

**ASUNTO: URBANISMO****Licencia de segregación de viviendas unifamiliares adosadas (VPO), con licencias únicas de construcción y de ocupación.**

2006/54

EP

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Mediante escrito de fecha 07.04.06, recibido el día 19.04.06 en esta Corporación Provincial, el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de XXXXXXXX, solicita informe en relación con el asunto epigrafiado, manifestando lo siguiente:

*"La empresa xxxxx S.L. ha obtenido con fecha 6 de octubre de 2003 licencia de obras para la construcción de 14 viviendas de VPO con garaje y trasteros en la C/ Las Marinas de la localidad, posteriormente se le ha otorgado licencia de primera ocupación con fecha 7 de marzo de 2006.*

*Actualmente la empresa ha solicitado "autorización para segregar las 14 fincas resultantes".*

*Habiéndose tramitado como un proyecto único, para un solar único ¿es posible conceder esta licencia o autorización?*

*Si existiesen elementos comunes tales como desagües, cimentación...¿se puede otorgar licencia de segregación? La empresa argumenta que ella es el propietario único y que lo que solicita es la segregación de un terreno pero, el objeto de división, ¿no es una construcción ya ejecutada?."*

A mencionado escrito no se acompaña documentación alguna.

**LEGISLACION APLICABLE**

- Constitución Española (CE)
- Código Civil (CC)
- Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL)
- Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- Carta Europea de Autonomía Local de 15 de octubre de 1985 (Ratificada el 20-01-1988) (CEAL)
- Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).
- 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, conocido como Anexo al Reglamento Hipotecario (ARH)  
-Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal <Mod. Ley 8/1999>(LPH)  
-Decreto de 17 de junio de 1955, que aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RS)  
-Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (LOPJ)

### **FONDO DEL ASUNTO:**

#### **PRIMERO.**

En el marco de la legislación civil e hipotecaria y partiendo de la existencia (según resulta del escrito que el presente motiva), de una edificación –14 viviendas VPO-inscrita en el Registro de la Propiedad bajo el régimen de propiedad horizontal (tumbada), hay que precisar que todo el terreno y no sólo la parte ocupada por la edificación- registralmente tiene la consideración de elemento común del inmueble, sobre el que recae el derecho de copropiedad inherente a la propiedad separada que cada uno de los propietarios tiene sobre sus diferentes pisos o locales (chalets/viviendas VPO) (artículo 396 del Código Civil); de modo que en lo sucesivo no podrá segregarse ninguna porción de dicho terreno sin que previamente medie acuerdo unánime actual de todos los copropietarios o del propietario único de los pisos o locales (chalets/viviendas VPO) en que esté dividido el edificio, debidamente adoptada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El art. 53 ARH, y que afecta a la inscripción de actos urbanísticos, hace referencia a la Escritura de obra nueva de inmuebles sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal, en la medida en que sobre ellos se tipifica una comunidad de esta naturaleza.

A tenor de este precepto, *«no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número»*. Cuando habla de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente está haciendo referencia al número de viviendas construidas, al número de locales destinados a oficinas, al número de locales comerciales e incluso al número de plazas de garaje. Los cuartos trasteros y otros análogos, en cuanto están vinculados a las viviendas y sujetos a sus avatares, son inseparables.

#### **SEGUNDO.-**

Por lo que a la parcelación y su correspondiente licencia se refiere, debemos señalar que, no encontramos una definición legal de los conceptos de división y segregación a efectos urbanísticos. A modo orientativo el art. 39 LSOTEX sí contiene una definición siquiera sea aproximada de lo que sea la parcelación pero que ha de ser adjetivada como urbanística y así, para esta norma es parcelación : *«...toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades agrícolas 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.....»*.

Por parcela entiende, la Disposición Preliminar LSOTEX, aquella *superficie de suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas susceptibles de ser soportes, mediante su urbanización previa o simultánea (conversión en solar), de aprovechamiento urbanístico, que*



*queda vinculada a éste a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.*

Por tanto cuando el art 180 LSOTEX habla de sujeción a licencia de los actos de parcelación o división lo que está dando a entender es que todo fraccionamiento o división de fincas, cualquiera que sea la denominación que se le dé, está sujeta a licencia.

Así sería segregación, la acción de separar o apartar una cosa de otra u otras a la que está unida, lo que también supone una división. Lo cierto es que se habla de segregación de fincas cuando de una se separa e independiza una parte, que suele ser accesoria de la finca principal. En cualquier caso se está efectuando una división de la finca.

En consecuencia toda parcelación y segregación es una división. La parcelación suele referirse, en el ámbito urbanístico, a la reparcelación como institución, que no es otra cosa que agrupar parcelas para dividir las y ajustarlas a las determinaciones del planeamiento y convertirlas en solares tras la urbanización. Por tanto las licencias se han de otorgar de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanístico, por lo que no sería correcta, a efectos urbanísticos, toda segregación o división que no se ajuste o sea contraria a lo establecido en el planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

### **TERCERO.-**

Puede defenderse que el control de la división en lotes de una finca urbana en suelo urbano consolidado que cuente con todos los servicios urbanísticos debe ir por la vía del control a través de la licencia de edificación a fin de asegurar el cumplimiento de las condiciones mínimas de superficie de parcela y de fachada en vía pública. Es decir, que la segregación va implícita en la licencia de edificación y no a la inversa.

Así, cuando la segregación o división se hubiera de producir en suelo urbano no consolidado sería preciso tramitar el correspondiente proyecto de reparcelación y la previa existencia de un Programa de Actuación Urbanizadora o un Proyecto de obra Ordinaria urbanizadora que delimiten el ámbito de la gestión o Unidad de ejecución. En consecuencia en suelo urbano realmente consolidado y en el que un terreno tenga la condición de solar y no la pierda mediante la segregación de parte del mismo, basta la simple licencia municipal.

En definitiva, en cuanto a la división o segregación de parcelas es fundamental diferenciar el suelo urbano consolidado del no consolidado. En este último, deben delimitarse unidades de ejecución o de actuación, ya sean continuas o discontinuas, por lo que no es posible autorizar segregación alguna mediante licencia. Ha de procederse a la aprobación del proyecto de reparcelación de todos los terrenos de la Unidad delimitada. La reparcelación definitivamente aprobada y formalizada en documento público convierte las parcelas en solares a través de la ejecución del Proyecto de urbanización.

Ahora bien, cuando la parcelación o segregación se lleva a efecto, ha de tenerse en cuenta si la parcela restante también reúne todos los requisitos para poder otorgar licencia para edificar. Si ello no fuera así, debe denegarse la licencia de obra en cuanto a la finca segregada e instar al peticionario a que solicite previamente licencia de segregación. Con ello se evitarán los problemas a que hace referencia el escrito que motiva el presente, pues debería haberse operado por el promotor de la



edificación al contrario de como se hace, es decir, haber solicitado previamente a la edificación la parcelación, pues no cabe segregar una parcela o solar si el resto resulta inedificable por cualquier circunstancia urbanística, dando lugar de esta manera a la consumación de actuaciones y situaciones urbanísticas sobre suelo ya edificado que no alcanzamos a entender.

Pues bien, como venimos sosteniendo, las licencias de segregación o parcelación tienen por objeto controlar si la división de una finca o terreno en dos o más fracciones o fincas independientes se conforma con la ordenación urbanística, según la clase de suelo, a fin de que la agrupación o desagregación física de edificios y personas, que después han de asentarse en las parcelas resultantes de la operación divisoria, se realice en un suelo que sea apto para ello. Es pues una licencia de otorgamiento reglado.

En nuestra legislación es tradicional la llamada cláusula «*sin perjuicio de terceros*», por razón de que las cuestiones civiles están reservadas a la jurisdicción ordinaria [art. 22 LOPJ]. Esta regla aparece afirmada en el art. 12 RS, refiriéndose a las «*autorizaciones y licencias*» sin especificar, concretar, ni limitar. Se refiere a todas las licencias. No hay razón ni fundamento para excluir las licencias de segregación ni las parcelaciones. Esta regla sólo puede ser excepcionada, según reiterada jurisprudencia, cuando con su otorgamiento se atente contra el dominio público.

#### **CUARTO.-**

Por último, no obstante desconocer quien el presente suscribe, la clasificación que tuviere, el suelo afectado por la construcción de la 14 VPO, según el planeamiento vigente en xxxxxxx - a cuyo contenido y cumplimiento, en cualquier caso nos remitimos-, es necesario reiterar a efectos de observancia obligada, que no puede realizarse ninguna parcelación o segregación urbanística sin la previa aprobación del planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate, ya que toda parcelación o segregación queda sujeta a licencia municipal o a la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación o de compensación si estamos en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado, es por tanto que en el orden urbanístico se considera ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento, o que se realice sin la existencia del planeamiento correspondiente o sin licencia. A la vista de lo expuesto, se puede deducir que la segregación sucesiva de la finca en cuestión sobre la que se asienta la edificación no cabe duda de que está sujeta a licencia pero, obviamente, el resto de la finca matriz ha de reunir, al igual que la parte que se segrega, las condiciones legales para no ya ser edificada (que lo está), sino para que pudiera ser edificada, es decir, que concurriera en cada una de las porciones segregadas de la edificación, las exigencias del planeamiento municipal para parcela mínima además de seguir reuniendo la condición de solar, y demás exigencias de la legislación sectorial aplicable.

Sería por tanto preciso y de acuerdo con todo lo que antecede, el que con el fin de evitar que se eludan los términos de la licencia anterior, de las determinaciones urbanísticas municipales y de la normativa atinente a viviendas de protección oficial, que por la empresa que solicita la referida parcelación se presentara ante el Ayuntamiento de XXXXXX, el correspondiente reformado del proyecto inicial, referido a las catorce viviendas ya construidas en sus respectivas parcelas individuales resultante de la segregación/parcelación interesada, y de la documentación que acredite que las mismas siguen gozando con la dicha modificación parcelatoria de los beneficios de la protección oficial mediante la correspondiente autorización otorgada por la administración competente.

Badajoz, mayo de 2006