
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 82/2011. Sentencia nº 79 (21/02/2014)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE PARCELACIÓN. SUELO NO URBANIZABLE.

Estimación recurso por aplicación normativa vigente. No aplicación elementos fácticos invocados por recurrentes, no la lógica o sentido común. Parcelas resultantes superan la unidad mínima de cultivo. Normativa aplicable prohíbe segregaciones en este supuesto, cuando hay riesgo de formación de núcleos de población. Existencia de camino divisor. Aplicación normativa urbanística señalada.

Fallo: Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Juan Carlos Zapata Hijar

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana (*Ponente*)

D^a Isable Zarzuela Ballester

D^a Juan José Carbonero Redondo

En Zaragoza, a veintiuno de febrero de dos mil catorce.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección Primera), el recurso de apelación número 82 de 2011, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. S. y asistido por la Letrada Dña. M., contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza de fecha 27 de diciembre de 2010, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 490 de 2009; siendo parte recurrida, DÑA. A. y DÑA. P., representadas por la Procuradora de los Tribunales Dña. M. y asistidas por el Letrado D. J.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 27 de diciembre de 2010, por la que con estimación del recurso se anuló y dejó sin efecto la actuación recurrida y se reconoció como situación jurídica individualizada el derecho de las recurrentes a que por el Ayuntamiento de Zaragoza se declare la inexistencia de la licencia de parcelación instada por las recurrentes para dividir en dos las parcelas 287 y 288 del polígono 62 en el Barrio de Movera.

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia, por la Administración demandada se interpuso recurso de apelación solicitando de esta Sala su revocación y la desestimación del recurso promovido; siendo admitido dicho recurso y dándose traslado a la representación de la parte actora para que pudiera formalizar su oposición al mismo, lo que así hizo; y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró la votación y fallo el día señalado, 18 de febrero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso contencioso-administrativo se interpuso por las recurrentes contra la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 22 de septiembre de 2009, por la que se acordó denegar la expedición del certificado de inexistencia de licencia de parcelación instada por aquéllas, para dividir en dos las parcelas 287 y 288 del polígono 62 del Barrio de Movera -que conforman una única finca registral-, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 6.1.4 y 6.3.4.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General y concordantes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón al encontrarse la finca matriz muy próxima a las parcelaciones ilegales 85-01 y 85-02, por lo que se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población.

La sentencia apelada, con estimación del recurso, anula la actuación recurrida de conformidad con el artículo 63.1 de la Ley 30/1992, al considerar que vulnera la normativa vigente, y ello -tras efectuar una amplia transcripción de la normativa vigente sobre el caso en su fundamento de derecho segundo- con base, en esencia, en que si bien es razonable entender, por la proximidad de las parcelas con las parcelaciones ilegales que se especifican, que la segregación es susceptible de que dé lugar a la formación de núcleo de población, en especial por lo dispuesto en el artículo 6.3.4.3.b) de las citadas Normas Urbanísticas, sin embargo existen elementos que la avalan la procedencia de la segregación -origen hereditario de la situación de comunidad, superar las parcelas resultantes la unidad mínima de cultivo y existir un camino de servidumbre de titularidad de la Comunidad de Regantes del término de U. que las separa-, que considera razonables desde el punto de vista del sentido común o desde la lógica y que aparecen corroborados en el informe que se aporta, añadiendo la alusión efectuada en el informe técnico municipal a la eventualidad de que se tratara fincas discontinuas, lo que permitiría la segregación.

SEGUNDO.- Dicha sentencia es recurrida por la Administración demandada aduciendo, como motivos impugnatorios, que no se ha aplicado por el Juzgador de instancia la normativa urbanística relativa a las parcelaciones en suelo no urbanizable y que se ha efectuado por aquél una errónea y contradictoria valoración de las pruebas.

Y, en efecto, si bien se concluye por el Juzgador que la resolución vulnera la normativa vigente sin especificar qué concreto precepto o preceptos de los que recoge en su fundamento de derecho segundo entiende vulnerados-, lo cierto es que, como expone la representante municipal, el Juzgador no aplica la normativa que transcribe, sino que alude al valorar los elementos fácticos invocados por las recurrentes al sentido común o la lógica. La normativa urbanística aplicable es clara al respecto en el sentido de no ser posible una segregación o parcelación en suelo no urbanizable -como es, lo que no se cuestiona, el del caso- cuando de lugar a la formación de núcleo de población. Así, el apartado segundo del artículo 21 de la citada Ley Urbanística -de aplicación al caso- establece que "En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del art. 179 de esta Ley, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria, o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes". Previendo el apartado primero de dicho artículo 179 que "Se considera ilegal, a afectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población". Y en concordancia con tales preceptos el párrafo primero del artículo 6.1.4.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza establece que "se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a 4.000 metros cuadrados en el suelo de regadío, o de 25.000 metros cuadrados en el suelo de secano"; disponiendo su artículo 6.3.4.3 que "se considerará que una parcelación en el suelo no urbanizable es susceptible de dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos: ...b) Cuando la segregación o división tenga lugar en el entorno inmediato de un núcleo de población existente con anterioridad, aun cuando no esté incluido en el suelo no urbanizable".

Supuesto este último que, como así se consideró por la Administración demandada en la resolución recurrida -e informes que le precedieron-, es el del caso y viene a reconocerse por el Juzgador -aunque luego llegue a la solución contraria-, al considerar acreditado que la finca cuya división en dos se pretende se encuentra muy próxima a dos parcelaciones ilegales, de una de las cuales sólo la separa una parcela y de la que media una distancia de unos cien metros, tratándose de una zona plagada de construcciones y piscinas -la denominada Torre del H.-; e igualmente se encuentra muy próxima -a unos treinta y cinco metros de las edificaciones levantadas en la conocida como Torre C., de la que la separa otra parcela -la catastral 824- que

figura en el Catastro a nombre de una de las recurrentes.

Por lo que conforme a la normativa referida no era posible la parcelación pretendida, por lo que la actuación municipal es del todo punto conforme a derecho, sin que pueda llegarse a otra conclusión por los elementos “razonables” a los que alude el Juzgador máxime cuando:

Primero, las recurrentes adquirieron las respectivas participaciones de la finca de la que son copropietarias no por sucesión de su padre, sino en parte por sucesión de un hermano y en otra parte por compra de la que habían adquirido por aquel título sus otros dos hermanos.

Segundo, siendo cierto que las parcelas resultantes de la segregación superarían la unidad mínima de cultivo en regadío, no lo es menos que la normativa expuesta no sólo prohíbe la parcelación -con determinadas salvedades- en supuestos de fraccionamientos que den lugar a parcelas inferiores a dicha unidad, sino también cuando siendo superior, como es el caso, pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en los términos establecidos por la normas urbanísticas referidas.

Tercero, si bien se alega la existencia de un camino que dividiría ambas parcelas y en el Catastro, en efecto, figura un camino entre ellas asignado -según la certificación de la Gerencia remitida en período probatorio- a la referida Comunidad desde el 1 de enero de 1992 -año de la renovación catastral-, separando las dos parcelas catastrales 287 y 288, no cabe desconocer que, como es sabido, el Catastro en ningún caso determina propiedades ni se trata de un registro dirigido a reconocer o proteger situaciones jurídico-privadas. La finca cuya división se pretende figura en el Registro de la Propiedad como una única finca, sin que en la descripción que de la misma se recoge en la escritura de compraventa y en la nota simple informativa del Registro obrantes en el expediente la existencia del camino y ni tan siquiera se constata la existencia de una servidumbre. Por otra parte, a dicho camino, que ahora dice la parte actora ser de uso público, se refiere el informe pericial aportado por las recurrentes al expediente haciendo constar que se trata de un “camino interior” propiedad de las fincas colindantes -con referencia a las parcelas catastrales 287 y 288-, afirmando que “la propiedad de este segmento de camino corresponde a partes iguales a las parcelas colindantes” y que existe servidumbre de paso derivada de la finca original. Y en la cartografía catastral anterior a la renovación aludida aparecía “camino de servidumbre”. No pudiendo considerarse en definitiva tal servidumbre como elemento decisivo en la segregación pretendida y más teniendo en cuenta sus condiciones según se aprecian en las fotografías aportadas con el referido informe.

Y cuarto, el informe técnico municipal en efecto alude a la eventualidad de que se tratara fincas discontinuas lo que permitiría la segregación, pero a ello añade -lo que no recoge el Juzgador- “siempre y cuando no se dieran otros supuestos que motivaren la denegación de la autorización para segregar”, lo que, como se ha expuesto, ocurre en el presente caso.

Por todo lo cual procede, con estimación del recurso y revocación de la sentencia recurrida, la confirmación de la actuación administrativa recurrida.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, no procede hacer expresa condena en costas, al no apreciar la Sala la concurrencia de circunstancias que pudieran justificar su imposición.

FALLO

PRIMERO.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza de fecha 27 de diciembre de 2010, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 490 de 2009, la cual revocamos y, en su lugar, desestimamos dicho recurso y confirmamos la actuación administrativa recurrida.

SEGUNDO.- No hacemos expresa imposición de costas.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.