



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ÁREA DE SERVICIOS A LA CIUDADANÍA  
SERVICIO DE CONSUMO, COMERCIO, SALUBRIDAD Y MERCADOS  
SECCIÓN COMERCIO  
CALM/NGG  
Expte.- nº. 2317  
Autorización: 0938-V

Participo a Vd. que por la Señora **Concejala Delegada de Comercio, Consumo y Fiestas** de este Excmo. Ayuntamiento, se ha dictado el siguiente **Decreto**, en León a veintiséis de diciembre de dos mil veinticinco:

### " ASUNTO: Adopción de medidas provisionales.

Visto el escrito presentado por PASAJE LEON SL, con NIF B24700221, solicitud de autorización para la instalación de terraza vinculada al establecimiento de hostelería con nombre comercial "Café Pasaje", sito en CL Alfonso V, nº 11, León, León, España, en los términos previstos en la Ordenanza Municipal de Terrazas y Elementos Auxiliares de Hostelería y Restauración del Ayuntamiento de León, para la instalación de terraza en suelo privado de uso público, compuesta por el siguiente mobiliario: 1º. 12 veladores de mesas de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), esto es, solicita la adaptación de la autorización ya conferida al régimen de la Ordenanza; y asimismo, se solicita ex novo autorización para la instalación de 4 veladores de 4 mesas de 4 sillas en la Calle Alfonso V, enfrente de la fachada del local, en la zona no coincidente con el espacio de carga y descarga de la vía pública.

**RESULTANDO:** Que con fecha 22 de diciembre de 2025, se emite informe por el Técnico de Administración General adscrito a Comercio mediante el que se motiva:

### " ANTECEDENTES

**1º.-** Por Decreto 3556/2019, de la Concejala de Promoción Económica, de 12-11-2019, se resuelve: "PRIMERO: CONCEDER a PASAJE LEON SL con C.I.F.: B-24700221, la AUTORIZACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE TERRAZA Y/O ELEMENTOS AUXILIARES EN TERRENOS DE USO PÚBLICO CON FINALIDAD LUCRATIVA, mediante un total de DOCE VELADORES de 4 sillas c/u, para el exterior del establecimiento hostelero CAFETERÍA "CAFÉ PASAJE" sito en C/ Alfonso V, Nº 11, de León, a instalar en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), en dos filas de seis veladores cada una, adosada la primera a la fachada del establecimiento y sin rebasar los límites de la fachada del mismo, de forma que no interfiera en el libre tránsito peatonal y ajustándose al plano adjunto a la presente solicitud, con periodo de disfrute "ANUAL"...".

**2º.-** En el Boletín Oficial de la Provincia de León de Martes, 10 de diciembre de 2024, (Número 236), se ha publicado el texto completo de la Ordenanza municipal de Terrazas y Elementos Auxiliares de Hostelería y Restauración en el municipio de León. Norma que ha entrado en vigor, con arreglo a su Disposición Final Tercera, el Miércoles 11 de diciembre de 2024, desde ahora, la Ordenanza.

**3º.-** Que constan en el Expte.: 0938-V escritos presentados en Registro del Ayuntamiento de León el 27 de diciembre de 2024, el 10 de enero de 2025, el 1 de abril de 2025 y el 29 de julio de 2025, por D. Javier García Izquierdo, en representación de CP ORDOÑO II, 12 Y SAN AGUSTÍN, 7, (desde ahora, la Comunidad), con N.I.F. H24717142, mediante la que sucintamente aducen que la instalación de la terraza situada en el Pasaje de Ordoño II, en suelo de propiedad de la Comunidad, y autorizada por el Ayuntamiento en favor de PASAJE LEÓN SL, con C.I.F.: B-24700221, carece de permiso de la Comunidad para instalar la terraza en el Pasaje de Ordoño II, y por tanto, en aplicación de la Ordenanza de Terrazas (B.O.P. 10-12-2025) se solicita que se revoque o anule la autorización conferida en favor de PASAJE LEÓN, S.L. Asimismo, acompañan dichos alegaciones de certificación expedida por el Administrador de la Comunidad de Propietarios a catorce de julio de 2025, del siguiente tenor literal:

“(…)Que, habiendo consultado y analizado el Libro de Actas de la Comunidad de Propietarios mencionada, no consta en el mismo ni tampoco existe, acuerdo alguno adoptado en Junta de Propietarios, ya sean Ordinarias o Extraordinarias, por el que se autorice o de permiso a ninguna empresa o particular para la instalación de terrazas, veladores o cualquier otro elemento de hostelería o restauración en el Pasaje de Ordoño II, nº12 a C/ San Agustín nº 7, (vía privada de uso publico que pertenece a dicha Comunidad).

En consecuencia y según resulta del Libro de Actas de mi custodia la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL "EDIFICIO REY ORDOÑO"AVDA. DE ORDONO II, NUM. 12 AY 12 BY CALLE SAN AGUSTIN NUM. 5 Y 7 DE LEON/ con C.I.F. H-24717142 no ha concedido permiso ni autorización para que el establecimiento cafetería denominado "CAFE PASAJE" sito en C/ Alfonso V, ? 11, de León, instale en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso publico que pertenece a dicha Cdad. de Propietarios) elementos auxiliares de hostelería, terrazas, veladores, ni ningún otro elemento con finalidad lucrativa sobre el mismo, sin que en consecuencia detente titulo alguno, autorización expresa o permiso por parte de la Comunidad propietaria de dicho Pasaje para la instalación en el mismo de ninguno de los elementos que han sido referidos (..)".

Acompaña asimismo el escrito de alegaciones documento privado titulado "ESTATUTOS COMUNIDAD REY ORDOÑO".

**4º.** Se ha presentado por PASAJE LEON SL, con NIF B24700221, solicitud de autorización para la instalación de terraza vinculada al establecimiento de hostelería con nombre comercial "Café Pasaje", sito en CL Alfonso V, nº 11, León, León, España, en los términos previstos en la Ordenanza Municipal de Terrazas y Elementos Auxiliares de Hostelería y Restauración del Ayuntamiento de León, para la instalación de terraza en suelo privado de uso



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

público, compuesta por el siguiente mobiliario: 1º. 12 veladores de mesas de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), esto es, solicita la adaptación de la autorización ya conferida al régimen de la Ordenanza; y asimismo, se solicita ex novo autorización para la instalación de 4 veladores de 4 mesas de 4 sillas en la Calle Alfonso V, enfrente de la fachada del local, en la zona no coincidente con el espacio de carga y descarga de la vía pública.

**5º.** -Consta en el Expediente Informe del Arquitecto Municipal de 10-6-2025, que literalmente motiva:

*“(…)Se ha cursado visita de comprobación al lugar de la implantación, observándose que en el momento de la inspección la terraza instalada constaba de doce veladores de cuatro sillas cada uno, con la disposición que se señala en el escrito de alegaciones presentado por la propiedad, que es la siguiente: dos filas de seis veladores colocados longitudinalmente a lo largo de la fachada del establecimiento, presentando una separación entre las columnas segunda y tercera de aproximadamente 2,00 metros, a la altura de uno de los accesos del local, el situado en el pasaje de referencia.*

*Que no obstante, no se ha podido comprobar si la disposición indicada, cumplía las exigencias de la Ordenanza municipal de terrazas y elementos auxiliares de hostelería y restauración en el municipio de León, en vigor, dada la carencia documental del expediente en lo relacionado con la documentación gráfica exigida en el artículo 18.4 de ésta.*

*A este respecto, el titular o titulares de la terraza, deberán presentar al menos:*

- *Plano de situación de la terraza en PDF, preferentemente a escala 1:1.000 o 1:500, en el que viéndose el entorno se refleje la superficie a ocupar, ancho de acera o zona estancial, distancias a esquinas, banda prevista de circulación y acceso de vehículo de emergencia, paradas de transporte público, pasos de peatones y de vehículos, salidas de emergencia, entradas peatonales a edificios, rebajes y plazas reservadas para personas con movilidad reducida, centros y establecimientos sanitarios, así como a los elementos de mobiliario urbano existentes.*
- *Plano de detalle en PDF, preferentemente a escala 1:100 o 1:200 que indique todos los elementos y mobiliario de la terraza, su clase, número, dimensiones y superficie a ocupar. Asimismo, se señalarán las medidas correspondientes al frente de fachada del establecimiento y anchura de la acera y, en su caso, arbolado, mobiliario urbano existente y demás elementos de señalización*

reseñables. Asimismo, será necesario justificar el cumplimiento de las distancias de accesibilidad y de seguridad.

Todo ello teniendo en cuenta que la terraza se sitúa en un pasaje peatonal, y que por razones de comparación o similitud, deberá cumplir las exigencias establecidas en el artículo 9.2 de la ordenanza, correspondiente a las condiciones de ubicación para las terrazas situadas en calles peatonales o de plataforma única, que entre otras son las siguientes:

- En estas zonas, aunque con carácter general se pueden instalar terrazas, atendiendo a la anchura y circunstancias especiales de cada calle, se realizará un estudio especial por parte de los técnicos municipales, atendiendo a los usos habituales de la misma y sus circunstancias, para considerar su ordenación. En cualquier caso, se respetará un itinerario peatonal continuo y en línea recta de mínimo 1,80 metros de anchura a lo largo de la vía, asegurándose también la transitabilidad de la vía para los vehículos de emergencia. Esto implica que, con carácter excepcional, pueda autorizarse su instalación adosada a la fachada del edificio, en la longitud que ocupe el establecimiento, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible. En este supuesto, en ausencia de pavimento táctil indicador, deberá instalarse protecciones laterales que delimiten el itinerario peatonal accesible y se evitará que cualquier elemento o situación de las terrazas pueda generar un peligro a las personas, en especial, a aquellas con discapacidad visual.
- Todo el mobiliario quedará instalado en el espacio delimitado por las protecciones laterales, el cual será retirado de la vía pública al finalizar el horario de funcionamiento de la instalación”.

**6º.-** Por Decreto 7737/2025 de la Concejala Delegada de Comercio, se resuelve:

**“PRIMERO:** CONFERIR LA CONDICIÓN DE INTERESADO a CP ORDOÑO II, 12 Y SAN AGUSTÍN, 7, con N.I.F. H24717142, y acumular la tramitación del procedimiento resultante de las instancias y documentación que se cita en los antecedentes presentada por dicho interesado al procedimiento de regularización de autorización conferida en el Expte.: 0938-V mediante el Decreto de fecha 12 de noviembre de 2019 dictado por la Concejala Delegada de Promoción Económica. Procedimiento de regularización impulsado por PASAJE LEON SL con C.I.F.: B-24700221, mediante escrito con nº de Registro 66229/2024.

**SEGUNDO:** DAR A AMBOS INTERESADOS TRASLADO DE LA DOCUMENTACIÓN ANONIMIZADA obrante en dicho expediente iniciado mediante escrito con nº de Registro 66229/2024, así como de la presentada en los escritos del resto de interesados”. Dicho Decreto ha sido notificado en tiempo y forma a los interesados. Consta en el expediente la aceptación de la notificación telemática realizada por la Comunidad de Propietarios Ordoño II,



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

12 y San Agustín, 7, (desde ahora, la Comunidad) el 06/08/2025. Asimismo, conforme al artículo 43. 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, consta rechazada la notificación telemática el 15/8/2025 por la mercantil titular del establecimiento hostelero, PASAJE LEON SL (desde ahora, la mercantil) conforme a certificado de no acceso en 10 días naturales desde su puesta a disposición a sede electrónica emitido automáticamente.

**7º.**-Con fecha 21-8-2025, en nombre de la Comunidad, se presenta escrito con Registro de Entrada en el Ayuntamiento de León con nº 48082 / 2025, mediante el que se aducen alegaciones y se incorporan documentos correspondientes esencialmente con copia de los Estatutos de la Comunidad y la certificación emitida por el Administrador de la Comunidad del siguiente tenor:

*“Que, habiendo consultado y analizado el Libro de Actas de la Comunidad de Propietarios mencionada, no consta en el mismo ni tampoco existe, acuerdo alguno adoptado en Junta de Propietarios, ya sean Ordinarias o Extraordinarias, por el que se autorice o de permiso a ninguna empresa o particular para la instalación de terrazas, veladores o cualquier otro elemento de hostelería o restauración en el Pasaje de Ordoño II, nº12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público que pertenece a dicha Comunidad).*

*En consecuencia y según resulta del Libro de Actas de mi custodia la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL "EDIFICIO REY ORDONO"AVDA. DE ORDONO II, NUM. 12 AY 12 BY CALLE SAN AGUSTIN NUM. 5 Y 7 DE LEON/ con C.I.F. H-24717142 no ha concedido permiso ni autorización para que el establecimiento cafetería denominado "CAFE PASAJE" sito en C/ Alfonso V, Nº 11, de León, instale en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso publico que pertenece a dicha Cdad. de Propietarios) elementos auxiliares de hostelería, terrazas, veladores, ni ningún otro elemento con finalidad lucrativa sobre el mismo, sin que en consecuencia detente titulo alguno, autorización expresa o permiso por parte de la Comunidad propietaria de dicho Pasaje para la instalación en el mismo de ninguno de los elementos que han sido referidos”.*

**8º.**- Por Decreto 8829/2025, de 9-9-2025, de la Concejala Delegada de Comercio, se resuelve:

**“PRIMERO:** Acordar un período de prueba por plazo común de 30 días hábiles desde el siguiente al de la notificación del acuerdo de necesidad de prueba, para que la mercantil titular del establecimiento hostelero “Café Pasaje” y la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL "EDIFICIO REY ORDONO"AVDA. DE ORDONO II, NUM. 12 AY 12 BY CALLE SAN AGUSTIN NUM. 5 Y 7 DE LEON/ con C.I.F. H-24717142, aporten cuantos medios de prueba consideren oportunos con el objeto de comprobar la existencia o inexistencia de derecho real o servidumbre convencional que permita a PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221,

*mantener autorización para la instalación de mobiliario consistente en 12 veladores de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), en dos filas de seis veladores cada una, adosada la primera a la fachada del establecimiento y sin rebasar los límites de la fachada del mismo, de forma que no interfiera en el libre tránsito peatonal y ajustándose al plano adjunto a la presente solicitud, con periodo de disfrute "ANUAL", otorgada en virtud de Decreto 3556/2019, de la Concejala de Promoción Económica, de 12-11-2019.*

**SEGUNDO:** *Dar traslado a PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221, de los documentos y alegaciones se aducen por la Comunidad mediante escrito con Registro de Entrada en el Ayuntamiento de León con nº 48082 / 2025".*

**9º.-** *Se ha presentado por PASAJE LEON SL, con NIF B24700221, con entrada en el Registro del Ayuntamiento de León el 22-10-2025, escrito mediante el que, sintéticamente, invoca la necesidad de trámite de audiencia y la existencia de un conflicto civil entre particulares y solicita:*

*"(...) PRIMERO: Se tenga por presentado este escrito y se conceda un plazo de audiencia de al menos 10 días a fin de que se pueda presentar la documentación complementaria del conflicto civil entre particulares y del derecho de servidumbre existente.*

**SEGUNDO:** *No se produzca la extinción del ordenamiento jurídico de la autorización de la terraza CAFÉ PASAJE hasta que no recaiga resolución judicial firme que desacredite el derecho que esta parte tiene al uso del suelo frente a la comunidad de propietarios REY ORDOÑO."*

**10º.-** *El 29-10-2025, se notifica electrónicamente a la Comunidad de Propietarios el siguiente oficio de 28-10-2025 mediante el que se le confiere Trámite de Audiencia: "Visto escrito presentado por PASAJE LEON SL, con CIF: B24700221, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de León con nº de entrada 63970/2025, con ocasión del período de prueba conferido por plazo común de 30 días hábiles tanto a la mercantil interesada como al interesado COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL" EDIFICIO REY ORDOÑO", CIF: H24717142, se le da traslado del mismo y se le comunica la concesión de un trámite de audiencia para presentar las alegaciones que estime pertinentes en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el día siguiente a la notificación de este escrito, según art. 89.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas."*

**11º.-** *El 28-10-2025, se notifica electrónicamente a la mercantil PASAJE LEON SL el siguiente oficio de 28-10-2025 mediante el que se le confiere Trámite de Audiencia: "Visto escrito presentado por PASAJE LEON SL, con CIF: B24700221, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de León con nº de entrada 63970/2025, con ocasión del período de prueba conferido por plazo común de 30 días hábiles tanto a la mercantil interesada como al interesado COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL" EDIFICIO REY ORDOÑO", CIF: H24717142, se le da traslado del mismo y se le comunica la concesión de un*



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

trámite de audiencia para presentar las alegaciones que estime pertinentes en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el día siguiente a la notificación de este escrito, según art. 89.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”.

**12º.-** Se ha presentado por PASAJE LEON SL, con NIF B24700221, con entrada en el Registro del Ayuntamiento de León el 13-11-2025, escrito mediante el que solicita:

**“PRIMERO.-** La suspensión de todo procedimiento de revocación de la autorización vigente habida cuenta del conflicto civil entre particulares del que esta parte presenta prueba de su derecho de posesión de propiedad.

**SEGUNDO.-** Que por parte del Ayuntamiento de León se paralice el expediente de actualización de licencia por cuanto esta parte cumple con TODOS los requisitos en lo que a derecho público se refiere.

**TERCERO.-** Advertir las acciones legales que se interpondrán contra autoridad o funcionarios que menoscabe derechos de esta parte pudiéndose producir perjuicios de difícil o imposible reparación debido a los beneficios que se obtienen por la terraza, hasta que no se pronuncien los tribunales sobre el conflicto existente.”.

Mediante Requerimiento de Comercio de 21-11-2025, notificado el 24-11-2025 al interesado, se requiere de la mercantil PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221, que en diez días hábiles a contar desde el siguiente de la notificación presente la siguiente información o documentación: **“(…)deberá presentar la documentación que a continuación se indica, siendo ésta necesaria, para poder emitir los informes de valoración relativos a la solicitud formulada:**

- Decreto de admisión a trámite de demanda con ID Lexnet 1202510828062491.
- Documento completo de demanda con ID Lexnet 1202510828062491, o en el que al menos se vea el petitum de la demanda.”.

**13º.-** Consta en el Expediente Informe de Policía Local de 05-12-2025, referido a la solicitud ex novo de autorización para la instalación de 4 veladores de 4 mesas de 4 sillas en la Calle Alfonso V, enfrente de la fachada del local, en la zona no coincidente con el espacio de carga y descarga de la vía pública.

**14º.-** Con fecha 4-12-2025, tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento de León contestación de la mercantil PASAJE LEÓN SL, con C.I.F.: B-24700221, mediante el que acompaña:

- Decreto de admisión a trámite de demanda con ID Lexnet1202510828062491.
- Documento completo de demanda con ID Lexnet 1202510828062491, o en el que al menos se vea el petitum de la demanda.

Asimismo, la mercantil solicita:

*“Nuevamente y por los fundamentos expresados se REITERA:*

*PRIMERO.- La suspensión de todo procedimiento de revocación de la autorización vigente habida cuenta del conflicto civil entre particulares del que esta parte presenta prueba de su derecho de posesión de propiedad y la autorización tácita concedida.*

*SEGUNDO.- Que por parte del Ayuntamiento de León se paralice el expediente de actualización de licencia por cuanto esta parte cumple con TODOS los requisitos en lo que a derecho público se refiere y también en cuanto a derecho privado.*

*TERCERO.- Advertir las acciones legales que se interpondrán contra autoridad o funcionarios que menoscabe derechos de esta parte pudiéndose producir perjuicios de difícil o imposible reparación debido a los beneficios que se obtienen por la terraza, hasta que no se pronuncien los tribunales sobre el conflicto existente”.*

*15º.- Que el 17-12-2025, tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento de León escrito de la COMUNIDAD P ORDOÑO II 12 Y SAN AGUSTIN 7, N.I.F. H24717142, mediante el que considera probado que PASAJE LEÓN SL, con C.I.F.: B-24700221 carece de permiso para instalar la terraza en el Pasaje de Ordoño II, y por tanto, en aplicación de la Ordenanza de Terrazas (B.O.P. 10-12-2025) reitera la solicitud de “(...) se deje sin efecto, se revoque y anule la autorización, ante la incontrovertible falta de permiso, autorización o título jurídico que permita la ocupación y explotación comercial privativa del mismo por parte de la mercantil PASAJE LEÓN, S.L.”.*

*Antecedentes a los que resultan de aplicación los siguientes*

### **FUNDAMENTO DE DERECHO**

*El artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, faculta a los funcionarios responsables para emitir informe cuando así se requiera sobre los asuntos sometidos a su competencia. De dicho precepto, deriva el siguiente*

### **ANÁLISIS RAZONADO DE DOCTRINA Y LEGISLACIÓN APLICABLE**

**FUNDAMENTO PRIMERO. DE LA DISTINTA NATURALEZA DE LA PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN DEMANIAL PARA LA INSTALACIÓN DE 4 VELADORES DE 4 MESAS DE 4 SILLAS EN LA CALLE ALFONSO V, CONCURRENTE CON LA SOLICITUD DE PRÓRROGA DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA POR DECRETO 3556/2019. TRAMITACIÓN CONJUNTA.**

*Se ha presentado por PASAJE LEON SL, con NIF B24700221, solicitud de autorización para la instalación de terraza vinculada al establecimiento de hostelería con nombre comercial "Café Pasaje", sito en CL Alfonso V, nº 11, León, León, España, en los términos previstos en la Ordenanza Municipal de Terrazas y Elementos Auxiliares de Hostelería y Restauración del*



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

*Ayuntamiento de León, para la instalación de terraza en suelo privado de uso público, compuesta por el siguiente mobiliario: 1º. 12 veladores de mesas de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), esto es, solicita la adaptación de la autorización ya conferida al régimen de la Ordenanza; 2º. y asimismo, se solicita ex novo autorización para la instalación de 4 veladores de 4 mesas de 4 sillas en la Calle Alfonso V, enfrente de la fachada del local, en la zona no coincidente con el espacio de carga y descarga de la vía pública.*

*Ambas solicitudes se refieren a permisos de distinta naturaleza. A saber, por un lado, la solicitud de prórroga de autorización de 12 veladores de mesas de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), reclama la aplicación de la autorización municipal de instalación de terraza en suelo privado de uso público, que es un medio de control preventivo sobre el ejercicio de la Actividad Económica legitimado por el artículo 84.bis 1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, junto con el artículo 11 de la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León, que prescribe la necesidad de Autorización Municipal para la explotación de actividades recreativas o espectáculos públicos mediante instalaciones no permanentes, razón por la que la Ordenanza Municipal de Terrazas y Elementos Auxiliares de Hostelería en el Municipio de León, al igual que su antecesora de 2009, extiende en su artículo 2 su ámbito de aplicación a las terrazas de hostelería instaladas en terrenos privados de uso público“(...)Esta ordenanza será de aplicación, no sólo a la instalación de terrazas en los terrenos de uso y dominio público del municipio de León sino que es extensiva a los terrenos de dominio privado de uso público en superficie. En este último caso, las personas titulares de las terrazas no tendrán que abonar la tasa por ocupación de terrenos de uso público local, al no ser el espacio en el que se colocan, dominio público municipal”. En cambio, la petición de autorización para la instalación de una terraza con 4 veladores de 4 mesas con 4 sillas en la Calle Alfonso V demanda la concesión de un título habilitante para la explotación del dominio público en el sentido del artículo 85, y el artículo 86.1, ambos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

*Nada impide, sin embargo que los expedientes de despacho de ambas peticiones puedan tramitarse en unidad de acto conforme al principio de agilidad de trámites administrativos contemplado en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*

*Es necesario comprobar, por tanto, los requisitos formales y materiales de ambas peticiones.*

**FUNDAMENTO SEGUNDO. FUNDAMENTOS FORMALES DE LAS PETICIONES DE INSTALACIÓN DE TERRAZA. ADOPCIÓN DE MEDIDA PROVISIONAL EN CASO DE LA TERRAZA INSTALADA EN SUELO**

## **PRIVADO DE USO PÚBLICO. INFORME FAVORABLE DE LA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INSTALAR EN SUELO PÚBLICO.**

La tramitación de ambas peticiones de instalación de terraza requiere verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos formales:

### **I. Requisitos del artículo 17 de la Ordenanza Municipal de Terrazas**

De acuerdo con el citado artículo, pueden ser solicitantes de la autorización:

- a) Quienes consten como titulares de un establecimiento con licencia o comunicación ambiental habilitante.
- b) Quienes se hallen al corriente de sus obligaciones con la Hacienda Municipal.
- c) Quienes abonen la tasa correspondiente, conforme a la ordenanza fiscal.
- d) Quienes tengan contratado un seguro de responsabilidad civil.

De la documentación incorporada al expediente, se comprueba:

- La persona solicitante consta como titular del establecimiento habilitado para actividad hostelera (requisito a).
- Consta acreditación de hallarse al corriente con la Hacienda Municipal (requisito b).
- Se acompaña póliza en vigor de seguro de responsabilidad civil (requisito d).
- **Respecto al requisito c) relativo al pago de la tasa**, no es precisa en cuanto a autorizaciones en vías privadas de uso público, y caso de autorizarse la instalación de elementos de terraza en la Calle Alfonso V, se devengará tasa con la aprobación de la autorización conforme a la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Ocupación de Terrenos de Uso Público Local Con Mesas y Sillas con Finalidad Lucrativa.

### **II. Requisitos del artículo 18 de la Ordenanza**

Se ha verificado que la solicitud presentada incluye:

- Identificación del solicitante.
- Acreditación de titularidad del establecimiento.
- Plano de planta acotado y descripción del mobiliario a instalar. Ello sin perjuicio de las modificaciones que resulten necesarias como consecuencia de actuaciones de comprobación realizadas por Policía Municipal o la Inspección de Vigilancia de Vías respecto del cumplimiento de los requisitos de ubicación, estéticos y técnicos o de mobiliario, que prescriben los artículos 6 a 12 y el Anexo II de la Ordenanza.
- Declaración responsable de que se cumplen los requisitos de accesibilidad.
- Justificante de contratación del seguro (ya analizado).

No obstante lo anterior, respecto a la autorización para la instalación de 12 veladores de mesas de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), en virtud de la documentación aportada por la Comunidad, es objeto de duda la viabilidad de la verificación del cumplimiento del artículo 18.4.a) de la Ordenanza, del siguiente tenor:



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

"4. En la documentación a acompañar se deberá hacer constar de forma detallada lo siguiente: a) Si el emplazamiento propuesto es espacio de dominio público o privado de uso público.

**En el caso de terrazas que se vayan a instalar en terrenos privados de uso público se requiere, acreditación de la propiedad o título jurídico que habilite para la utilización privativa del espacio, y, excepcionalmente, cuando no sea posible acreditarlo, autorización de las comunidades de propietarios afectadas**".

Al respecto, la Comunidad de Propietarios como apoyo probatorio de su petición de extinción de la autorización otorgada a PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221, para la instalación de mobiliario consistente en 12 veladores de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, presenta certificación del Administrador de la Comunidad de que en el libro de Actas no se autoriza a la instalación de dicha terraza hostelera mediante acuerdo alguno adoptado por la comunidad propietaria del terreno.

No obstante lo anterior, la mercantil hostelera PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221 presenta como elemento probatorio en que sustenta sus alegaciones, los siguientes documentos:

-1. Decreto de admisión a trámite de demanda con ID Lexnet1202510828062491.

- 2. Documento completo de demanda con ID Lexnet 1202510828062491, o en el que al menos se vea el petitum de la demanda.

Del estudio del documento de demanda, cabe destacar que la misma se funda y acompaña de certificación de obra nueva y división horizontal en que se asevera la constitución de servidumbre de paso a favor de local comercial en que se ubica el establecimiento hostelero:

lateral, ubicada en su fachada lateral y al...  
dominante, para que tenga paso a través de la apertura de puertas situadas a nivel de planta baja en dicha fachada lateral derecha -planta baja y local comercial- al pasaje. Dicha servidumbre permitirá la entrada y salida peatonal del predio dominante -planta baja y local comercial-, y su circulación por todo el pasaje al tratarse de un espacio privado de uso público, ya sea por la parte descubierta como por la cubierta. Gastos de mantenimiento: ambas partes acuerdan que la conservación y reparación, sean ordinarios o extraordinarios, del pasaje serán satisfechos por

Asimismo, resalta de entre los documentos aportados por la Comunidad el documento privado titulado como "ESTATUTOS COMUNIDAD REY ORDOÑO". En la Cláusula Tercera de dicho documento se halla idéntica limitación del derecho de propiedad de los terrenos del Pasaje de Ordoño II que ya motivó el otorgamiento por el Ayuntamiento de León del Decreto 3556/2019, de la Concejala de Promoción Económica, de 12-11-2019, se resuelve: "PRIMERO: CONCEDER a PASAJE LEON SL con C.I.F.: B-24700221, la

*AUTORIZACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE TERRAZA Y/O ELEMENTOS AUXILIARES EN TERRENOS DE USO PÚBLICO CON FINALIDAD LUCRATIVA, mediante un total de DOCE VELADORES de 4 sillas c/u, para el exterior del establecimiento hostelero CAFETERÍA "CAFÉ PASAJE" sito en C/ Alfonso V, Nº 11, de León, a instalar en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), en dos filas de seis veladores cada una, adosada la primera a la fachada del establecimiento y sin rebasar los límites de la fachada del mismo, de forma que no interfiera en el libre tránsito peatonal y ajustándose al plano adjunto a la presente solicitud, con periodo de disfrute "ANUAL"...". A saber, la Norma Tercera de dichos estatutos incorpora la siguiente redacción:*

*"(...)Los titulares actuales o futuros de locales comerciales, podrán destinarlo, sin necesidad de aprobación o intervención de la Junta de Propietarios, a cualquier clase de actividad comercial o mercantil que permita la legislación vigente y las Ordenanzas Municipales incluido el uso de hostelería u otras actividades calificadas.*

*Los titulares actuales o futuros de locales comerciales podrán instalar en el pasaje, sin necesidad de aprobación de la Junta de Propietarios, terrazas (veladores) bajo las siguientes normas:*

*La instalación no será fija, no permitiéndose sujeción mediante tomillos o de otro tipo al pavimento existente, a fin de no alterar la impermeabilidad de la planta sótano.*

*Deberán barrer y limpiar diariamente el pasaje, mientras utilicen esas terrazas.(...)"*

*Por tanto, a efectos del artículo 18.4 A) de la vigente Ordenanza de Terrazas, la concesión o no de un acuerdo de la Junta de Propietarios de la "Comunidad de propietarios del Edificio Rey Ordoño" resulta irrelevante para la capacidad de PASAJE LEON SL de explotar el mencionado espacio de propiedad privada y uso público mediante la instalación de una terraza de hostelería mientras no se modifiquen los citados estatutos. Y a mayor abundamiento, si la carga establecida en los estatutos por la que la Comunidad se obliga a soportar la instalación de terrazas de hostelería de los locales comerciales con paso al Pasaje sin necesidad de aprobación de la Junta de Propietarios pudiera ser calificada de servidumbre convencional positiva, ex artículo 546.6 del Código Civil, no parece que pudiera ser revocada unilateralmente por la Comunidad, en cuanto a titular del predio sirviente, sino en su caso mediante la redención que se acordara con el titular del predio dominante.*

*Sin embargo, por imperativo del artículo 117.3 de la Constitución, al ser la detentación por de PASAJE LEON SL del título suficiente para instalar una terraza de 12 veladores de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, una cuestión sub iudice, como se deriva del Decreto de admisión a trámite de demanda con ID Lexnet1202510828062491, no corresponde a esta Administración el emitir más juicios de valor al respecto que el correspondiente a la apariencia de Buen Derecho que requiere la adopción de medidas provisionales Administrativas, como es exigencia del artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En tal sentido, salvo resolución judicial en contrario, de la documentación obrante en el expediente se deriva la apariencia de que*



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

PASAJE LEON SL, ex artículo 18.4.a) de la vigente Ordenanza de Terrazas, ostenta legitimidad para solicitar la prórroga de la autorización conferida inicialmente por Decreto 3556/2019, de la Concejala de Promoción Económica, de 12-11-2019. Por tanto, y habida cuenta del posible daño económico que pudiera casuar la opción contraria, ex artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, hasta que sea firme la resolución judicial que termine el proceso judicial incoado, procede adoptar medida provisional de mantenimiento de la vigencia de la autorización otorgada por Decreto 3556/2019, de la Concejala de Promoción Económica, de 12-11-2019, mediante la que se resuelve: "PRIMERO: CONCEDER a PASAJE LEON SL con C.I.F.: B-24700221, la AUTORIZACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE TERRAZA Y/O ELEMENTOS AUXILIARES EN TERRENOS DE USO PÚBLICO CON FINALIDAD LUCRATIVA, mediante un total de DOCE VELADORES de 4 sillas c/u, para el exterior del establecimiento hostelero CAFETERÍA "CAFÉ PASAJE" sito en C/ Alfonso V, Nº 11, de León, a instalar en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), en dos filas de seis veladores cada una, adosada la primera a la fachada del establecimiento y sin rebasar los límites de la fachada del mismo, de forma que no interfiera en el libre tránsito peatonal y ajustándose al plano adjunto a la presente solicitud, con periodo de disfrute "ANUAL"...". Ex artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, los interesados habrán de comunicar al Ayuntamiento de León la firmeza de la resolución finalizadora del proceso judicial en el plazo de diez días hábiles desde el siguiente a que se les notifique la firmeza de la misma, a efectos de que la Administración pueda resolver de forma definitiva el procedimiento administrativo iniciado para la regularización de la terraza citada conforme al régimen emanado de la Ordenanza de Terrazas (B.O.P. de 10-12-2024).

En lo que respecta a la solicitud ex novo de PASAJE LEON SL de autorización para la instalación de 4 veladores de 4 mesas de 4 sillas en la Calle Alfonso V, enfrente de la fachada del local, en la zona no coincidente con el espacio de carga y descarga de la vía pública, vistos los artículos 17 y 18 de la Ordenanza de Terrazas y la documentación presentada, se informa favorablemente su tramitación.

### **FUNDAMENTO TERCERO. FUNDAMENTOS MATERIALES DE LAS PETICIONES DE INSTALACIÓN DE TERRAZA. NO SE APRECIAN IMPEDIMENTOS.**

Corresponde en este punto analizar el cumplimiento del régimen establecido en los artículos 6 a 14 de la Ordenanza de Terrazas, así como en otras normas relevantes, tales como la Orden TMA/851/2021 establece las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y uso de los espacios públicos urbanizados en España.

En este sentido, de la información obrante en el expediente no se aprecian impedimentos para la autorización favorable de la instalación de los elementos

de terraza solicitados, tanto en vía pública como en vía privada, por PASAJE LEÓN SL:

1. Especialmente a tenor del Informe de Policía Local de 05-12-2025, referido a la solicitud ex novo de autorización para la instalación de 4 veladores de 4 mesas de 4 sillas en la Calle Alfonso V, que informa favorablemente la autorización en la ubicación de vía pública rogada de SE ESTIMA AUTORIZABLE la instalación en la Calle Alfonso V Nº11 de León, de TRES (3) veladores de 4 sillas c/u, distribuidos de forma lineal sobre la proyección de la fachada del establecimiento;
2. Así como a la vista del Informe del Arquitecto Municipal de 10-6-2025, que expresa un Informe Favorable con condiciones. En su virtud, no se aprecia impedimento derivado de normativa material aplicable a la autorización de la instalación terraza de hostelería en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), en dos filas de seis veladores cada una, adosada la primera a la fachada del establecimiento y sin rebasar los límites de la fachada del mismo, sin perjuicio de las limitaciones o reducciones de disposición, ubicación, condiciones de orden estético o técnico o número de mobiliario, que resulten de posteriores actuaciones municipales encaminadas a la verificación de cumplimiento de la normativa vigente.

#### **FUNDAMENTO CUARTO. ÓRGANO COMPETENTE PARA LA RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE.**

Compete la resolución del expediente y de cuantas cuestiones incidentales o actos de trámite se sostengan en relación al mismo, a la Concejalía de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 23.4 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el Decreto de la Alcaldía- Presidencia de 16 de junio de 2015, por las que se delegan al Concejal de Comercio, Consumo y Fiestas las facultades de dirigir el Servicio de Comercio y Consumo, así como la de gestionarlo en general y la facultad de resolver mediante actos administrativos que afecten a terceros en las materias en el mismo relacionadas.

#### **FUNDAMENTO QUINTO. RECURSOS ADMINISTRATIVOS PROCEDENTES.**

Sin perjuicio de cuantos otros estimasen los interesados como más convenientes a su derecho, es aplicable el artículo 52.1, y el 52.2.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, del siguiente tenor:

“Artículo 52.

1. Contra los actos y acuerdos de las Entidades locales que pongan fin a la vía administrativa, los interesados podrán ejercer las acciones que procedan ante la jurisdicción competente, pudiendo no obstante interponer con carácter previo y potestativo recurso de reposición.



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

2. Ponen fin a la vía administrativa las resoluciones de los siguientes órganos y autoridades: (...)

b) Las de autoridades y órganos inferiores en los casos que resuelvan por delegación del Alcalde, del Presidente o de otro órgano cuyas resoluciones pongan fin a la vía administrativa. (...).

El recurso que se presente se sustanciará conforme a lo dispuesto en los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Vistos los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho, se evacúa la siguiente

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1. Examinada la solicitud presentada, y a la vista de la documentación aportada y de las alegaciones y documentos de Hecho y de Derecho de los Interesados en el Expediente, así como los Informes constantes en el mismo, es necesario, proporcional y adecuado adoptar medida provisional que permita a PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221, mantener temporalmente la autorización para la instalación de mobiliario consistente en 12 veladores de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), en dos filas de seis veladores cada una, adosada la primera a la fachada del establecimiento y sin rebasar los límites de la fachada del mismo, de forma que no interfiera en el libre tránsito peatonal y ajustándose al plano adjunto a la presente solicitud, con periodo de disfrute "ANUAL", otorgada en virtud de Decreto 3556/2019, de la Concejala de Promoción Económica, de 12-11-2019.

Ello sin perjuicio de las limitaciones o reducciones de disposición, ubicación, condiciones de orden estético o técnico o número de mobiliario, que resulten de posteriores actuaciones municipales encaminadas a la verificación de cumplimiento de la normativa vigente.

La eficacia de la medida provisional adoptada terminará en todo caso con la firmeza de la resolución finalizadora del proceso judicial iniciado mediante la interposición de demanda con ID Lexnet1202510828062491.

A efectos de que la Administración pueda resolver de forma definitiva el procedimiento administrativo iniciado para la regularización de la terraza citada conforme al régimen emanado de la Ordenanza de Terrazas (B.O.P. de 10-12-2024), los interesados habrán de comunicar al Ayuntamiento de León la firmeza de la resolución finalizadora del

*proceso judicial en el plazo de diez días hábiles desde el siguiente a que se les notifique la firmeza de la misma.*

2. *Examinada la solicitud presentada, y a la vista de la documentación aportada y de las alegaciones y documentos de Hecho y de Derecho de los Interesados en el Expediente, así como los Informes constantes en el mismo, procede autorizar la solicitud de PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221, de instalación en la Calle Alfonso V Nº11 de León, de TRES (3) veladores de 4 sillas c/u, distribuidos de forma lineal sobre la proyección de la fachada del establecimiento, conforme a la distribución manifestada en el Informe de Policía Local de 05-12-2025”.*

**CONSIDERANDO:** Que esta Concejalía, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 23.4 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 16 de junio de 2015, por las que se delegan al Concejal de Comercio, Consumo y Fiestas las facultades de dirigir el Servicio de Comercio y Consumo, así como la de gestionarlo en general y la facultad de resolver mediante actos administrativos que afecten a terceros en las materias en el mismo relacionadas, **HA RESUELTO:**

**PRIMERO:** Examinada la solicitud presentada, y a la vista de la documentación aportada y de las alegaciones y documentos de Hecho y de Derecho de los Interesados en el Expediente, así como los Informes constantes en el mismo, es necesario, proporcional y adecuado adoptar medida provisional que permita a PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221, mantener temporalmente la autorización para la instalación de mobiliario consistente en 12 veladores de 4 sillas, en el Pasaje de Ordoño II, nº 12 a C/ San Agustín, nº 7, (vía privada de uso público), en dos filas de seis veladores cada una, adosada la primera a la fachada del establecimiento y sin rebasar los límites de la fachada del mismo, de forma que no interfiera en el libre tránsito peatonal y ajustándose al plano adjunto a la solicitud, autorizada con periodo de disfrute “ANUAL”, otorgada en virtud de Decreto 3556/2019, de la Concejala de Promoción Económica, de 12-11-2019.

Ello sin perjuicio de las limitaciones o reducciones de disposición, ubicación, condiciones de orden estético o técnico o número de mobiliario, que resulten de posteriores actuaciones municipales encaminadas a la verificación de cumplimiento de la normativa vigente.

La eficacia de la medida provisional adoptada terminará en todo caso con la firmeza de la resolución finalizadora del proceso judicial iniciado mediante la interposición de demanda con ID Lexnet1202510828062491.

**SEGUNDO:** Notificar el presente Decreto a PASAJE LEON SL, con C.I.F.: B-24700221, y a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL "EDIFICIO REY ORDONO"AVDA. DE ORDOÑO II, NUM. 12 AY 12 BY CALLE SAN AGUSTIN NUM. 5 Y 7 DE LEON/ con C.I.F. H-24717142, con expresión del régimen de Recursos que proceden.



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

**TERCERO:** Dar traslado del presente Decreto a Policía Local, Inspección de Vía Pública y Servicios Técnicos, a efectos de facilitar el ejercicio de sus competencias.

Así lo acuerda, manda y firma la Concejala-Delegada de Comercio, Consumo y Fiestas, de lo que como Secretaria General, tomo razón.”

Contra el presente Decreto, al ser un acto de trámite no cualificado, que no agota el procedimiento administrativo ni impide su continuación, no cabe recurso en vía Administrativa. Sin perjuicio de su derecho a aducir alegaciones en plazo de diez días siguientes a contar desde el siguiente a la notificación.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que estime procedente ejercitar.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

FIRMADO DIGITALMENTE

LA SECRETARIA

(por delegación de firma)

EL TÉCNICO DE LA SECCIÓN COMERCIO

CARLOS ALBERTO LÓPEZ MARTÍNEZ