



Ayuntamiento de XXX
(Valladolid)

Asunto: Acceso a finca municipal/ Disconformidad

Ilma. Sra.:

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 **11/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era a la situación planteada en su localidad por el supuesto uso arbitrario e injustificado que realiza ese Ayuntamiento de una finca de propiedad privada como medio de acceso a una finca municipal, en concreto a la parcela nº XXX del polígono XXX, de su municipio.

Según manifestaciones del autor de la queja, el Ayuntamiento utiliza para el paso una parcela privada (nº XXX, polígono XXX) sin que esté constituida a su favor servidumbre alguna y sin contar en este momento con el permiso de los propietarios, que han solicitado en numerosas ocasiones que cese esa práctica. Sin embargo esa Entidad local ha hecho caso omiso a todas las solicitudes realizadas y tampoco da respuesta expresa a los escritos presentados, razón por la que solicita la intermediación de esta Defensoría.

Iniciada la investigación oportuna, 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:

“Recibido en estas Dependencias Municipales procedente del Procurador del Común de Castilla y León, asunto indicado con referencia 11/22 sobre acceso a finca municipal en el que se pregunta por una serie de cuestiones relacionadas con el mismo, procederemos a informar;

1.- Que efectivamente la finca referida es propiedad del Ayuntamiento de XXX sita en el polígono XXX parcela XXX.



2.- *Que en varias ocasiones la propiedad de la finca XXX del polígono XXX, se personan en la Secretaría de este Ayuntamiento manifestando que por parte del Ayuntamiento de XXX, se está procediendo a pasar por su finca para realizar las tareas propias de labor agrario, originando daños en cultivos y finca en general, a lo que este Ayuntamiento comenta a la propiedad que se informará al respecto.*

3.- *El Ayuntamiento informa a la propiedad que dicha finca se encuentra adjudicada mediante expediente de arrendamiento a D. (...) y que por este Ayuntamiento, se procederá a citar a dicho señor para que manifieste lo que estime oportuno.*

4.- *Una vez personado el Sr. (...) en estas dependencias municipales se le pregunta al respecto, y manifiesta que él no utiliza la finca XXX en ningún momento para el paso a la finca municipal.*

5.- *No obstante, y con el fin de dar una solución definitiva y evitar problemas, desde el Ayuntamiento de XXX, se solicita autorización a la Junta de Castilla y León, para la instalación de un paso en la carretera VA XXX punto kilométrico XXX que daría acceso a las XXX y XXX del polígono XXX, dicha autorización obra en estas dependencias municipales.*

6.- *Se procedió a informar a los propietarios de las fincas XXX y XXX del polígono XXX de la situación, de la autorización y del presupuesto de ejecución de la entrada a las fincas y se les comunica que en el Pleno Municipal de fecha XXX, se trató este punto y que se acuerda que la entrada se pague entre los tres propietarios conforme a la superficie de cada una de las fincas, pagando más el que más superficie tenga, a lo que la propiedad de la finca privada número XXX del polígono XXX no va conforme diciendo que se pague a partes iguales.*

7.- *Que efectivamente se presenta dos escritos por parte de esa propiedad solicitando la instalación de un paso y que no se pise su finca por el arrendador, escritos que no fueron contestados debido a que la propiedad se persona en estas dependencias con mucha frecuencia y fue informada de todas las gestiones realizadas, acuerdos adoptados y opinión de la otra finca privada.*

8.- *En cuanto a la necesidad de un paso de fincas, puede ser discutible debido a que el término municipal de XXX se encuentra en trámites previos a la Concentración Parcelaria y las fincas se van a mover, sería una inversión no rentable”.*

A la vista de lo informado, procede efectuar algunas consideraciones a esa Administración.



A la vista de los datos que nos ha ofrecido el Ayuntamiento, el acceso a la parcela municipal (nº XXX, polígono XXX) a través de la finca nº XXX, polígono XXX de su localidad, se realiza por el arrendatario de dicho inmueble y no por el Ayuntamiento y, por ello, los eventuales daños que con estas acciones se provoquen resultan atribuibles, en principio, a la acción de un tercero y no a la intervención municipal.

Como sabe, entre las funciones que tienen atribuidas esta Defensoría no se encuentra la de intervenir en los asuntos que afectan a los particulares, ya que estos tienen, conforme prevén las normas legales, otros medios para dirimir los conflictos que les afectan y desde luego, en este caso, creemos que el reclamante tiene diversas opciones a su alcance para impedir las intrusiones que realiza el arrendatario municipal en su propiedad (acciones posesorias, negatorias de servidumbre de paso, etc.) y esto no cambia por el hecho de que el arrendador sea una Entidad local, ya que **el contrato de arrendamiento es un contrato privado de la administración (artículo 9.2 de la Ley 8/2017 de Contratos del sector Público)** que únicamente se rige por la normativa administrativa en cuanto a su preparación y adjudicación (actos ambos que resultan plenamente supervisables por esta Defensoría), pero no respecto de las cuestiones que atañen a los efectos del contrato, su desarrollo y extinción, ya que este tipo de relaciones tienen un carácter netamente civil y por lo tanto serían ajenos al actuar de esta Institución.

Ahora bien, en este caso el tercero perjudicado se ha dirigido al Ayuntamiento como arrendador, ya que parece considerar a este responsable de la conducta del arrendatario, conducta que, al parecer, no ha cesado pese a las indicaciones que al respecto le ha dirigido la Entidad local.

Creemos que resulta correcto que, en los supuestos de daños a terceros efectuados por los arrendatarios, se comunique siempre los mismos al arrendador, con el fin de que éste pueda adoptar los mecanismos correctores de las conductas, negligentes o imprudentes del arrendatario; pero esto no supone que exista un deber de vigilancia del propietario sobre el arrendatario y que de las actuaciones u omisiones de éste se le daba hacer responsable, ya que normalmente estaremos ante actos de carácter personal, de las que deberá responder su autor (artículo 1902 Código Civil).

No obstante, ciertamente alguna jurisprudencia del orden civil llega a admitir la responsabilidad del propietario/ arrendador de un inmueble siempre que se demuestre que con su acción u omisión pudo contribuir de alguna manera a la causación del daño, y es en este punto en el que cobra especial interés la cuestión de la autorización de un paso en la carretera VA XXX, punto kilométrico XXX para dar acceso a estas fincas rústicas de su localidad.



Así, se manifiesta en la queja, que el inquilino accede a la finca municipal a través de la privada por no existir un paso seguro a esta finca desde otro punto, ya que no es posible, en la actualidad, desde la carretera VA XXX. Obviamente, cuando el Ayuntamiento arrienda la finca, adquiere con el arrendatario una serie de obligaciones (artículos 1554 y siguientes del Código Civil) entre las que se encuentran la de entregarle la cosa objeto del contrato, hacer en el inmueble las reparaciones necesarias para conservarlo en el estado de servir al uso al que ha sido destinado y mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante el tiempo del contrato.

Si, en este caso, y como se desprende del informe municipal y de los argumentos de la queja, el inquilino no puede acceder a la finca salvo por la de un tercero, que, por otro lado, no lo ha autorizado, debemos considerar que el Ayuntamiento no está manteniendo al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, por las dificultades que tiene para dedicarla al destino inherente a la misma, por lo que parecería necesario que se acometieran las obras del paso desde la carretera VA XXX, para evitar así seguir involucrando a terceros en el cumplimiento de los compromisos y obligaciones contractuales municipales, es decir, del arrendador de la finca; y todo ello sin perjuicio de que en el futuro puedan acometerse las actuaciones propias de la concentración parcelaria, cuya culminación puede durar un largo periodo de tiempo.

A lo expuesto debemos añadir que nos consta que con fechas 24/11/2021 y 12/04/2021 se han presentado ante esa Entidad local varios escritos al respecto, que no han sido contestados formalmente. En relación con esta cuestión debemos recordarle, que la garantía de la existencia de una respuesta efectiva al ciudadano deriva de la propia Constitución Española –artículo 103.1 y 105– y forma parte del derecho de la ciudadanía a una buena administración que configura el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, introducida por el Tratado de Lisboa.

En este sentido, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (al igual que ya lo hacía el art. 42 de la Ley 30/1992), recoge el deber de las Administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes se formulen por los administrados.

Resulta evidente, sin necesidad de efectuar mayores razonamientos, que la administración debe dar contestación formal a las pretensiones formuladas por los administrados (concretamente, en este caso, a los escritos referidos) facilitando toda la información que se ha solicitado y por los medios que resulten procedentes. La eventual denegación de lo solicitado debe llevarse a cabo mediante resolución expresa, debidamente motivada y personalmente notificada, con expresión de los recursos que frente a la misma resultasen procedentes.



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 la Corporación municipal que V.I. preside se adopten las medidas necesarias para evitar que sea necesario el paso a través de la finca nº XXX polígono XXX y, con ello, evitar los consiguientes daños en la misma, para el acceso a finca municipal nº XXX del polígono XXX de su localidad, debiendo facilitar para ello la ejecución de las obras que se hallan autorizadas, en particular para salvar la discrepancia en torno a la participación en la financiación del coste de dichas obras que, según su informe, manifiesta el propietario de la finca nº XXX.

Que, en todo caso se facilite, a la mayor brevedad posible, respuesta expresa a los escritos presentados en relación con el tema que nos ocupa, a ser posible sobre la base del contenido de nuestra resolución, ajustándose en adelante y respecto de las solicitudes que le presentan los ciudadanos a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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