



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**

**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de ... solicita mediante escrito de fecha 10 de Mayo pasado, y registro de entrada en Diputación el 18 de los corrientes, se emita informe por parte de este Departamento “sobre si una servidumbre, patio, callejón, sito en el interior de las fincas urbanas de la calle..., números 3 al 15, es de carácter público o privado” y en el supuesto de que ello no sea posible, subsidiariamente, se indique el procedimiento más adecuado para determinar la titularidad.

## **ANTECEDENTES**

### **I**

En su escrito de petición el Sr. Alcalde relata, entre otras cosas, que hace muchos años el Ayuntamiento cedió a unos vecinos unos terrenos para que se construyeran sus viviendas, dejándose entre las viviendas un corredor, pasillo o callejón para que desaguaran las aguas de lluvia hasta una calle pública en la que terminaba el citado corredor.

Con el paso del tiempo los citados vecinos construyeron sus viviendas y taparon la salida del corredor a la vía pública, resultando a partir de entonces cerrado el acceso libre al corredor, pasillo o callejón desde la vía pública, permitiéndose éste solamente desde las referidas construcciones.

### **II**

Como aclaración a lo referido en el punto anterior, y al hilo de los documentos aportados al expediente, el Sr. Alcalde hace en su escrito una serie de consideraciones al respecto de la cuestión planteada que, en síntesis, se concretan en lo siguiente:

1º Que del contenido de dos de las notas simples positivas facilitadas por el Registro de la Propiedad, en una de ellas se menciona como lindero de la finca objeto de informe un “Callejón público”, mientras que en la otra, todos los linderos se corresponden con propiedades de titularidad privada.

2º Que de la escritura de partición de herencia otorgada en 1910 a favor de ..., así como, de la certificación expedida por el Registrador de la Propiedad ..., referidas ambas a una cerca ubicada al sitio del ... (hoy, finca contigua al corredor objeto de controversia), se deduce la existencia de una “calleja pública” lindando



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**

**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000



con la propiedad que fue en su día de... y que en la actualidad figura a nombre de..., heredero de la primera, y de ..., en pro indiviso.

3º Que el contenido de los certificados emitidos por el Alcalde-Presidente y por el Secretario, y aportados al expediente, debe ser matizado, pues, en el primer caso, de las averiguaciones posteriores realizadas por el propio Alcalde con algunos de los “viejos” de la localidad, no es posible asegurar, ni mucho menos certificar, que el callejón en cuestión fuera de dominio público. En cuanto a la certificación del Sr. Secretario, también debe ser corregida, por cuanto se produjo un error en la interpretación del plano de urbana, que motivó la emisión del citado certificado en los términos en que aparece, es decir, calificando el espacio en cuestión como “una calleja de dominio público”.

4º Que en la escritura de compraventa privada de la finca urbana sita en la C/..., otorgada por los hermanos... a favor de..., no se menciona el cuestionado callejón, figurando en su lugar como lindero la propiedad de...

5º Que, examinado el plano del catastro de urbana del municipio, resulta que a las fincas implicadas en la controversia y lindantes con el callejón se les viene imputando, desde hace años, como parte integrante de las mismas, la superficie correspondiente al controvertido callejón, patio o servidumbre.

### III

A la solicitud el Sr. Alcalde adjunta también copia del escrito presentado en el registro del Ayuntamiento por..., en el que asegura que entre su propiedad y la de... “existe una calleja de dominio público, utilizándose desde siempre como recogida de aguas de lluvia”, aportando al efecto una serie de documentos que, según la autora, probarían su afirmación.

#### **LEGISLACIÓN DE REFERENCIA:**

- Código Civil: (CC): Artículos 530 y 546
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL): Artículo 74
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB): Artículos 45 y 70



DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



A la vista del escrito remitido por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., así como, de los antecedentes expuestos y documentos aportados con el referido escrito; consultada la legislación de aplicación al caso controvertido, se procede a emitir el siguiente

## INFORME

### PRIMERO

Vaya por delante que, a pesar de todo el aparato documental aportado al expediente, la parquedad de la información relativa al acto fundamental de cesión de los terrenos, fecha, condiciones, etc., impide emitir una opinión jurídica medianamente fundada sobre la cuestión que se nos plantea.

Las condiciones y términos de cesión del terreno por el Ayuntamiento es el dato fundamental de la controversia. A este respecto, cabe hacerse las siguientes preguntas ¿quién decidió dejar un espacio para el desagüe de las aguas pluviales? ¿el propio Ayuntamiento? ¿los cesionarios del terreno en beneficio de sus propias fincas? Preguntas que no tienen respuesta en los documentos y testimonios aportados.

En cualquier caso, parece que la superficie ocupada por el callejón pertenecía originariamente al terreno cedido por el Ayuntamiento, en cuyo caso éste se habría formado por segregación efectuada por los propios titulares del terreno cedido y en beneficio de sus propias fincas para el desagüe de las aguas pluviales. De ser esto cierto, habría una coincidencia de titulares por lo que difícilmente puede hablarse de servidumbre. El Código Civil entiende por servidumbre el “gravamen impuesto sobre un inmueble **en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño**” (Artículo 530)

### SEGUNDO

Aun en el supuesto de que se tratara de una servidumbre, hay que recordar que el Código Civil recoge, entre las causas de su extinción, “el no uso durante veinte años” (Artículo 546.2), que empezará a contarse desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la misma. Por ello, es esencial conocer la



DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



fecha en que se procedió al cierre del callejón, circunstancia que no aparece en el expediente.

### TERCERO

Descartada la figura de la servidumbre, el paso siguiente sería tratar de averiguar si el callejón en cuestión puede ser considerado un espacio público. En este sentido, hay que recordar que la antigüedad del acto de cesión, que ya en 1910 aparecía referido de modo indirecto en uno de los documentos aportados al expediente, en el que se hablaba de colindancias de una determinada finca con un callejón público, dificulta grandemente la posición a adoptar sobre el particular.

A este respecto, conviene recordar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 74 del TRRL son bienes de uso público local, entre otros, las calles (o callejones), **de aprovechamiento o utilización general, cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local**, dato este último de capital importancia para mantener una posición u otra. En este caso, parece que la utilización del controvertido callejón a lo largo de todos estos años ha pertenecido casi en exclusiva a los titulares del inmueble cedido por el Ayuntamiento, desconociéndose si éste ha realizado labores de conservación o policía sobre el mismo, por lo que difícilmente puede mantenerse la consideración del mismo como un bien de uso público local.

Además, en contra de la opinión de considerar la superficie del callejón como de uso público estaría su imputación, a efectos catastrales, en los respectivos inmuebles de los cesionarios, lo cual, si bien tiene el mismo valor probatorio que otros medios admitidos en Derecho, dada la falta de otros tipos de pruebas, podría constituir una prueba casi definitiva de la titularidad privada del controvertido callejón.

### CUARTO

En cuanto al procedimiento a seguir para determinar la titularidad, si, a pesar de lo expuesto en el punto anterior, se llega a la conclusión de que podría tratarse de un espacio público, cabría ejercitar, con carácter previo a la recuperación de oficio, la potestad de investigación de que habla el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que atribuye a las Corporaciones locales “la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman de su propiedad, siempre que ésta no conste...” (Artículo 45). A este respecto, conviene también recordar lo dispuesto en el artículo 70 del RB cuando dice que “Las



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**

**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000



Corporaciones locales podrán recobrar por sí la tenencia de sus bienes de dominio publico en cualquier tiempo”.

Por el contrario, si se considera como una controversia de naturaleza civil, es decir, entre particulares afectados por la existencia o no del callejón, como es la opinión del que suscribe, el conocimiento de tales cuestiones corresponderá a la jurisdicción ordinaria, a quien deberán dirigir sus peticiones y demandas los particulares que se sientan perturbados en la posesión o titularidad de sus derechos.

La opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no suple en caso alguno a otros informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.