

**SESION ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO CORPORATIVO EL DIA VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE**

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de San Pedro de Rozados, siendo las 20 horas del día 29 de Septiembre de 2017 , previa citación legal y al objeto de celebrar sesión ordinaria en primera convocatoria, se reúnen los siguientes concejales :

-Alcalde- Presidente:

D. Lucio Rodríguez López

-Concejales:

D. José Luís García Rodríguez

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Josefa Demetrio Crespo

D. Manuel Andrés Gurrionero Hernández

D. Esteban Rubén Sanz Carro

D<sup>a</sup> Sagrario Menéndez García

-Secretaria:

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lucrecia Carrera Montero

Falta, excusándose, D. José Miguel Hernández Sánchez

El Sr. Presidente declaró abierta la sesión pasándose a tratar los siguientes puntos del Orden del Día:

**PRIMERO: APROBACION DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR .-** Sometida a la consideración del Pleno el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 30 de Junio de 2017 , es aprobada por unanimidad

**SEGUNDO: INFORME DEL TERRENO DEL TEJAR. ACTUACIÓN A SEGUIR POR EL AYUNTAMIENTO.-** Por el Pleno se conoce el siguiente informe emitido por el Letrado D. Francisco Feliciano Martín del Río :

## DICTAMEN

Que emite el Letrado que suscribe para su aprobación por el **PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE ROZADOS** (Salamanca), en su caso.

### **I.- OBJETO DEL INFORME:**

Previo análisis y estudio de los documentos e informes a que se hará mención, realidad física y jurídica de la parcela ubicada al sitio del Tejar de San Pedro de Rozados, y cuanto resulte de los Archivos municipales, determinar las acciones a ejercitar por el Ayuntamiento en defensa de su patrimonio e intereses públicos contra quienes, en su caso, pretendieran perturbarlo y/o usurparlo.

### **II.- ANTECEDENTES.**

Por su relevancia para el objeto del presente Dictamen, se considera hacer mención de los siguientes:

1- Con fecha de 1 de febrero de 2.017 **Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN**, con DNI-NIF nº 7.778.667-K, presentó en el Registro de este Ayuntamiento solicitud de vallado de la finca que describía como de su propiedad, sita en la Calle Eras Viejas nº 6 de San Pedro de Rozados.

2- Que el Título que esgrimía para acreditar citada pertenencia era la Escritura Pública de fecha 16-05-2016 otorgada ante la Notario Ana del Canto Martínez, considerando preciso para el objeto de este Informe reseñar las siguientes circunstancias que resultan del contenido de la misma:

a. Que quienes comparecían como **compradores** eran, efectivamente, Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN DNI-NIF 7.778.667-K y Doña Francisca VALVERDE CAÑEVERAS con DNI-NIF nº 50.931.939-A.

b. Que quienes comparecían como **vendedores** eran Don José Manuel RODRIGUEZ MARTÍN con DNI-NIF nº 50.931.939-A.

c. Que el objeto de meritada compraventa es la finca sita en la Calle Eras Vieja nº 16 de la Localidad de San Pedro de Rozados.

d. Que dicha finca se define en mentado título como:

*“URBANA.- SOLAR sito en el casco urbano del pueblo de San Pedro de rozados (Salamanca), en su calle Eras Viejas, número 16, de una extensión superficial de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados. Linda, **derecha** entrando calle; **izquierda**, finca de Manuel Rodríguez Martín; **fondo**, finca de la Diputación de Salamanca y calle y **frente** calle de su situación”.*

e. Que el Título de transmisión se definía así:

*“TITULO.- Pertenece a José Manuel Rodríguez Martín y don Santiago Rodríguez Martín, la finca anteriormente descrita, por mitad e iguales partes y con carácter privativo, por herencia de su padre Don Santiago Rodríguez Martín, mediante documento privado suscrito hace más de quince años, sin que en ningún caso lo acrediten documentalmente”.*

f. Y respecto de la inscripción registral se hacía constar:

***“REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- No constan datos registrales, advirtiéndome yo, el Notario a los otorgantes, que para la inmatriculación del presente título deberán cumplirse los requisitos exigidos por el artículo del Reglamento Hipotecario”.***

g. Y respecto del interés de los adquirentes en disfrutar de los beneficios de la protección registral, manifestaban:

***“COMUNICACIÓN DE ESTE OTORGAMIENTO AL REGISTRO COMPETENTE ...y con el carácter en que intervienen manifiestan que NO desean que curse la referida comunicación”***

3.- Que, a los fines de incoarse el correspondiente Expediente Administrativo para la autorización de cerramiento solicitada de haberse ajustado a derecho, hubo de ser localizada la propiedad afectada en los planos municipales, y hallada que fue mediante la Certificación Catastral que se adjuntaba con el escrito de solicitud, al contrastarse su localización con las parcelas obrantes en los Archivos Municipales, resultó que referida finca se encuadraba o se superponía parcialmente sobre una parcela de propiedad municipal de 1200,14 m<sup>2</sup> de extensión superficial, inscrita en el Registro de Bienes Municipales en virtud del acuerdo de Pleno de 5 de noviembre de 2009, razón por la que, a priori, los 155m<sup>2</sup> que de extensión superficial que se expresaban en el título como de pertenencia del solicitante, estarían superpuestos sobre suelo de propiedad municipal, y, por tanto, de haberse accedido al pretendido cerramiento, se hubiera delimitado una parcela de terreno como suelo privado, e inherente segregación de facto de su finca matriz, de pertenencia pública.

4.- Habida, pues, mentada contradicción y a fin de aclarar la misma, y conforme consta en el Acuse de Recibo correspondiente, con fecha de 7 de marzo de 2017 se practicó un requirió por el Ayuntamiento a **Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN**, de forma amplia y motivada, a los siguientes efectos:

***“”Habido que en su petición de fecha 1 de febrero de 2017 no precisa con la exigencia requerida el objeto de la misma, y resulta que tan solo la parte Frontal o Este del suelo que ocupa su vivienda, única propiedad que se le conoce en la Calle de Las Eras Viejas de esta Localidad, es la única que no estaría delimitada por mor de la carretera existente que a la par recorre toda ella, ya que por su lado Sur o izquierda, según se entra en aquella, la***

**propiedad municipal llega hasta la vivienda de su propiedad; es por lo que al objeto de poder resolver sobre su petición, cúpleme requerirle para que aporte:**

1.- **Explicación detallada del tipo de vallado que desea realizar, advirtiéndole que la zona frontal de la vivienda, única no delimitada, no admite vallado alguno por estar afectada a la zona de servidumbre de la carretera.**

2.- **Escritura Pública de 16 de mayo de 2.016 que Vd. menciona en su escrito.**

3.- **Título en virtud del cual le vendieron a Vd. y a su esposa referida la finca a que se refiere expresado el título expresado en el punto 2.- anterior.**

4.- **Escritura Pública de 28 de marzo de 2.005, nº 413/2005, Notario Restituto Manuel Aparicio Pérez, en virtud de la cual Vd. y Doña Francisca Valverde Cañaveras adquieren la finca que nos ocupa.**

5.- **Título en virtud del cual le vendieron a Vd. y a su esposa referida la finca a que se refiere el título expresado en el punto 4.-anterior**

6.- **Escritura Pública de 9 de abril de 2.007 otorgada ante el Notario Sr. Restituto, nº 473/2007, por la que Vd. y su esposa declaran la OBRA NUEVA de una VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

7.- **Material fotográfico, gráfico y documental de cualquier clase que sea acreditativa de la vivienda preexistente antes de derruirla para construir la nueva actual de su propiedad, y de cualquier otra finca contigua a cualquiera de sus lindes respecto de las que Vd. pretendiera o invocara ser propietario..**

**Documentación que habrá de entregar en la Secretaría del Ayuntamiento en el plazo de diez días naturales, sin perjuicio de la que el Ayuntamiento pueda recabar de los anteriores propietarios, terceros y de los Registros y Organismos Públicos y Privados, y apercibiéndole de la mala fe en que pueda incurrir de ocultar cualquier documento de los requeridos, o de aportarlos a posteriori, por ser necesarios a este momento para resolver debidamente sobre su petición.**

**Así mismo se le apercibe, seriamente, sobre las graves consecuencias penales previstas en el Código Penal vigente en el caso poderse incurrir, o de haberse incurrido ya, en falsificación de documentos de carácter público que simulen transmisiones de derechos de propiedad inexistentes e inherente **usurpación de suelo público**, lo sea en grado de tentativa o de consumación, y de cualquier otro delito que pudiera cometerse o se hubiera cometido, cuyas acciones, además de las de cualquier otro índole que le correspondan, ejercerá el Ayuntamiento en defensa del interés público tanto frente a los autores materiales, como de los beneficiarios directos que en su caso resultaren, y también contra quienes hubieran colaborado en cualesquiera de sus formas en aquellas comisiones delictivas. En San Pedro de Rozados, a 22 de febrero de 2.017.**

**EL ALCALDE “ ”-la negrita es nuestra-**

5.- Dicho requerimiento, pese a la precisión y rigor de los apercibimientos que contiene, hasta la fecha no ha sido contestado en modo alguno.

6.- Que a la vista de ello y en aras de localizar la finca cuyo se cierre se pretendía, se encargó un Levantamiento Topográfico a Don Ramón Vicente Sánchez a fin de que precisara con todo detalle la ubicación de la misma así como la delimitación de la finca propiedad municipal y a mayor abundamiento una nueva medición de su cabida y lindes por si hubiera un error respecto de la extensión superficial resultante y que fuera inscrita en el Registro de Inventario de Bienes en 2009, para lo cual se hizo el correspondiente replanteo y mediciones sobre el terreno, levantándose los correspondientes planos que fueron emitidos el 27 de julio de 2017, a resultas de los cuales:

**A.** La finca propiedad municipal linda a su lado Norte con la casa propiedad de los solicitantes, y arroja una extensión superficial de 1200 m<sup>2</sup>; esto es, idéntica a la extensión inscrita en el Inventario de Bienes Municipales de 1200,14 m<sup>2</sup>, razón por la que se comprobó que no existe espacio alguno entre la finca municipal –al Sur- y la vivienda del solicitante –al Norte- que pudiera ocupar la parcela a cerrar de 155 m<sup>2</sup>, ni tampoco en la parte frontal o Este de la vivienda al colindar con la Carretera de las Veguillas a Frades de la Sierra, ni tampoco al lado Oeste al colindar con otra propiedad privada debidamente delimitada y cercada.

**B.** Inexistencia de replanteo o cierre alguno practicado sobre la parcela matriz municipal para delimitar la finca de 155 m<sup>2</sup> objeto de la solicitud de cierre, ni tampoco existencia de signo aparente que pudiera indicar que en algún tiempo histórico anterior hubiera existido alguna delimitación.

**C.** Instalación de una dependencia al fondo izquierdo de la parcela municipal colindante con la vivienda del solicitante de 3,84 de ancho por 4,58 m. de fondo, que totaliza una ocupación de una extensión superficial de 17 m<sup>2</sup>.

7.- Que realizada la correspondiente inspección sobre el terreno conforme fue ordenado por el Sr. Alcalde en su Decreto de 22 de agosto de 2017, en la misma fecha fue levantada Acta por la Sra. Secretara del Ayuntamiento al apreciarse que **con ánimo de preconstituir mediante trazados irregulares y aleatorios un deslinde**, se había cerrado una zona con una cuerda sujeta a unos palos semicaídos de poco y débil fuste clavados en la tierra a escasos cm, la cual se retiró de inmediato. También se comprobó que, al fondo, en el lugar en que la ubica el Sr. Topógrafo en el Plano levantado, efectivamente dentro de la parcela municipal **se había instalado un cobertizo o**

**chamizo de construcción de escaso valor**, y que por sus características evidencian la intención de servir para cochera de dicha vivienda.

### **III.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS.**

#### **1.- Sobre la legislación aplicable**

- Constitución Española de 1978 (CE)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)
- Ley 39/2015 de 26 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL).
- Código Civil (Cc).
- Código Penal (CP)

#### **2.- Sobre las obligaciones del Ayuntamiento de proteger y defender su patrimonio.**

La **CE**, en su art. 132 apartado 3, establece la reserva de ley para la regulación de la administración, defensa y conservación del Patrimonio del Estado (concepto que, en los términos de los artículos 1 y 2.1 c) **LRJPAC**, debe entenderse en sentido extenso como Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el que se incluyen los bienes de las Entidades Locales). Más en desarrollo de esa reserva de ley, nos encontramos con el art. 68.1 de la **LBRL** que impone a las entidades locales “...*la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.*”; obligación de defensa de sus bienes por las entidades locales que tiene su desarrollo reglamentario en los arts. 9, apartados 1 y 2, y 73 del **RBEL**, precepto este último que **veda a las Corporaciones Locales el allanamiento** “...*a las demandas judiciales que afectaren al dominio y demás derechos reales integrantes de su patrimonio.*”

Y por su parte la **LRJPAC** tiene por objeto establecer las bases del régimen patrimonial de las Administraciones públicas, y regular, de conformidad con lo dispuesto en citado art. 132 **CE**, la administración, defensa y conservación del Patrimonio del Estado, incluyendo en su ámbito de aplicación, conforme se establece en su art. 2.2. a las **entidades que integran la Administración local**, dedicando su Capítulo I a la

“**obligación de proteger y defender el patrimonio**”, para establecieron su art. 28 que Las Administraciones públicas “*están obligadas a proteger y defender su patrimonio*”, y para “*tal fin protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello*”, habilitándose para lo cual el correspondiente “*ejercicio de las acciones administrativas y judiciales*”, ex, art. 22.2.j) **LBRL**, como de manera reiterada viene exigiéndose por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por todas Sentencia de 28 de mayo de 1992: “*Pues en efecto la legislación de Régimen Local vigente exige que en los casos como el de autos, que desde luego debe ser debidamente fundado, sea dictado por el Pleno y no por el Alcalde.*” (sic).

### **3.- Acciones del Ayuntamiento dirigidas a anular la Escritura Pública de 16 de mayo de 2016.**

#### **Desde la perspectiva civil**

Es evidente que **Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN**ha pretendido dotar ante el Ayuntamiento de plena eficacia jurídica a citada Escritura de 16/05/2015, ejercitando con mención expresa de mentado título, una de las facultades dominicales más importantes (ex, art. 348 Cc), cual es la de deslinde o cerramiento de lo que considera su propiedad.

Obviamente, en lo que referida Escritura continúe viva y subsistente, tal y como está en este momento, siempre tendrá en su poder el solicitante del cerramiento un título que, aún contradiciéndose con la propiedad municipal, de futuro podrá intentar cuantas veces desee el ejercicio de acciones que a título de dueño la Ley le reconoce, entre ellas la del cierre solicitado, obligando al Ayuntamiento a salir al paso de cada una de ellas, lo cual es insostenible para cualquiera y mucho más para una entidad pública..

Se impone, en su consecuencia, ejercitar las acciones de nulidad o cancelación de expresado título, pues de otro modo seguirá abierta dicha contradicción a perpetuidad y, por tanto, **vivas y subsistentes todas las facultades dominicales inherentes al derecho de propiedad** que necesariamente han de presumírsele al solicitante del cerramiento que nos ocupa, frente a las que el Ayuntamiento habrá de oponerse en cada

caso invocando la pertenencia municipal de la finca,. Lo cual es insostenible desde un punto de vista de seguridad jurídica y del uso quieto y pacífico de que goza el Ayuntamiento a título de dueño de la finca propiedad municipal parcialmente afectada.

Por tanto, **la subsistencia de un título que contradice la propiedad municipal**, que aunque en la actualidad carezca de virtualidad todo ejercicio de acción dirigida a dotar de eficacia al mismo al contar con el rechazo frontal de la actual Corporación Municipal, ello no quiere decir que en el futuro las sucesivas Corporaciones actúen de igual manera en defensa del interés público, siento por tanto cierto que en el transcurso del tiempo juega en contra de los intereses municipales al **poderse consolidar derechos y acciones a favor del supuesto propietario actual conforme el título le reconoce**, precisamente **porque no se anuló cuando pudo hacerse –actos propios negativos-**; por más que **de pasar a terceros y adquirir estos de buena fe**, que siempre se le presumirá y a buen seguro alegarían, el ejercicio de acciones contra los mismos es harto difícil, máxime si hubieran desaparecido sus actuales otorgantes.

En su consecuencia, el Ayuntamiento debe ejercitar acciones dirigidas a cancelar o anular citado título de propiedad, por causa ilícita y falsa (ex, arts., 1275, 1276Cc y concordantes).

### **Desde la perspectiva penal**

En el caso que nos ocupa, a juicio del dictaminante, el otorgamiento de citada Escritura de 16/05/2016 constituye lo que vulgarmente se denomina como “**venta falsa**”, ya que se hizo con ánimo, o a sabiendas, de que los compradores se apropiaran de un bien inmueble ajeno, lo cual está tipificado expresamente como un delito de falsificación de documento público del art. 392, y otro delito del art. 390.1.1º y 4º de usurpación de suelo público de los arts. 245 y 246, todos ellos del texto punitivo.

Si bien, conviene precisar, en orden al reparto de responsabilidades de los otorgantes, lo que nos dice el art. 1395 Cc respecto a que “***cuando la nulidad provenga de ser ilícita la causa u objeto del contrato, si el hecho constituye delito o falta común a ambos contratantes, carecerán de acción entre sí, y se procederá contra ellos...***”, lo que significa que antes de ejercitar acciones penales contra los otorgantes en calidad de vendedores y de compradores, se han realizar los requerimientos que se proponen en las conclusiones de este Dictamen, por si cupiera el supuesto, que de antemano se antoja hipotético, habido el mutismo absoluto de los compradores ante el requerimiento



practicado el 7 de marzo de 2017, lo que no se explica de haber actuado de buena fe, aunque en todo caso de muy difícil sostenibilidad habida la inscripción de la finca matriz en el registro de bienes municipales a favor del ayuntamiento..

Y los vendedores, por su parte, necesariamente habrán de acreditar no solo el título de transmisión en virtud del cual otorgaron la Escritura de 16/05/2016 sino la posesión quieta y pacífica y a título de dueño de la parcela vendida, lo que es imposible porque dicha facultad la lleva ejercitando el Ayuntamiento desde tiempo inmemorial.

No estaría de más, y por ello se propone, que junto con el requerimiento que se les realice, se inste a todos los otorgantes para que en evitación de las consecuencias judiciales antedichas, a que **de forma voluntaria se avengan a otorgar la correspondiente Escritura de Cancelación de la otorgada el 16/05/2016.**

#### **4.- Acciones del Ayuntamiento para liberar la parcela pública del cobertizo o chamizo instalado en la misma.**

Como quiera que el único acto perturbador, real, hasta la fecha, ha sido instalar sobre el suelo público pretendido el cobertizo o chamizo destinado a cochera de la vivienda, se considera que este acto concreto no ha de judicializarse al tener el Ayuntamiento a su disposición las facultades administrativas a ejercitar directamente reguladas, ex, art. 22.2.j) LBRL; no estando de más recordar que conforme al artículo 4.1.d) de la LBRL, las entidades locales gozan de la potestad de recuperación de oficio de sus bienes pudiendo reivindicar por sí mismas la posesión o tenencia de sus bienes, con la finalidad de restituir una situación posesoria anterior alterada por un particular, **sin necesidad de requerir la actuación jurisdiccional de los tribunales,** prerrogativa expresamente recogida en el artículo 82.a) de la LBRL y reiterada asimismo en el artículo 70, apartados 1 y 2, del RBEL, en relación con sus arts. 46 y 71, razón por la que para las resultas del cobertizo o chamizo se remite, el Ayuntamiento deberá incoar el correspondiente expediente administrativo, dirigido a liberar el espacio público ocupado por el mismo, acordando su desmonte, sin perjuicio del ejercicio de las facultades disciplinarias.

Dado que la naturaleza jurídica configura al terreno propiedad municipal como de un **bien patrimonial**, el Ayuntamiento dispone del **plazo de un año** desde que ha conocido la usurpación, esto es, **desde el 22 de agosto de 2017 hasta el 2 de agosto de 2.018**, para proceder a la recuperación en vía administrativa. Pasado dicho plazo sin incoar el expediente administrativo predeterminado en la Ley, para el desmantelamiento de dicho chamizo habrá que recurrirse a la vía judicial civil ordinaria.

## **IV.- CONCLUSIONES:**

### **Primera.-**

En evitación de que la Escritura Pública de 16/05/2016 subsista en el tiempo, y por tanto vivos y subsistentes sus efectos jurídicos contradiciendo el derecho de propiedad municipal, deben ejercitarse ante la Jurisdicción Civil Ordinaria **acciones dirigidas a declarar su nulidad dirigidas contra todos sus otorgantes**, esto es, contra Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN con DNI-NIF 7.854.764-B, Don Santiago RODRIGUEZ MARTÍN con DNI-NIF nº 7.877.263-Q que actuaron como vendedores, y contra Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN DNI-NIF 7.778.667-K y Doña Francisca VALVERDE CAÑEVERAS con DNI-NIF nº 7.778.667-K, que actuaron como compradores.

Así mismo habrá de rectificarse el Catastro en cuanto que la Certificación Catastral presentada con la solicitud de cierre contradiga la propiedad municipal.

### **Segunda.-**

Previamente el ejercicio de acciones civiles, por si fueran las penales las que hubieran de ejercitarse, que en sí mismas se comprendería la nulidad de la escritura sin tener que acudir a la vía civil, a juicio del dictaminante se deberían practicar los siguientes requerimientos:

- A.** A Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN con DNI-NIF 7.854.764-B y a Don Santiago RODRIGUEZ MARTÍN con DNI-NIF nº 7.877.263-Q, para que aporten el Título de propiedad con el que otorgaron la Escritura de Compraventa de 16/05/2016, así como los actos de posesión que a título de dueño hayan ejercitado durante los últimos 30 años en la parcela objeto de citada escritura, apercibiéndoseles de que de no realizar citadas

acreditaciones pudieran estar incurso en un delito de falsificación de suelo público y en otro de usurpación de suelo público.

**B.** A **Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN** con DNI-NIF 7.854.764-B y a **Don Santiago RODRIGUEZ MARTÍN** con DNI-NIF nº 7.877.263-Q, a **Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN** DNI-NIF 7.778.667-K y a **Doña Francisca VALVERDE CAÑAVERAS** con DNI-NIF nº 50.931.939-A, para que, en evitación del ejercicio de las acciones judiciales de nulidad, falsificación de documento público y usurpación, se avengan voluntariamente a dejar sin efecto citada Escritura de 16/05/2016, otorgando la correspondiente Escritura de Cancelación, e inherente rectificación en el Catastro.

**C.** A **Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN** DNI-NIF 7.778.667-K y a **Doña Francisca VALVERDE CAÑAVERAS** con DNI-NIF nº 50.931.939-A, para que en evitación del Expediente Administrativo que se incoará para el desmonte del mismo e inherentes responsabilidades disciplinarias urbanísticas, se avengan a desmontar voluntariamente el chamizo o cobertizo instalado en propiedad municipal, presuntamente destinado a cochera de la vivienda de su propiedad

**Tercera.-**

Para el caso de que los otorgantes requeridos accedieran a dejar sin efecto la Escritura de 16/05/2016 en los términos en que han de ser requeridos, o se anulara judicialmente, se incoara el correspondiente Expediente Administrativo para la *perpetua memoria*, debiendo quedar unidos al mismo ambos otorgamientos notariales y en su caso la sentencia de anulación, para su constancia y efectividad futura.

Este es mi Dictamen, comprensivo de 17 folios, que sin perjuicio de Superior Criterio, su aprobación propongo al Pleno del Ayuntamiento de San Pedro de Rozados.

En San Pedro de Rozados, a 15 de septiembre de 2.017.

Fdo.-Firmado por firma electrónica, Francisco Feliciano Martín del Río.

Letrado, Colegiado 1303 ICASAL, entre otros.

A dicho informe se unen los planos redactados por el Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez.

**D.** Esteban Rubén Sanz y D<sup>a</sup> Sagrario Menéndez indican que es responsabilidad del Ayuntamiento defender sus bienes.

Por el Alcalde se manifiesta que el Ayuntamiento tiene que hacer lo que sea legal

Por unanimidad el Pleno acuerda:

- a) Aceptar en sus propios términos el informe emitido por el letrado
- b) Realizar , tanto a los compradores como a los vendedores, los requerimientos que al final se incorporan y que se justifican, en esencia, por los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

**E.** El 1 de febrero de 2.017 **Don Manuel RODRIGUEZ MARTIN**, con DNI-NIF nº 7.778.667-K solicitó vallar la finca que describía como de su propiedad de una extensión superficial de **ciento cincuenta y cinco metros cuadrados**, sita, según se decía, en Calle Eras Viejas nº 16 de los extrarradios del pueblo, que había adquirido junto con su esposa **Doña Francisca VALVERDE CAÑAVERAS** con DNI-NIF nº 50.931.939-A, lo cual pretendía acreditar mediante una **fotocopia** de Escritura Pública de compraventa de fecha 16-05-2016 adquirida de **Don José Manuel y Don Santiago RODRIGUEZ MARTÍN** con DNI-NIF nº 7.854.764-B y 7.877.263-Q respectivamente, e invocando como Título de venta haberla adquirido por mitad e iguales partes y con carácter privativo por **herencia** de su padre Don Santiago Rodríguez Martín, mediante **documento privado** suscrito hace más de quince años (sic). sin que referido otorgamiento **lo acreditaran documentalmente**. Así mismo la Sra. Notario que la autorizó hizo constar que la finca **no estaba inscrita** en el Registro de la Propiedad, y que los comparecientes **renunciaban** a que se hiciera comunicación alguna de dicho otorgamiento a dicho Registro, manifestando además **su oposición expresa** a que el Notario remitiese copia electrónica de la escritura la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León.

**F.** Previamente, en agosto de 2016, referido solicitante de forma verbal pretendió que el Ayuntamiento autorizara un cerramiento de una parcela indefinida que decía estar ubicada en Calle Eras Viejas n° 16 de esta Localidad, colindante con la vivienda de su propiedad, aportando referida fotocopia de escritura, remitiéndole el Ayuntamiento a que referida petición la hiciera por escrito acompañando la documentación original acreditativa de indicada pertenencia, y así mismo precisara su exacta ubicación por cuanto ni siquiera las lindes que la copia de la escritura describía coincidían con el lugar en que decía ubicarse la finca, así como los detalles del pretendido cerramiento.

**G.** Como quiera que en la Calle Eras Viejas estaban identificados todos los titulares de las parcelas allí habidas, y de entre ellas la n° 16 corresponde a otro propietario, incluso la finca ubicada a la izquierda de su vivienda n° 20, entrando, esta la parcela de propiedad municipal, y de frente la carretera y el fondo está perfectamente delimitado mediante cercado en toda su extensión de forma paralela a la carretera, y habido que el solicitante manifestara que la parcela a cerrar lindaba con la finca en que se ubica su vivienda en citada Calle Eras Viejas n° 20, se hizo la correspondiente consulta en el Registro de la Propiedad y pudo comprobarse que tanto en la Escritura de Compraventa de 28/03/2005 como en la Escritura de 09/04/2007 de Declaración de Obra nueva de dicha vivienda, que sería la colindante con el solar que pretendía cerrar, **linda por su izquierda entrando con terreno municipal**; más siguiendo dichas gestiones de averiguación también se comprobó que en la **misma fecha de 16/05/16** en que se otorgara la antedicha escritura se había producido una modificación catastral a nombre del solicitante; quedando, pues, el Ayuntamiento a la espera de que el solicitante hiciera la petición en forma para su legal tramitación y se aclararan tales contradicciones en los términos requeridos.

**H.** Así las cosas, como se ha dicho, el 01/02/17 el solicitante efectuó su petición de forma escrita, y al no hacerlo aclarando los

términos con que se le había requerido, con el resultado de las gestiones que se habían realizado todo hacía pensar que dicha finca ocupaba o se superponía parcialmente sobre la referida parcela de propiedad municipal colindante por su lado izquierdo según se entra con la vivienda n° 20 del solicitante, de 1200,14 m<sup>2</sup> de extensión superficial, inscrita en el Registro de Bienes Municipales en virtud del acuerdo de Pleno de 5 de noviembre de 2009, mediante el correspondiente Expediente incoado al efecto.

- I. A fin de aclarar tan **grave contradicción** y resolver la petición conforme a derecho, se efectuó un requerimiento al solicitante, que recibió el 7 de marzo de 2017, **el cual no fue cumplimentado ni contestado en modo alguno pese al amplio fundamento que contenía el mismo**. Requerimiento que por las consecuencias que pueda tener para los requeridos objeto de la presente resolución de no atenderse nuevamente, especialmente para conocimiento de quienes en mentada Escritura actuaron como **compradora y vendedores** y que de futuro no puedan alegar su desconocimiento, y así mismo al igual que el **comprador-solicitante** también queden constreñidos al cumplimiento de cuantas obligaciones de atender el requerimiento se derivan para ellos, reproducimos aquí su tenor literal:

*“”Habido que en su petición de fecha 1 de febrero de 2017 no precisa con la exigencia requerida el objeto de la misma, y resulta que tan solo la parte Frontal o Este del suelo que ocupa su vivienda, única propiedad que se le conoce en la Calle de Las Eras Viejas de esta Localidad, es la única que no estaría delimitada por mor de la carretera existente que a la par recorre toda ella, ya que por su lado Sur o izquierda, según se entra en aquella, la propiedad municipal llega hasta la vivienda de su propiedad; es por lo que al objeto de poder resolver sobre su petición, cúpleme requerirle para que aporte:*

*1.- Explicación detallada del tipo de vallado que desea realizar, advirtiéndole que la zona frontal de la vivienda, única no delimitada, no admite vallado alguno por estar afecta a la zona de servidumbre de la carretera.*

*2.- Escritura Pública de 16 de mayo de 2.016 que Vd. menciona en su escrito.*

*3.- Título en virtud del cual le vendieron a Vd. y a su esposa referida la finca a que se refiere expresado el título expresado en el punto 2.- anterior.*

4.- **Escritura Pública de 28 de marzo de 2.005**, nº 413/2005, Notario Restituto Manuel Aparicio Pérez, en virtud de la cual Vd. y Doña Francisca Valverde Cañaveras adquieren la finca que nos ocupa.

5.- **Título en virtud del cual le vendieron a Vd. y a su esposa referida la finca a que se refiere el título expresado en el punto 4.-anterior**

6.- **Escritura Pública de 9 de abril de 2.007** otorgada ante el Notario Sr. Restituto, nº 473/2007, por la que Vd. y su esposa declaran la OBRA NUEVA de una VIVIENDA UNIFAMILIAR.

7.- **Material fotográfico, gráfico y documental de cualquier clase que sea acreditativa de la vivienda preexistente antes de derruirla para construir la nueva actual de su propiedad, y de cualquier otra finca contigua a cualquiera de sus lindes respecto de las que Vd. pretendiera o invocara ser propietario..**

**Documentación que habrá de entregar en la Secretaría del Ayuntamiento en el plazo de diez días naturales, sin perjuicio de la que el Ayuntamiento pueda recabar de los anteriores propietarios, terceros y de los Registros y Organismos Públicos y Privados, y apercibiéndole de la mala fe en que pueda incurrir de ocultar cualquier documento de los requeridos, o de aportarlos a posteriori, por ser necesarios a este momento para resolver debidamente sobre su petición.**

Así mismo se le apercibe, **seriamente**, sobre las **graves consecuencias penales previstas en el Código Penal vigente** en el caso poderse incurrir, o de haberse incurrido ya, en **falsificación de documentos de carácter público que simulen transmisiones de derechos de propiedad inexistentes e inherente usurpación de suelo público**, lo sea en grado de tentativa o de consumación, y de cualquier otro delito que pudiera comerse o se hubiera cometido, cuyas acciones, además de las de cualquier otro índole que le correspondan, ejercerá el Ayuntamiento en defensa del interés público tanto frente a los autores materiales, como de los beneficiarios directos que en su caso resultaren, y también contra quienes hubieran colaborado en cualesquiera de sus formas en aquellas comisiones delictivas. En San Pedro de Rozados, a 22 de febrero de 2.017.

- 6.- Que ante el inexplicable **silencio del requerido**, y en aras de examinar sobre la **realidad física** la exacta ubicación de la finca cuyo cierre se pretendía y así aclarar su contradicción con la parcela municipal, se encargó el correspondiente Levantamiento Topográfico a Don Ramón Vicente Sánchez a fin de que precisara con todo detalle su ubicación y, a mayor abundamiento, realizara una nueva medición de la cabida y lindes de la parcela municipal por si hubiera un error respecto de la inscrita en el Registro de Inventario de Bienes en 2009 que resultó conforme al Levantamiento Topográfico e Informe realizado en noviembre de 2009 por el Ingeniero Sr. Angulo Miñambres, pues así se contaría con dos Informes para su eventual contraste. Pero el resultado fue que ambos Topógrafos coincidieron en la extensión y delimitaciones de la parcela de propiedad municipal que obra inscrita en el Inventario de Bienes, como es de ver a los planos emitidos el 27 de julio de 2017, destacándose la circunstancia de que entre la

vivienda propiedad del solicitante y la parcela municipal **no existe espacio alguno que pudiera ocupar la parcela a cerrar de 155 m2,** ni por tanto posibilidad alguna de que pudiera autorizarse el cierre solicitado ni ningún otro; máxime cuando ni tan siquiera el solicitante explicaba no de forma verbal cuando compareciera la primera vez en el Ayuntamiento en agosto de 2016 ni en el requerimiento que se le practicara, punto 1.-, por donde pretendía llevar a efecto el cierre. También se comprobó que **no existía replanteo o delimitación alguna** de los supuestos 155 m2 que ocupaba la finca adquirida, ni tampoco, como es natural, existencia de **signo aparente** alguno que hubiera que reflejar, ni actual ni antiguo, que pudiera indicar que en algún tiempo histórico anterior hubiera existido alguna delimitación en el solar municipal que, como es de ver en todo él, se antoja sin solución de continuidad alguna.

7.- Si bien, al reflejarse en los planos topográficos levantados que se pudiera haber instalado un sotechado en suelo municipal ubicado al fondo izquierdo colindante con la vivienda propiedad del solicitante de 3,84 de ancho por 4,58 m. de fondo, que totaliza una ocupación de 17 m2 de extensión superficial, mediante Decreto de 22 de agosto de 2017 por la Alcaldía se ordenó realizar la correspondiente **inspección** del lugar a fin de verificar las características de la misma, y, llevada a efecto que fue el 24 de agosto de 2017, se levanto en la misma fecha Acta por la Sra. Secretaria del Ayuntamiento, constatando la **instalación de una tenada o cobertizo de construcción de escaso valor y una puerta de acceso directo al mismo del patio de la vivienda**, coincidiendo con las medidas y ubicación que el Sr. Topógrafo reflejaba en sus Planos, evidenciando por sus características pretender servir para cochera de dicha vivienda.

8.- Visto lo cual se solicitó el correspondiente Dictamen de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento, y aprobándose el mismo en el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 29 de septiembre de 2017 es por lo que, previo al ejercicio de las acciones administrativas, civiles y en su caso penales que allí se aconsejan, se acordó por unanimidad de los Concejales presentes realizárase junto con los **apercibimientos** que incorpora, los requerimientos que al final se expresan

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

-Constitución Española de 1978 (CE)



-Ley7/1985, de 2de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

-Ley33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)

-Ley 39/2015de261 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).

-Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto1372/1986, de 13 de junio (RBEL).

Y a tales efectos se le realiza el siguiente,

## REQUERIMIENTO

- A.** Para que en el **plazo de quince días naturales** a contar desde el recibo de la presente resolución, en evitación del ejercicio de referidas acciones civiles y penales, aporte a este Ayuntamiento el **Título de propiedad** con el que otorgó la antedicha Escritura de Compraventa de 16/05/2016, así como para que, en su caso, acredite los **actos de posesión que a título de dueño** haya ejercitado durante los últimos 30 años en la parcela objeto de citada escritura, apercibiéndosele de que de no realizar citadas acreditaciones pudiera estar incurso en sendos delitos de falsificación de documento público y de usurpación de suelo público.
- B.** Para que, en evitación del ejercicio de las acciones civiles y penales expresadas, **en igual plazo que el anterior y a contar desde la misma fecha**, se avenga **voluntariamente a dejar sin efecto** citada Escritura de 16/05/2016, otorgando la correspondiente **Escritura de Cancelación**; más en el caso de imposibilidad de hacerlo porque uno o varios de los demás otorgantes no se avinieren a ello, manifieste de quien se trata y las causas que invocan, así como la disposición expresa, libre, consciente y voluntaria de avenirse al requerimiento al presente requerimiento en todo caso.

- c) Una vez que se haya formalizado la escritura de cancelación, inscribir en el Registro de la Propiedad el terreno que ya consta en el Inventario de Bienes

**TERCERO: CONOCIMIENTO RESOLUCIONES ALCALDÍA.-** Por el Pleno se conocen las Resoluciones de la Alcaldía desde la última sesión ordinaria y la contabilidad municipal desde el 1 de Junio al 31 de agosto.

D. Esteban Rubén Sanz pregunta por el escrito remitido a la Junta de Castilla y León y la contestación recibida de la misma sobre la deficiente recepción de la señal de TDT

D. José Luis García responde que antes llegaba mal la señal pero ahora , donde está la antena bien instalada, llega bien

D. Esteban Rubén Sanz solicita que se pida el informe que se indica en el escrito ya que a él le ha llegado información de vecinos que no ven bien la tv.

El Sr. Alcalde le responde que se pedirá el informe.

D. Sagrario Menéndez indica que hay que orientar bien la antena de tv; ella tenía ese problema y era a consecuencia de la orientación de la antena

---

Antes de pasar al punto de Ruegos y Preguntas por la Alcaldía se somete a la consideración del Pleno la declaración de urgencia, para poder ser tratado, del asunto referido a la declaración de fiestas locales del año 2018 , ya que hay que remitir el acuerdo antes del próximo Pleno ordinario y acaba de llegar el requerimiento.

Se declara de urgencia el tema y se incluye en el Orden del Día

A propuesta de la Alcaldía el Pleno, por unanimidad, solicita la declaración de fiestas locales de los días 5 de febrero y 4 de Junio de 2018

---

**CUARTO: RUEGOS Y PREGUNTAS.-** D<sup>a</sup> Sagrario Menéndez pregunta si no se puede aprobar que las sesiones ordinarias se celebren un día determinado.

Por el Alcalde se le responde que ese acuerdo ya se adoptó por el Pleno en la sesión estructural.

---

D. Esteban Rubén Sanz pregunta si ya se solucionó el problema del wifi

D. José Luis García responde que llamó a Telefónica y le dijeron que tenía que venir la Empresa que lo instaló por lo que le dijo a la Secretaria que avisase.

Por la Secretaria se informa que la Empresa que instaló el wifi era una subcontrata de Telefónica ; en el Ayuntamiento no constan sus datos

---

Finaliza a las 20,35

.