



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
ILMO. SR. ALCALDE**

Asunto: Ocupación de parcela privada con edificación municipal/ Disconformidad

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1082/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la ocupación parcial de una finca de propiedad privada para la instalación de una caseta y un XXX que dan servicio a la red de abastecimiento de agua potable local de ese municipio.

Según manifestaciones del autor de queja, el Ayuntamiento desde el año 2003 viene disponiendo de más de XXX de superficie de una parcela privada (parcela XXX del polígono XXX), sin que haya cumplido los compromisos de adquisición que se habían alcanzado con los titulares de dicho inmueble.

Añade que, en innumerables ocasiones durante estos años se ha requerido al Ayuntamiento para que o bien se otorgue la correspondiente escritura de compraventa o bien la finca se restituya a su situación inicial, sin embargo tales solicitudes (la última presentada mediante escrito de fecha XXX/2024 -entrada XXX/2024-) no han sido atendidas, razón por la que se ha requerido la intervención de esta Defensoría.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 17/07/2025) hasta en tres ocasiones (19/09/2025, 29/10/2025 y 09/12/2025), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres



reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de la que disponemos, hemos estimado oportuno formular las siguientes consideraciones.

En primer lugar debemos recordar que el derecho de propiedad goza de protección constitucional en el artículo 33 de la Constitución Española, condicionando cualquier privación de bienes o derechos a la concurrencia de causa justificada de utilidad pública o interés social y a la tramitación del correspondiente procedimiento legal con la preceptiva indemnización. Asimismo, el artículo 106.2 de la Constitución reconoce el derecho de los particulares a ser indemnizados por toda lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos.

Por otra parte, el artículo 103 de la Constitución impone a las Administraciones públicas el deber de actuar con sometimiento pleno a la ley y al Derecho, principio desarrollado en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, conforme al cual la actuación administrativa debe ajustarse, entre otros, a los principios de legalidad, seguridad jurídica, responsabilidad y buena administración.

Desde la perspectiva patrimonial, la ocupación de terrenos de titularidad privada por una Administración pública exige, en todo caso, la existencia de un título jurídico habilitante, ya sea mediante adquisición voluntaria, expropiación forzosa o constitución de la correspondiente servidumbre, con pleno respeto a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que obligan a las Administraciones a ejercer sus potestades patrimoniales con arreglo a la legalidad y a respetar los derechos de terceros.

La ocupación prolongada de una finca privada para la implantación de infraestructuras municipales sin título jurídico válido puede llegar a calificarse, en determinados supuestos, como una actuación material constitutiva de vía de hecho, entendida esta como el ejercicio de potestades administrativas al margen del procedimiento legalmente establecido o sin habilitación jurídica suficiente.

En este caso resulta especialmente significativo que ya en junio del año 2003 se notificó a los interesados por ese Ayuntamiento una resolución de Alcaldía en la que se indicaba que: “(...) *Visto que es necesario la implantación de XXX en los anejos del XXX sito en XXX, s/n.*”



Visto que se está realizando la obra de construcción de caseta para ubicación de XXX y por dicha obra se han ocupado XXX m², de la parcela lindante con la parcela municipal donde se ubica el XXX, propiedad de D. (...) Vengo a bien dictar la siguiente resolución: Que se reconoce por parte de este Ayuntamiento la ocupación de XXX m², de la parcela propiedad de D. (...).

Que se iniciarán los trámites correspondientes por este Ayuntamiento para que los metros ocupados a D. (...) sean propiedad municipal, mediante la realización de las correspondientes escrituras públicas”.

Sin embargo, transcurridos más de veinte años desde dicha resolución, no consta que se haya formalizado adquisición alguna, tramitado procedimiento expropiatorio ni constituido título jurídico suficiente que legitime la ocupación actual, lo que evidencia la persistencia de una actuación material, carente de cobertura legal adecuada.

La utilidad pública del servicio de abastecimiento de agua al que se encuentran afectas estas instalaciones no legitima por sí sola la ocupación material de un bien privado, al margen del procedimiento legalmente establecido y mediante la correspondiente indemnización.

En los supuestos de ocupación por vía de hecho, como la que parece que se ha producido en este caso, corresponde a la Administración adoptar las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada, lo que implica y exige, con carácter prioritario, la restitución del bien a su estado original y, cuando ello no resulte viable por haberse ocupado con una infraestructura pública que se halla en uso, la incoación del correspondiente procedimiento de adquisición o de expropiación.

En este sentido, la jurisprudencia expresada, entre otras, en sentencia del Tribunal Supremo de 19/04/2007, tiene declarado que “*la ocupación por un poder público de un bien inmueble que permanece en posesión de su dueño sin seguir los trámites que exige la normativa sobre expropiación forzosa, comporta una vulneración de la garantía indemnizatoria que la Constitución reconoce a favor de la propiedad como derecho fundamental (art. 33 de la Constitución) y coloca a la Administración en el terreno de las llamadas vías de hecho*”.

Y como pone de relieve la sentencia del mismo Tribunal de 08/06/1993 “*la vía de hecho o actuación administrativa no respaldada en forma legal por el procedimiento administrativo legitimador de la concreta actuación se produce no sólo cuando no existe acto administrativo de cobertura o éste es radicalmente nulo, sino también cuando el acto no alcanza a cubrir la actuación desproporcionada de la Administración, excedida de los límites que el acto permite. (...) la vía de hecho administrativa coloca a la Administración actuante en pie de igualdad con los particulares, de manera que éstos se ven liberados de*



la carga del onus probandi frente a la presunción de legalidad de la actuación administrativa”.

En relación con la indemnización derivada de estas actuaciones, el Tribunal Supremo ha precisado, entre otras, en sus sentencias de 16 de marzo de 2005 y de 31 de enero de 2006, que no se trata únicamente de fijar el justiprecio del terreno ocupado, sino de obtener un resarcimiento completo del perjuicio real y efectivo sufrido por el propietario. Ello puede incluir, además del valor del terreno y el premio de afección, los intereses de demora y una compensación adicional por los daños y perjuicios inherentes a una ocupación ilegal tan prolongada en el tiempo.

Finalmente debemos hacer referencia expresa a los escritos que, al respecto, le han dirigido los interesados, puesto que no nos consta que hayan sido respondidos por esa Entidad municipal en modo alguno.

Como conoce, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, impone a las Administraciones públicas la obligación de dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos, cualquiera que sea su forma de iniciación, y el derecho de los ciudadanos a obtener una respuesta motivada forma parte del principio de buena administración reconocido en el artículo 3 de la Ley 40/2015.

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**:

PRIMERA: Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se tramite de manera inmediata y conforme a la normativa de procedimiento administrativo la reclamación presentada por XXX de la parcela XXX del polígono XXX realizando los actos de instrucción necesarios para determinar con precisión la superficie ocupada por las instalaciones municipales y la situación jurídica de dicha ocupación, recabando para ello los informes técnicos y jurídicos que resulten pertinentes.

SEGUNDA. Que, de resultar acreditada la ocupación de terreno de titularidad privada sin título jurídico habilitante, el Ayuntamiento adopte las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada, procediendo bien a la restitución del terreno a su estado anterior, bien, si ello no resultara viable por razones de interés público, a incoar, tramitar y resolver el correspondiente procedimiento de adquisición o expropiación forzosa, con pleno respeto a las garantías previstas en la legislación vigente.

TERCERA. Que en el marco de dicho procedimiento se garantice al propietario afectado la plena indemnización de los daños y perjuicios sufridos como



consecuencia de la ocupación prolongada de su finca, de conformidad con el artículo 33.3 y el artículo 106.2 de la Constitución Española y con la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre ocupaciones por vía de hecho, incluyendo, en su caso, el valor del terreno, el premio de afección, los intereses de demora y demás conceptos indemnizatorios de los daños y perjuicios que resulten acreditados.

CUARTA. Que el Ayuntamiento dé respuesta expresa y motivada a las reclamaciones y escritos presentados por XXX, en caso de que no lo haya hecho aún, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, garantizando al interesado el conocimiento de la posición municipal respecto de la ocupación denunciada y de las medidas que, en su caso, se vayan a adoptar para su regularización.

QUINTA: Que en adelante cumpla, como es su deber, con la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo.

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).