



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Ocupaciones de dominio público/ Inactividad

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 **878/2025**, 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 parcial ocupación de varios espacios que forman parte del dominio público municipal en ese municipio.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, una de las ocupaciones se produce por la realización de un vallado en la Travesía de XXX, lo que ha supuesto la ocupación de parte de esa vía pública, impidiendo el acceso a algunos inmuebles.

Por otra parte se ha realizado un jardín particular en la Calle XXX, a la altura del nº XXX, que afecta a la anchura y configuración de la vía pública.

El Ayuntamiento conoce todos estos hechos y circunstancias, sin que hasta el momento haya tomado medida alguna para poner fin a las situaciones denunciadas, razón por la que se solicita la intervención de esta Defensoría.

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

En atención a dicha solicitud, el Ayuntamiento remitió unas breves consideraciones junto con un informe técnico evacuado por los servicios municipales.

De la información facilitada se desprende que el Ayuntamiento ha tenido conocimiento de las quejas formuladas y que los servicios técnicos han visitado en varias ocasiones la zona afectada, recabando toda la información necesaria para abordar la problemática planteada, aunque afirma que se ha dejado el asunto en suspenso temporalmente como consecuencia del fallecimiento de una personas interesada en el asunto, a fin de entablar conversaciones con los herederos.



El informe técnico municipal pone de manifiesto que el origen de las discrepancias no se encuentra tanto en una ocupación clara y unilateral del dominio público, sino en la existencia de errores de delimitación en la cartografía catastral que afectan tanto a las propiedades privadas como a la línea de las vías públicas de la Travesía XXX y de la Calle XXX.

En particular, se indica que la línea de deslinde de la Travesía XXX reflejada en el Catastro es incorrecta y que existen espacios que, siendo realmente pertenecientes a las viviendas, no figuran catastrados dentro de los inmuebles, lo que ha dado lugar a una confusión generalizada sobre los límites entre el dominio público y la propiedad privada.

El informe técnico constata asimismo que, en el ámbito de la parcela situada en el nº XXX de la Calle XXX, se han ejecutado obras sin la preceptiva licencia urbanística, consistentes en la instalación de una nueva puerta y una rampa de acceso que implican una modificación de la rasante de la vía pública, así como una ampliación del cerramiento posterior que sobrepasa los límites catastrales de la parcela, invadiendo otra finca colindante y/o espacios públicos no correctamente deslindados.

En cuanto al inmueble situado en la Travesía XXX, se confirma que la ejecución de un jardín particular sobre una franja de terreno identificada en el Catastro como vía pública obedece igualmente a un error de delimitación catastral, no constando autorización expresa municipal para el uso privativo de dicho espacio.

Tras la recepción del informe municipal procedimos a dejar sin efecto la inclusión del Ayuntamiento de XXX (Ávila) en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con esta Institución.

A la vista de lo informado, procede efectuar las siguientes consideraciones.

Como es conocido, los bienes destinados a calles, travesías y viales urbanos forman parte del dominio público municipal y, como tales, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, correspondiendo al Ayuntamiento titular ejercer de forma efectiva las potestades de investigación, deslinde y recuperación de oficio cuando se produzcan situaciones de ocupación, confusión de límites o alteración de su configuración física, conforme a los artículos 44 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).

En este sentido, cuando la ocupación es clara y se encuentra acreditada, el instrumento adecuado es la recuperación posesoria de oficio; cuando, por el contrario, concurren dudas razonables sobre la línea divisoria entre el dominio público y la propiedad privada, o sobre la correcta delimitación de los viales, resulta procedente y, en muchos casos, imprescindible, tramitar previamente un expediente administrativo de



deslinde, al amparo de lo dispuesto en la normativa patrimonial y en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (artículo 56 RBEL).

El deslinde administrativo constituye una potestad de la Administración municipal que tiene por finalidad fijar con precisión los límites físicos del dominio público frente a los terrenos colindantes, sin prejuzgar la propiedad civil, pero permitiendo, una vez firme, proceder al amojonamiento y, en su caso, a la recuperación de oficio de las superficies indebidamente ocupadas.

La jurisprudencia ha reiterado que, cuando existen indicios de usurpación o confusión de límites o linderos, la Administración no solo puede, sino que debe ejercer esta potestad para evitar la consolidación de situaciones contrarias al dominio público.

El procedimiento de deslinde debe tramitarse mediante la incoación de un expediente administrativo específico, al que se han de incorporar los informes técnicos necesarios, con apoyo en levantamientos topográficos y en la documentación histórica, cartográfica y registral disponible, y en el que se garantice la audiencia de los titulares de las fincas colindantes y de cualesquiera otros interesados que pudieran resultar afectados. Asimismo, resulta procedente la apertura de un trámite de información pública que permita la formulación de alegaciones.

El deslinde administrativo, una vez aprobado y firme, no prejuzga la titularidad dominical civil, pero produce plenos efectos en el ámbito administrativo, permitiendo al Ayuntamiento proceder al amojonamiento material de los viales y, en su caso, ejercer las potestades de recuperación de oficio respecto de las superficies que resulten indebidamente ocupadas.

En el caso analizado, el propio informe técnico municipal concluye que la causa principal de las discrepancias existentes es el error de delimitación catastral que afecta a los viales y a las parcelas colindantes, y propone expresamente la incoación de un expediente de delimitación y deslinde de las vías públicas afectadas, como paso previo necesario para, una vez fijados los límites reales, incoar los correspondientes expedientes de recuperación de oficio y de disciplina urbanística respecto de las ocupaciones y obras sin licencia detectadas.

Esta conclusión resulta plenamente conforme con el ordenamiento jurídico y con la doctrina consolidada sobre la defensa del dominio público local, y ofrece el cauce adecuado para clarificar la situación existente y posibilitar la adopción de las medidas que resulten procedentes con pleno respeto al principio de legalidad y de seguridad jurídica.

Por lo que respecta al fallecimiento de algunas de las personas inicialmente responsables de las “ocupaciones” a las que se alude en la queja, esta circunstancia no puede justificar la paralización por más tiempo de la actuación administrativa.



Resulta conveniente que el Ayuntamiento se entienda con las comunidades hereditarias correspondientes en el marco de los expedientes de deslinde y, en su caso, de recuperación de oficio, a fin de posibilitar una solución ajustada a Derecho.

A la vista de todo lo expuesto, esta Institución considera que la situación descrita exige una actuación administrativa decidida y ordenada por parte del Ayuntamiento de XXX, orientada a clarificar los límites del dominio público viario en los puntos cuestionados, corregir los eventuales errores de delimitación existentes y, en su caso, restituir los espacios públicos indebidamente ocupados, así como exigir la legalización o reposición de las obras ejecutadas sin licencia.

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 incoe y tramite, sin más dilación, el correspondiente expediente administrativo de delimitación y deslinde de las vías públicas a las que se refiere esta queja, con el fin de fijar de manera precisa y definitiva la línea que limite el dominio público municipal de las propiedades privadas colindantes.

SEGUNDA. Que, una vez firme el deslinde, el Ayuntamiento ejerza las potestades que le corresponden para la defensa del dominio público municipal, procediendo, en su caso, a la recuperación de oficio de las superficies que resulten indebidamente ocupadas y a la incoación de los expedientes de disciplina urbanística que procedan en relación con las obras ejecutadas sin la preceptiva licencia, incluidas las modificaciones de rasante, rampas, puertas y cerramientos detectados por los servicios técnicos.

TERCERA. Que, en el desarrollo de dichos procedimientos, el Ayuntamiento incorpore a las comunidades hereditarias afectadas, en aras de la legalidad, la celeridad en la resolución del asunto, evitando para ello dilaciones, y favoreciendo la seguridad jurídica en la resolución de la controversia

CUARTA. Que, en su caso, se adopten las medidas de vigilancia, conservación y control necesarias para garantizar que las vías públicas afectadas mantengan en el futuro la configuración, anchura y funcionalidad propias de los bienes de uso público, evitando nuevas ocupaciones o alteraciones no autorizadas.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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).