

CONSULTA JURIDICA /2002.

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE RETIRO

FECHA: 2 de agosto de 2002

ASUNTO: Construcción de un paso de carruajes por parte del titular de un local con una servidumbre de paso.

TEXTO DE LA CONSULTA:

"En esta Junta Municipal se ha presentado solicitud para la construcción de un paso de carruajes por parte del titular de un local que tiene a su favor una servidumbre de paso."

"Al tener conocimiento de la solicitud los titulares del predio sirviente, han presentado escrito oponiéndose, alegando que ello supondría un grave perjuicio y una alteración de la servidumbre."

"¿Podría la Administración otorgar la autorización, toda vez que la cuestión suscitada es de índole jurídico-privada?"

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de la Oficina Municipal de la Junta Municipal del Distrito de Retiro, se informa lo siguiente:

El art. 19.1. de la Ordenanza General de Obras, Servicios e Instalaciones en las Vías Públicas y Espacios Públicos Municipales de 22 de mayo de 2002 establece cuál es la documentación que ha de presentarse para la construcción, supresión o modificación de un paso de vehículos; según los apartados 1.2 y 1.3 del citado artículo, ha de exigirse:

- Título de propiedad o cualquier otro que acredite la legítima ocupación del inmueble o local y, en su caso, autorización del propietario.
- Licencia de instalación de actividad, cuando se requiera por la normativa urbanística.

Según nos informa verbalmente la Sección de Asuntos Generales de la Junta Municipal de Distrito de Retiro la licencia de construcción del paso de vehículos ha sido solicitada para acceder, a través de una acera, a un fondo de saco cuyos terrenos son de titularidad privada y sobre los que existe una servidumbre de paso a favor de las Comunidades de Propietarios colindantes con el mismo. El paso de vehículos se necesita por una empresa que precisa que sus vehículos puedan atravesar los mencionados terrenos.

Ciertamente esta no es la situación que parece contemplar el art. 19 de la mencionada Ordenanza, pero la necesaria aplicación de la misma hace que el solicitante tenga que acreditar la propiedad o legítima ocupación tanto del inmueble (terrenos que forman parte del fondo de saco) como del local (si es que los vehículos van a acceder a su interior) o presentar una autorización de su propietario o propietarios para poder obtener la licencia de construcción del paso de vehículos.

Por lo que se refiere a la licencia de actividad, si lo que se pretende es que los terrenos del fondo de saco puedan ser utilizados para aparcar los automóviles que accedan a través de paso de vehículos, este tipo de utilización no requiere de una licencia de actividad, pero si será preciso que tales terrenos se acondicionen debidamente, pudiendo entenderse que este tipo de acondicionamientos se incluyen dentro del “Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones, excepto en fincas incluidas en áreas o elementos protegidos” que se prevé en el art. 58.1 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid de 29 de julio de 1997 (O.T.L. y C.U.) y que ha de tramitarse mediante actuación comunicada.

Conclusiones.

- Según el texto del art. 19.1 de la Ordenanza General de Obras, Servicios e Instalaciones en las Vías Públicas y Espacios Públicos Municipales de 22 de mayo de 2002, la Junta Municipal, ante una solicitud como la efectuada, no puede desentenderse totalmente de las cuestiones de índole jurídico-privada que plantea la construcción de un paso de vehículos, pues debe exigir al solicitante el título de propiedad o cualquier otro que acredite la legítima ocupación de los terrenos (y del local si es que los vehículos acceden a su interior) y, en su caso, autorización del propietario o propietarios.
- Además de dicho título o autorización, los terrenos deberán estar debidamente acondicionados. Si no fuera así, con carácter previo a la solicitud de la licencia de paso de vehículos deberá solicitarse una actuación comunicada de acondicionamiento de espacios libres de parcela de las previstas en el art. 58 O.T.L. y C.U.