



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Burgos)

**Asunto: Vallado ilegal por invasión a servidumbre de entrada a finca /
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 **87/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a las presuntas irregularidades cometidas en el vallado de una parcela en el paraje denominado “XXX” que según manifestaciones del autor de aquella, invade la servidumbre de la entrada a la finca urbana colindante sita en la calle XXX (con referencia catastral XXX), propiedad de D. XXX.

El reclamante afirma que *“la anchura de dicha calle, en su punto más estrecho, alcanza apenas los dos metros, con lo que no es posible el acceso a la parcela indicada (C/ XXX) con vehículos al no respetar los 4,5 metros de anchura obligatorios que debe tener dicha calle. Ello perjudica enormemente al propietario de dicha parcela, que ve disminuido el acceso y aprovechamiento de su propiedad por un incumplimiento del planeamiento urbanístico”*.

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 vallado ejecutadas en la parcela sita en el paraje denominado “XXX” objeto de la presente queja (incluyendo los informes jurídicos y técnicos emitidos).



- Indicación de si la alineación del vallado, objeto de la presente queja, resulta conforme 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 23 de noviembre de 2018, en un intento de solucionar el asunto junto con los colindantes, remitiendo en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del Alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 4 de mayo de 2020, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“1.º- En los planos de catastro históricos, como en el catastro actual no existe camino de entrada a esa parcela. Según expresión manifestada a este Ayuntamiento existe un carril de servidumbre que como tal es un acuerdo entre particulares y que según el informe que adjuntamos en su página (2 de 6, párrafo 3.º) se puede leer la no competencia de este Ayuntamiento.

2.º- No tiene que resultar conforme al planeamiento ya que en esa zona no se ha desarrollado el planeamiento urbanístico por voluntad de los propietarios del mismo y las normas subsidiarias no tendrán efecto mientras no se desarrolle el estudio de detalle.

3.º- Este Ayuntamiento que presido ha escuchado en varias ocasiones tanto al Sr. XXX como a sus abogados y ha cumplido y promovido las solicitudes del escrito presentado ante esta corporación por Don XXX en fecha 23 de noviembre del 2018 en su intento de solucionar el asunto junto con los colindantes, remitimos copias de las notificaciones a colindantes y contestación de los mismos.

4.º- Según las normas subsidiarias esa finca tiene la entrada por otro lado como lo demuestra el plano adjunto de las normas subsidiarias.

(Estas normas subsidiarias fueron propuestas y aprobadas por la corporación del 1983/1987, siendo Teniente Alcalde Don XXX).

En una última revisión el Ayuntamiento viendo la situación en que quedaban esas parcelas de ese estudio de detalle modificó creando una servidumbre de 4,50 m. que será efectiva cuando los vecinos la materialicen”.



Recibido el citado informe, se acordó darle traslado a la parte reclamante de su contenido mediante escrito de 12 de junio de 2020, con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, 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. Si bien, con fecha 3 de julio de 2020, tuvo entrada en esta Institución diversa documentación, no se recogía alegación alguna a la información aportada por ese Ayuntamiento de XXX. Por ello, mediante escrito de 24 de septiembre de 2020 se puso en conocimiento del reclamante dicha circunstancia, concediéndole de nuevo un plazo de otros quince días para la formulación de dichas alegaciones, trámite que evacuó remitiendo un escrito con fecha de registro de entrada de 28 de octubre de 2020, poniendo de manifiesto lo siguiente:

*«El inmueble de mi propiedad se encuentra enclavada en una zona **urbana** que se identifica con la calle XXX, antes polígono XXX parcela XXX, y por la que se paga actualmente contribución de naturaleza urbana, no rústica.*

Además, dicha zona se encuentra urbanizada, en cuanto que existe acometida de agua a la red general y acometida de energía eléctrica, e incluso goza de alumbrado público, tal y como se advierte en las fotografías que se aportan como documento nº 1, 2, 3, 4 y 5, en las que claramente se observa las arquetas de acometida de agua, los cuadros eléctricos y las farolas de alumbrado público.

No cabe alegar por parte del Ayuntamiento que “en los planos de catastro histórico, como en el catastro actual no existe camino de entrada a esa parcela”, dado que existe entrada desde la calle XXX, y así se refleja en la ortofoto catastral que aportamos como documento nº 6, y en la que se observa la existencia de numerosas construcciones (viviendas unifamiliares, naves agrícolas e industriales, etc.) en la zona.

Por lo tanto, no existe ningún “carril de servidumbre” ni “acuerdo alguno entre particulares”, como maliciosamente manifiesta el Ayuntamiento, sino que se trata de una calle de nuevo trazado dentro de la zona urbana, ya prevista en el planeamiento urbanístico.

Es más, el propio Ayuntamiento de XXX, a través de su Alcalde, solicitó la elaboración de un informe pericial a fin de delimitar exactamente la calle de nuevo trazado, elaborándose dicho informe en fecha 2 de julio de 2018, y en el que se hace constar que “la zona objeto de informe está clasificada como Suelo Urbano Residencial Unifamiliar y dentro de éste, como “Estudio de Detalle 2”. La calle en cuestión está definida en los planos urbanísticos aprobados con un trazado curvo y una anchura de constante de 4,5 m. [...].



Incierto que la finca de D. XXX tenga su acceso de entrada por otro lado, dado que aparece claramente marcada la calle de entrada a su propiedad en el plano del planeamiento urbanístico UNIDAD 2 ED-2, sin que se haya creado una “servidumbre de paso” de 4,5 metros, sino una calle de nueva creación, calle XXX, que aparece en la documentación que se remite».



Pues bien, examinada la respuesta remitida desde ese organismo y las alegaciones formuladas por el reclamante, consideramos preciso ampliar algunos aspectos de la información remitida para poder llegar a una decisión en cuanto al fondo del expediente. Mediante comunicación de fecha 19 de abril de 2021 le requerimos copia de la licencia urbanística o del título habilitante de las obras de vallado realizadas en la parcela sita en el paraje denominado “XXX” objeto de la presente queja, incluyendo, en su caso, los informes técnicos y jurídicos emitidos al respecto, actas de inspección y denuncias presentadas, señalando expresamente la fecha de ejecución del vallado, indicando expresamente si su alineación resulta conforme a la normativa urbanística vigente.

Este último trámite fue cumplimentado por ese Ayuntamiento, mediante la remisión de un informe con fecha de registro de entrada en esta Institución el 18 de mayo de 2021, adjuntando copia de la solicitud de la licencia de obra de fecha 4 de septiembre de 2009 para realizar una pared de 2 m. de alto por 3 de largo y copia del Decreto de concesión de 11 de febrero de 2010. En dicho informe textualmente se indica que:

“esa zona está dentro del perímetro de urbana, según las normas urbanísticas municipales, pero no se ha desarrollado urbanísticamente, por lo que no existen calles, sino los caminos que existieran antes, y las entradas a las fincas son las que existieran cuando eran fincas rústicas”.



A la vista de la información recabada debemos efectuar algunas consideraciones, no sin antes señalar que el asunto que se somete a nuestra consideración presenta una cierta complejidad puesto que no se trata únicamente de examinar la legalidad del vallado de la parcela sita en el paraje denominado “XXX”, sino que se entremezclan otras cuestiones relativas al desarrollo del planeamiento urbanístico del municipio, aportando datos contradictorios.

Como estoy seguro de que comprenderá, no faltan situaciones como esta, con versiones distintas y divergentes sobre los hechos. La dificultad para determinar cuál es la real es muy elevada, porque, lógicamente, ni el Procurador del Común de Castilla y León, ni su personal, han estado presentes en el lugar, ni existen medios técnicos que permitan comprobar la realidad. Esta situación provoca dificultades para conocer con certeza lo acaecido y, con ello, afirmar la veracidad de una u otra versión.

No obstante, existen unos datos objetivos que no podemos obviar y es que las Normas Urbanísticas de XXX, fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, con fecha 21 de Octubre de 2.005 (*BOCyL de 21 de Noviembre de 2005*) revisión de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal de XXX, y la solicitud de la licencia de obra para la construcción de una pared de 2 metros de alto por 3 metros de largo en la parcela sita en calle XXX, es posterior, de fecha 4 de septiembre de 2009 y de 11 de febrero de 2010 la autorización municipal.

Asimismo, en el expediente que obra en poder de esta Procuraduría consta un informe técnico pericial redactado a petición de ese Ayuntamiento de XXX (Burgos) el 2 de julio de 2018 y que tiene como objeto la delimitación exacta de una calle de nuevo trazado dentro de la zona urbana situada en el paraje conocido como “XXX” y en el que textualmente se pone de manifiesto que:

“La zona objeto de informe está clasificada como Suelo Urbano Residencial Unifamiliar y dentro de este como “Estudio de Detalle 2”. La calle en cuestión está definida en los planos urbanísticos aprobados con un trazado curvo y una anchura constante de 4,5 metros”.

En primer lugar, debemos recordar a ese Ayuntamiento, aunque bien lo conozca, que dentro de las competencias municipales se encuentran las de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, en virtud del artículo 25 apartado 2a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL). Asimismo, corresponden al Municipio, de acuerdo con el artículo 111 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, las competencias de inspección urbanística y de investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanístico.



En este sentido, respecto a las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, el 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”.

Por otra parte, también es cierto que las administraciones locales tienen la obligación legal de defender sus bienes -artículo 68 Ley de Bases de Régimen Local-, y ostentan la potestad de investigación prevista en los artículos 46 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades locales, ya que si los espacios físicos en los que se han efectuado las construcciones (cerramiento) fueran espacios de dominio público, los mismos tienen la condición legal de imprescriptibles, con independencia del tiempo que lleve efectuada la construcción.

En este caso, creemos que debe existir, al menos, una actuación municipal para clarificar la situación jurídica existente, ya que las entidades locales, conforme al artículo 68 de la LBRL, tienen la obligación de ejercitar todos los medios, acciones y recursos en defensa de sus bienes y derechos.

Respecto a la clasificación urbanística de suelo urbano, no existe duda al respecto, al haber indicado en su último informe que: *“esa zona está dentro del perímetro de urbana, según las normas urbanísticas municipales, pero no se ha desarrollado urbanísticamente, por lo que no existen calles, sino los caminos que existieran antes”*. No obstante, de las fotografías aportadas se observa que existen los servicios dotacionales especificados en la normativa vigente. Así el art. 11 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, (modificado por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo), establece que:

“Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua,



saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico”.

Por lo tanto, debemos afirmar que puede predicarse la condición de suelo urbano de los terrenos que cuenten, entre otros, con abastecimiento de agua y saneamiento, servicios con los que en principio cuenta la parcela objeto de queja, tal y como se refleja en las fotografías adjuntas. En sentido contrario, el art. 23.2 b) del Decreto 22/2004, de 29 enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dispone que no pueden clasificarse como suelo urbano los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior (terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica), incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.

Finalmente, respecto al argumento expuesto por esa corporación relativo a la falta de desarrollo normativo del estudio de detalle 2, en todo caso el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en sus artículos 131 y siguientes que los estudios de detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, proclamando el principio de coherencia con el planeamiento general: *“Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante”*; añadiendo que cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. Por lo que, a juicio de esta Institución, debe ser respetada la anchura constante de la calle de 4,5 metros definida en los planos urbanísticos aprobados.

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**:

Primero.- Que por parte de esa Corporación municipal, se lleven a cabo las actuaciones necesarias para clarificar la situación jurídica existente en relación con la construcción (cerramiento) efectuado, ya que las entidades locales, conforme al artículo 68 de la Ley de Bases del Régimen Local, tienen la obligación de ejercitar todos los medios, acciones y recursos en defensa de sus bienes y derechos y, del



resultado de ello, deducir las consecuencias correspondientes en relación con el espacio ocupado por la construcción.

Segundo.- Que ese Ayuntamiento tenga en cuenta que, la ordenación detallada en suelo urbano debe ser coherente con el planeamiento general del municipio y no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes, debiendo respetar, en este caso, el trazado y anchura constante de la calle XXX de XXX de 4,5 metros definida en los planos urbanísticos aprobados.

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