
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA
Recurso nº 175/1995. Sentencia nº 713 (17-11-1997)
Expediente: 3.161.480/1992

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

PARCELACIÓN ILEGAL.

Expediente sancionador y multa pecuniaria.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

Magistrados

D. Jesús María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a M^a Mar García Matute (*Ponente*)

En Zaragoza, a diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

Es objeto de este recurso la resolución de 18 de noviembre de 1994 del Ayuntamiento de Zaragoza, sancionando al recurrente por parcelación del terreno en La Almozara, C^o del Soto, sin cumplir las formalidades legales.

Cuantía: 1.072.000 pts.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora interpuso ante esta Sala recurso contra la resolución citada. Admitido a trámite formalizó la demanda por la que interesó la nulidad de aquellas resoluciones.

SEGUNDO. – ... demanda oponiéndose a la misma y solicitó la desestimación de la misma por ser conforme a derecho la resolución recurrida.

TERCERO. – Recibido el juicio a prueba, fue practicada la documental y testimonial propuesta por la actora.

CUARTO. – En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones.

QUINTO. – Fue señalado para deliberación y votación de este recurso el día 13-3-1997, acordándose por providencia con suspensión del término para dictar sentencia, la aportación por el Ayuntamiento de Zaragoza de determinada documentación, remitida la misma se dio traslado a las partes por término de tres días para que alegaran lo que a su derecho conviniera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto de este recurso determinar si es conforme al Ordenamiento Jurídico la resolución de 18 de noviembre de 1994, del Ayuntamiento de Zaragoza, por la que se imponía la multa de 1.072.000 pts. al recurrente D. J C E E, al que se le imputaba, como titular de una finca matriz en La Almozara, Camino de Soto, frente a la G. H. L., una parcelación urbanística ile-

gal con incumplimiento del artículo 96.1 de la Ley del Suelo, prohibición de realizar parcelaciones urbanísticas también prevista en el artículo 16.2 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992.

SEGUNDO. – La actora adquirió en escritura pública otorgada el 1 de junio de 1992 una finca de 1 hectárea 52 áreas y 56 centiáreas de extensión —por un precio de 4.429.500 pts., resultando el precio de metro cuadrado a 290,3 pts.—, procediendo a su venta en once parcelas de diferentes medidas desde las 10 áreas a otros tantos adquirentes en escrituras públicas otorgadas entre los días 15 de junio de 1992 a 17 de julio del mismo año; ante la denuncia de la Policía local, se efectúa visita de inspección en el emplazamiento de las parcelas por los servicios de urbanismo, se manifiesta la realización de pequeñas construcciones y vallados diversos, y se informa que este terreno se encuentra en suelo «no urbanizable de protección del regadío», lo que determinó la incoación de expediente sancionador por parcelación ilegal que concluyó con la imposición al titular de la finca matriz de una multa de 1.072.000 pts. en aplicación del artículo 66 del Reglamento de Disciplina Urbanística (30% del valor del suelo que se fijó en 3.575.000 pts.).

Alega la actora: a) desconocimiento de la necesidad de licencia para realizar las segregaciones efectuadas al amparo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y no advertencia por el Notario o Registrador de aquélla formalidad legal en el momento de otorgar e inscribir las escrituras (art.259.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana); b) parcelación agraria y condición de huertos familiares de las fincas vendidas; cuestiona, además, la cuantía de la multa, alegando un precio de venta menor al tenido en cuenta para su cálculo; y, por último, entiende que la supuesta infracción que se le imputa ha prescrito por el transcurso de un año entre el otorgamiento de las escrituras y la primera notificación del expediente sancionador.

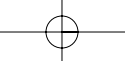
TERCERO. – La parcelación es una actividad típicamente privada, realizada por los particulares con arreglo a las normas de derecho común, ya en forma sucesiva o simultáneamente. Cuando con esta operación de división de finca se puede dar lugar a constituir un núcleo de población, la parcelación recibe la calificación de urbanística, definida por el Tribunal Supremo como «Operación técnico-jurídica sujeta a intervención administrativa». La Ley prohíbe la realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (artículos 96 Ley del Suelo y 16.2 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). Cualquier intento en este sentido debe ser interceptado por la Administración encargada de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística. el artículo 76, apartado 1, de la Orden del Departamento de Ordenación del Territorio (D.G.A.) de 12 de abril de 1991, define «núcleo de población», dentro del suelo no urbanizable, como «la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes, y que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades dotacionales», y sigue en su apartado segundo señalando las condiciones objetivas que pueden suponer peligro de formación de un núcleo de población.

En el supuesto que nos ocupa, se ha efectuado, sin licencia o autorización alguna, la segregación y venta de terrenos de naturaleza no urbanizable, en el que concurren circunstancias como la muy cercana relación temporal entre la adquisición de la finca por el recurrente y el comienzo de la segregación y venta de las parcelas; que ninguno de los compradores es agricultor o profesional en relación con las labores propias del campo, la extensión de las parcelas no se corresponde con la exigida en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario ni en relación con el Plan General de Ordenación Urbana, sólo tres de los adquirentes (dos de los testigos son propietarios en indiviso de la misma finca), de las once parcelas manifiestan en periodo probatorio el carácter de huerto familiar de las parcelas, lo que no permite aplicar la excepción que preveía el art. 44.2 de la Ley de Reforma y Desarrollo agrario si de los datos obrantes en autos se deduce fundadamente la posibilidad de formación de un núcleo de población, ya que aunque al iniciarse la acción municipal la urbanización no se hubiera producido todavía, la responsabilidad se apoya en que la ley trata de impedir no sólo la urbanización consolidada sino, antes, el establecimiento de la base física para que aquélla se produzca. La facilidad de transformación de las parcelas, como lo demuestra el que ya en el propio escrito de denuncia aparece la realización de obras carentes de licencia en tres de las parcelas resultantes de la segregación, que la medida de las mismas es adecuada para la edificación de chalets, la existencia de camino de acceso y de servicios en sus inmediaciones dada la cercanía, según el croquis aportado en el expediente administrativo, a un polideportivo y una granja, y cercanía también a casco urbano, confirman la presencia de una parcelación susceptible de constituir un núcleo de población.

En todo caso, la responsabilidad no va a desaparecer por la circunstancia de que el comprador conociera la calificación urbanística de la finca y se hiciera constar en las escrituras de venta de las parcelas resultantes, el sometimiento, en cuanto a edificación y uso, a las «prescripciones del texto refundido de la Ley del Suelo y señaladamente, a los artículos 85 y 86 de la misma Ley» o por alegar desconocimiento de la norma incumplida. Por otra parte, ni la actuación del Notario autorizante de las escrituras ni del Registrador que procedió a la inscripción de las mismas son objeto del actual proceso contencioso-administrativo, sin que el asesoramiento o advertencias que recibió o dejó de recibir el actor o su padre, como representante que actuó en nombre y por cuenta de aquél, hayan quedado acreditados, ni se ha llamado a los interesados en periodo probatorio a estos efectos.

CUARTO. – En cuanto a la prescripción, si se tiene en cuenta que la actividad de venta de las parcelas empieza el 15 junio de 1992 —unos quince días después de la compra total de la finca por el recurrente— y la última venta tiene lugar el 17 de julio de 1992, aun tomando como fecha de conocimiento del procedimiento sancionador la manifestada por el recurrente, de 1 de febrero de 1994, no han transcurrido los cuatro años señalados en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 16/81, lo que no permite estimar su alegación al respecto.

QUINTO. – Por otra parte, calculada la sanción sobre un precio de media de



325 pts/m² y la extensión de la finca matriz de 11.000 m², siendo en realidad superiores, tanto el precio medio de venta, 329 pts/m², como la extensión total de la finca, 15.256 m², y aplicado el porcentaje de 30% del valor del suelo previsto en el artículo 66 del Reglamento de Disciplina Urbanística, no procede la rebaja de la sanción en atención a una valoración alejada a la realidad efectuada por la Administración.

SEXTO. – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso número 175-95 interpuesto por D. C. E. E., contra la resolución especificada en el encabezamiento de esta sentencia, por ser la misma conforme a derecho.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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

