



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

Asunto: Alteración catastral/ Disconformidad/ Falta de respuesta a escritos

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 **877/2025**, 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 inclusión en el Catastro, a nombre de ese Ayuntamiento y como supuesto bien de dominio público, de una finca o patio de propiedad particular situado entre los números XXX y XXX de la Calle XXX de la localidad de XXX, perteneciente a su municipio.

Según exponía la persona autora de la queja, con fecha XXX de 2024 presentó un escrito ante ese Ayuntamiento solicitando determinada información y un pronunciamiento municipal con la finalidad de promover un expediente de subsanación de discrepancias ante la Dirección General del Catastro, al entender que parte de los terrenos reflejados como dominio público se corresponden en realidad con una propiedad privada. Sin embargo, manifestaba que, transcurrido un amplio periodo de tiempo desde la presentación de dicho escrito, no había recibido respuesta expresa alguna por parte de la Corporación municipal.

Iniciada la correspondiente investigación, se solicitó informe a ese Ayuntamiento acerca de las cuestiones planteadas.

En un primer informe municipal se puso de manifiesto que el escrito presentado por el interesado había sido incorporado al expediente municipal XXX/2024 y que, con fecha XXX de 2024, se había solicitado informe al Servicio de Asesoramiento a Entidades Locales de la Diputación Provincial de Ávila con el fin de disponer de un criterio técnico sobre la propuesta de modificación planteada. Asimismo, se indicaba que el expediente permanecía pendiente de dicho informe y que en el Inventario Municipal figuraba un vial de dominio público potencialmente afectado por la solicitud formulada.



Posteriormente, y tras interesarse una ampliación de la información remitida, ese Ayuntamiento comunicó que con fecha XXX de 2026 había recibido el informe emitido por la Oficina Técnica de Urbanismo y Arquitectura de la Diputación Provincial de Ávila. Dicho informe concluye que la corrección de los límites generales de las parcelas resulta, en principio, coherente con los muros físicos existentes, pero advierte expresamente de la existencia de una discrepancia respecto de una porción de terreno cerrada mediante una puerta metálica, puesto que tanto la cartografía catastral como las Normas Subsidiarias Municipales identifican dicho espacio como viario público.

Por esta razón, el informe técnico considera necesario tramitar previamente un expediente de investigación que permita determinar de forma fehaciente la naturaleza jurídica de dicho terreno, aclarando si se trata de un espacio de dominio público o de una parcela privada.

A la vista de estas conclusiones, el Ayuntamiento ha manifestado expresamente su intención de someter al Pleno de la Corporación la incoación del correspondiente expediente de investigación, con el fin de determinar la titularidad y naturaleza jurídica del espacio afectado antes de adoptar cualquier decisión definitiva sobre la modificación pretendida.

Tras la recepción de la información municipal, procedimos a dejar sin efecto la inclusión del Ayuntamiento de XXX en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con esta Defensoría.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, procede efectuar las siguientes consideraciones.

La primera cuestión que debe analizarse se refiere a la ausencia de una respuesta expresa a la solicitud presentada por la persona interesada con fecha XXX de 2024. Aunque resulta comprensible que el Ayuntamiento estimara conveniente recabar previamente asesoramiento técnico especializado antes de pronunciarse sobre una cuestión que afecta potencialmente al dominio público municipal, ello no eximía a la Administración de su obligación de resolver expresamente la solicitud formulada por el ciudadano y de informarle adecuadamente acerca del estado de tramitación del expediente.

Debe recordarse que el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, impone a todas las Administraciones Públicas el deber de dictar resolución expresa en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación. Este deber constituye una manifestación esencial del derecho de los ciudadanos a una buena administración y se encuentra íntimamente vinculado con los principios de transparencia, seguridad jurídica y



servicio efectivo a los intereses generales proclamados por el artículo 103 de la Constitución Española y por el artículo 12 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

Por ello, aun cuando la decisión definitiva pudiera depender de la recepción de un informe externo, habría resultado procedente comunicar formalmente al interesado las actuaciones realizadas y la situación en que se encontraba el expediente, evitando así, al menos en parte, la incertidumbre que motivó la presentación de la presente queja.

La segunda cuestión relevante se refiere a la propia controversia sobre la naturaleza jurídica del terreno afectado.

A este respecto conviene recordar que la información contenida en el Catastro Inmobiliario no constituye por sí misma prueba definitiva de la propiedad de los bienes. Conforme al artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los datos catastrales gozan de presunción de certeza exclusivamente a efectos catastrales, sin perjuicio de la titularidad dominical que pueda resultar acreditada por otros medios de prueba admitidos en Derecho.

Por ello, cuando existen discrepancias entre la realidad física observada sobre el terreno, la información catastral, el planeamiento urbanístico y las pretensiones formuladas por los particulares, resulta necesario esclarecer previamente la situación jurídica del espacio afectado antes de promover cualquier modificación administrativa.

En el presente supuesto, el informe técnico emitido por la Diputación Provincial de Ávila pone de manifiesto la existencia de una discrepancia relevante respecto de una porción concreta de terreno, que en este momento se encuentra cerrada mediante una puerta metálica, pero que aparece identificada tanto en la cartografía catastral como en las Normas Subsidiarias Municipales como viario público. Ante una situación, la Administración municipal, en efecto, no puede limitarse a prestar conformidad o disconformidad con la modificación pretendida, sino que debe ejercer las potestades de investigación que el ordenamiento jurídico le atribuye para la defensa y protección de sus bienes.

En este sentido, los artículos 44 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real decreto 1372/1986, de 13 de junio, atribuyen a las Corporaciones Locales la potestad de investigar la situación de aquellos bienes respecto de los cuales existan indicios de pertenencia al patrimonio público. Del mismo modo, el artículo 28 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece que las Administraciones están obligadas a proteger y defender adecuadamente su patrimonio y a ejercer las potestades administrativas necesarias para ello.



La jurisprudencia ha destacado reiteradamente que dicha potestad investigadora no constituye una mera facultad discrecional, sino una manifestación del deber de conservación y defensa del patrimonio público. Así lo recuerda, entre otras, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 4 de marzo de 2016, al señalar que cuando existen dudas razonables acerca de la posible existencia de bienes de dominio público corresponde a la Administración promover las actuaciones necesarias para esclarecer su situación jurídica.

Por ello, esta Procuraduría valora positivamente el criterio finalmente asumido por ese Ayuntamiento tras la recepción del informe técnico emitido por la Diputación Provincial de Ávila, al reconocer la necesidad de incoar un expediente de investigación que permita determinar de forma objetiva y contradictoria la naturaleza jurídica del terreno afectado.

Entendemos que dicha actuación constituye el cauce adecuado para resolver la controversia planteada, garantizando simultáneamente la defensa del eventual interés público, la seguridad jurídica y el ejercicio de derechos de los particulares interesados. De este modo se podrán valorar todos los medios de prueba existentes y no únicamente las fichas catastrales actuales, sino también los títulos registrales, los documentos catastrales históricos e incluso la información testifical, si se considera pertinente.

Solo mediante la incoación del correspondiente expediente, con pleno respeto a los principios de contradicción, audiencia e imparcialidad, podrá el Ayuntamiento cumplir adecuadamente con su deber de tutelar, si fuera el caso, el dominio público local y ofrecer una respuesta fundada y motivada a la situación planteada, desde el respeto efectivo al principio de buena administración (artículo 103 CE).

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 proceda a resolver expresamente la solicitud a la que se hace alusión en esta queja, notificándole una respuesta motivada sobre las actuaciones realizadas y sobre el estado actual del expediente administrativo tramitado.

SEGUNDA.- Que se impulse sin demora el expediente de investigación cuya incoación ha sido anunciada por esa Corporación, tramitándolo conforme a los artículos 44 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, con la finalidad de determinar de forma fehaciente la naturaleza jurídica de la porción de terreno respecto de la cual existe discrepancia entre la realidad física observada, la cartografía catastral y las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal.



TERCERA.- Que, una vez concluido dicho expediente y determinada la naturaleza jurídica del terreno afectado, se adopten las actuaciones administrativas que resulten procedentes en función de las conclusiones alcanzadas, poniendo su resultado en conocimiento de las personas interesadas y promoviendo, en su caso, la adecuación de la información obrante en el Inventario de Bienes Municipales, en el Catastro Inmobiliario o en cualesquiera otros registros administrativos afectados, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Dirección General del Catastro y de las facultades que puedan ejercer los particulares afectados.

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