



**Resolución del Ararteko, de 29 de agosto de 2007, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Santurtzi que deje sin efecto el expediente de deslinde tramitado en el polígono industrial “Balparda el Árbol”.**

Antecedentes

1. D<sup>a</sup> (...), propietaria, entre otros, de la parcela nº (...) del Proyecto de Reparcelación del Sector “IV” “Balparda El Árbol”, aprobado en el año 1996, se dirige al Ararteko para expresar su disconformidad con el expediente de deslinde que tramita el Ayuntamiento de Santurtzi.

El objeto concreto de la queja es que el expediente que tramita el Ayuntamiento, referido a las parcelas (...) del polígono señalado, no es propiamente un deslinde, sino una modificación encubierta del Proyecto de Reparcelación, a través de un procedimiento inadecuado y por órgano manifiestamente incompetente.

El deslinde ha sido solicitado por el titular de la parcela (...), ya que en el límite Oeste de su terreno ha aparecido una canalización de gas que impide ejecutar la construcción del pabellón para el que obtuvo la correspondiente licencia urbanística. Como consecuencia de la afección de esas instalaciones, se pretende el traslado de los límites de las tres parcelas afectadas en la proporción necesaria (aproximadamente 6,5 metros) para salvar la canalización de gas, traslado del límite de parcela al que se opone la reclamante.

Según la descripción registral, la parcela (...) no linda en ningún punto con la parcela (...) (de titularidad pública), sino con la parcela (...) que pertenece a la reclamante, parcela que a su vez linda con la que pertenece al Ayuntamiento.

Sin embargo, según señala la interesada, la Memoria del deslinde que se tramita indica que la parcela (...) linda por el Oeste con la parcela (...), apreciación que se contradice con lo que indica la inscripción registral de cada una de estas fincas y la realidad física en el terreno.

2. Tras recibir la reclamación, el Ararteko solicitó al Ayuntamiento la información pertinente sobre las cuestiones planteadas, con el fin de dar a la queja el trámite oportuno.



El Área de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento nos envió la información solicitada, junto con la documentación relativa al expediente de deslinde en tramitación.

En concreto, señalaba que:

*“De la documentación puede deducirse que la propuesta pretendía solucionar una situación generada por la indefinición de los límites parcelarios en el Proyecto de Reparcelación que data de 1996, en su relación con el entorno. La documentación gráfica base está en soporte papel, resultando que las superficies reales son inferiores a las contenidas en los planos por efecto del “fotocopiado” sucesivo. Este hecho fue detectado en la ejecución de la urbanización y se “palió” manteniendo las parcelas privadas con idénticas superficies y derechos, en detrimento de parcelas municipales de espacios libres con el objeto de no perjudicar los intereses de los particulares.”*

Esta explicación de la indefinición de los límites parcelarios, no resolvía la cuestión planteada por la reclamante de la inadecuación del expediente de deslinde, ya que la titular de la parcela (...), que había solicitado el deslinde, no lindaba con la parcela (...), que era la de titularidad municipal.

Además de ello, analizada la documentación remitida, complementada por otra posteriormente aportada por el Ayuntamiento, resultaban las siguientes circunstancias:

La ficha de la parcela adjudicada (...) expresamente determinaba la existencia de una servidumbre de paso, canalización de gas, a su límite Oeste.

El plano del Proyecto de Reparcelación aportado detalla la existencia de una canalización a lo largo y en la parte interior de la parcela (...). Esta canalización viene por el Norte desde fuera del límite del Sector, atraviesa la parcela en cuestión, el vial interior del polígono y discurre igualmente por la parcela (...), que resulta ser paralela con la parcela (...), con el vial interior en medio.

La Memoria del deslinde, de fecha 26 de diciembre de 2006 y Anexo de fecha 22 de diciembre de 2006, señala que se ha detectado una canalización de gas que no estaba inventariada, comprobándose que el gaseoducto y su ampliación no están



ubicados conforme al proyecto autorizado. Sobre esta cuestión discrepa la empresa “Naturgas Energía Distribución” que en su escrito de alegaciones señala que tal gaseoducto fue ejecutado en el lugar señalado por la licencia de obra concedida por acuerdo de la Comisión de Gobierno, de fecha 16 de abril de 1993. Los servicios jurídicos consideran que tal cuestión corresponderá en su momento determinarla a otro expediente administrativo que pueda incoarse.

Por otra parte, se constata en la Memoria el error de indicar que la parcela (...), linda por el oeste con la parcela (...), de titularidad municipal. Esta descripción no resulta acorde con la documentación aportada.

Con posterioridad, asesores de esta institución mantuvieron una reunión con técnicos del Ayuntamiento con el fin de ampliar la información recibida y contrastarla directamente con los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, según una primera valoración realizada sobre el expediente.

El Ayuntamiento continuó con la tramitación del expediente de deslinde, si bien la última información verbal facilitada es que el expediente ha sido paralizado, sin que se haya tomado decisión alguna sobre su continuidad.

A la vista de esta reclamación, tras analizar el planteamiento de la queja y de la información remitida por el ayuntamiento, hemos estimado oportuno remitirle las siguientes:

#### Consideraciones

1. En primer lugar, cabe señalar que el deslinde administrativo de los bienes públicos viene regulado en el artículo 56 al 69 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB) -Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio-.

Esta facultad se concreta en la posibilidad de promover y ejecutar el deslinde entre los bienes pertenecientes a las Entidades locales y los de los particulares, cuyos límites aparecieran imprecisos o sobre los que existieren indicios de usurpación. Los colindantes con fincas pertenecientes a las Entidades locales podrán reclamar su deslinde (Art. 56.2).

Por tanto, resulta necesario que existan dos premisas para que proceda el deslinde de los bienes públicos:



- Que los bienes a deslindar resulten colindantes con los pertenecientes al Ayuntamiento.
- Que los límites resulten imprecisos o que existieran indicios de usurpación.

Cuando se produzcan estas dos premisas, el Ayuntamiento de oficio o a instancias de cualquier interesado colindante, iniciara el expediente de deslinde.

El Ayuntamiento de Santurtzi justifica que al haberlo así solicitado el titular de la parcela (...), nos encontramos ante el supuesto señalado por el artículo citado. La cuestión es que la solicitud del interesado no es la premisa para que se pueda tramitar el deslinde sino el hecho de que exista una colindancia entre las parcelas, resultando que no existe tal situación entre la parcela privada (...) y la parcela (...) de titularidad municipal. En este sentido, por tanto, el expediente de deslinde no resultar ser el procedimiento adecuado para resolver el problema planteado.

2. Respecto a la otra premisa, es decir que los límites entre las fincas colindantes resulten imprecisos, procede analizar las circunstancias que se observan en el expediente.

La explicación facilitada por el Ayuntamiento de que la imprecisión de la documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación da como resultado que las superficies reales son inferiores a las contenidas en los planos, no concuerda con la justificación que resulta de la Memoria del deslinde.

El motivo que justifica el deslinde es la existencia de un gaseoducto no inventariado que es necesario salvar dadas las afecciones que esta instalación genera para ejecutar el proyecto de edificación autorizado. Sin embargo, tal como hemos indicado en los antecedentes, tal canalización constaba tanto en la descripción de la parcela (...) como en el plano gráfico aportado, por el interior de la parcela. Además, cabe añadir que la licencia de obras para el gaseoducto fue concedida en el año 1993 y el Ayuntamiento indica que el proyecto de Reparcelación fue aprobado en el año 1996.

También el titular de la canalización en sus alegaciones en el expediente expresa su disconformidad con tal apreciación y solicita su eliminación de la Memoria, si bien en el informe de contestación a las alegaciones, se indica que tal determinación corresponderá resolverla, en su caso, a otro expediente administrativo que pueda incoarse.



Tal como indica el Ayuntamiento, el deslinde consiste en practicar las operaciones técnicas de comprobación y, en su caso, de rectificación de situaciones jurídicas plenamente acreditadas (artículo 57.1 RB). En este caso, resulta que el punto de partida para iniciar el expediente de deslinde es la existencia del gaseoducto, sin que quede acreditado a quien corresponde asumir tal servidumbre, ni en virtud de que título tal canalización pasa en la práctica a formar parte de la parcela (...), lindante según la inscripción registral con la parcela (...) (también se menciona la parcela (...) en algún momento), aunque tal circunstancia no queda referenciada en el deslinde propuesto inicialmente.

Con la operación de deslinde que ahora se pretende tal canalización queda fuera de la parcela(...), situación que no corresponde con lo que resulta de la descripción que de esta finca hace el Proyecto de Reparcelación.

Cuestión distinta es el hecho de que, al parecer, la servidumbre de paso de la canalización de gas que consta en la descripción de la parcela (...), no fue trasladada a la inscripción practicada en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, circunstancia que podría tener otras consecuencias jurídicas que no vienen al caso.

Por otra parte, se hace constar que, según la Memoria del deslinde, las superficies globales y edificabilidades se mantienen, procediéndose únicamente a trasladar los lindes entre las tres parcelas en aproximadamente 6,5 metros, para salvar las afecciones del gaseoducto, que de esta manera quedan adscritas a otra parcela que, al parecer, es de titularidad municipal.

Tampoco, según la información y documentación disponible, el Proyecto de Reparcelación establece la posibilidad de ajustar los lindes de las diferentes parcelas, como consecuencia de las posibles afecciones que genera el gaseoducto previsto.

En suma, no existe, a nuestro entender, una indefinición de lindes entre las tres parcelas objeto de deslinde, sino que la operación que se pretende tiene por finalidad posibilitar la construcción de la edificación autorizada por acuerdo de 4 de julio de 2006, para lo que resultaba necesario salvar las afecciones que el gaseoducto existente en la parcela generaba.



3. El resultado de todo ello es que se procede a la modificación de las características de las parcelas, en cuanto a su ubicación física, así como en cuanto a las servidumbres que para la parcela (...) establecía el Proyecto de Reparcelación, cambios que no pueden llevarse a cabo a través de un expediente de deslinde administrativo, por no darse las premisas previstas para ello por el artículo 56 del RB.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

**RECOMENDACIÓN 20/2007, de 29 de agosto, al Ayuntamiento de Santurtzi**

Que deje sin efecto el expediente de deslinde administrativo de las parcelas (...) del Proyecto de Reparcelación del Sector “IV” “Balparda El Árbol”.