



**Ayuntamiento de XXX**  
**XXX**  
**(Burgos)**

**Asunto: Plan parcial Residencial-Deportivo "XXX" / Camino perimetral / 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 **804/2021**, 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 la inacción municipal respecto a una reclamación relativa a la realización de un camino de circunvalación o perimetral previsto en el Plan Parcial Residencial-Deportivo "XXX".

Según manifestaciones del autor de la queja, *"entre las previsiones contempladas en dicho Plan Parcial se encontraba la realización de un camino de circunvalación o perimetral, cuyo objetivo era sustituir a los caminos que anteriormente atravesaban los terrenos objeto de urbanización, camino de uso público y a ceder al Ayuntamiento, a quien correspondería su conservación y mantenimiento"*.

Afirma el reclamante que si bien inicialmente no se ejecutó dicho camino, se consintió el acceso a las fincas rústicas de los distintos propietarios. Sin embargo, en fechas recientes ese Ayuntamiento ha autorizado, al propietario mayoritario de los terrenos de la urbanización, la ejecución del cierre o vallado de sus parcelas, eliminando la posibilidad de acceso a las fincas rústicas. A juicio del reclamante, el Ayuntamiento de XXX no ha ejecutado, u ordenado ejecutar, la realización del camino perimetral sustitutorio de los anteriores caminos, como venía previsto en el Plan Parcial, causando esta dejadez de sus funciones un evidente perjuicio a los particulares.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de esa corporación municipal por D. XXX de forma reiterada, mediante reclamaciones verbales y por escrito, la última presentada en el registro general de ese Ayuntamiento en fecha 1 de julio de 2020, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya obtenido respuesta alguna.



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 sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Actuaciones municipales realizadas, o que tenga previstas realizar, en orden a ejecutar u ordenar la ejecución del camino perimetral recogido en el Plan Parcial “XXX” de acceso a los predios colindantes, remitiendo copia de los informes técnico y/o jurídicos emitidos al respecto.

- Interesa conocer a esta Institución si han sido objeto de respuesta el escrito presentados el 1 de julio de 2020 por D. XXX en calidad de copropietario de una finca rústica afectada, adjuntando, en su caso, copia de la misma, indicando en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación.

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 10 de mayo de 2021, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

*“Con fecha 28 de octubre de 1996 se aprueba el Plan Parcial que establece la ordenación al sector del XXX.*

*Este plan parcial promovido por la mercantil XXX S.L. contempla la ejecución del camino perimetral al que hace referencia D. XXX, dicho camino no ha sido ejecutado por la promotora y la misma ya no existe desde hace por lo menos 10 años, cuestión de la que se ha informado a Don XXX.*

*El Señor XXX, ha venido accediendo a su finca en este período de tiempo por una finca particular, a través de un camino viciado, y los actuales propietarios han procedido al vallado de su propiedad y por ende no limitando su derecho de acceso puesto que el camino del que venía haciendo uso no existe, aunque se usará el atravesar por esa finca por la propia comodidad del alegante.*

*Existe un camino por el que puede acceder actualmente, como se indica en el informe técnico que se adjunta de Don XXX de 30 de abril de 2021, aunque también viciado, y que ya se viene usando, mientras se buscan posibles soluciones técnicas por este Ayuntamiento. En el informe técnico adjunto se explican todas estas cuestiones, acompañadas de los oportunos croquis y planos.*



*Con relación a sus escritos, Don XXX, ha presentado en el Ayuntamiento dos escritos el primero el 6 de septiembre de 2019 solicitando un informe técnico sobre los límites de su parcela, emitido informe el 13 de septiembre de 2019, se le requirió al pago de la tasa por emisión de informe conforme a la ordenanza municipal y tras pago de la misma se le entregó copia el día 3 de noviembre de 2019.*

*Con fecha de 1 de julio de 2020 presenta un escrito al Ayuntamiento donde reclama que se les requiera a los propietarios del Campo de Golf “XXX” que realicen el camino perimetral del Plan Parcial, y mientras esto se realiza se le indique quienes son los propietarios, e indicando que no permitirá que se le grave con una servidumbre en su finca de 260 metros.*

*Este Ayuntamiento no puede ni debe entrar en cuestiones civiles, pues como indica la propia ley de urbanismo y su reglamento de desarrollo las licencias se dan sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad.*

*Aunque bien es cierto, que no se contestó por escrito sobre quiénes son los propietarios de los terrenos, se le dijo en varias ocasiones de forma verbal que se desconocían, y se ha procedido a informarle en tales términos el pasado día 14 de abril de 2021, siendo recibido el escrito el pasado día 19-04-2021”.*

Asimismo, se adjunta al anterior escrito un informe del técnico municipal D. XXX, donde se señalan las circunstancias en que se encuentra el camino perimetral, el acceso actual, así como la posible solución de acceso a su finca.

Del contenido del precitado informe municipal se dio traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que ha venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que el interesado evacuó remitiendo escrito con fecha de registro de entrada en esta Procuraduría el 21 de junio de 2021.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, debemos poner de manifiesto que a pesar del tiempo transcurrido desde que se aprobó definitivamente el Plan Parcial Residencial-Deportivo “XXX”, mediante Acuerdo de 28 de octubre de 1996 de la Comisión Provincial de Burgos, promovido por la mercantil XXX, S.L., como reconoce esa corporación municipal, su ejecución material no se ha culminado al completo: “*el camino perimetral que debería*



*haber ejecutado la promotora en su día no se encuentra finalizado y la promotora no existe (ya desde al menos 10 años), por lo que no nos podemos dirigir a ella”.*

Es obvio, que en este caso ha transcurrido un plazo de tiempo suficiente para que el promotor hubiere llevado a cabo la ejecución urbanística del sector y, en caso contrario, para que esa entidad local hubiere adoptado las medidas que la legislación urbanística pone a su disposición para garantizar la efectiva ejecución de este desarrollo urbanístico.

Se ha de recordar a ese Ayuntamiento que el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 3 (precepto de aplicación básica) fija como principio esencial que los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según los casos, el proceso de transformación del suelo.

Asimismo, el artículo 4 del citado texto normativo atribuye a las Administraciones la dirección y el control del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados. Por lo tanto, resulta preciso que esa Administración local ejerza estas competencias con carácter inmediato adoptando las medidas precisas para garantizar la gestión de este sector, dado que hasta la fecha no se ha ejecutado lo promovido mediante la iniciativa particular.

Por su parte, el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el Real Decreto 3.388/1978, de 25 de agosto, (en este caso, legislación de aplicación supletoria) establece en su artículo 1 apartado 2º que:

*“Las Administraciones urbanísticas suscitarán, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirán cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que la Ley establece”.*

En segundo lugar, debemos recordar que los instrumentos de planeamiento urbanístico son normas que surgen con una vocación de vigencia indefinida, ya que ostentan naturaleza jurídica de disposición administrativa de carácter general reglamentaria, y, por lo tanto, no caducan. No obstante, en virtud del artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares,



a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

En el mismo sentido se ha pronunciado la jurisprudencia del Tribunal Supremo en muchas sentencias, entre otras, en la STS de 22 de marzo de 2001, sala tercera de lo Contencioso-administrativo, sección 5.<sup>a</sup> (rec. 1867/1996), que establece que *“El transcurso del Plan de etapas sin haberse ejecutado el Plan no produce la caducidad de éste porque los planes tienen vigencia indefinida”* o que *“...la caducidad del Plan Parcial no está prevista en nuestra vigente legislación, pues el que existe es vinculante mientras no se derogue en todo o en parte”*.

Por lo tanto, el incumplimiento del Plan Parcial no produce la derogación o caducidad del mismo, lo cual no significa que los plazos sean irrelevantes pues, por el contrario, su desconocimiento acarrea importantes consecuencias especialmente respecto de las garantías prestadas para asegurar el exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos.

En la fecha de aprobación del Plan Parcial, en el año 1996, estaba en vigor el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo artículo 46 establecía la necesidad de que existiera un justificante del compromiso de la propiedad con el Ayuntamiento, de ejecutar las obras de urbanización, mediante una garantía en metálico, valores públicos o aval bancario por un importe del 6% del coste de las obras fijado en el Plan Parcial.

*“Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:*

*a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.*

*b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:*

*1º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.*

*2º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.*



*3º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.*

*c) **Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.***

*d) **Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación**”.*

Actualmente, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (en vigor desde el 2 de marzo de 2004) dispone en el artículo 205 que:

*“Ante el incumplimiento en el pago de los gastos de urbanización, el Ayuntamiento puede adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, según las circunstancias del caso:*

*a) **Recaudar los gastos adeudados mediante el procedimiento administrativo de apremio.***

*b) **Ejecutar la garantía de urbanización constituida, previa tramitación de procedimiento con audiencia a los deudores.***

*c) **Someter los terrenos afectados al régimen de venta forzosa.***

*d) **Expropiar los terrenos afectados**”.*

Por lo tanto, a juicio de esta Procuraduría, ese Ayuntamiento debe acometer los trabajos de ejecución del camino de circunvalación o perimetral previsto en el Plan Parcial Residencial-Deportivo “XXX” a costa de la garantía prestada por el promotor y propietario, bien en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, con la finalidad de responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones. En el supuesto de que dicha garantía no fuera suficiente, debe promover ante el nuevo propietario que asumió todos los derechos y cargas del primero la realización del acondicionamiento del camino perimetral objeto de la presente queja.



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 tenga en cuenta que la ejecución del camino de circunvalación o perimetral previsto en el Plan Parcial Residencial-Deportivo “XXX” en XXX (Burgos), debe acometerse a costa de la garantía (en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario), depositada por la promotora XXX, S.L., para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, de forma subsidiaria, promover ante la entidad propietaria del resto de los terrenos del sector que ha ejecutado el vallado de las parcelas, la ejecución el camino de referencia.**

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