



SERVICIO DE COORDINACIÓN DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE LATINA
FECHA: 9 de agosto de 2004
ASUNTO: CERRAMIENTO PARCIAL DEL PERÍMETRO DE PARCELA. C/ OCAÑA Nº 14.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Recientemente ha sido solicitada en esta Junta Municipal de Distrito licencia de obras (actuación estable) para proceder a realizar cerramiento parcial de parcela en espacio libre en la calle Ocaña nº 14.

Se da la circunstancia que aneja a esa parcela en la que se pretende realizar el cerramiento, existe otra parcela catalogada por el Plan General como equipamiento básico, cuyo único acceso a ésta es el existente a través de la zona que se pretende cerrar.

Por todo ello rogamos que nos informen si procede conceder la licencia de cerramiento, toda vez que tal circunstancia impediría el acceso a la parcela de equipamiento básico.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el adjunto al jefe del Departamento Jurídico de la Junta Municipal del Distrito de Latina, se informa lo siguiente:

Las licencias urbanísticas son desde el punto de vista de su configuración jurídica, actos administrativos reglados, mediante los cuales se autoriza al solicitante al ejercicio de un derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades, tal y como recoge el artículo 1 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU), aprobada por acuerdo del Pleno de 23 de diciembre de 2004.

Para desplegar este carácter de acto declarativo de derechos de los particulares, la intervención municipal a través de la licencia urbanística se circunscribe estrictamente, en términos del artículo 10 de la OMTLU, a la comprobación de la integridad formal y suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como a la habilitación legal del autor del proyecto y la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

Así, el control que efectúa la Administración a través de la licencia urbanística es limitado, refiriéndose básicamente a los aspectos urbanísticos de la actuación dejando al margen cuestiones que afectan al ámbito del derecho privado.



Esto se pone de relieve en la previsión del artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL), aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, según el cual “las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero”.

Esta cautela legal implica que la Administración, en ejercicio de sus potestades públicas, actuará y resolverá sin entrar a valorar cuestiones de carácter privado entre los particulares ya que conforme al artículo 10 del RSCL “ los actos de las Corporaciones Locales por los que se intervenga la acción de los administrados producirán efectos entre la Corporación y el sujeto a cuya actividad se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas” .

Expresión de estas situaciones jurídicas privadas entre particulares a las que alude el precepto son las cuestiones relativas a la propiedad de los inmuebles sobre los cuales recaen las licencias urbanísticas o la existencia de limitaciones al derecho de propiedad, como es el caso de las servidumbres, las cuales han de ser resueltas aplicando las normas que regulan las relaciones de vecindad y que son independientes del ámbito del derecho Administrativo.

El fundamento del solicitante de la licencia urbanística de cerramiento parcial de la parcela, al margen de su viabilidad desde el punto de vista urbanístico, es el artículo 388 del código Civil el cual señala que “todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas”

Concretamente, y respecto de esta última limitación el artículo 564 del código Civil establece que “el propietario de una finca o heredad , enclavada entre otras ajenas y sin salida al camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización”

Con todo lo hasta aquí expuesto y como conclusión previa, se podría llegar a otorgar la licencia urbanística solicitada si es que el cerramiento, como tal obra, se ajustara a las determinaciones urbanísticas de aplicación. Esta licencia no obstante, sólo produciría efectos jurídicos entre la Administración concedente y el solicitante de la misma, pero en ningún caso afectaría a los derechos de terceros, en este caso a la existencia de una servidumbre de hecho o de derecho, que esgrimida por su beneficiario ante los tribunales ordinarios podría suponer la ineficacia jurídica de la licencia otorgada.

Por otra parte, en el caso que se plantea , hay que tener en cuenta un circunstancia añadida y es que la parcela a la cual se impediría el paso con la realización del cerramiento tiene la calificación urbanística de equipamiento básico, lo cual podría implicar la existencia de un edificio destinado a un uso o servicio público gestionado por una Administración Pública.

En este caso no se produciría una colisión de dos derechos entre particulares a dilucidar por los tribunales civiles, sino entre un derecho particular al cerramiento de su propiedad y un interés público más digno de protección que sería el de garantizar el acceso y uso general de bienes de servicio o uso público, que por otro lado es el destino propio y específico de los bienes de dominio público conforme a la normativa patrimonial, contenida con carácter general en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y de forma específica para el ámbito local, en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio.

Se considera, en consecuencia, que aunque el otorgamiento de la licencia fuera posible atendiendo estrictamente a la normativa urbanística, se deberían adoptar ciertas cautelas en aras de un elemental principio de seguridad jurídica, que podrían llegar a justificar la denegación de la



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467

misma, sobre todo en el caso de que la parcela calificada de equipamiento básico fuera de uso o servicio público local.

La argumentación expuesta, no obstante, tendrá relevancia únicamente en el caso de que el único acceso posible a la parcela fuera el tramo sobre el que se plantea el cerramiento, ya que de lo contrario el conflicto entre el derecho privado al cerramiento de la parcela y derecho de acceso al equipamiento básico, se resolvería ubicando este acceso en otro lugar posible.

Madrid, 1 de febrero de 2005
LA ADJUNTA AL SERVICIO DE
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo.: Amaya Casado Echarren

Vº.Bº.
LA JEFA DEL SERVICIO DE
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

M^a. Eloísa Castañeda Mella.

Conforme con la propuesta de elevación a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, remítase para la adopción del correspondiente acuerdo, si procede.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade