



León, 12 de junio de 2019

**Ayuntamiento de Palencia**  
**Plaza Mayor 1**  
**34071 PALENCIA**

**Asunto: presuntas deficientes condiciones de conservación de la calle Once Paradas y otras zonas anexas. Continuación del expediente 20173819.**

Ilmo.Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que ha quedado registrado con el número de referencia 20190118 y que, como consecuencia de la entrada en funcionamiento de la Sede Electrónica del Procurador del Común, ha quedado sustituido por **118/2019**.

En dicho expediente el reclamante manifestaba su disconformidad con las deficientes condiciones de conservación de la calle Once Paradas y otras zonas anexas. Como recordará, y con este mismo objeto, se tramitó el expediente 20173819 en el contexto del cual se tuvo conocimiento de la Resolución de la Concejala Delegada de Urbanismo de 29 de noviembre de 2017 en virtud de la cual se requirió a (...) "*a fin de que procedan de inmediato y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes a realizar los trabajos precisos y necesarios en orden a la limpieza y pavimentado de la parcela de su propiedad, sita en el paso que va desde la Carretera de Palencia a Castrogonzalo, Parcela XXX del Polígono XXX, conocido como calle Once Paradas o Camino de las Once Paradas, que se encuentra sin reunir condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad*".

Sin embargo, en el nuevo expediente (**118/2019**) nos indica el reclamante que "*pese al tiempo pasado la situación de la zona conocida como de las Once Paradas sigue siendo la misma: El firme se sigue encontrando sin pavimentar, de tierra, con la formación de charcos y la aparición de barro en los momentos en los que llueve, existen pintadas en las fachadas, y todo ello pese a encontrarse esta zona muy próxima al*



conocido como *Puentecillas*, puente declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento ”.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas y, concreto, sobre las actuaciones municipales que se habían llevado a cabo con posterioridad a la Resolución de la Concejala Delegada de Urbanismo de 29 de noviembre de 2017 adjuntando, en su caso, copia de las mismas. Dicho trámite ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha 10 de abril de 2019.

En atención a dicha petición se remitió la documentación solicitada en la que, a los efectos que nos ocupan, interesa resaltar:

1.-Informe del Técnico del Servicio de Urbanismo, Topografía y Cartografía de 15 de noviembre de 2017 de conformidad con el cual *«Por lo que se considera que el paso en cuestión que va desde la Carretera de Palencia a Castrogonzalo, en dirección Puentecillas, y que figura en el listado de propietarios de catastro de 1935 como "camino de servidumbre entre las parcelas XXX-XXX-XXX", podría formar parte de la finca privada número XXX del polígono XXX. Este solar o paso conocido como "calle Once paradas", o "camino del Molino de las Once Paradas" lleva abierto y utilizándose de forma pública desde hace decenas de años».*

2.-Informe del Jefe de Servicio de Disciplina Urbanística, de 4 de marzo de 2019, en el que se indica expresamente *“habida cuenta de que parece tratarse de una servidumbre de paso a favor del propio Ayuntamiento”.*

No consta, sin embargo, que en la fecha del informe municipal (3 de abril de 2019) se haya llevado a cabo actuación alguna en la calle Once Paradas y otras zonas anexas por lo que, al menos en principio, persiste la situación denunciada por el reclamante en los expedientes 20173819 y **118/2019**.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución procede realizar las siguientes consideraciones:

Como ha quedado expuesto, resulta del Informe del Jefe de Servicio de Disciplina Urbanística de 4 de marzo de 2019 *“que parece tratarse de una servidumbre de paso a favor del propio Ayuntamiento”.* Por lo tanto, y partiendo de este presupuesto (que también se deduce del Informe del Técnico del Servicio de Urbanismo, Topografía y Cartografía de 15 de noviembre de 2017) entendemos de aplicación la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 30 de abril de 2008 que anula, por no ser ajustada a derecho, la resolución de 9 de noviembre de 2.006 dictada por el Ayuntamiento de Burgos. Dicha resolución ordenaba a sendas comunidades de propietarios *“que en el plazo máximo de un mes arreglen las baldosas en mal estado,*



dejándolas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público”. Dichas baldosas se encontraban en un espacio de propiedad privada pero de uso público (aceras).

Dice la Sentencia *«Por tanto, la normativa administrativa (...) es clara al respecto al prever a cargo del Ayuntamiento la obligación de llevar a efecto las obras de conservación y mantenimiento de tales zonas de uso público; pero es que también si se acudiera a la normativa del Código Civil, como lo hace la parte apelada, y considerásemos que estamos ante una servidumbre de uso público, según el art. 543 del C.Civ., corresponde según la aplicación analógica de este precepto al titular del predio dominante, en este caso al titular de la servidumbre, realizar "las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre"; y si considerásemos que estamos ante un derecho real de uso, ya lo sea por aplicación analógica del art. 528 como por aplicación analógica del art. 500, ambos del Código Civil, no ofrece ninguna duda que corresponde al Ayuntamiento, como titular del uso público, la obligación de llevar a cabo las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en uso»*.

Por su parte, el artículo 543 del Código Civil dice que el dueño del predio dominante podrá hacer, a su costa, en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre y el artículo 500, también del Código Civil, señala que el usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo considerando ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. Finalmente, el artículo 528 del mismo texto legal establece que las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables, en principio, a los derechos de uso y habitación.

Por lo demás, dicha Sentencia termina señalando *“Y estas conclusiones no pueden venir desvirtuadas por el contenido de los arts. 8.1.b) y 106.1.a), ambos de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, cuando disponen como obligación a cargo de los propietarios de inmuebles la de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones, y ello porque sendos preceptos al recoger dicha obligación están pensando en aquellos terrenos e inmuebles en los que no solo la propiedad es privada sino que también su uso y disfrute es privado; pero sin embargo sendos preceptos no contemplan el caso de autos en el que por un lado el suelo es de propiedad privada, pero su superficie es de uso público. Por ello no puede acudirse a dichos artículos, como lo hace el Ayuntamiento, para imponer a la Comunidad de Propietarios apelada la obligación de reparar unas baldosas en mal estado ubicadas en zona de uso público, cuando tal obligación corresponde principal y directamente el Ayuntamiento de Burgos, y ello por aplicación de lo dispuesto en los arts. 25.2.d) y 26.1.a), ambos de Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por aplicación de los preceptos reseñados del Reglamento de*



*Urbanismo de Castilla y León, por aplicación del criterio jurisprudencial ya acogido por esta Sala y, subsidiariamente, por aplicación analógica de los preceptos reseñados del Código Civil”.*

Posteriormente, la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 8 de marzo de 2019 anula la resolución de 12 de diciembre de 2016, también del Ayuntamiento de Burgos, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 28 de septiembre en virtud de la cual se requería a una Comunidad de Propietarios para que, en el plazo de un mes, realizara una serie de obras para la reparación de la pavimentación de una calle. Dicha Sentencia cita la del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 30 de abril de 2008 y anula, con los mismos argumentos, la resolución de 12 de diciembre de 2016.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**Que por parte de ese Ayuntamiento se lleven a cabo las actuaciones que resulten precisas para paliar las deficientes condiciones de conservación de la calle Once Paradas (y otras zonas anexas) siempre y cuando se encuentren incluidas en los espacios que, según el Informe del Técnico del Servicio de Urbanismo, Topografía y Cartografía de 15 de noviembre de 2017, se están utilizando “de forma pública desde hace decenas de años”.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tomás Quintana López