



ASUNTO: ACTIVIDADES

Declaración de innecesariad de licencia de segregación sobre vivienda.

130/12

FD

INFORME

I. ANTECEDENTES.

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- Con fecha x de febrero de 2012, tiene entrada en la Oficialía Mayor, escrito del Ayuntamiento de XX, mediante el que se solicita informe “... *sobre declaración de innecesariad de licencia de segregación sobre vivienda sita en C/ X, s/n, con una superficie de X M2.*”
- Con la solicitud el Ayuntamiento aporta la siguiente documentación:
 - Informe Técnico de X/04/2012, sobre modificación de licencia de segregación y declaración de innecesariad, emitido por Doña XX,



Arquitecta Técnica del Servicio de Asistencia Técnica Urbanística de la Diputación de Badajoz, en funciones asesoramiento técnico al Ayuntamiento, en el que se informa que no puede concederse la licencia de segregación solicitada y que la declaración de innecesariedad debe ser objeto de informe jurídico.

- Escrito dirigido al Ayuntamiento (Registro de Entrada 2012/X, de X/02/2012) por Doña XX, mediante el que solicita: *“A.- Declarar la innecesariedad de licencia de segregación para la vivienda incluida en la herencia de D. XX, con una superficie de X m², sita en la C/ X, sin número de gobierno, de XX, al haber sido construida y legalizada desde antes del año 192X. B.- Conceder la licencia de segregación de los lotes descritos (renovando la otorgada en su día en los términos del apartado A) de este escrito, modificando los lotes 3 y 4 en el sentido interesado), previa la declaración de innecesariedad de licencia de segregación de la vivienda referida en el apartado anterior.”*

- El escrito anterior es documentado con numerosos antecedentes, todos ellos en fotocopia: 1, licencia de parcelación concedida por el Ayuntamiento de XX a XX, con fecha XX/03/2010; 2, testamento abierto de X/02/1996, otorgado ante Notario por Don XX; 3, informe técnico de X/06/2010, sobre superficie ocupada por la edificación en el lote nº X de la licencia de segregación solicitada por XX; 4, testimonio del expediente promovido en 192X ante el Juzgado de 1ª Instancia de XX por Don XX sobre posesión de tierra y casa; 5, escritura pública de compraventa nº XX, de XX/08/1943, de una finca rústica en término de XX, otorgada por Don XX a favor de Don XX; 6, escritura pública de compraventa nº X6, de X/08/1944, de una finca rústica en término de XX, otorgada por Don XX a favor de Don XX; 7, contrato de compraventa de X/06/1959, de una parcela de terreno en término de XX, otorgado por Don XX a favor de Don XX; 8, escritura pública de compraventa nº X, de X/05/1971, de una finca rústica en término de XX, otorgada por Don Antonio Vadillo Ventura a favor de Don XX; 9, seis recibos del Arbitrio Municipal sobre la Riqueza Urbana (1º, 2º, 3º, y 4º trimestres de 1954 y recibos anuales de 1963 y 1964) y cinco recibos de



las cuotas obligatorias de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Provincia de Badajoz (1948, 1954, 1958, 1963 y 1964); y 10, reportaje fotográfico formado por diecinueve fotografías.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- * Constitución Española de 1978 (CE).
- * Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLS).
- * Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (RDL 8/2011).
- * Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).
- * Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).
- * Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. La legislación urbanística, se ha ocupado de las parcelaciones con el fin de ejercer un triple control: impedir que se formen parcelas o fincas inferiores a las establecidas en la normativa urbanística; impedir que se constituyan de manera arbitraria y libre nuevos núcleos de población o urbanizaciones; y preservar el suelo no



urbanizable de usos ajenos a su naturaleza. El artículo 17.2 del TRLS determina que “2. *La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. ...*” Con el fin de facilitar que se lleve a cabo ese control, añade en el párrafo segundo del mismo precepto que “*En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.*”, exigiendo en el párrafo tercero que “*Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.*”

La LSOTEX, se ocupa de “*Las Parcelaciones y Reparcelaciones*” (Título I, Capítulo III) en los artículos 39 a 46. Son los tres primeros preceptos, artículos 39, 40 y 41, los que regulan la parcelación, pero para establecer el régimen de una categoría concreta, la de la parcelación urbanística, cuyo concepto es dado en apartado 1 del primer precepto citado: “*1. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes: a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos. b) En suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo 13 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.*” Con ello, incluye en las parcelaciones urbanísticas todas las divisiones de solares o parcelas en suelo urbano o urbanizable, y lo restringe en el suelo urbanizable a que den lugar a unidades rústicas aptas para la edificación o a que vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para desarrollar los usos o actividades propios de su naturaleza.



Tanto el legislador estatal, al establecer la legislación básica en el artículo 8.1 del TRLS, como el legislador autonómico, en el artículo 13.1, recogen en el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo las facultades de uso y disposición, dentro de las cuales se incluyen las relativas a divisiones, segregación, parcelación y reparcelación de las fincas, terrenos, parcelas o solares, por lo que será a los propietarios a quien corresponda llevarlas a cabo.

2º. En relación con el certificado de innecesariedad instado, conviene tener presente que es un documento jurídico que puede sustituir a la licencia de parcelación, segregación o división o, si se prefiere, al acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, por lo que opera de manera restrictiva, ya que, en modo alguno, es procedente su expedición en aquellos casos, en los que las limitaciones que imponen la legalidad urbanística y territorial, impiden su concesión. Más bien al contrario, de lo que se trata es de no realizar la parcelación, segregación o división de lo que en aplicación de esa legalidad ya ha sido parcelado, segregado o dividido.

La legislación urbanística extremeña carece de un precepto que agrupe los supuestos en los que resulta procedente la expedición del certificado de innecesariedad, por lo que para su determinación habrá que estar a lo determinado en el articulado de la propia ley y a los supuestos catalogados por la doctrina. Sin ser exhaustiva ni cerrada, a continuación se relacionan una serie de supuestos de segregación o división en los que resultaría procedente la concesión del certificado de innecesariedad:

- Cuando sea consecuencia de una reparcelación ya aprobada o de parcelaciones impuestas por algún instrumento de planeamiento o de gestión urbanística.
- Cuando se trate de una cesión forzosa o voluntaria a la Administración para que destine el terreno al uso o servicio público al que esté afectado.
- Parcelaciones sin licencia, que resultan autorizadas en virtud del procedimiento de legalización (en la práctica es un supuesto de conformidad).



- Parcelación ilegal que, por el hecho de no haberse procedido a restablecer la legalidad urbanística habría caducado la acción correspondiente. No obstante, téngase en cuenta al respecto el artículo 197.5 de la LSOTEX.
- Cuando no se aumente el número de fincas existentes y el resultado cumpla las normas sobre indivisibilidad.
- Cuando haya sido autorizada con motivo de la concesión de otra licencia urbanística.
- Los procedimientos de concentración parcelaria o similares o en los que las fincas en suelo no urbanizable se dividen con la finalidad de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza.

Como se ha dicho, la lista no es cerrada, por lo que puede haber más supuestos de los reseñados. Pese a ello, este funcionario considera que el régimen propio del certificado de innecesiedad no es de aplicación al caso que se nos plantea, por cuanto, como se ha señalado en el informe técnico, se refiere a un terreno que no cumple la condición de parcela mínima, por lo que nos encontramos con un supuesto de indivisibilidad conforme a la regla a) del artículo 40 de la LSOTEX. A mayor abundamiento, debe señalarse que el planeamiento del Municipio no prevé más excepción a dicha regla que las parcelas históricas, para lo que exige la previa inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que no basta con que esté edificada y que, según se ha acreditado, dicha edificación date al menos desde 1929.

3º. Por último, en relación con la licencia de parcelación concedida a Don Hilario Vadillo Bueno, debe señalarse que al haber transcurrido el plazo tres meses desde su expedición sin que se haya otorgado el correspondiente documento público de formalización, se encuentra caducada, conforme a lo dispuesto en el artículo 39.3 de la LSOTEX, que establece que *“3. Las licencias autorizatorias de parcelaciones y las certificaciones declaratorias de la innecesiedad de aquéllas se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de parcelación, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter*



indivisible de las fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares resultantes.

El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización de la parcelación determinará la caducidad de la licencia otorgada o de la certificación expedida, por ministerio de la Ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.”

El precepto transcrito declara expresamente que las licencias se conceden sujetas a un plazo preclusivo de tres meses, durante el cual el peticionario ha de desplegar y acreditar ante la Administración la realización de una determinada actividad, como es el otorgamiento de la escritura pública de segregación. La caducidad es un concepto jurídico que se asocia al paso del tiempo, como la prescripción, pero que supone, además, una inactividad del titular del derecho, de suerte que ambas circunstancias producen la pérdida del derecho. En este supuesto nos hallamos, más que ante una propia caducidad del procedimiento administrativo, ante una figura afín como es la decadencia de un derecho, ya que, si repasamos el artículo 92 de la LRJ-PAC, que recoge los elementos definidores de esta institución, apreciamos que la falta de acreditación en plazo del otorgamiento de la escritura de segregación no es un trámite legalmente indispensable para la continuación del procedimiento, cuyo incumplimiento supone su paralización. En realidad el procedimiento ya terminó con la resolución dictada y su posterior notificación; tampoco se requiere por la norma autonómica ni el previo requerimiento al administrado instándole a realizar el trámite paralizador de la actuación administrativa, ni la expresa declaración de caducidad. La caducidad de los efectos de la licencia se produce “... *sin necesidad de acto alguno para su declaración.*” Por ello en el caso planteado no estamos ante el concepto procesal de caducidad de procedimiento a que se refiere el artículo 92 de la LRJ-PAC, sino ante la caducidad en el sentido de extinción o preclusión de los derechos concedidos por la licencia de segregación, debida al incumplimiento por parte del beneficiario de las condiciones que le fueron impuestas.



Tampoco es posible ya su prorroga, que pudo haberse instado durante su vigencia, al haber, según parece, causa que la justificara. Por la misma razón, tampoco hay lugar a su modificación que, en todo caso, debería haber sido instada por los todos propietarios afectados, ya que, como se ha dicho la parcelación, segregación o división de las fincas son actos de disposición y uso que, conforme a los artículos 8.1 del TRRL y 13.1 de la LSOTEX, corresponden a los propietarios.

Badajoz, mayo de 2012.