima procedente en derecho retrotraer el procedimiento y obtener e incorporar al expediente las informaciones y documentos relacionados en su apartado 7 y, tras ello, proceder como se indica en el apartado 8.