



**Excmo. Ayuntamiento de Fuentidueña**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza de la Villa, nº 1**  
**40357 FUENTIDUEÑA**  
**(Segovia)**

**Asunto: Proyecto Normas Urbanísticas Municipales de Fuentidueña (Segovia) /  
Disconformidad / 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 **1171/2022**, 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 disconformidad respecto a la ordenación territorial planteada en las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentidueña (Segovia), cuyo procedimiento de aprobación se encuentra en tramitación.

Según manifestaciones del autor de la queja, las citadas NUM, en redacción, *“han grafiado una especie de callejón”*, entre el solar sito en calle XXX de Fuentidueña, con referencia catastral XXX, y el inmueble del número XXX de la citada calle, considerando que *“No tiene ningún sentido el trazado de un viario por este solar cuya pendiente se acerca al 30% y más habiendo a ambos lados terreno municipal”*, obviando toda realidad física y jurídica.

Afirma el reclamante que ese vial público no existió jamás, e invade terreno privado, no existiendo justificación e interés público, ni ningún tipo de cesión o expropiación que avale su consideración como dominio público.

Mediante escrito de XXX de 2022, XXX formuló alegaciones a la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentidueña, solicitando, entre otros extremos, la corrección de la ordenación establecida en la parcela de referencia, mediante la eliminación del vial público objeto de queja.



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 tiene esa entidad local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Estado de tramitación del procedimiento de aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentidueña (Segovia), detallando las actuaciones municipales desarrolladas o que se vayan a desarrollar, en orden a la aprobación de este instrumento de ordenación urbanística objeto de la presente queja, y especificando los motivos de interés público que justifican el trazado de un nuevo vial público entre el solar sito en calle de XXX de Fuentidueña, con referencia catastral XXX, y el inmueble del número XXX de la citada calle, remitiendo copia de cuantos informes técnico y/o jurídicos hubieren sido emitidos al respecto.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito de alegaciones presentado por D. XXX, adjuntando en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se ha remitido la oportuna contestación.

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

*«PRIMERO.- En cuanto a lo manifestado en la queja sobre el “grafiado de una especie de callejón” entre el solar sito en calle XXX con referencia catastral XXX y el inmueble del núm. XXX considerando que “no tiene ningún sentido el trazado de un viario por este solar cuya pendiente se acerca al 30% y más habiendo a ambos lados terreno municipal”; les comunico que ese callejón ha existido siempre, como puede comprobarse en los registros del Catastro Histórico (se adjunta copia del plano) y visualmente (se adjunta fotografía del callejón), constatando, por tanto, que no se ha procedido al trazado de ningún nuevo vial tal y como se declara en la queja.*

*SEGUNDO.- Las NUM se encuentran actualmente en fase de aprobación inicial, habiendo finalizado ya el plazo reglamentario para la presentación de las alegaciones. Mediante anuncio publicado en el BOCYL núm 125 de 2 de julio de 2019 se sometió a información pública, por espacio de dos meses la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas Municipales y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Fuentidueña de fecha 9 de abril de 2019. El escrito de alegaciones de fecha XXX de 2022 de XXX fue presentado fuera de plazo,*



*como así se le manifestó verbalmente en el momento de su presentación, por lo que no fue admitido a trámite y las NUM continúan con su correspondiente tramitación.*

*TERCERO.- En certificación del Registro de la propiedad en referencia a la nombrada finca de XXX en inscripción primera aparece la finca con 84 metros cuadrados, los XXX hijos compran a su madre XXX para su sociedad en gananciales, mediante documento privado. Disuelto el condominio, se adjudica a XXX y esposa inscribiéndose en escritura pública otorgada en Valladolid. La finca se supone sigue con 84 metros cuadrados según se desprende de la certificación. Curiosamente es en la inscripción tercera cuando se hace una corrección y los 84 metros se convierten en 300, todo ello sobre terreno público. Estas irregularidades están siendo investigadas por este Ayuntamiento.*

*Por otro lado el interesado se ha dedicado a colocar grandes bloques de piedra sobre la acera, propiedad municipal, obstaculizándose el paso de los viandantes y creando un grave agravio además del impacto paisajístico. Desde la alcaldía se le instó de palabra a que retirase los bloques de piedra, haciendo caso omiso, dejándolas tal y como se puede apreciar en las fotografías que se adjuntan.*

***Debe tenerse en cuenta que el inmueble se encuentra en la delimitación definida en el artículo segundo del Acuerdo 25/2007, de 8 de marzo, de la Junta de Castilla y León, por el que se declara a la Villa de Fuentidueña (Segovia) Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, y encontrándose asimismo dentro del entorno de la Iglesia de San Miguel, declarada de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento, mediante Decreto 263/1995, de 21 de diciembre de la Junta de Castilla y León, que en su artículo 2º delimita el entorno protegido del Monumento».***





Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 16 de febrero de 2023, en el cual se reitera la situación de desamparo ante la ilegalidad urbanística que se está cometiendo.

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 poner de manifiesto que en el presente expediente parece que subyace una disparidad de criterio sobre la naturaleza y calificación jurídica de una franja de terreno ubicada entre el solar sito en calle XXX de Fuentidueña, con referencia catastral XXX, y el inmueble del núm. XXX de la citada calle, encontrándonos ante dos versiones distintas y divergentes sobre la citada cuestión. Mientras el reclamante esgrime que ese vial, incluido en las Normas Urbanísticas Municipales como público, *“no existió jamás, e invade terreno privado, no existiendo justificación e interés público, ni ningún tipo de cesión o expropiación que avale su consideración como dominio público”*, ese Ayuntamiento mantiene que *“ese callejón ha existido siempre”* y *“que no se ha procedido al trazado de ningún nuevo vial”*.

Pues bien, debemos advertir la dificultad que tenemos para determinar cuál de las versiones se ajusta en mayor medida a la realidad, ya que esta Procuraduría carece de competencias para dilucidar la titularidad pública o privada del controvertido callejón sobre el que subyace la discrepancia objeto del presente expediente, toda vez que dicha competencia corresponde exclusivamente a los Tribunales ordinarios que resulten competentes, tras el ejercicio por alguna de las partes en conflicto de las correspondientes acciones reivindicatorias y/o declarativas de dominio.

En definitiva, y sin perjuicio de las consideraciones que se realicen por esta Institución, al efecto de poder argumentar la presente resolución, ninguna duda cabe que el único pronunciamiento definitivo y con efecto de cosa juzgada sobre la titularidad de la franja de terreno en cuestión, corresponde efectuarlo en exclusiva a los Juzgados y Tribunales civiles, limitándose nuestra intervención, como no puede ser de otra manera, a realizar una valoración jurídica de la actuación conforme o no a derecho de esa Administración respecto a la ordenación territorial planteada en las Normas Urbanísticas



Municipales de Fuentidueña (Segovia), cuyo procedimiento de aprobación se encuentra en tramitación.

Para corroborar lo afirmado podemos traer a colación la STS de 9 de mayo de 1997, que señala: *“En efecto, conforme al artículo 82.a) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen local, Ley 1/85, de 2 de abril, y 44 y 70 del Reglamento de Bienes, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, dichas entidades gozan, respecto de sus bienes, de la prerrogativa de recuperar su posesión en cualquier momento cuando se trate de los de dominio público. Ahora bien, tal prerrogativa se traduce en una medida provisoria orientada a la defensa de la posesión de tales bienes con reserva, en todo caso, a la jurisdicción civil de la determinación definitiva de los derechos de propiedad”*.

Respecto a las normas urbanísticas municipales que se encuentran en tramitación a la fecha de la remisión de la información solicitada por esta Procuraduría, debemos advertir que si bien el planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, como dispone el artículo 62 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, sus determinaciones no presuponen una privación automática de la propiedad privada de los terrenos. Es decir, la mera calificación de dotación urbanística prevista en los instrumentos de planeamiento, requiere que dicha materialización se lleve a efecto en la gestión urbanística oportuna, a través de la cual se ejecuta el planeamiento y por la que la Administración adquiere los terrenos de propiedad privada por algunos de los medios a los que se refiere el artículo 190 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, que dispone que:

*“Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos:*

*a) Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas. Estos procedimientos pueden aplicarse también cuando se trate de obtener sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas en terrenos clasificados como suelo rústico. Asimismo se aplicarán las normas generales señaladas en el artículo 207.*

*b) Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.*

*c) Por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232”*.

De no hacerlo así, esa entidad local podría incurrir en una **vía de hecho**, calificación jurídica que ostenta la ocupación por parte de los poderes públicos de bienes



que pertenecen en la posesión a sus dueños sin seguir para ello los trámites que exige la normativa urbanística y, en su caso, la de expropiación forzosa, por comportar una vulneración de la garantía indemnizatoria que la Constitución Española reconoce a favor de la propiedad como derecho fundamental (artículo 33 CE 1978).

En este sentido, la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en la Sentencia 845/2012, de 2 mayo, Rec. 2253/2008, establece que:

*“(...) Dicho con otras palabras, solo hay obligación de ceder (y fuera de esta hipótesis habrá que pagar el terreno de que se trata) cuando el propietario de un suelo urbano quiera materializar su derecho a edificar, de forma que si no es tal el caso, por ejemplo porque ya ha edificado, no puede hacerse valer aquella obligación, y menos para conseguir un suelo gratis, sin que de todas formas haya la menor duda de que el hecho de que en un planeamiento urbanístico se dibujen una alineaciones no supone sin más que las superficies privadas exteriores a las mismas dejen de serlo y pasen por esa sola circunstancia a ser públicas. Muy al contrario, habrán de ser obtenidas por cualquiera de los medios legalmente establecidos y de elegirse la vía expropiatoria es evidente que habrá de pagarse el justiprecio procedente (...)”.* El subrayado es nuestro.

Asimismo, en relación con la potestad de planeamiento, en un asunto similar al que es objeto de queja, se ha pronunciado la STS de 23 de septiembre de 1998, de conformidad con la cual:

*“Los Planes de Urbanismo pueden, desde luego, respetar los caminos o vías públicas existentes, pero también pueden no respetarlos, hacerlos desaparecer o sustituirlos por otros. Ello entra en las facultades de diseño para el futuro que forman parte esencial de la potestad de planeamiento (artículo 3.1 f) del Texto Refundido de la Ley del Suelo). Y esta facultad ha de realizarse sobre la realidad física existente, ya que la formulación de un Plan urbanístico no permite solucionar o resolver en su procedimiento problemas de titularidades dominicales o de presuntas usurpaciones de bienes de titularidad pública o privada, que han de tener su adecuada resolución en el procedimiento específico legalmente establecido (...)*

*(...) y no sería conforme a derecho que el Ayuntamiento aprovechara la tramitación y aprobación del Plan para resolver implícita o expresamente el problema de titularidad del camino, porque la potestad de planeamiento no ha sido concedida en las normas para este fin, sino para ordenar urbanísticamente el territorio” (la negrita y subrayado es nuestra).*

Llegados a este punto, y atendiendo a la postura municipal que mantiene que el callejón ha existido siempre, debemos aludir al ejercicio de acciones en defensa del



patrimonio, que como V.I. conoce, es una obligación impuesta a las Entidades Locales. La defensa de bienes y derechos no puede ser objeto de renuncia por parte de los gestores de la Administración pública y, teniendo en cuenta el interés que se protege, el legislador obliga a dichos gestores a que ejerciten cualquier acción que sea necesaria para la defensa de esos bienes y derechos mediante el artículo 68 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A lo antedicho debemos añadir que el artículo 44 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) señala que corresponde a los municipios en relación con sus bienes: la potestad de investigación, la de deslinde, de recuperación de oficio y la de desahucio administrativo. Por ello, creemos que lo más adecuado para resolver la cuestión planteada en este expediente es que esa entidad local proceda a tramitar un **expediente de investigación** en relación con la titularidad de la franja de terreno afectada por las normas urbanísticas municipales, y de esta manera podrá obtener las certezas necesarias –siempre claro está con los efectos propios de este expediente administrativo– para garantizar, en mayor medida, los derechos de todos los ciudadanos implicados.

Al respecto interesa citar la doctrina de la STSJ de Castilla y León de 4 de marzo de 2016, que viene a señalar: *“(...) el art. 44 del RBEL atribuye a los municipios la potestad de investigación. A tal fin aun cuando se dice que se trata de una facultad, es claro que el ejercicio de esa potestad deviene obligatorio para el ente local, por mor de su deber legal de conservación del patrimonio local. En similares términos se manifiestan el art. 4.1 d) de la LBRL y los arts. 41.1ª) y 45 y siguientes de la LPAP. En concreto el art. 28 de esta última norma básica dispuso que “las administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral y ejercerán las potestades administrativas y las acciones administrativas que sean procedentes para ello”. Por lo tanto si, como parece, existen dudas acerca de la existencia de bienes demaniales, la administración pretendidamente titular debe actuar y ejercer sus potestades, decidida y eficazmente, para lograr una protección adecuada de todo lo público (...)”.* (Los subrayados son nuestros)

Finalmente, procede precisar que no existe ninguna norma legal que atribuya a los datos que constan en Catastro una presunción de titularidad dominical, puesto que tal presunción está reservada en exclusiva para las inscripciones del Registro de la Propiedad, en los términos previsto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. La jurisprudencia en reiteradas sentencias viene declarando que el Catastro es un registro administrativo con fines fiscales, que como tal no confiere ni quita titularidad, que debe ser atribuida o negada por los tribunales ordinarios en atención a las pruebas que se practiquen, siendo los datos catastrales un simple indicio más, pero por sí mismos, no son prueba concluyente ni definitiva.



Por ello, la tramitación del expediente de investigación que le instamos a iniciar servirá para que el Ayuntamiento recabe y valore las pruebas que los afectados puedan aportar (singularmente sus escrituras públicas y los datos registrales de la finca implicada), sin perjuicio, claro está, del ejercicio por alguna de las partes en conflicto de las correspondientes acciones reivindicatorias y/o declarativas de dominio ante la jurisdicción civil competente en la materia.

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, considere la conveniencia de incoar el oportuno expediente de investigación en relación con la franja de terreno a la que se refiere esta queja, ajustándose para ello a los trámites previstos en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Todo ello sin perjuicio de que, ulteriormente y en su caso, ejercite las acciones correspondientes que resulten necesarias, incluidas las civiles, para hacer efectivos los derechos que, en su caso, ostente sobre el espacio al que se refiere este expediente, en cumplimiento estricto de sus responsabilidades en relación con la adecuada defensa de los bienes públicos, debiendo respetar, mientras tanto, los derechos de los titulares de los bienes inscritos.**

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