



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGO DE OSMA-  
CIUDAD DE OSMA  
ILMO. SR. ALCALDE  
PLAZA MAYOR, 9  
42300 BURGO DE OSMA-CIUDAD DE OSMA  
(SORIA)**

**Asunto: Ocupación de finca / obra de pavimentación**

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 **1465/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El motivo de la queja era la ocupación de parte de la finca situada en XXX (referencia catastral: XXX), que había tenido lugar con motivo de la ejecución de una obra de pavimentación realizada en el año XXX.

El reclamante exponía que la persona propietaria de la parcela no había sido informada de la ocupación del terreno ni tampoco prestado su consentimiento, y manifestaba que el Ayuntamiento no había dado una solución a esta cuestión a pesar de haber formulado diversas peticiones sobre este asunto.

Aportaba copia de cuatro solicitudes dirigidas al Ayuntamiento (XXX, XXX, XXX y XXX) y la respuesta municipal de XXX (XXX).

Iniciada la investigación oportuna, esta Defensoría solicitó a V.I. información sobre la cuestión planteada.

El informe recibido con fecha XXX señala que no existió ningún proyecto de obra, ni publicación o aprobación de la intervención realizada en esa vía pública. Niega que la obra hubiera afectado a ningún bien, por lo que no existía ninguna relación de bienes afectados.

Adjunta informe urbanístico de la parcela, según el cual está clasificada como suelo urbano XXX y refleja su situación en la planificación del Catastro y en el plano de alineaciones del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Osma, aprobado definitivamente el 1 de marzo de 2007 y la Modificación Puntual nº 3 aprobada el 20 de junio de 2013.



Afirma que no existen informes para la obtención del terreno porque no se ha obtenido ni se ha expropiado terreno alguno y textualmente concluye que *“parece ser que la actuación en esa vía pública, de la que no conocemos la fecha se trata de actuaciones de mantenimiento y conservación de caminos, para los que no fue necesario ninguna redacción de proyecto, dado que son tareas exclusivas de mantenimiento. En ningún momento se ha tratado de ocupar ningún terreno privado, y así se lo hemos manifestado telefónicamente a este ciudadano y conoce perfectamente que si solicitara una licencia de obra o cerramiento este Ayuntamiento le podría otorgar la licencia correspondiente cumpliendo las alineaciones y las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana”*.

Pues bien, la problemática que debemos analizar es si el Ayuntamiento poseía algún título jurídico que legitimara la pavimentación de una parte de terreno de la finca situada XXX.

El Ayuntamiento mantiene que no se ha ocupado terreno privado, pero no aporta ningún antecedente documental, limitándose a indicar que desconoce la fecha en la que tuvo lugar la obra, señalando que no requería la aprobación de ningún proyecto al tratarse de una obra de mantenimiento del vial. No aporta ningún dato del que resulte que el terreno discutido formaba parte del sistema viario en el año XXX, fecha en la que el reclamante sitúa esa actuación.

Por su parte la persona reclamante sostiene que esa ocupación sí tuvo lugar, y aporta un informe que delimita el terreno ocupado y las solicitudes formuladas al Ayuntamiento para resolver esa situación, así como la respuesta:

- Escrito de XXX, solicita XXX.

- Escrito de XXX, reclama que *«ha sido “asfaltada parcialmente” sin autorización ni conocimiento por parte XXX, por lo que les rogamos nos indiquen la forma de reparar esta incidencia; puede hacerse por restaurarla a su estado natural, o bien, a una posible negociación con esa Administración Local»*.

- Escrito de XXX, propone *“realizar una compra/venta del solar XXX, o bien, su inmediata reparación a su estado natural XXX”*.

- Escrito de XXX, reclama las cantidades que abonó en concepto de IBI.

La respuesta conjunta a las tres primeras solicitudes fue remitida al solicitante XXX (XXX). En ella se expresa lo siguiente:

*“En relación con las solicitudes presentadas XXX con relación a la situación en la que se encuentra la parcela XXX, con referencia catastral n° XXX, le informamos que si*



*bien es cierto que parece apreciarse que se ha procedido a pavimentar una parte de su propiedad a lo largo de la finca, y desconociendo la fecha exacta en la que se realizó dicha actuación, le comunico que en ningún momento desde este Ayuntamiento se ha tenido intención de ocupar su finca menoscabando su derecho a la propiedad, correspondiéndole a usted el aprovechamiento de la misma de conformidad con lo que se establezca en la normativa urbanística de aplicación, como cualquier otro propietario que disponga de una parcela y quiera realizar cualquier tipo de actuación”.*

Resulta obligado deducir que el Ayuntamiento llevó a cabo la pavimentación de la calle y ocupó parte del terreno de la finca, pues así lo reconoce la Alcaldía en su respuesta XXX; por otra parte, el hecho de que no se aprobara ningún proyecto ni conste ningún documento que acredite la disponibilidad de ese terreno impide que se pueda considerar que ese Ayuntamiento disponía de título legitimador de esa ocupación del terreno.

En efecto, el Ayuntamiento no acredita que el terreno formara parte del vial público en la fecha en que se pavimentó; además, en la descripción gráfica de la parcela según el PGOU vigente aparece un nuevo vial que no figura en la planificación catastral. Lo que permite considerar que ese sector ha sido objeto de una nueva ordenación urbanística que, aun siendo posible, no implica que el terreno considerado haya pasado a formar parte del dominio público en base a esas nuevas previsiones urbanísticas, pues eso no puede suceder en tanto no se haga efectiva su obtención por parte de la Corporación Local, por lo que hasta ese momento el terreno permanece en la esfera patrimonial de su titular dominical.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), posibilita la obtención de dotaciones urbanísticas públicas por medio de la expropiación en los artículos 66 b) y 69.1 b) mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y en los artículos 223 a 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto de 22/2004, de 29 de enero.

El RUCyL define en el apartado b) de la disposición adicional única el concepto de alineaciones a efectos de la normativa urbanística como la *“línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos”*. El apartado f) de la misma disposición determina qué se entiende por dotaciones urbanísticas: *“conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos”*.

La alineación, por tanto, diferencia la superficie neta de la parcela destinada a materializar su aprovechamiento, de la parte destinada a ser incorporada a la vía pública, previa su adquisición por parte de la Administración por los procedimientos y medios de obtención de terrenos dotacionales.



Las Administraciones Públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con la finalidad de ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, tal y como dispone el artículo 223 del Reglamento.

Es sobradamente conocido que el artículo 33.3 de la Constitución impide que nadie pueda ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes, y, por su parte, la expropiación requiere la tramitación de un procedimiento conforme a lo dispuesto en la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa, que incluye la fijación del justiprecio y abono del mismo; por el contrario, la ocupación de un bien sin atender las garantías previstas en ese procedimiento da lugar a una vía de hecho, frente a lo que el ordenamiento jurídico prevé medios de reacción.

En este caso, el Ayuntamiento no acredita que el terreno pavimentado formara parte del vial, más bien admite que se extralimitó al llevar a cabo la misma, lo que supuso una vía de hecho que habrá de ser declarada en el procedimiento que ha de tramitar y resolver, como ha pedido la persona afectada; resolución que habrá de considerar si restituye la finca a la situación anterior o si debe obtener el terreno por el sistema de expropiación urbanística con la finalidad ejecutar el planeamiento.

A estos efectos parece oportuno recordar la jurisprudencia, la cual ha venido entendiendo que en los supuestos en que la Administración hubiera incurrido en vía de hecho, el Tribunal puede, ordenando la incoación de un expediente expropiatorio, sustituir la restitución “in natura” –que supone el restablecimiento del terreno a la situación anterior- por una indemnización equivalente al justiprecio del terreno con sus correspondientes intereses de demora, que incluya los daños y perjuicios inherentes a una ocupación ilegal, lo que se traduce en el incremento del justiprecio e intereses debidos.

En este contexto la jurisprudencia contempla la posibilidad de que la indemnización vaya referida al justiprecio, incluido el premio de afección, más una cantidad que de ordinario se señala en el 25 por ciento, entendiendo que con ello se trata de alcanzar la reparación de los daños y perjuicios realmente causados al propietario cuando la privación de sus bienes se lleva a cabo por vía de hecho, de ahí que algunas sentencias de la sala tercera del Tribunal Supremo (entre otras, de 16 de marzo de 2005, y de 31 de enero de 2006) precisen que no se trata de fijar el justiprecio, sino de obtener un resarcimiento de la privación producida por la vía de hecho, lo que supone la valoración atendiendo al perjuicio real y efectivo sufrido por el afectado.

En virtud de 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:**



**PRIMERA:** Ese Ayuntamiento deberá tramitar, de acuerdo con las normas sobre procedimiento administrativo, las solicitudes presentadas por la persona afectada por la ocupación de la finca situada XXX, con ocasión de la pavimentación de la calle colindante.

**SEGUNDA:** La resolución que adopte debe contemplar la posibilidad de reponer la finca a su situación anterior y restituir el terreno ocupado o, bien incoar, tramitar y resolver el procedimiento expropiatorio correspondiente con la finalidad de compensar el terreno de titularidad privada que se hubiera destinado a vial público, sin perjuicio de que pudiera llegarse a un acuerdo indemnizatorio entre las partes.

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