



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGO DE OSMÁ-CIUDAD DE OSMÁ
ILMO. SR. ALCALDE**

**Asunto: Ocupación de finca / Obra de pavimentación / Incumplimiento de resolución
aceptada parcialmente**

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 **1914/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El motivo de la queja estaba relacionado con la resolución emitida por esta Defensoría el 20 de junio de 2024, en el expediente 1465/2023, que se refería a la ocupación de la finca situada XXX, con motivo de la ejecución de una obra de pavimentación realizada en el año 2008.

La parte dispositiva de nuestra resolución contenía dos indicaciones:

“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 en 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”.

Con fecha 13 de agosto de 2024 la Alcaldía dio respuesta a la resolución señalando que el Ayuntamiento procedería a reponer la finca a su situación anterior, por lo que consideramos que había aceptado parcialmente nuestras indicaciones.

El reclamante volvió a dirigirse a esta Defensoría para exponer que, sin embargo, el Ayuntamiento no había llevado a cabo ninguna actuación para cumplir la resolución.



Admitida la queja a trámite, esta Defensoría solicitó información sobre las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento desde la fecha de aceptación parcial de la resolución. Haciendo constar el Ayuntamiento, en un informe de 18 de diciembre de 2024, que la finca había sido repuesta a su situación anterior y adjuntaba tres fotografías.

Efectuado el traslado del contenido del informe a la persona reclamante, ésta expuso que el trabajo realizado por el Ayuntamiento no se había ajustado a las medidas de la finca; aportaba un plano y el reportaje fotográfico de la finca y el vial colindante, según los cuales los linderos de la finca abarcaban hasta la mitad del camino que fue pavimentado.

Pues bien, resulta obligado recordar los antecedentes de la resolución emitida por esta Defensoría, en concreto, que el titular de la parcela había interpuesto cuatro reclamaciones ante el Ayuntamiento (XXX, XXX, XXX y XXX) y que después de las tres primeras había recibido la respuesta de la Alcaldía de XXX (XXX), en la cual se expresaba lo siguiente:

“En relación con las solicitudes presentadas por usted con relación a la situación en la que se encuentra la parcela de su propiedad situada en XXX, con referencia catastral 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”.

Como quedó reflejado en los antecedentes de nuestra resolución, la pavimentación de la calle y la ocupación de parte de la finca se reconocían por la Alcaldía en esa comunicación; el hecho de que no se hubiera aprobado ningún proyecto de obra ni constara ningún documento que acreditara la disponibilidad de ese terreno impedía considerar que el Ayuntamiento dispusiera de título legitimador de esa ocupación.

En efecto, el Ayuntamiento no acreditaba 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.

De ello se dedujo que ese sector había sido objeto de una nueva ordenación urbanística que, aun siendo posible, no implicaba que el terreno en cuestión hubiera pasado a formar parte del dominio público en base a las nuevas previsiones urbanísticas, dado que eso solo puede suceder cuando se haga efectiva su obtención por parte del



municipio, de forma que hasta ese momento el terreno debe considerarse que permanece en la esfera patrimonial de su titular dominical.

Nuestro pronunciamiento se basaba en las disposiciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), que posibilitan 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 concepto de alineaciones, a efectos de la normativa urbanística, se define en el apartado b) de la disposición adicional única del RUCyL 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, sirve para diferenciar la superficie neta de la parcela destinada a materializar un aprovechamiento, de la parte destinada a ser incorporada a la vía pública, en su caso mediante su adquisición por parte de la Administración por los procedimientos y medios de obtención de terrenos dotacionales.

En relación con lo anterior, se ha de tener en cuenta que 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.

Tomando en consideración que el Ayuntamiento no acreditaba que el terreno pavimentado formara parte del vial, es más, admitía haber efectuado una ocupación de terreno privado al llevar a cabo la pavimentación, se llegó a la conclusión de que había incurrido en una vía de hecho que habría de ser declarada y para ello debía tramitar el



procedimiento que había instado la persona afectada, procedimiento que habría de finalizar con la resolución correspondiente.

A estos efectos también se recordaba en nuestra anterior resolución que en los casos en que la restitución de la parcela no fuera posible, el Ayuntamiento habría de obtener el terreno ocupado por el sistema de expropiación urbanística con las previsiones urbanísticas.

Asimismo exponíamos el criterio de la jurisprudencia según el cual 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.

Hasta el momento el Ayuntamiento no ha tramitado el procedimiento administrativo correspondiente, por lo que no ha dictado la resolución a que nos hemos referido y tampoco parece haber llegado a un acuerdo con la persona afectada que, en caso de alcanzarse, también habría de formalizarse debidamente.

Continúa, por lo tanto, siendo objeto de discusión el terreno que fue indebidamente ocupado y, consecuentemente, el alcance de las actuaciones necesarias para la satisfacción económica o, en su caso, la restitución la finca a la situación previa a la pavimentación, todo lo cual habrá de determinarse en el procedimiento que ese Ayuntamiento debe tramitar y resolver.

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**:

ÚNICA: Proceda a tramitar y resolver, a la mayor brevedad, el procedimiento iniciado a solicitud del titular de la finca situada en XXX con la finalidad de



determinar el terreno de titularidad privada destinado a vial público que fue objeto de pavimentación y de compensar a la persona afectada por la ocupación realizada por vía de hecho.

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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).