

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE PARCELACIÓN, INEXIGENCIA. DENEGACIÓN. EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO.

Se deniega la parcelación.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan-Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 24 de junio de 2008, habiendo visto los presentes Autos el ILMO. SR. D. JUAN CARLOS ZAPATA HÍJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente D. J.C.T.M. representado por el Procurador D. J.M.A.S. y defendido por el Letrado D. J.L.C.M.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por el Letrado D. C.N.C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 23 de julio de 2007 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 14 de marzo de 2007 por el que se denegaba la expedición del certificado de inexigencia de licencia de parcelación de finca situada en la parcela ... del polígono 17 paraje Mamblas del Barrio de Montañana (exp. 529.865/07).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 3 de octubre de 2007.

Demanda el 4 de enero de 2008.

Contestación a la demanda el 22 de enero de 2008.

Apertura del proceso a prueba el 28 de enero de 2008, pericial del Arquitecto D. C.G.L.

Conclusiones de la parte actora el 15 de abril de 2008.

Conclusiones de la Administración demandada el 30 de abril de 2008.

Concluso para Sentencia el 8 de mayo de 2008.

CUARTO.- Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.
2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada consistente en que se otorgue al recurrente la declaración de inexigencia de licencia de segregación de la parcela ... del polígono 17 catastro rústica de Zaragoza, paraje Mamblas en el Barrio de Montañana, de conformidad con el proyecto presentado.

3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) El padre del recurrente D. J.T.G. obtuvo licencia para vivienda familiar en Suelo No Urbanizable en Montañana el 27 de julio de 1978. Estaba situada en una parcela de 24.408 m² según Registro y 21.406 m² según Catastro.

b) Dentro de la parcela se construyó una segunda vivienda sobre la que se ha impuesto una sanción por infracción urbanística grave por Resolución del Consejo de Gerencia de 9 de mayo de 2006. En trámite de la legalización de la vivienda se ha solicitado a instancia del Servicio de Licencias Urbanísticas, la parcelación, para dividir la finca en dos parcelas de 11.256 y 10.149 m², ubicando cada vivienda en

una de ellas.

c) Se deniega la parcelación por dos motivos. Porque la parcela inicial según el PGOU de Zaragoza de 2001, está adscrita a la vivienda del padre y no puede parcelarse y por cercanía a parcelaciones ilegales con riesgo de constituir riesgo de núcleo de población.

d) El recurrente considera que tiene derecho a la parcelación que solicita. En primer lugar mantiene que reúne los requisitos para que sea autorizada la nueva vivienda en suelo no urbanizable, que dado la cabida de la parcela, cada parte es superior a la superficie mínima en regadío (10.000 m²) según el art. 6.1.3 del PGOU, sin que le sean aplicables los preceptos aludidos que impiden la parcelación al estar adscrito todo el terreno a la vivienda inicial porque sería una norma de aplicación retroactiva, que no existía cuando se concedió la licencia y porque la interpretación correcta de estos preceptos (art. 6.1.19.8 y 6.1.15.2) implica que no se pueda parcelar por debajo de la superficie mínima.

e) Niega que exista riesgo de constituir núcleo de población. Está separado de los núcleos ilegales a que se hace mérito, tiene servicios independientes y está a más 200 m, como impone el art. 6.3.1. 3.b.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) La norma es clara y prohíbe la parcelación de terrenos con viviendas en Suelo No Urbanizable cualquiera que sea la superficie. No hay interpretación retroactiva, sino aplicación del ordenamiento jurídico a situaciones nacidas con posterioridad a la vigencia de la norma como es el caso.

b) El Ayuntamiento considera que puede haber riesgo de formación de núcleo y que la interpretación de la distancia de 200 m, no es admisible pues con ello se permitiría la construcción siempre que se respetase la misma. Que lo que ha de salvarse es la potencialidad.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El recurrente plantea que tiene derecho a la segregación de la finca, siempre que respete la superficie mínima en regadío de 10.000 m² (art. 6.1.4.3 del PGOUZ). No puede sin embargo para resolverse esta cuestión obviar lo dispuesto en el art. 21.1 de la Ley Urbanística de Aragón que establece que el derecho de los propietarios de Suelos No Urbanizables a su uso, tiene los límites que establezcan las Leyes y el Planeamiento.

Y este derecho según el Plan General de 2001, viene definido -entre otros muchos- por el art. 6.1.19.8 que dice “Sobre cada parcela solo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquella; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela”. Y en el igual sentido el art. 6.1.15.2 que dice que la parcela tendrá la dimensión mínima debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados, ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda.

Quiere decirse que a partir de la vigencia, del Plan General, las parcelas en Suelo No Urbanizable con viviendas autorizadas y adscritas a un uso posible, están adscritas en su totalidad y cualquiera que sea su superficie a esa vivienda, sin que sea posible su parcelación o segregación.

No existe por tanto a partir de esta norma derecho alguno del propietario -aún cuando el uso sea posible y se reúna el resto de requisitos- a parcelar o segregar viviendas y ello aún admitiendo que se cumpla la superficie mínima. La decisión del planeador es impedir la posibilidad de segregar o parcelar una finca cuando ya se ha autorizado vivienda con uso posible, de forma y manera que la superficie queda adscrita a esa vivienda. No sólo porque esa adscripción legal debe acceder al Registro de la Propiedad y por lo tanto constituye una modulación del propio derecho del titular, con efectos desde ese momento para terceros, sino también porque constituye una limitación al propio derecho real de la finca, pues el cambio de uso

sólo es posible a otro autorizado y la transmisión requiere autorización municipal cuando se da ese cambio de uso (art. 6.1.14.4).

SEGUNDO.- Siendo clara esta decisión de planificación urbanística que viene inspirada y justificada en la idea de que se impidan nuevas parcelaciones, el actor alega que se trata de una aplicación retroactiva y que la única interpretación posible de estas normas, son las que limitarían la parcelación a superficies inferiores, a las mínimas de cultivo. Ninguno de los dos alegatos es admisible.

Aquí no hay interpretación retroactiva de una norma. El derecho de uso y disfrute de una propiedad no se petrifica en el momento de concesión de la licencia. Si así fuera sería imponible establecer en planeamientos futuros cualquier limitación a normas anteriores más permisivas. No estamos siquiera, ante un problema de derecho transitorio. La licencia concedida al padre del actor patrimonializó en su día, todo el derecho edificatorio y con posterioridad el Planeamiento impidió nuevas parcelaciones. La construcción es posterior a la entrada en vigor del Plan y por tanto plenamente aplicable éste a una petición de parcelación realizada cuando ya estaba vigente el mismo.

El actor plantea hipótesis que probablemente hubieran determinado una diferente decisión por parte de la Corporación, pues si el padre hubiera parcelado con anterioridad, por debajo de la unidad mínima actual, la situación jurídica sería otra. Pero la situación aquí es la que es y como es sabido no puede haber dispensa de planeamiento.

El actor pretende una interpretación de la norma que no está en el Plan General. El Plan no dice que puede parcelarse por encima de la superficie mínima. El precepto indicado dice que no puede parcelarse cualquiera que sea el tamaño de aquélla.

A la vista de todo lo razonado no es posible estimar la demanda y procede confirmar la actuación recurrida, siendo ocioso pronunciarse sobre el otro motivo de denegación, la cercanía a núcleos ilegales de población.

TERCERO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 463/2007, interpuesto por el Procurador D. J.M.A.S. en nombre y representación de D. J.C.T.M. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a Derecho la actuación recurrida.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los QUINCE DÍAS siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.