



**Excmo. Ayuntamiento de XXX**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**XXX**  
**(León)**

**Asunto: Autorización cierre de parcela / 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 **609/2022**, 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 demora y falta de contestación por parte de ese Ayuntamiento a una solicitud de información urbanística respecto de la parcela XXX del polígono XXX, sita en calle XXX, con referencia catastral XXX, de la localidad de XXX (León).

Según manifestaciones del autor de la queja, existen ciertas discrepancias surgidas en relación con la ubicación y límites de la citada parcela, que impiden a sus propietarios obtener la oportuna autorización para proceder al cierre de la citada finca. Afirma el reclamante que al parecer los vecinos, por iniciativa privada, hicieron una calle que atraviesa dicha parcela, para acceder a unas fincas rústicas colindantes y que dicha calzada cuenta con servicios municipales como luz y alcantarillado.

En definitiva, XXX, con fecha de registro de entrada en ese Ayuntamiento el 20 de julio de 2020 y 24 de agosto de 2021, solicitó información sobre la situación jurídica de su parcela sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiera remitido respuesta formal.

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 expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por XXX, en el registro general de ese Ayuntamiento el 24 de agosto de 2021,



adjuntando, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

- Copia del expediente de solicitud de certificado o información urbanística respecto de la parcela sita en calle XXX, de la localidad de XXX (León), adjuntando cuantos informes técnicos y/o jurídicos hubieren sido emitidos al respecto, y en los que se aclare la extensión de la parcela XXX del polígono XXX de esa localidad y las presuntas irregularidades puestas de manifiesto por el autor de la queja respecto al trazado de calle que discurre por la misma.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en la cual se hacía constar que:

*“En primer lugar, le informo de la veracidad del siguiente hecho: XXX con DNI XXX, registró en este Ayuntamiento el 20 de julio 2020 y 24 de agosto de 2021 dos solicitudes de información sobre la situación jurídica de la parcela, a la que se le respondió verbalmente que toda la información que precisa es la que se corresponde con la documentación que tiene en su poder y que ha presentado en este Ayuntamiento.*

*[...] XXX con DNI XXX, en fecha 13 de julio de 2018 solicita licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar situada en la Calle XXX de XXX (León).*

*El proyecto visado, para cumplir la normativa de aplicación, reflejaba las cesiones que debe realizar al Ayuntamiento de XXX para poder obtener licencia y edificar. La parcela catastral no coincide con la realidad física porque incluye la acera de la calle situada al Oeste de la parcela y ocupa parte de la calle al Sur de la parcela. El proyecto incluye la realización del cerramiento exterior de la parcela.*

*La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de XXX en sesión de fecha 21 de febrero de 2019 acordó conceder licencia urbanística a la obra de acuerdo a la documentación presentada por XXX.*

*Posteriormente XXX en fecha 3 de marzo de 2021, presenta Declaración Responsable de Primera Ocupación en la que aporta el Certificado Final de Obra que acredita que la edificación se ha realizado de acuerdo al proyecto que obtuvo licencia y el Modelo 900D de Declaración Catastral del Inmueble.*

*Siendo así que la Certificación Final de Obra y la Declaración Responsable de Primera Ocupación, acreditan la delimitación de la parcela, el cerramiento y existencia de las calles, teniendo desde ese mismo momento toda la información que solicita la propia XXX, por ello mi reiteración en que verbalmente le contesté al igual que los*



*técnicos municipales que hacía una petición a una documentación que obraba en su poder”.*

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado a la parte reclamante de su contenido, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo un escrito de alegaciones, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 3 de octubre de 2022, reiterando que la falta de respuesta municipal demostraba la opacidad sobre la existencia de una calle que considera que es *“totalmente irregular”*.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, 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 centrar nuestra intervención en la demora y falta de respuesta en que ha incurrido ese Ayuntamiento a la solicitud de certificación o información urbanística presentada en diversas ocasiones por XXX, lo que ha supuesto una vulneración de la obligación que tienen las Administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados, recogida en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En efecto, dispone el apartado 1º del citado precepto que: *“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”*.

Asimismo, conviene referirse al Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, para destacar que su artículo 231.1 establece que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento, en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursarán necesariamente por escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

En concreto, analizando la normativa sectorial respecto al **derecho a la información urbanística**, el artículo 141 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece lo siguiente:

*“1. Las Administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.*



2. *Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.*

3. *A los efectos de esta Ley, se entenderá por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.*

4. *Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán denegar información urbanística a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador; así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas de las Administraciones públicas, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto”.*

Asimismo, el artículo 146 del citado texto normativo, respecto a la consulta urbanística proclama el derecho que tiene toda persona física o jurídica a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido. Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal (24 de agosto de 2021), mediante certificación que expresará al menos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias (como parece haber ocurrido en este supuesto).

b) La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

Por lo tanto, no podemos compartir la afirmación municipal siguiente: “*se le respondió verbalmente que toda la información que precisa es la que se corresponde con la documentación que tiene en su poder y que ha presentado en este Ayuntamiento*” (Declaración Responsable de Primera Ocupación, Certificado Final de Obra, proyecto



técnico presentado, Modelo 900D de Declaración Catastral del Inmueble), ya que la falta de respuesta de esa Administración constituye una anomalía que afecta a la seguridad jurídica en las relaciones entre la Administración y los particulares, y es contraria al correcto funcionamiento de la Administración diseñado por la Ley.

Como V.I. conoce, las obligaciones que derivan del derecho de la ciudadanía a una **buena administración** se concretan en la obligación de dar respuesta a las solicitudes que se formulen por los administrados, sin perjuicio del contenido material y fundamentación jurídica que pudiera tener esa contestación formal.

Ésta es, a nuestro juicio, la única forma en que ese Ayuntamiento debe desplegar una actividad administrativa conforme a los cánones de la buena administración, lo cual hasta el momento y en cuanto afecta al caso objeto de esta queja no está siendo atendido por la Administración responsable.

En segundo lugar, debemos atender a las discrepancias surgidas respecto a la delimitación de la parcela objeto de queja, centrada en la posible existencia de una calle, negando la parte reclamante su existencia, mientras que el Ayuntamiento afirma que *“no existe duda sobre la delimitación de la parcela, el cerramiento exterior o la existencia de las calles”*.

Pues bien, debemos advertir al respecto que esta Procuraduría carece de competencias para dilucidar la titularidad pública o privada de la franja de terreno sobre la que subyace la discrepancia objeto del presente expediente, toda vez que dicha competencia corresponde exclusivamente a la Jurisdicción civil, tras el ejercicio de las correspondientes acciones. Nuestra intervención se limitará, como no podía ser de otra manera, a realizar una valoración jurídica de la actuación, conforme o no a derecho, de esa Administración.

Debemos recordar a esa entidad local que, en virtud del artículo 98 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros *“salvo que afecten al dominio público o a suelos patrimoniales”*, conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que lo justifiquen.

En relación con el cierre o vallado de fincas, existe una consolidada doctrina del Tribunal Supremo, de la que pueden ser exponentes las STS de 16 de diciembre de 1986, 20 y 24 de julio de 1987, que vienen a recordar que:



- El procedimiento de concesión de una licencia municipal de obras no es el adecuado para resolver temas anejos de posesión o dominio, cesiones obligatorias, etc.

- La naturaleza jurídica de la licencia estriba en un simple acto de autorización en cuanto remueve los obstáculos que se oponen al libre ejercicio de un derecho del que ya es titular el administrado, y además es de carácter reglado, en cuanto para decidir su otorgamiento, la administración carece de libertad puesto que ha de ceñirse rigurosamente a la normativa establecida, sin que puedan exigirse otros requisitos distintos de los en ella prevenidos, de manera que la administración no puede aprovechar la ocasión o el motivo de la tramitación del expediente para dirimir sus derechos de propiedad o de otra índole, puesto que tal expediente no es el idóneo para dirimir estas cuestiones.

- En todo caso, el otorgamiento de la licencia debe entenderse salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros; y sin que la construcción o instalación del cierre pueda significar alteración del régimen jurídico aplicable al suelo cercado, ni que ello suponga descartar la posibilidad de ordenar operaciones de deslinde o, incluso, declaraciones de propiedad a través del procedimiento y jurisdicciones correspondientes.

Por tanto, la jurisprudencia reconoce que no es la licencia urbanística el instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición por otra parte no corresponde a la administración, sino como ya hemos dicho, a los Tribunales civiles.

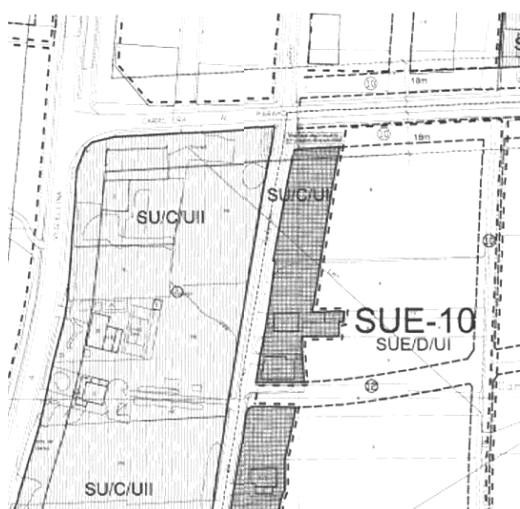
Pues bien, consultada la página web de ese Ayuntamiento de XXX se ha podido constatar que son de aplicación en el municipio las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el día XXX de 2003 y publicadas en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de XXX de 2003, así como las posteriores Modificaciones Puntuales que no afectan a la presente ordenación en su parte sustancial.

Por acuerdo del pleno de esa Corporación de fecha de XXX de 2018 se aprobó inicialmente la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, siendo el promotor ese Ayuntamiento de XXX, habiendo sido publicado en el *BOCyL* de XXX de 2018 el anuncio de la apertura del periodo de información pública y el acuerdo relativo a la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general y, en general, donde se modifique el régimen urbanístico vigente, estableciendo que la duración de la suspensión se mantendría hasta que entrara en vigor el instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo dos años desde la publicación oficial del acuerdo que la produce.



En virtud del artículo 53, apartado 2, de la Ley 5/1999, de 8, de Urbanismo de Castilla y León:

*“La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años”.*



*Normas Urbanísticas Municipales de XXX/2003.*



*Plano de Ordenación Revisión de NUM XXX/2018.*

En la documentación obrante en el expediente y sin perjuicio de cualquier otra información de la que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, la fecha de la solicitud de la licencia urbanística para la construcción de la vivienda unifamiliar situada en la calle XXX, de XXX es de 13 de julio de 2018, afectada, por tanto, por el periodo de suspensión del otorgamiento de licencias acordado en la aprobación inicial de la revisión de la NUM. Ese parece ser el motivo por el cual y según manifestaciones del autor de la queja dicho proyecto tuvo que ser modificado respecto a la alineación exterior para cumplir las indicaciones de los técnicos municipales, condicionando las mismas a la concesión de la licencia. Como dispone esa Administración en su informe: *“el proyecto visado, para cumplir la normativa de aplicación, reflejaba las cesiones que debe realizar al Ayuntamiento de XXX para poder obtener licencia y edificar”*, habiendo sido concedida la licencia urbanística en sesión de la Junta de Gobierno local celebrada el 21 de febrero de 2019.

Ninguna duda surge en torno al deber de los propietarios de suelo urbano consolidado de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, como así establece el artículo 20.a) de la Ley 5/1999 y el



artículo 41.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, teniendo el propietario derecho al aprovechamiento real sobre la superficie bruta de su parcela.

En definitiva, ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta que el periodo de suspensión del otorgamiento de las licencias ha expirado por el transcurso de los 2 años desde la fecha de publicación oficial del acuerdo que la motivaba, el XXX de 2018, sin que haya entrado en vigor la revisión del instrumento de planeamiento, y no pudiendo reiterar la misma suspensión hasta transcurridos 4 años.

Así, a juicio de esta Procuraduría, en virtud de la normativa urbanística aplicable en el municipio, los propietarios de la parcela objeto de queja actualmente no estarían obligados a ceder gratuitamente ningún terreno propio para regularizar una vía pública, inexistente, de momento, desde el punto de vista urbanístico; y en ese sentido debería informar a los interesados. Por lo que en el cerramiento de la parcela XXX del polígono XXX, que es acto de uso del suelo sujeto a declaración responsable de obra, esa Administración ha de ceñirse rigurosamente a la normativa vigente, sin que puedan exigirse otros requisitos distintos de los en ella prevenidos.



*Consulta gráfica de datos catastrales de BI.*

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 que V.I. preside, se proceda a dar respuesta formal, en el supuesto de que no se hubiere actuado ya en este sentido, en los términos que se deducen del cuerpo de esta resolución y previstos en la legislación urbanística, a la solicitud de información urbanística presentada por XXX, dirigida a esa Administración local con fecha 24 de agosto de 2021, atendiendo**



**a los principios más elementales de la normativa reguladora del procedimiento administrativo que deben guiar su actuación en sus relaciones con los ciudadanos.**

**Segundo.- Que se tenga en cuenta que los propietarios en suelo urbano consolidado tienen el deber de entregar al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones reservados para dotaciones urbanísticas públicas conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y en estos términos debe informar a los propietarios de la parcela objeto de la presente queja.**

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