



León, 24 de enero de 2020

Junta vecinal de XXX
(León)

Asunto: Acceso público/ Limitación

Estimado. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a **Ud.** una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **934/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la **queja** era la situación en la que se encuentra el acceso a la C/ XXX, situada en las traseras de las edificaciones situadas entre los números XXX de la C/ XXX de su localidad.

Según se expone en el escrito de queja las obras de pavimentación efectuadas en la Calle XXX hace unos años provocaron un desnivel en la entrada de esta vía pública (que se encuentra sin pavimentar) lo que impide el acceso rodado trasero con el que contaban los inmuebles referidos.

Según se expone en el escrito de queja, los afectados se dirigieron al Ayuntamiento con fecha 20-08-2018 para solicitar la realización de las obras que corrigieran esta situación, sin que hayan recibido respuesta posterior ni se haya subsanado el defecto denunciado, razón por la que se solicitó la intervención de esta Defensoría.

Tras la admisión a trámite de dicha queja, se solicitó información al Ayuntamiento de XXX el cual nos indicó que la finca que servía de acceso trasero a los inmuebles referidos era titularidad de esa Junta vecinal aunque no pertenece a la red viaria del núcleo de XXX.

Por esta razón se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió informe en el cual se hacía constar que la Junta vecinal ya se había puesto en contacto con el Ayuntamiento de XXX, con el Arquitecto municipal y con parte de los propietarios afectados para analizar la situación, llegando a la conclusión de que únicamente sería necesario una pequeña intervención en la parte superior de la C/XXX para facilitar este acceso. Se

Procurador del Común de Castilla y León



adjunta al informe certificación catastral de la parcela propiedad de la Junta vecinal de XXX.

A la vista de lo informado, nos gustaría efectuarle algunas consideraciones si bien parece que la cuestión principal que se sometía a nuestra consideración se encuentra en vías de solución al aceptar la administración realizar un rebaje en el acceso a esta finca desde la calle XXX, lo que facilitará el paso a la misma y en consecuencia también el acceso trasero que demandaban estos vecinos.

Ahora bien, si nos gustaría puntualizar que en la situación actual, no parece estar claro cuál es el derecho que estos vecinos y cualesquiera otros, ostentan para acceder por la propiedad de esta Junta vecinal y en este contexto quizá resultara conveniente que la administración local titular de este inmueble lo resolviera de manera definitiva para evitar en el futuro nuevas controversias e incluso procedimientos judiciales, siempre claro está que este sea su interés.

En efecto la finca cuestionada no es una calle, ni un camino, sino un inmueble patrimonial de unos 1500 m², sin edificaciones y dedicado a pastos, aunque no nos consta que esa administración los explote en modo alguno. Por ello el paso cuestionado solo puede ser un paso tolerado o una servidumbre de paso que está gravando esta finca, situación que creemos que debe concretar esa administración puesto que de existir esta servidumbre limitaría de manera muy evidente el uso que, en el futuro, pudiera dar a este inmueble de su titularidad.

Como quizá conoce la servidumbre de paso, como discontinua que es, solo puede adquirirse mediante título¹, reconocimiento del dueño del predio sirviente o por sentencia firme (artículos 539 y 540 Código Civil). La imposibilidad de adquisición de este derecho por prescripción no supone que no vaya a existir ningún problema cuando el uso del paso (tolerado o no) se efectúa con pleno conocimiento del propietario del predio por el que se pasa, quien durante años permite tal estado de cosas sin oponerse, como puede haber ocurrido en el supuesto analizado, ya que se plantea la duda de si dicho consentimiento tácito puede formar parte del negocio jurídico de constitución de la servidumbre.

Y señalamos esto porque hemos visto algún pronunciamiento judicial en este sentido, por ejemplo la STS de 19 de septiembre de 1991 señala que: *“(...) Aunque el solo “conocimiento” no significa consentimiento o autorización, cuando el*

1 Creemos que en este caso no existe título constitutivo de la servidumbre, aunque no lo podemos afirmar con rotundidad obviamente, ya que de existir se habría aportado por los titulares de los predios dominantes ante la Junta vecinal, y sin embargo tal cosa no se ha hecho dirigiendo un escrito al Ayuntamiento de XXX, el cual en principio y con los datos que manejamos, resulta ajeno a la situación planteada.



conocimiento de determinado hecho va acompañado de una conducta activa u omisiva por las circunstancias anteriores o coetáneas concurrentes resulta inequívocamente reveladora de la aceptación o aprobación del mismo por aquel a quien perjudique, su tácito consentimiento por él constituye una razonable deducción, conforme a las reglas del criterio humano. Incluso de la pasividad o el silencio de la persona llamada a consentir, es deducible su aquiescencia o conformidad con el hecho conocido". (El subrayado es nuestro).

En este punto debemos recordar que si bien es cierto que toda la materia de servidumbres es de interpretación restrictiva y que no pueden efectuarse presunciones que perjudiquen al eventual predio sirviente, quizá resultaría beneficioso para la entidad local y también para los particulares implicados concretar la situación de este paso, su calificación jurídica y los eventuales derechos de los terceros, visto que además la entidad local menor va a efectuar un acto de favorecimiento del uso del mismo (solicitando el rebaje que facilite la entrada) que en caso de conflicto, sin que estemos afirmando que dicho conflicto vaya efectivamente a producirse, puede interpretarse como consentimiento a la situación del mismo con las eventuales consecuencias que le hemos anticipado.

Por ello le vamos a recomendar que, en su caso, tramite un expediente de investigación o un estudio previo al inicio de la facultad investigadora en relación con la posible existencia de un gravamen (servidumbre de paso) establecido sobre la finca de titularidad de esa Junta vecinal a la que se refiere este expediente, acomodándose a los trámites que al respecto establece el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (en adelante RBEL), de manera que no se cause ninguna indefensión a los posibles interesados y en garantía del interés público que eventualmente pudiera resultar afectado. Para todo ello puede recabar la ayuda y asistencia técnica del Ayuntamiento de XXX, al que vamos a dar traslado copia de la recomendación que le dirigimos.

Evidentemente también podría esa entidad local menor, sin mayores demoras, constituir una servidumbre de paso sobre este inmueble patrimonial para dar servicio a las traseras de los edificios allí situados, pero no debe olvidar que para ello deben cumplirse los requisitos que, para efectuar la enajenación total o parcial de bienes patrimoniales exige, la legislación de régimen local (artículos 109 a 119 RBEL) y artículo 152 LPAP Ley 33/2003 de 3 de noviembre.

Igualmente debe recordar que todas las administraciones, también esa Junta vecinal, deben servir con objetividad a los intereses generales, ya que sus decisiones se legitiman única y exclusivamente por la satisfacción del interés público, por ello, deben examinar en el caso concreto las razones de interés público que, en su caso, legitimarían la imposición de dicha servidumbre sobre este inmueble. Por último debe tener en



cuenta que, tal y como señala el artículo 41.2 del RD 781/1986, de 18 de abril, de Texto Refundido de Régimen Local, cualquier acuerdo de la Junta vecinal sobre disposición de bienes debe ser ratificado por el Ayuntamiento respectivo.

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 **Sugerencia**:

Que por parte de la entidad local que Ud. preside y a la vista de la situación planteada en esta queja se valore la posibilidad de dar inicio a un expediente de investigación respecto de la posible existencia de una servidumbre de paso sobre la finca de su titularidad a la que se alude en este expediente, acomodándose para ello a los trámites previstos en el RBEL.

Que en su caso, se valore la necesidad y conveniencia de establecer la citada servidumbre voluntaria y el eventual interés público que con la imposición de dicha carga se satisface. Que en todo caso y si se acuerda dicha constitución, se tramite el correspondiente expediente conforme a lo previsto en los artículos 109 y siguientes del RBEL.

Esta es nuestra sugerencia 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