

Expediente: -----

Asunto: Expropiación forzosa del derecho de paso en la parcela 13 del polígono 7 (Ermita de -----)

Localidad: -----

Con fecha de entrada en este servicio el 16 de Agosto de 2022, se recibe solicitud de informe por parte del Sr Alcalde de -----, don -----, del siguiente tenor literal:

“Mediante la presente y en relación al inicio de expediente de expropiación forzosa de derecho de paso, pongo en su conocimiento los siguientes hechos:

Primero.- *En un primer momento, este Ayuntamiento, con el fin de promover el turismo y ocio de la localidad, desarrolló la adecuación de espacios turísticos en la naturaleza para la ocupación de ocio y tiempo libre para los vecinos y visitantes.*

Uno de estos espacios era el recinto de la Ermita -----, localizado en el polígono 7 parcela 13 del término municipal de -----, lugar donde se vienen desarrollando diferentes actividades, tanto públicas como privadas, en las instalaciones que allí se han habilitado para ello.

Justo en ese recinto se localiza una parcela privada, polígono 7 parcela 2, un olivar cuyo acceso se realiza desde la carretera ----- por un camino privado que atraviesa el recinto de la Ermita ----- hasta su entrada por una cancela existente en el cerramiento.

Con la finalidad de que las distintas actividades no interfieran en el acceso a este olivar, pudiendo causar molestias a la propiedad, el Ayuntamiento promovió realizar una propuesta de nuevo acceso a la propietaria de la finca privada (el olivar), otorgándole otro nuevo acceso más fácil y más cómodo pagado íntegramente por este Ayuntamiento (...)

Segundo.- *En segundo lugar, por parte de este Ayuntamiento, se inició expediente de expropiación forzosa del derecho de paso por el recinto de la ermita ----- (...)*

Tercero.- *Como documentación complementaria al expediente de referencia, y en aras de poder contestar las alegaciones presentadas por la interesada se adjuntan los siguientes documentos (...)*

Ante ello, solicito informe jurídico al respecto, de cara a la contestación de las alegaciones presentadas por la interesada al expediente de expropiación forzosa de derecho de paso.”

La solicitud viene acompañada de los documentos relacionados en la misma

Analizada la documentación remitida y la normativa de aplicación pasamos a emitir el siguiente

INFORME

La finca 2 del polígono 7 de ----- de referencia catastral -----
----- se trata de una finca enclavada ya que no posee acceso directo a camino público.

El artículo 564 del Código Civil establece:

El propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.

Si bien no existe título expreso, está reconocido el derecho de paso a través de la finca 13 del polígono 7, de referencia catastral -----, propiedad del Ayuntamiento de ----- de la siguiente manera.



El ayuntamiento de ----- pretende, para evitar que las actividades que vienen desarrollándose en la finca municipal pueden afectar negativamente a ese derecho de paso, pretende modificarlo, resolviéndolo a través de la finca 8 del polígono 7, de referencia catastral -----, también de propiedad municipal de la siguiente forma (propuesta inicial)



El informe técnico municipal que formula la propuesta de alteración del derecho de paso manifiesta lo siguiente:



Que el citado olivar se localiza en el inmueble de rústica polígono 7 parcela 2, con referencia catastral ----- del Término Municipal de -----.
Se trata de una parcela de 6.922 m² cercada con un muro de piedra granítica irregular en seco.

Limita con la parcela 13 del polígono 7 por el Oeste, Norte y Este; con la parcela 3 del polígono 7 por el Este y Sur; y con la parcela 5 del mismo polígono por el Oeste.

Su entrada se realiza por una cancilla localizada en el lado Este de su perímetro lindante con la parcela 13. Para llegar a hasta esta entrada desde la carretera -----, se utiliza un camino privado, en cuyo inicio hay una cancilla y con un trazado que discurre por la parcela 13, de Oeste a Este, junto a la linde de la propia parcela 2, hasta llegar a la cancilla de entrada, pasando por delante de la Ermita de -----. La longitud de este trazado son 192 m.

Se estudiada su ubicación, así como las parcelas lindantes, la carretera -----, caminos cercanos y las premisas de que la propuesta de nuevo acceso solamente afecte a terrenos de propiedad municipal, y no pasen por la parcela 13.

Con todo ello se plantea un nuevo acceso desde la carretera ----- hasta la parcela 2, a través de la parcela 8 de titularidad municipal. El nuevo trazado partiría desde un paso canadiense ubicado al inicio del camino, por lo que no habría que detenerse para abrir la cancilla, como ocurre actualmente. Desde este paso canadiense, con dirección Noreste, continuaría el trazado hasta llegar a límite de la parcela 2. Su trazado son 156 m., longitud menor que el actual y su desarrollo es más directo y cómodo.

Para habilitar este nuevo acceso habría que construir el firme y cunetas del nuevo camino de acceso en unos 128 m. de longitud y habilitar un nuevo paso en el muro perimetral de la parcela 2, con machones laterales y una cancilla.

En resumen, el nuevo trazado propuesto para el acceso a la finca enclavada desde la carretera provincial es de menor longitud y de trazado más simple que el actualmente existente, por lo que no supone menoscabo alguno del derecho de paso.

Para desarrollar la operación jurídica de alteración del acceso a la finca, el Ayuntamiento de ----- ha recurrido a la figura de la expropiación forzosa mediante el abono del justiprecio en especie, permutando la servidumbre de acceso inicial por la nueva, incluidas las obras necesarias para su materialización.

La competencia para expropiar está limitada a la Administración Pública, según recoge el artículo 2 de la Ley de Expropiación Forzosa. Sin embargo la alteración pretendida podría llevarse a cabo aunque el propietario de las fincas hubiera sido un particular, por la mera aplicación del artículo 545 del Código Civil:

El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.

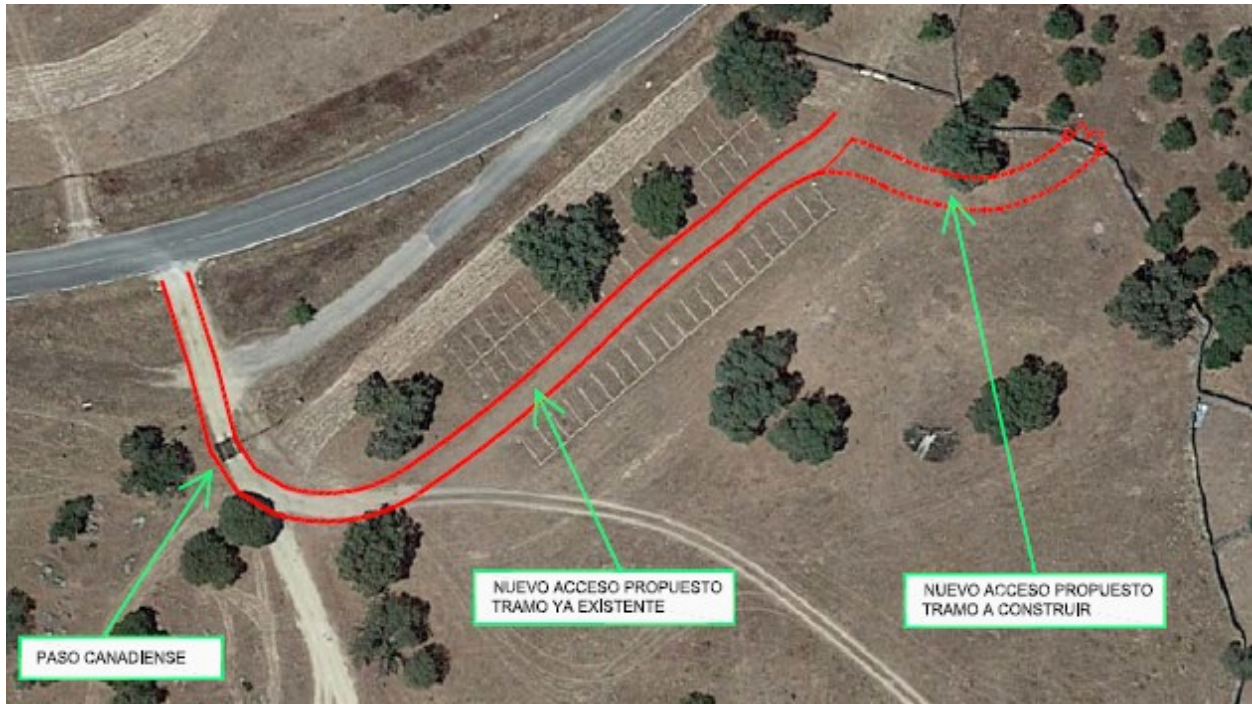
Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegara ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre.

Se trata de un negocio jurídico de naturaleza civil y no administrativa en el que, según nuestro criterio, el Ayuntamiento ha de proceder como sigue:

- Redacción del proyecto de las obras necesarias para la alteración del derecho de paso cuyo contenido deberá ser al menos el siguiente:

- Descripción de ambas fincas.
- Existencia actual o no de camino público o privado para el acceso a la finca particular.
- Mejor lugar de la finca municipal para, en su caso, establecer la servidumbre de paso.
- Dimensiones y superficie de la servidumbre a establecer.

- Indemnización a satisfacer por el particular por el establecimiento de la servidumbre.
- Requisitos, obras a realizar y demás características del trazado de la servidumbre.



En relación a este punto hemos de manifestar que la última propuesta de trazado recogida

Resulta de peor justificación que la inicialmente propuesta. El nuevo trazado atraviesa una zona de aparcamientos que suponemos de servicio a las actividades desarrolladas en la ermita, por lo que el argumento de la alteración del trazado para separar los usos públicos del acceso a la finca queda en entredicho.

Por otra parte, dado que la servidumbre de paso se establece habitualmente con intención de permanencia en el tiempo, y lo normal será que se extienda por un periodo superior a cuatro años, el órgano competente para modificar la servidumbre será el pleno corporativo

Para ello, el procedimiento a seguir no difiere del que se sigue en las enajenaciones patrimoniales, excepción hecha de lo relativo a la licitación pública, toda vez que en este caso, dadas las características y la finalidad de una servidumbre de paso, no se seguirá un procedimiento licitatorio, sino convencional con la propietaria del olivar.

Asimismo, se dirigirá escrito a la propietaria del olivar, poniéndole de manifiesto los requisitos y características de la servidumbre a fin de que se manifieste al respecto.

Seguidamente, se adoptará acuerdo de pleno relativo a la modificación de la servidumbre, así como sobre sus requisitos y características, así como acuerdo de pleno en relación al proyecto técnico formulado.

Finalmente, resulta aconsejable firmar un contrato entre ambas partes, que se elevaría a escritura pública, y posteriormente, se inscribiría en el Registro de la Propiedad.

En última instancia, y con la finalidad de no causar ningún perjuicio a la propietaria del olivar, los que suscriben entienden que, hasta tanto no haya finalizado la ejecución del nuevo acceso, se debe seguir permitiendo el acceso anterior.

En cualquier caso, las alegaciones formuladas por la interesada hacen referencia a una supuesta vulneración de derechos constitucionales que nada tienen que ver con la naturaleza civil de la alteración de la servidumbre, por lo que deben ser desestimadas.