



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Ocupación de dominio público / Inactividad

Ilma. Sra.:

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 **253/2026**, 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 del dominio público al haberse construido un balcón y unas escaleras de piedra destinadas al uso privativo en la localidad de XXX, perteneciente a su municipio.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, con fecha XXX de 2024 se presentó ante ese Ayuntamiento un escrito, poniendo de manifiesto esta posible ocupación (que se produce a la altura del nº XXX de esta localidad) y solicitando la adopción de medidas tendentes a la recuperación del terreno presuntamente ocupado, así como información sobre las resoluciones y actuaciones que se acordaran.

Posteriormente, con fechas XXX de 2025 y XXX de 2025, se presentaron nuevos escritos reiterando la denuncia de ocupación de dominio público y solicitando respuesta expresa del Ayuntamiento sobre la situación y las actuaciones adoptadas.

Según se manifiesta, transcurridos casi dos años desde la primera comunicación, no consta que se haya dictado resolución expresa ni que se haya notificado actuación alguna en relación con los hechos señalados, razón por la que se requiere 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 petición, ese Ayuntamiento remitió informe en el que, con apoyo en un informe técnico de fecha 3 de marzo de 2026, se concluye que las obras denunciadas tienen una antigüedad superior a diez años y que, al haber prescrito la acción de restauración de la legalidad urbanística conforme a la normativa aplicable, no procede



ordenar su demolición. Se añade que dichas obras se sitúan sobre un espacio residual sin impacto en la vialidad, que la escalera constituye el único acceso al inmueble y que su eliminación supondría un perjuicio desproporcionado para el propietario, concluyéndose que la situación debe permanecer inalterada al no existir infracción urbanística “viva” ni perjuicio al bien común, invocándose a tal efecto los principios de proporcionalidad y economía administrativa.

Dimos traslado de este informe a la persona reclamante para que formulara las alegaciones que estimara oportunas, trámite que evacuó señalando, en síntesis, que la cuestión planteada no es de carácter urbanístico sino de ocupación de dominio público, cuya protección no está sujeta a prescripción, cuestionando además la inexistencia de perjuicio al interés general y la afirmación de que la escalera constituye el único acceso al inmueble, proponiendo, además, la adopción de medidas dirigidas a preservar el carácter público del espacio afectado.

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

La cuestión objeto de este expediente trasciende el ámbito estrictamente urbanístico y debe analizarse también desde la perspectiva de la protección del dominio público. En efecto, la eventual prescripción de la acción de restauración de la legalidad urbanística, prevista en los artículos 335 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, no determina por sí sola la conformidad a Derecho de una ocupación de suelo público, ni priva a la Administración de sus potestades de defensa del dominio público.

Los bienes de dominio público se rigen por un estatuto jurídico propio caracterizado por su inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), así como en los artículos 3 y 70 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1986, correspondiendo a las entidades locales su protección y defensa en virtud de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

En el caso que nos ocupa, de la información disponible y de las propias características del espacio afectado, integrado en la trama viaria de la localidad, se desprende con un alto grado de probabilidad su carácter de dominio público, sin que el informe municipal haya aportado elementos suficientes que permitan desvirtuar dicha consideración, ni haya justificado de manera precisa la naturaleza privada del terreno ocupado, aludiendo únicamente a su consideración de espacio residual.



En estas condiciones, no resulta jurídicamente adecuado fundamentar la inactividad municipal en la inexistencia de infracción urbanística “viva”, cuando la cuestión relevante es la eventual ocupación de un bien demanial.

Tampoco puede compartirse la conclusión alcanzada por ese Ayuntamiento en el sentido de que la situación deba permanecer inalterada “al no existir infracción viva ni perjuicio al bien común”. Tal afirmación parte de considerar, indebidamente, que la prescripción de la acción urbanística afecta también la denunciada ocupación de dominio público, pues se trata de aspectos son jurídicamente distintos, pues la eventual prescripción de una infracción urbanística no legitima la ocupación de un bien demanial ni exonera a la Administración de su deber de recuperación.

Por otra parte, el principio de economía administrativa no puede erigirse en fundamento suficiente para justificar la falta de actuación en la defensa del dominio público. La gestión de los bienes demaniales debe ajustarse a los principios de protección, conservación e integridad recogidos en el artículo 6 de la LPAP, lo que implica el ejercicio diligente de las prerrogativas administrativas necesarias para garantizar su destino al uso público.

Asimismo, el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, impone a las Administraciones públicas actuar con sometimiento pleno a la ley y al Derecho y de acuerdo con los principios de eficacia y servicio al interés general, de modo que la inactividad en la defensa del dominio público no puede justificarse por razones de oportunidad o de conveniencia organizativa.

Tampoco puede acogerse sin matices la invocación del principio de proporcionalidad en los términos en que se formula en el informe municipal. Este principio, inherente al ejercicio de las potestades administrativas, exige que las medidas adoptadas sean adecuadas y proporcionadas, pero difícilmente puede justificar no ejercer las potestades administrativas. La proporcionalidad debe operar, en su caso, en la elección de las medidas a adoptar, no en la decisión de actuar o no hacerlo, de modo que solo una vez determinada la existencia de una eventual ocupación del dominio público podrá valorarse qué medidas resultan más adecuadas y menos gravosas.

En este sentido, no puede aceptarse la afirmación de que no existe perjuicio al interés general, ya que la ocupación privativa de un espacio público comporta, por sí misma, una limitación del uso común, lo que entra en contradicción con el principio de preferencia de este sobre el uso privativo de este tipo de bienes. Además, la afección al interés general no puede valorarse únicamente en términos actuales, pues la existencia de elementos constructivos permanentes, como la escalera descrita, puede condicionar usos futuros del espacio, limitando posibles actuaciones tanto de la propia Administración como de terceros y consolidando, de hecho, la referida ocupación.



En consecuencia, la actuación municipal no puede limitarse al archivo del expediente con base en la prescripción urbanística, sino que debe abordar de forma expresa la posible ocupación del dominio público denunciada, determinando con precisión la naturaleza jurídica del terreno afectado y ejercitando, en su caso, las potestades que el ordenamiento jurídico le atribuye para su defensa, tales como las de investigación, deslinde o recuperación de oficio previstas en el RBEL. No obstante, precisada la naturaleza demanial del terreno ocupado, si se apreciara por el órgano municipal competente la oportunidad de mantener la situación actual al apreciar motivadamente el escaso o nulo uso público del terreno ocupado, debería proceder a la desafectación del mismo para, una vez desafectado de su condición demanial, transmitir la titularidad del mismo conforme a la legalidad vigente.

Finalmente, debe recordarse que el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, impone a las Administraciones públicas la obligación de dictar resolución expresa en todos los procedimientos y de notificarla a los interesados dentro del plazo legalmente establecido.

Este deber constituye una obligación autónoma que no puede entenderse cumplida mediante la remisión de información a esta Defensoría durante la tramitación del expediente, sino que exige una respuesta formal, motivada y directamente dirigida a la persona que promovió la actuación administrativa.

Asimismo, conviene recordar que, de persistir una eventual inactividad en la defensa del dominio público por parte de esa Entidad local, el ordenamiento jurídico reconoce a los vecinos la posibilidad de instar dicha defensa a través del ejercicio de la acción vecinal prevista en el artículo 68 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. De prosperar la acción, el actor tendrá derecho a ser reembolsado por la entidad local de las costas procesales y de la indemnización de cuantos daños y perjuicios se le hubieran causado.

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 adopten las medidas necesarias para la protección y defensa del dominio público al que se refiere la queja, ejerciendo las potestades que le atribuye el ordenamiento jurídico, en particular las previstas en el RBEL, valorando en su aplicación el principio de proporcionalidad, pero garantizando en todo caso la integridad del dominio público y su destino al uso común y general.



SEGUNDA: Valórese por el órgano municipal competente la oportunidad de mantener la situación actual, para lo cual se ha de apreciar motivadamente el escaso o nulo uso público del terreno ocupado, en cuyo caso debe proceder a la desafectación del mismo para, una vez desafectado de su condición demanial, transmitir la titularidad del mismo conforme a la legalidad vigente.

TERCERA: Que por ese Ayuntamiento se dicte resolución expresa y motivada en relación con las solicitudes ciudadanas formuladas en este caso, notificándolas en forma legal y dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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