



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de ..., mediante escrito de fecha 6 de febrero pasado y registro de entrada en Diputación el día 12 del mismo mes, solicita que por parte de este Departamento se emita Informe jurídico, en relación con la problemática surgida en el municipio, a raíz de la instalación provisional – como consecuencia de la previa demolición y posterior edificación de nuevos inmuebles –, mediante postes de madera colocados en las aceras, del cableado perteneciente a diversas empresas suministradoras de servicios.

En concreto, el Sr. Alcalde desea conocer nuestra opinión sobre el modo en que *“puede el Ayuntamiento obligar a los propietarios de dichas viviendas a que el cableado lo instalen de la mejor manera en sus fachadas”*, ante la pobre imagen que para el municipio supone la provisionalidad de las instalaciones actuales, sobre todo, cuando éstas aparecen, como es el caso, en los lugares emblemáticos de la localidad constituidos por sus principales plazas.

Por tanto, una vez estudiada la cuestión planteada, así como, la legislación que pudiera resultar de aplicación al caso – que en el momento oportuno se dirá –, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO

Desde nuestro punto de vista, la problemática planteada puede ser abordada desde distintas perspectivas y mediante la utilización de otras tantas fórmulas legales que, a continuación, se proponen. En primer lugar, y, como quiera que el deber de conservación de las construcciones y edificaciones, en general, forma parte del contenido normal del derecho de propiedad inmobiliaria, según la



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

delimitación que del citado derecho hace la legislación urbanística¹, cabe señalar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137 del TRLOTAU, los propietarios de inmuebles tienen el deber legal de conservarlos y mantenerlos “...en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro”; el citado deber – continúa diciendo el referido precepto, en su apartado segundo – “...alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta...”. Cualquier incumplimiento a este respecto por parte de los propietarios, habilitaría a la Administración municipal para imponer a aquéllos las obligaciones de hacer que resultaren necesarias para mantener el edificio en las debidas condiciones de “ornato público y decoro” – como dice el texto legal –.

Por tanto, si la Administración puede exigir a los propietarios la ejecución de trabajos y obras a su cargo, de tanta importancia – en cuanto al coste económico – como para poder llegar hasta la mitad del valor de un edificio de nueva planta, ya sea por razones de seguridad, salubridad, ornato público o mero decoro, cómo no había de estarlo para ordenar a aquéllos y, llegado el caso, imponerles la obligación de soportar en la fachada de sus viviendas el referido cableado. Máxime, teniendo en cuenta que de lo que se trata, en el presente caso, es de restaurar una situación anterior modificada tras la realización de unas obras por parte de los propietarios.

En todo caso, y como quiera que los trabajos de instalación y fijación de los aludidos cables en las fachadas de las viviendas, deberán ser realizados necesariamente por las empresas titulares de los servicios prestados a través de ellos, lo correcto sería dirigirse, en primer lugar, a las citadas empresas para que

¹ Decreto Legislativo 1/2004, de 28/12/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Ordenación Urbanística (en adelante, TRLOTAU).

Artículo 49. La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

“La clasificación y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad”.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

en la programación de sus trabajos incluyan la citada instalación, y, sólo después, en el caso de que el propietario o propietarios afectados por la actuación la impidieran, tendría el Ayuntamiento que dirigirse a éstos comunicándoles el deber que como propietarios asumen de consentir en la fachada de sus inmuebles la pretendida instalación, en virtud del deber de conservación de los mismos y de su entorno, y en garantía del ornato público, decoro y protección del medio ambiente urbano.

No obstante, en caso de que alguno de los propietarios afectados por la actuación no consintiere o se resistiere a ella, el Ayuntamiento podría llegar a intervenir por razones urbanísticas, mediante la emisión de una orden de ejecución que, dictada en los términos y condiciones previstas en el artículo 176 del TRLOTAU, y con las particularidades propias del caso objeto del presente Informe, allanara el camino a las empresas titulares de las instalaciones. Si bien, en este caso y en ausencia del adecuado instrumento de ordenación urbanística municipal, se sugiere que, con carácter previo, se proceda a la aprobación por parte del Ayuntamiento de alguna disposición de carácter general que, a modo de Ordenanza de Edificación y Construcción, regulara y ordenara la materia en cuestión.

SEGUNDO

Precisamente, la segunda de las alternativas que se propone es la aprobación previa de una Ordenanza municipal de Edificación y Construcción que, como dice el artículo 16 del TRLOTAU, sirva para *“la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles”*.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



Esta herramienta, según el artículo 97 del RP, sirve, en principio, para complementar *“la ordenación urbanística respetando las previsiones del planeamiento”*, por lo que, en principio, no puede ser un instrumento de ordenación con autonomía propia; al menos, no es esa la función que le ha asignado la legislación urbanística. No obstante, desde nuestro punto de vista, y ante la ausencia de cualquier otro instrumento de ordenación municipal más adecuado, nada impediría su uso para regular materias como la que nos ocupa, siempre que respetara la normativa vigente y, en concreto, lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales, de aplicación subsidiaria, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima² del TRLOTAU.

En este caso, el procedimiento para la aprobación de la referida Ordenanza sería el establecido para este tipo de normas en la legislación de Régimen Local, según lo dispuesto en el artículo 16.3 del TRLOTAU, con la particularidad de que, una vez aprobada por el Ayuntamiento y antes de su publicación, deberá darse traslado de dicho acuerdo y del texto integro de la Ordenanza a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

TERCERO

Finalmente, cabe recordar también cómo las diversas legislaciones sectoriales, que ordenan y regulan tanto el sector eléctrico como el de las telecomunicaciones, han venido estableciendo desde antiguo lo que en alguna de

² Séptima.- Municipios sin planeamiento urbanístico.

“Los Municipios que, a la entrada en vigor de esta Ley, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

1ª. En el suelo situado fuera de los núcleos de población, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de esta Ley, así como al procedimiento previsto en la misma para la calificación urbanística.

2ª. En los núcleos de población, se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima”.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



ellas se ha llegado a denominar “*servidumbre de paso aéreo*”. Pues bien, en virtud de la referida servidumbre, el predio sirviente – en el presente caso, los inmuebles que resultaran afectados por el cableado aéreo que se pretende restablecer – vendría obligado a soportar el vuelo de las instalaciones necesarias para proporcionar a los usuarios el suministro y distribución de la energía y acceso a las comunicaciones telemáticas, garantizadas por Ley con carácter universal. En este sentido, pueden verse los artículos 56³ de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y 46⁴ de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

En cualquier caso, y con independencia de las soluciones legales apuntadas, es conveniente recordar también, cómo muchas de las limitaciones y servidumbres impuestas a los bienes particulares, sobre todo, en el ámbito de los pequeños municipios, provienen de una etapa anterior en la que eran frecuentes las denominadas *servidumbres urbanas*, cuyo contenido y alcance, más que el resultado de su regulación a través de normas escritas, eran el fruto de la tradición y el consenso de la comunidad. En este sentido, muchas de ellas fueron

³ **Artículo 56. Servidumbre de paso.**

“1. La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la presente Ley y se registrará por lo dispuesto en la misma, en sus disposiciones de desarrollo y en la legislación mencionada en el artículo anterior.

2. La servidumbre de paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía.

3. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.

4. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones”.

⁴ **Artículo 46. Expropiación forzosa.**

“1. Los operadores titulares de redes públicas de telecomunicaciones a las que se refiere el artículo 43 podrán exigir que se les permita la ocupación de la propiedad privada, cuando así resulte necesario para la instalación de la red, ya sea a través de su expropiación forzosa o ya mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso de infraestructura de redes públicas de telecomunicaciones. En ambos casos, tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa.

.....”



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

mantenidas y conservadas a lo largo del tiempo mediante su incorporación a las diversas Ordenanzas municipales, por lo que, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda acudir a cualquiera de las vías legales anteriormente citadas, para el ejercicio de las facultades que en ellas se le reconocen, se recomienda, no obstante, la regulación de la materia a través de una Ordenanza municipal específica que, a modo de las antiguas Ordenanzas de Policía y Buen Gobierno, permitan al Ayuntamiento ejercitar las facultades de policía urbana que, con carácter general, ostenta.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 22 de Febrero de 2008