

=====
Ref. Queja nº 031062
=====

Dpto.: Patrimonio

S.Ref.: ena-ermita

Asunto: Enajenación parcela sobrante

Señoría:

D. (...) presenta escrito de queja en el que manifiesta su disconformidad con el rechazo de su pretensión consistente en adquirir, como propietario colindante, la parcela sobrante situada entre las fincas nº (...) y (...) del Camino de la Ermita.

Son varias las razones opuestas por el Ayuntamiento para denegar la enajenación interesada por el autor de la queja; por un lado, según se desprende del informe jurídico redactado el 10 de junio de 2002, “jurídicamente no existe inconveniente en ultimar el expediente de parcela sobrante y enajenar a los propietarios colindantes la porción de vía pública a que el mismo se refiere. Sin embargo, durante la tramitación ha comparecido en el expediente un tercer interesado, que alega que se privaría de acceso a su finca si la porción sobrante se enajena en los términos indicados. En este sentido se pronuncia el informe técnico de fecha 21 de mayo de 2002, que apunta, además, la posible usurpación por parte de dos vecinos de antiguos caminos que daban acceso a aquella finca”.

Pues bien, abundando en esta última cuestión, revisada la totalidad de la documentación remitida a esta Institución, no consta actuación municipal alguna tendente a recuperar la posesión de los caminos públicos que daban acceso a la finca registral 39.244, propiedad del tercer interesado en el expediente; el arquitecto técnico municipal, en los apartados tercero y cuarto de su informe de 21 de mayo de 2002, manifiesta que “a la vista de la descripción registral de la finca 9.977 N, sita en C/ (...), se comprueba que esta finca linda al noreste con camino vecinal, el cual permitía el acceso –entre otros- a la finca 39.244 desde la calle (...). Girada visita de inspección sobre la finca referenciada (sito en (...)) se constata que el acceso a dicho camino vecinal ha sido cortado por el propietario de la finca sito en C/ (...), apropiándose del mismo”, sin que conste reacción municipal alguna.

El técnico municipal sigue afirmando en el punto cuarto de su informe que “consultados los antecedentes obrantes en este Ayuntamiento (catastros de rústica –años 65 y 93- y de bases cartográficas –años 89 y 2000), se comprueba que en ellos se refleja la existencia de varios caminos (entre ellos el mencionado en el tercer punto de este informe) en la actualidad desaparecidos, y que también servían de acceso a la finca registral 39.244”.

En efecto, se ha verificado la apropiación y usurpación ilegal de varios caminos vecinales que daban acceso a la finca registral 39.244, sin que el Ayuntamiento haya adoptado decisión alguna para recuperar la posesión de estos bienes de uso público

local, en cumplimiento de la obligación impuesta por el art. 68 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local: “Las Entidades Locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.”

Por su parte, el art. 82 de la Ley 7/1985 y el art. 70 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio) reconoce a los entes locales la prerrogativa de recuperar por sí mismos, en cualquier momento, la posesión de sus bienes de dominio público, siguiendo una tradición histórica centenaria que les dispensa de la carga de accionar ante los tribunales para recobrar aquella posesión perturbada.

La facultad de recuperar la posesión de los bienes municipales de dominio público - contra la que no se admiten interdictos, teniendo ella misma la consideración de *interdictum propium*- está sujeta a determinadas condiciones cuyo cumplimiento legitima esta modalidad de actuación administrativa particularmente intensa que permite a los Ayuntamientos restablecer por sí mismos la situación posesoria preexistente, poniendo fin a la perturbación cometida por terceros.

La primera de dichas condiciones es, justamente, que el bien objeto de la recuperación no sólo esté previamente identificado sino que haya venido siendo poseído, de hecho, por la Administración municipal en circunstancias tales que resulte acreditado su previo uso público, esto es, su afectación real al concreto destino que justifica la inclusión de dicho bien en el dominio público. En el caso presente esta circunstancia está plenamente reconocida desde el momento en que el bien –camino- se afectó al uso común de todos los vecinos.

La segunda, que es propia de cualquier interdicto, consiste en la existencia de una perturbación de la posesión por parte de terceras personas. Esta circunstancia concurre en el presente supuesto, al haberse variado el uso común previsto para el bien, y destinarse al uso exclusivo de otros particulares.

La tercera condición es seguir el procedimiento previsto en el artículo 71.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, sin que la remisión que en él se hace al artículo 46 pueda ir más allá de las formas de iniciación. En lo demás, los trámites quedan cubiertos por el acuerdo previo de la Corporación y la audiencia de los interesados. No hay plazo de ejercicio, al tratarse de un bien de dominio público, cuya recuperación es procedente en "cualquier tiempo".

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, por todas, Sentencia de 14 de Mayo de 2002, también nos indica que, en relación al ejercicio de las facultades de recuperación de oficio de los bienes demaniales por las entidades locales, esta facultad se reconoce sin perjuicio de la acción que posee quien se crea titular dominical de los bienes sobre los que se ejercita para reivindicarlos ante la jurisdicción civil.

En palabras de la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de fecha 12 de mayo de 2003, “el artículo 74 del Texto Refundido de 18 de abril de 1986, así como los artículos 70 y 71 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 1372/88, antes citados, califican como de uso público los caminos cuya utilización se efectúe por la generalidad de los vecinos, otorgándose en atención a su presumible carácter demanial la facultad de recuperar por sí la posesión de los mismos a las Entidades Locales, siempre que la pública posesión del camino haya sido perturbada, y ello sin perjuicio de la facultad que corresponde a los Tribunales Civiles para declarar la real propiedad de estos caminos.

El ejercicio de esta facultad-deber no está sujeta a una prueba de dominio por parte de la Administración, siendo suficiente la prueba de un uso público, y que éste hay sido obstaculizado por la persona contra la que se dirige la potestad recuperatoria, sin que existan razones para exigir que esa prueba tenga que ser exhaustiva, considerando suficiente una información acreditativa del hecho posesorio y de la realidad de la usurpación, pudiendo probarse el uso público de los caminos, que efectivamente es lo que a los efectos pretendidos importa, por medio de la prueba testifical y planos del Catastro en que así se contemplan”.

La situación actual resulta injusta tanto por el hecho de que la enajenación de la parcela se haya denegado, como por permitir al propietario de la finca registral 39.244 -que se opone a la venta alegando no poder acceder a su inmueble- el uso y disfrute privativo “sine die” (indefinidamente) de un bien patrimonial municipal sin ostentar derecho alguno para ello.

Una vez recuperada la posesión de los caminos vecinales y reestablecidos los accesos a la finca registral 39.244 anteriormente existentes, su propietario ya no sufriría perjuicio alguno por la enajenación municipal de la parcela sobrante al autor de la queja, quien, por otra parte, según la doctrina emanada del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sentencias de 25 de octubre de 2001 y 22 de abril de 2002), tendría derecho a que se consumara la venta forzosa, sin perjuicio de las relaciones jurídico-privadas existentes entre los particulares, cuyos derechos personales o reales – propiedad, servidumbres...- deberían ventilarse entre ellos ante la jurisdicción civil -art. 22.1 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de Julio, del Poder Judicial-.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución (arts. 9.3 y 33) y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, le recomiendo a V.S. que, sin más demora ni dilación, ejercite la potestad de recuperación de la posesión del camino vecinal que ha sido apropiado por terceros y, una vez reestablecido el acceso a

la finca del propietario que se opone a la enajenación de la parcela sobrante, se acuerde su venta a los propietarios colindantes.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente,

Fdo.: Bernardo del Rosal Blasco
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana