



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(SEGOVIA)

Asunto: Construcción ilegal por vulneración de servidumbre de luces y vistas / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1383/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a los perjuicios causados en la vivienda sita en XXX (Segovia), con referencia catastral XXX, por las presuntas irregularidades cometidas en la construcción de un porche realizado en la finca colindante, parcela XXX del polígono XXX, entrada por travesía XXX, vulnerando el derecho de servidumbre de luces y vistas.

Según manifestaciones del autor de la queja, existe una servidumbre de luces y vistas, por lo que la construcción colindante debería respetar una distancia de 3 metros; y así lo corrobora un informe técnico que adjunta de 24 de octubre de 2018 en el que, efectivamente, se afirma que *“cualquier construcción pretendida sobre la parcela XXX deberá respetar las servidumbres existentes y situarse a un mínimo de 3.00 metros del muro existente”*. Dicho informe cita textualmente el artículo 585 del Código Civil según el cual *“Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583”*.

Esta problemática había sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, mediante escrito presentado por D. XXX, con fecha de registro de entrada de 4 de septiembre de 2018, solicitando la asistencia de ese Ayuntamiento de XXX, y en caso de que el mismo careciera de medios técnicos, solicitase la misma a la Diputación Provincial de Segovia. Hasta la fecha de presentación del escrito de queja el Ayuntamiento no había dado respuesta al escrito, manifestando al solicitante, de manera verbal, que carece de competencia al ser un asunto privado.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión



planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa entidad local de los hechos que se exponen en el encabezado del presente escrito.

- Copia del expediente de licencia municipal o de otras actuaciones administrativas (declaración responsable) que amparen las obras de construcción de un porche ejecutadas en la parcela XXX del polígono XXX, entrada por XXX, objeto de la presente queja (incluyendo los informes jurídicos y técnicos emitidos).

- Indicación de si dichas obras, objeto de la presente queja, resultan conformes con el planeamiento y la normativa urbanística vigente en ese municipio y, en su caso, expedientes urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores-.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado ante esa corporación por D. XXX, en fecha 4 de septiembre de 2018, remitiendo en su caso, copia de la misma.

- Valoración de esa corporación municipal sobre la posibilidad de atender a las pretensiones del interesado y solicitar, en caso de que no se haya realizado, la asistencia técnica a la Diputación Provincial de Segovia.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía, con fecha de registro de entrada en esta Institución, el 3 de junio de 2020 (al que se adjunta diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente). A la vista de todo ello, se acordó darle traslado al reclamante de lo informado mediante escrito de 4 de junio de 2020, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en el plazo de quince días y con la advertencia de que, si transcurrido el citado plazo no realizaba alegación alguna, se procedería al archivo del expediente. Con fecha de registro de entrada de 18 de junio se recibieron en esta Procuraduría las alegaciones formuladas por el interesado.

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

Según resulta del escrito de la Alcaldía de 26 de mayo de 2020, *“La zona donde está el inmueble, es Casco Urbano Consolidado dentro de las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial, que están en vigor en este Municipio. La Normativa de Casco Urbano Consolidado, no establece retranqueo obligatorio entre linderos laterales, pudiendo por lo tanto producirse el adosamiento, desde el punto de vista urbanístico”*.

También se indica que *“Los Ayuntamientos conceden licencias de lo que se les solicita, teniendo el peticionario que actuar según licencia concedida y responsable de las irregularidades cometidas. No consta en el Ayuntamiento Licencia de Obras*



solicitada por el reclamante, de las ventanas sobre las que se reclama servidumbre de vistas. Dichas ventanas son de dimensiones, 30x30 cm y no generan servidumbre de vistas. El reclamante no dispone de título que justifique dicha servidumbre. Si hubiese dispuesto de título de servidumbre de vistas hubiese hecho los huecos con una dimensión superior a 30x30 cm. En cualquier caso, el Ayuntamiento le concedió licencia salvo derecho de terceros, no tenemos competencias para dirimir sobre temas o discrepancias sobre Servidumbres, que pudieran surgir entre fincas”.

En este sentido, esa entidad local debe tener en cuenta las **competencias de protección de la legalidad urbanística** que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.

El artículo siguiente del mismo texto legal define la **inspección urbanística**, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.*

En el mismo sentido, también se refiere a la inspección urbanística el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 336, apartado 1º, dispone que corresponden al municipio las competencias señaladas en el artículo anterior dentro de su término municipal, entre otras, la inspección urbanística y la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

Si bien es cierto que el artículo 98 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 291 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo, establecen que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio



público o a suelos patrimoniales, esta regla general no excluye la obligación de la Administración otorgante de la licencia de velar por concretos derechos privados que puedan concurrir, observando y haciendo aplicación de las prescripciones de los planes de ordenación urbana y de las ordenanzas municipales, para que dichos intereses no se vean perturbados por la actividad que se pretende desarrollar.

Por otro lado, la citada cláusula “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros” implica una delimitación negativa del ámbito de eficacia de la licencia ya que excluye la posibilidad de que la misma pueda modificar el derecho de propiedad y de cualesquiera otros derechos civiles. En otras palabras, el presunto infractor no puede ampararse en una licencia, cuyo único alcance consiste en poner de manifiesto la inexistencia de obstáculos administrativos a la realización de las obras (otorgada precisamente dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros) para imponer una carga a la propiedad contigua cuyo titular, en consecuencia, puede acudir a los tribunales civiles para que estos “impidan” las citadas obras y ello con independencia de que las mismas cuenten con licencia obtenida al amparo de las normas urbanísticas (STS de 18 de julio de 1997 y STS de 21 de octubre de 2008).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2008 se refiere a esta cuestión cuando afirma *“sin que pueda escudarse el infractor en una autorización o licencia municipal, otorgada precisamente dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, por lo tanto con el estricto alcance de expresar la inexistencia de obstáculos administrativos a la realización de la obra, pero sin pretender la imposición de una carga a la propiedad contigua, carente de toda base en preceptos de índole civil”*.

En definitiva, no se cuestiona por esta Institución que las obras (en curso de ejecución o ejecutadas) en la parcela XXX del polígono XXX, entrada por XXX (Segovia) objeto de disconformidad, puedan afectar al derecho de propiedad o a cualesquiera otros derechos civiles y que no corresponde a la Administración, en el acto de otorgamiento de la licencia, dilucidar el alcance de las limitaciones a la propiedad privada reservado a la función jurisdiccional.

Ahora bien, y a juicio de esta Institución, en este caso procede que por parte de ese Ayuntamiento se solicite a la Diputación Provincial de Segovia la emisión de un informe sobre la ejecución de las obras objeto de queja, comprobando su sujeción a la licencia urbanística concedida y el cumplimiento de los planes de ordenación urbana vigentes en el municipio y, a la vista de los resultados del mismo, disponer, en su caso, la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad y sancionadores que correspondan.

También en relación con la actuación municipal, debemos recordar a esa entidad local la obligación de las Administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas



solicitudes formulen los administrados, según proclama el **artículo 231 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF)**, que establece que:

“1. Las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursaran necesariamente por escrito, y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

2. En el caso de que la solicitud haga referencia a cuestiones de la competencia de otras Administraciones o atribuidas a órgano distinto, el destinatario de las mismas la dirigirá a quien corresponda, dando cuenta de este extremo al peticionario”.

Así, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en su apartado 1.º dispone que:

“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”.

Destacando igualmente del citado precepto el apartado 6º que establece que: *“El personal al servicio de las Administraciones Públicas que tenga a su cargo el despacho de los asuntos, así como los titulares de los órganos administrativos competentes para instruir y resolver son directamente responsables, en el ámbito de sus competencias del cumplimiento de la obligación legal de dictar resolución expresa en plazo.*

El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la exigencia de responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de la que hubiere lugar de acuerdo con la normativa aplicable”.

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**:

En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a la parcela XXX del polígono XXX, entrada por XXX de XXX (Segovia), se sugiere que:

Primero.- Por parte de esa Corporación se solicite a la Diputación de Segovia que se lleve a cabo una visita de inspección y la emisión del correspondiente informe para constatar el alcance de las obras ejecutadas en la citada parcela y determinar su sujeción al régimen de la licencia urbanística concedida.

Segundo.- Con fundamento en el citado informe, se disponga, en su caso, la



adopción de las medidas oportunas en orden a incoar los procedimientos de restauración de la legalidad y sancionador de la infracción urbanística que correspondan.

Tercero.- En el supuesto de que no se haya procedido ya en este sentido, se dé respuesta al escrito presentado por D. XXX, en fecha 4 de septiembre de 2018.

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