



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Ávila)

Asunto: Realización vallado parcela / Resolución.

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 **4326/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Constituía el motivo de la queja la inactividad del Ayuntamiento para llevar a cabo el vallado de las parcelas nº XXX, afectadas por el procedimiento de expropiación para la ejecución de un vial en XXX.

Exponía el reclamante que el proyecto contemplaba la demolición del cerramiento existente y la construcción de uno de bloque de hormigón y valla de simple torsión en el nuevo lindero resultante tras la expropiación; el cerramiento no había sido realizado en las parcelas mencionadas a diferencia de la parcela nº XXX, en la que sí se ha llevado a cabo.

Aportaba la copia de las reclamaciones dirigidas a ese Ayuntamiento con fechas 12/06/2019, 25/06/2020, 22/12/2020 y 28/05/2021, cuya respuesta no constaba.

Admitida la queja a trámite, esta Procuraduría solicitó información sobre la cuestión planteada en la reclamación.

En atención a dicha petición nos envía el informe emitido por el técnico municipal con fecha 23/03/2022 (informe nº XXX), que también ha sido enviado al interesado.

El informe técnico señala lo siguiente:

«PRIMERO. Con fecha 18 de marzo de 2019 se suscribe el certificado final de obra correspondiente a las obras de urbanización de la calle sita en XXX, promovida por el Ayuntamiento de XXX.

El ancho del vial ejecutado es de 8,00 metros dando así cumplimiento al Auto de fecha 9 de abril de 2015 dictado en ejecución de la Sentencia Firme dictada en el procedimiento ordinario XXX.



SEGUNDO. El proyecto contemplaba el cerramiento de distintas fincas que, en origen, presentaban situaciones diferentes en cuanto a su cerramiento, existiendo fincas con cerramiento de 2,00 metros de altura con edificaciones en uso (véase fotografías 04, 05, 06, 19 y 20 del documento 2 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA del proyecto de urbanización; se adjunta) fincas con cerramiento de piedra derruido y prácticamente inexistente (como el caso de la queja presentada) (véase fotografías 12, 21 y 22 del citado documento), fincas con cerramiento con vallado de simple torsión (véase fotografía 18 del citado documento), y fincas sin cerramiento (véase fotografías 14,16 y 17 del citado documento).

TERCERO. El proyecto contemplaba la demolición de vallado de piedra de alturas dispares: 2,00 m y 0,40 m. Dicha demolición se encuentra definida en el plano 03 DEMOLICIONES y en la partida 01.08 m3 DEMOLICIÓN CERCA DE MAMPOSTERÍA.

(...) 01_ DETALLE DEL PLANO 03 DEMOLICIONES

(...) 02_ DETALLE DEL DOCUMENTO DE MEDICIONES Y PRESUPUESTO

CUARTO. El proyecto contemplaba la partida 4.13 de reposición de vallado con fábrica de bloques de hormigón a cara vista con 60 cm de altura.

(...) 03_ DETALLE DEL DOCUMENTO DE MEDICIONES Y PRESUPUESTO

QUINTO. El proyecto contemplaba la partida 4.11 malla de simple torsión y en la partida 04.15. de puerta de acceso a dichas fincas.

(...) 05_ DETALLE DEL DOCUMENTO DE MEDICIONES Y PRESUPUESTO

SEXTO. El proyecto fue objeto de un reformado justificado según informe técnico que argumentaba:

“PRIMERO. Que, por razón de interés público, debido a las siguientes causas imprevistas:

(...)

c. CASETA: Una de las dos casetas cuya demolición estaba prevista en proyecto y que no pudo visitarse durante la redacción del proyecto tenía la estructura metálica insertada en el edificio a conservar; por lo que es necesario cambiar el criterio y en vez de demoler proceder al mantenimiento del edificio que permita la ejecución del vial. Esta



demolición parcial precisa la ejecución de una cimentación y un muro de carga para posteriormente cortar y demoler el resto.

d. MURO DE CERRAMIENTO: El muro de cerramiento existente previamente a la ejecución de las obras era de altura superior al proyectado en las dos primeras fincas accediendo desde XXX. En la primera se ha mantenido el criterio de proyecto al disponer el cerramiento la misma altura que el que tiene en su frente a la XXX. En la segunda finca se ha aumentado la altura del muro al completar de este modo la actuación de la caseta y disponer el mismo criterio de privacidad en la finca que previamente a la actuación. Por otra parte el muro de bloques presupuestado era de un espesor escaso, algo que produciría un resultado no satisfactorio en cuanto a la durabilidad del cerramiento, además de no haberse proyectado con acabado visto, por lo que parece oportuna la sustitución del tipo de bloque por otro de mayor espesor y calidad.

(...)

Se precisa una modificación del contrato de conformidad a la solicitud efectuada con fecha 21 de diciembre de 2018 por el técnico director de las obras”.

06_ DETALLE DE INFORME TÉCNICO CONTENIDO EN LA MEMORIA DEL PROYECTO REFORMADO

SEXTO. El proyecto reformado incluía las partidas de cerramiento y puertas descritas anteriormente.

SÉPTIMO. La desviación máxima de obra de un proyecto reformado, liquidación incluida, conforme la legislación vigente es del 20%. Una vez aprobada la redacción del proyecto reformado surgieron pequeñas diferencias de mediciones sobre la realidad de la obra que impidieron la ejecución de las partidas de malla de simple torsión y puertas de acceso a fincas como estaban proyectadas».

A la vista de lo informado, se ha considerado procedente realizar las siguientes consideraciones:

La ejecución del nuevo vial en un tramo de XXX requirió en su momento la expropiación de una franja de terreno de las fincas contiguas situadas en los números XXX (de un mismo titular) y XXX (de distinto titular). El proyecto de expropiación contemplaba al menos para las fincas números 34 y 36, según se ha aportado al expediente “*la demolición del cerramiento existente y la sustitución de éste por uno de bloque de hormigón y valla de simple torsión en el nuevo lindero resultante tras la expropiación*”.



Del informe técnico aportado al expediente resulta que la demolición del cerramiento de las fincas se llevó a cabo, pero tal y como exponía el reclamante el nuevo no se ejecutó con las características contempladas en el proyecto y ello porque no se tuvieron en cuenta las características del cerramiento que debía construirse a la hora de contratar las obras.

El documento de mediciones y presupuesto del contrato recoge la realización de un “*cerramiento de malla de simple torsión*” y puerta de acceso:

“m MALLA S'T GALV. 40/14 h=2,00 m

Cercado de 2.00 m de altura realizado con malla de simple torsión galvanizada en caliente de tramo 40/14 y postes de tubo de acero galvanizado por inmersión de 48 mm de diámetro, p.p do postes de esquina, jabalcones, tornapuntas, tensores, grupillas y accesorios, incluso puerta de acceso, montada i/replanteo y recibido de postes con hormigón HM-20/P/20/I de central”.

m2 PUERTA TUBO ACERO LAM.I/VIDRIO

Puerta abatible de dos hojas formada por cerco y bastidor de hoja con tubos huecos de acero laminado en frío de 60x40x2 mm. y barrotes de tubo de 40x20x1 mm. soldados entre sí; junquillos atornillados de 20x20x1.5, patillas para recibido, herrajes de colgar y seguridad, cerradura y manivela a dos caras, elaborada en taller, ajuste y fijación en obra i/luna incolora de 6 mm. instalada (sin incluir recibido de albañilería).

Durante la ejecución de la obra se modificó el proyecto a solicitud del director de la obra (21/12/2018), lo cual afectó también a las características del muro de cerramiento:

“El muro de cerramiento existente previamente a la ejecución de las obras era de altura superior al proyectado en las dos primeras fincas accediendo desde XXX. En la primera se ha mantenido el criterio de proyecto al disponer el cerramiento la misma altura que el que tiene en su frente a XXX. En la segunda finca se ha aumentado la altura del muro al completar de este modo la actuación de la caseta y disponer el mismo criterio de privacidad en la finca que previamente a la actuación. Por otra parte el muro de bloques presupuestado era de un espesor escaso, algo que produciría un resultado no satisfactorio en cuanto a la durabilidad del cerramiento, además de no haberse proyectado con acabado visto, por lo que parece oportuna la sustitución del tipo de bloque por otro de mayor espesor y calidad”.

Los efectos del contrato de obras entre el Ayuntamiento y el contratista no se examinan en este expediente, sino la responsabilidad del Ayuntamiento frente al titular de



las fincas afectadas por la expropiación para la ejecución de la obra apartándose del proyecto que había sido aprobado.

Inicialmente el Ayuntamiento no tuvo en cuenta las características del muro que debía construir en la zona colindante a estas concretas parcelas *“uno de bloque de hormigón y valla de simple torsión en el nuevo lindero”*, permitiendo que la memoria contemplara el *“cerramiento de malla de simple torsión”* en la zona colindante a las fincas nº 32, 34, 36 y 38.

Durante la ejecución de la obra autorizó una modificación del cerramiento a petición del contratista que supuso un cambio en las características del previsto en la zona colindante a la primera finca (nº XXX) y a la segunda (nº XXX); la altura del vallado en la primera se realizaría según la altura de la parcela situada enfrente (no de 2,00 como se había proyectado) mientras que en la parcela contigua, la segunda, la altura se aumentaba para preservar la privacidad en la finca y se sustituía el tipo de bloque por *“otro de mayor espesor y calidad”*, en beneficio de su *“durabilidad”*.

Señala el informe técnico que se tuvieron en cuenta las condiciones de los cerramientos de los que disponían las parcelas antes de la ejecución del vial, sin embargo esas características ya debieron haberse tenido en cuenta cuando se valoraron las aportaciones de los propietarios para compensar la pérdida patrimonial que iban a sufrir por la ejecución del vial, no después durante la ejecución de esa obra.

Expone también que las pequeñas diferencias de mediciones sobre la realidad de la obra impidieron la ejecución de las partidas de malla de simple torsión y puertas de acceso a fincas como estaban proyectadas. Insistimos que tales mediciones y su reflejo a la hora de liquidar el precio del contrato son ajenas a los legítimos derechos e intereses de los afectados por la expropiación.

No se ha enviado la resolución que hubiera dictado sobre las reclamaciones que el interesado interpuso ante el Ayuntamiento, luego no ha quedado acreditado el cumplimiento de la obligación impuesta a esa Administración en el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin que pueda entenderse cumplida mediante la remisión al afectado del mismo informe que ha sido enviado a esta institución.

La conclusión a la que se llega después de examinar las razones que impidieron la realización del cerramiento de las parcelas nº XXX, afectadas por el procedimiento de expropiación para la ejecución de un vial en XXX es que las modificaciones del proyecto de la obra durante su ejecución aprobadas a solicitud del contratista no pueden afectar a



las condiciones aprobadas para compensar al afectado por la expropiación de parte de sus fincas.

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**:

- Debe ese Ayuntamiento llevar a cabo las obras precisas para construir el cerramiento de las parcelas situadas en los números XXX de la XXX en las condiciones aprobadas en el proyecto que sirvió de base a la expropiación del terreno preciso para la ejecución del vial.

- Debe dictar resolución sobre las solicitudes presentadas con fechas 12/06/2019, 25/06/2020, 22/12/2020 y 28/05/2021 y notificar la misma al interesado.

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