

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 21 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 5 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2021/0042410

Procedimiento Ordinario 387/2021

Demandante: D. [REDACTED]

Demandado: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

SENTENCIA Nº 296/2022

En Madrid, a ocho de junio de dos mil veintidós.

Visto por mí, Ilmo. Sr. Don [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 21 de Madrid, el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 387/2021 seguidos por el PROCEDIMIENTO ORDINARIO, sobre URBANISMO, contra la Resolución de la Concejala delegada de Urbanismo del ayuntamiento de Majadahonda, de 24 de mayo de 2021 que deniega a las recurrentes licencia de parcelación.

Son partes en dicho recurso, como demandantes Doña [REDACTED] representadas por [REDACTED] y dirigida por Don [REDACTED]; como demandada el Ayuntamiento de Majadahonda, representada y dirigida por la letrada [REDACTED].

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de las citadas recurrentes se interpuso por el procedimiento ordinario recurso contencioso-administrativo contra la actuación administrativa que más adelante se describe. Admitido el recurso a trámite, se procedió a reclamar el expediente administrativo que, una vez recibido, se puso de manifiesto a la parte recurrente para que formalizase la demanda dentro del correspondiente plazo, lo que verificó mediante un escrito en el que expuso los hechos y alegó los fundamentos de derecho que estimó oportunos.

SEGUNDO.- La representación procesal del Ayuntamiento de Majadahonda demandado se opuso a la demanda solicitando que se dictase una sentencia por la que se desestime el recurso en todos sus pedimentos.

TERCERO.- En las presentes actuaciones se solicitó por las partes el recibimiento del recurso a prueba, quedando incorporadas al rollo procesal tras su práctica.

CUARTO.- En la sustanciación de las presentes actuaciones se han observado los preceptos y prescripciones legales en vigor. Mediante Decreto del Juzgado de 27 de enero de 2022 quedó fijada la cuantía del recurso en indeterminada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso la Resolución de la Concejal delegada de Urbanismo del ayuntamiento de Majadahonda, de 24 de mayo de 2021 que deniega licencia de parcelación.

SEGUNDO.- La demanda interesa se dicte una Sentencia por la que se anule la resolución recurrida y se acuerde la procedencia de conceder la autorización para la creación de un complejo inmobiliario privado. Se fundamenta en que tras el fallecimiento de sus padres, los hijos y herederos pretenden la creación de un complejo inmobiliario manteniendo la finca originaria sin dividir, al no estar permitida la parcelación por el planeamiento. Se opone a la resolución administrativa que se recurre porque la misma confunde lo solicitado que es la creación de un complejo urbanístico privado, con una parcelación que no es objeto de la solicitud.

Por su parte, la Administración municipal demandada se opone a la demanda solicitando una sentencia que confirme íntegramente la actuación administrativa. Se fundamenta la posición del ayuntamiento en que lo que se pretende segregarse no lo permite el planeamiento urbanístico de Majadahonda, pues la finca originaria tiene una doble clasificación, una parte como suelo urbano no consolidado y la otra como suelo no urbanizable de protección. También se opone a la demanda afirmando que la constitución de un complejo inmobiliario supone de facto una parcelación, el cual requiere licencia.

TERCERO.- La demanda insiste y persiste en que la administración municipal ha confundido la creación de un complejo urbanístico privado con una parcelación, y ciertamente son dos cosas distintas, pero ello no impide determinar que para constituir un complejo urbanístico es necesario realizar una operación de parcelación, entendida esta como división de la finca en varias fincas *registrales*, así se describe en el artículo 143.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid la parcelación:

“1. Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.

2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.”

Por su parte, el artículo 145 añade:

“1. Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en el presente capítulo.

3. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni en el suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.”

Como ambas partes saben y citan en sus escritos, la Ley del Suelo exige autorización administrativa para crear un complejo inmobiliario privado:

“

A partir de estos preceptos legales, podemos concluir que para autorizar un complejo inmobiliario privado sobre una única finca es necesario, previa o simultáneamente, dividirla en dos o más parcelas, pero ello no es posible según el ayuntamiento de Majadahonda por dos motivos. En la parte de la finca clasificada como Suelo Urbano No Consolidado porque la ficha AR1 “XXXXXXXXXX” prohíbe expresamente las segregaciones de esta área; y en la parte de la finca clasificada como No Urbanizable de protección tampoco es posible porque la superficie de esta parte de la parcela es inferior a la unidad mínima de cultivo, establecida en 30 Has, al tratarse de terrenos considerados como monte, según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En el trámite de conclusiones, se insiste por las recurrentes que la creación del complejo inmobiliario no implica segregación de fincas ni parcelación, ciertamente, el artículo 24.1 de la Ley de Propiedad Horizontal define los complejos inmobiliarios privados del siguiente modo:

“1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

*a) Estar integrados por dos o más **edificaciones o parcelas** independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.*

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Como se ve, es posible crear complejos inmobiliarios no sólo sobre varias parcelas, sino también sobre varias edificaciones. El problema, la cuestión es que las recurrentes pretenden constituir un complejo inmobiliario con el objeto de crear fincas registrales independientes, pero sin dividir o parcelar la finca originaria, sin embargo para inscribir separadamente cuatro fincas registrales es necesario efectuar una segregación o división de la finca originaria. Y, esta actuación de segregación o división civil equivale a la parcelación urbanística, pues se trata de una función análoga a la parcelación consistente en dividir una finca originaria en varias. Se dice, en consecuencia, que el complejo inmobiliario “encierra una parcelación de hecho”, o “parcelación de facto”, motivo por el que es previo y necesario el acto administrativo de control urbanístico, llámese “autorización” o “licencia”. Más propiamente, se necesita licencia de parcelación para parcelar una finca y de modo análogo se exige autorización municipal para crear el complejo inmobiliario privado.

La demanda expone con claridad que: *“En el testamento de Doña. [REDACTED] se describe en su cláusula tercera, la finca registral sobre la que se ha solicitado la constitución de un complejo inmobiliario. La cual se lega a sus hijos de la siguiente forma la finca, dividiéndola e cuatro parcelas, con la siguiente descripción...”*. Más adelante se concreta la pretensión de las actoras: *“La solicitud de autorización del complejo inmobiliario permite la creación de fincas registrales independientes, manteniendo los accesos como elemento común, y sin dividir o parcelar la finca originaria al no estar permitida la parcelación por la normativa municipal.”* Por lo que, en consecuencia, se reconoce por las recurrentes que no está permitida la parcelación por el planeamiento de Majadahonda y lo que se pretende es crear fincas registrales independientes. Por último, en el suplico de la demanda se deja claro el objeto de la misma: *“...y fallando en la sentencia que se dicte la procedencia de la autorización de la constitución del complejo inmobiliario privado en los términos descritos a los efectos del otorgamiento de escritura pública de constitución y posterior inscripción registral.”*

No debemos olvidar que el artículo 26.6 del Texto refundido de la ley del Suelo dispone que: *“No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquél.”* Esto es, no se necesita autorización municipal cuando los elementos resultantes del complejo sean los que resulten de la licencia de obras que autoriza las construcciones y edificaciones que integran el complejo inmobiliario privado.

CUARTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 139 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, procede imponer las costas a las recurrentes, pero atendiendo al objeto del recurso y su cuantía, así como al esfuerzo desarrollado por los letrados, en particular en la contestación a la demanda, se limitan los honorarios del letrado municipal en 1.000 euros IVA incluido.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey y en el ejercicio de la potestad jurisdiccional que, emanada del pueblo español, me concede la Constitución.

FALLO

Que, desestimando el recurso contencioso-administrativo ordinario número 387/2021 interpuesto por la representación procesal de ██████████ ██████████ contra la Resolución de la Concejal delegada de Urbanismo del ayuntamiento de Majadahonda, de 24 de mayo de 2021 que deniega a las recurrentes licencia de parcelación, resolución que se confirma por ser la misma ajustada a derecho. Todo ello con condena a las costas del recurso a la demandante, con el límite fijado en el Fundamento Quinto.

Contra la presente resolución cabe formular RECURSO DE APELACIÓN que podrá interponerse ante este Juzgado en el plazo de quince días. Procédase de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la Ley Jurisdiccional.

Así, por ésta mi Sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos, llevándose el original al libro de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.