

---

**EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA**

**Recurso nº 282/1995. Sentencia nº 310 (8-7-1998)**

**Expediente: 3.180.551/93**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

EXPEDIENTE SANCIONADOR POR INFRACCION URBANÍSTICA.

Parcelación ilegal en S.N.U.P.

Doctrina T.S. prescripción infracciones urbanísticas.

Conceptos parcelación urbanística y núcleo de población.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jaime Servera Garcías

**MAGISTRADOS**

D. Eugenio Ángel Esteras Iguacel (*Ponente*)

D<sup>a</sup> Flor M<sup>a</sup> Luisa Sánchez Martínez

En Zaragoza, a ocho de julio de mil novecientos noventa y ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación la resolución de 5 de noviembre de 1993 de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se impone sanción al recurrente por llevar a cabo parcelación de terreno en el Barrio de Movera de Zaragoza y la resolución de 2 de diciembre de 1994 desestimatoria del recurso de reposición.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 1.050.000 ptas.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – Mediante escrito de 7 de marzo de 1995 la parte actora formuló recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas, que dio lugar a la incoación de los presentes autos nº 282/95.

**SEGUNDO.** – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dictara sentencia declarando la nulidad de las resoluciones impugnadas.

**TERCERO.** – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó se dictara sentencia desestimatoria del recurso.

**CUARTO.** – Recibido el proceso a prueba, se propuso documental por la parte actora que fue practicada con el resultado que consta en autos.

**QUINTO.** – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 20 de mayo de 1998.

## FUNDAMENTO DE DERECHO

**PRIMERO.** – En el presente recurso jurisdiccional se cuestiona la conformidad con el ordenamiento jurídico de la resolución de 5 de noviembre de 1993 de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza en la que se acuerda lo siguiente:

«Imponer a D. J. E. L. una sanción de 1.050.000 ptas. por haber llevado a cabo una parcelación de terreno en el Barrio de Movera, C. d l N., próximo a T. H. de unos 13.000 m<sup>2</sup> de extensión, incumpliendo las formalidades legales establecidas en el Texto Refundido de la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1076 (art. 94 y stes.) y más aún teniendo en cuenta que en suelo «no urbanizable protegido» calificación del terreno donde se ha efectuado la parcelación, no puede llevarse a cabo parcelación urbanística alguna, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los art. 225 y stes. de la LRSOU, así como 71 y stes. del Reglamento de Disciplina Urbanística.»

Asimismo se impugna la resolución del propio órgano, de 2 de diciembre de 1994, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la anterior.

**SEGUNDO.** – Como primer argumento del recurso la parte actora alega la prescripción de la infracción de que se trata por «...el transcurso de un año entre el otorgamiento de las escrituras, que es en junio de 1992, y la primera notificación que se recibe, que es en febrero de 1994.»

En relación con la prescripción en el ámbito de la disciplina urbanística en que nos encontramos la doctrina del Tribunal Supremo señala lo siguiente:

«Que a tenor del art. 230 de la LS (RCL 1976\1192) en relación con el art. 9 del RDLeg. 16/1981, de 16 octubre (RCL 1981\2519 y ApNDL 13944), que lo modifica, las infracciones urbanísticas prescribirán a los cuatro años de haberse cometido, completándose esta normativa con el art. 92 del Reglamento de Disciplina Urbanística, según el que, tal plazo se contará desde la fecha en que se hubiere cometido la infracción, o si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador, entendiéndose que éste puede incoarse, continua este precepto, cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.» (Sentencia de 10 de diciembre de 1996, ARZD. 9207/96).

Asimismo es de tener en cuenta que según se indica en la sentencia, de 2 de abril de 1996 (ARZD. 2396/96), en correlación con lo que se dispone en párrafo segundo del art. 92 del propio RDU, «...como tiene declarado unívocamente esta Sala con absoluta iteración, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo prescriptivo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma...».

El criterio jurisprudencial indicado desprende también en las sentencias de 28 de febrero de 1994 (ARZD. 2397/94), 1 de marzo de 1994 (ARZD. 2398/94), 3 de octubre de 1995 (ARZD. 7876/95) y 14 de febrero de 1997 (ARZD 1143/97).

De acuerdo con esta doctrina no puede aceptarse este motivo del recurso ya que exteriorizada la actividad ilegal del recurrente en sucesivos actos, que se reflejan en las escrituras públicas de 21 de mayo y 12 de septiembre de 1991, es a partir de esta última fecha desde donde habrá de computarse el plazo de cuatro años aplicable sin que, como revela el examen del expediente, haya transcurrido este periodo de tiempo entre la indicada fecha y la de incoación o de finalización del procedimiento sancionador.

**TERCERO.** – En segundo lugar el recurrente niega que en el caso enjuiciado se esté en un supuesto de parcelación ilegal constitutivo de la infracción que se le atribuye.

Por su interés para comprender el concepto que se analiza se transcribe la doctrina contenida en la sentencia, ya citada, de 3 de octubre de 1995 (ARZD. 7876/95):

«De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población, prohibiendo el artículo 96 del propio Texto Legal indicado toda parcelación en suelo no urbanizable.

La división y enajenación de terrenos, simultánea o sucesiva, en lotes que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población en suelo no urbanizable, puesto ello de relieve por las concretas circunstancias de cada caso, constituye pues la figura típica de una infracción urbanística constitutiva de parcelación ilegal, siendo irrelevante por sí mismo a tales efectos, como ha hecho notar esta Sala, el hacerse constar en las transmisiones operadas que la finca en cuestión estaba destinada al cultivo agrícola —Sentencia de 1 de junio de 1988 (RJ 1988\4517)— o la apariencia que a la operación se haya dado de parcelación agrícola, para el establecimiento de huertos familiares —Sentencia de 6 junio 1988— sin que la responsabilidad de tal tipo de parcelación desaparezca en el promotor por la circunstancia de que en las escrituras de venta de las parcelas resultantes se hiciera constar que el comprador era conocedor de la calificación urbanística de la finca y de su condición de inedificable, pues aquella responsabilidad se origina del hecho de la parcelación que pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población, posibilidad que no queda eliminada con la concurrencia de aquellas advertencias, tal como establece también la Sentencia de esta Sala de 4 de abril de 1988 (RJ 1988\2586).»

Igualmente es de tomar en consideración cuanto se indica en la sentencia de 16 de octubre de 1997 (ARZD. 7494/97):

«La simple lectura del artículo 94.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril 1976 revela la equivocación del apelante, que parece exigir, para que pueda hablarse de parcelación urbanística, que, en efecto, haya dado lugar al nacimiento de un núcleo de población, lo que impediría a la Autoridad administrativa actuar hasta que el núcleo estuviera creado. Naturalmente, una argumentación de esta naturaleza no es sólo rechazable desde la óptica de la pura lógica, sino que está rotundamente desmentida en el artículo 94.1 citado, que no exige que la división de terrenos de lugar a la constitución de un núcleo de población, sino simplemente que «pueda dar lugar» a ella, lo que es distinto».

La definición de parcelación ilegal que se lleva a cabo en estas sentencias pone de relieve la inviabilidad del segundo argumento del recurso.

En efecto, se desprende del informe municipal obrante en autos como prueba propuesta por el demandante lo siguiente:

«Según el P.G.M. de Ordenación vigente, art. 6.1.3 de las Normas:

«Las edificaciones permitidas por las presentes Normas deberán disponer de una superficie mínima de parcela de 10.000 m<sup>2</sup> por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.»

En el art. 6.1.2. de las Normas del Plan se dice:

«La división o segregación de una finca rústica requerirá licencia municipal, y solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiendo por ésta la parcela de 4.000 m<sup>2</sup> regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en seco.»

Las escrituras de venta de inicial referencia acreditan que el recurrente adquirió el 5 de abril de 1991 una finca de 10.970 m<sup>2</sup> que segregó en dos porciones, una de ellas de 6.372 m<sup>2</sup> que vendió a tres compradores distintos en la primera escritura y una segunda de 4.598 m<sup>2</sup> que vendió a cinco compradores diferentes en la segunda escritura. En ambos documentos públicos se procedió a enajenar la parte correspondiente por cuotas o participaciones indivisas, haciendo constar los comparecientes que la finca transmitida, en materia de edificación y uso, estaba sujeta a las prescripciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y señaladamente a los arts. 85 y 86 y que los compradores declaraban que la finca adquirida se destinará para huerto familiar, procediendo a dividirla y adjudicársela en proporción a sus respectivas cuotas, en las diversas parcelas cuyas superficies de detallan, todas ellas inferiores a 4.000 m<sup>2</sup>, poniendo fin a la proindivisión de la finca vendida.

Asimismo obra en el expediente, tras la denuncia de los hechos formulada por la Policía Municipal, un informe del Aparejador Jefe de Disciplina Urbanística, del Área municipal de Urbanismo, en el que tras indicar la clasificación urbanística de los terrenos como suelo no urbanizable protegido, se expone que los cerramientos que delimitan buen parte de las parcelas se encuentran realizados y en fase de ejecución algunas casetas o refugios.

El contraste de estos hechos con los criterios de la jurisprudencia hacen ineficaces las concretas razones expuestas por el demandante, como se ha anticipado. Así, hay que afirmar que la iniciativa y desarrollo de la operación de parcelación le corresponde a él y por tal motivo le es imputable la infracción, ya que carece de relevancia la intervención notarial, la referencia genérica a la normativa aplicable, la indicación de que las parcelas serían destinadas a huertos familiares o la atribución a los compradores de simples cuotas y la decisión de dividir la finca en parcelas, al ser todo esto simple apariencia legal de lo que era una actuación contraria al ordenamiento, tendente al establecimiento de un grupo de población como se desprende de la situación posterior de las parcelas apreciada por el técnico municipal.

**CUARTO.** – Todo lo anterior pone de manifiesto, además, la temeridad del demandante al plantear y sostener el recurso lo que comporta la expresa condena al pago de las costas procesales, de acuerdo con el art. 131 de la LJCA.

En atención a lo expuesto esta Sección pronuncia el siguiente.

**FALLO**

**PRIMERO.** – Desestimar el presente recurso contencioso administrativo nº 282/95.

**SEGUNDO.** – Condenar expresamente al recurrente al pago de las costas procesales.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.