



ASUNTO: LICENCIAS

Sobre licencia de segregación o certificación de innecesariedad en finca rústica donde se construyeron edificaciones clandestinamente

204/16

E

INFORME

I. HECHOS. ANTECEDENTES.-

Escrito del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de XX sobre el asunto epigrafiado en el que manifiesta que se solicita por un vecino que se le conceda por un Ayuntamiento licencia de Segregación o certificación declaratoria de la innecesariedad de una finca rústica, calificada con el Planeamiento Municipal como suelo no urbanizable genérico, es decir rústico.

En principio no habría mayor dificultad y sería de aplicación de Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, artículos 18.1, 1.2ad,30 y 39. y Decreto 46/1997, de 12 de abril, de Unidades Mínimas de Cultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Ahora bien, al existir en la finca a dividir una serie de edificaciones clandestinas ¿en qué sentido afectaría a la posible división que pretendiera llevar a cabo el propietario?

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.-

-RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLSRU-.



-Ley 15/2001, de 15 de diciembre, por la que se aprueba la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura -LSOTEX-.

-Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

III. FONDO DEL ASUNTO.-

PRIMERO.- El artículo. 26.2 del RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLRU- exige para todo acto de división o segregación de una finca que dé lugar a dos o más diferentes, que cada una de las resultantes reúna las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

A este respecto, debemos diferenciar el supuesto de parcelación urbanística en suelo no urbanizable sujeta a autorización, prevista en el artículo. 180.1. a) de la Ley 15/2001, de 15 de diciembre, por la que se aprueba la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura -LSOTEX-, del supuesto de innecesiedad de licencia de parcelación del artículo. 39 LSOTEX.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 LSOTEX, no se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar no constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y no dispongan o no vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo. 13 LSOTEX, o, en todo caso, de carácter específicamente urbano, en cuyo caso se expedirá certificado declaratorio de la innecesiedad de aquélla.

En este supuesto, la declaración municipal de innecesiedad debe vincularse con el fin privado del destino de la segregación o división interesada, debiendo quedar garantizado en el procedimiento municipal que con el acto de división del suelo no se altera el carácter del aprovechamiento del suelo, que sigue vinculado con el medio rural y con la utilización y explotación agrícola, ganadera, cinegética o



análoga del mismo por su titular, de modo que no haya un fin urbanístico, sino un fin exclusivamente privado de carácter agropecuario; en cuyo caso, tan sólo se fiscaliza el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente respecto de la extensión establecida en cada término municipal para las unidades mínimas de cultivo (umc) a tenor de lo dispuesto en el artículo. 1 del Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por el contrario, cuando nos encontramos con edificaciones sobre el suelo que se pretende segregar o dividir, ya no se puede presumir un destino vinculado a su explotación agrícola, ganadera, cinegética, sino un aprovechamiento urbanístico que requiere la existencia de unidad rústica apta para la edificación; y así lo dispone expresamente el artículo. 26.1 LSOTEX que exige su cumplimiento para los actos de uso y aprovechamiento urbanístico, entre otros, para las construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora (artículo. 23.1 a LSOTEX), y, para las viviendas familiares aisladas (artículo. 23.1 g LSOTEX).

SEGUNDO.- No se nos indica qué tipo de edificaciones existen en el suelo que se pretende dividir, pero podemos presumir que bien se tratan de naves o bien de casas.

En el primer caso, si se tratasen de naves y el titular del suelo pudiera justificar y acreditar que las mismas están vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora, mediante el correspondiente alta en el régimen especial agrario como agricultor a título principal, o titular de empresa del sector, y los correspondientes certificados de los registros autonómicos de explotaciones agrícolas, entendemos que no sería necesaria estar en disposición de una unidad rústica apta para edificar, quedando sujeta la división del suelo correspondiente a cada una de las construcciones al certificado de innecesidad en los términos indicados anteriormente para la umc, y éstas, las construcciones, al correspondiente procedimiento de restauración de



la legalidad urbanística, si no hubiera prescrito la acción municipal de restauración (cuatro años desde la acreditación de la finalización de las obras (artículo. 197.4 LSOTEX).

En este mismo caso, si el titular no pudiere justificar la vinculación de las construcciones a la explotación agropecuaria de la finca, ya sería necesario disponer de unidad rústica apta para edificar, y por lo tanto la división del suelo sí tendría fines urbanísticos, quedando el acto de segregación o división del suelo sujeto a licencia urbanística de parcelación para cada una de las construcciones. La situación de éstas queda igualmente sujeto al correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, si no hubiera prescrito la acción municipal de restauración (cuatro años desde la acreditación de la finalización de las obras; artículo. 197.4 LSOTEX).

En el segundo caso, que las construcciones consistieran en viviendas, siempre sería necesario disponer de unidad rústica apta para edificar con las características y superficie mínimas dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de vivienda familiar aislada sin que en ningún caso la unidad vinculada a cada construcción pueda ser inferior a hectárea y media, ni las viviendas podrían ocupar una superficie superior al 2% de aquélla, debiéndose mantener el resto del suelo en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado, quedando el acto de segregación o división del suelo sujeto a licencia urbanística de parcelación, y las construcciones sujetas al correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, si no hubiera prescrito la acción municipal de restauración (cuatro años desde la acreditación de la finalización de las obras (artículo. 197.4 LSOTEX).

En consonancia con lo expuesto, la Sentencia del TS de 28 junio de 2012 afirma:

"Finalmente, respecto de la adecuación de las parcelas resultantes a la legislación agraria, con independencia de que no se cumple en este caso al ser inferiores a la parcela mínima de cultivo ---dato éste que " corrobora la vocación urbana de la parcelación ", como se indica en la Sentencia de esta Sala de 8 de mayo de 1998, Recurso Apelación 5272 / 1992 EDJ 1998/8263--- aunque en hipótesis lo superara, no sería impedimento para calificar la segregación como



parcelación urbanística, pues, como dijimos en la Sentencia de 25 de enero de 2002, Recurso Casación 9779 / 1997 EDJ 2002/2005, "(...) Si la división del terreno en diferentes lotes puede dar lugar a la constitución de núcleo de población se considera parcelación urbanística y se trata de una operación prohibida en suelo no urbanizable aunque la superficie de los lotes resultantes supere la mínima establecida en la legislación agraria o en la normativa urbanística".

IV. CONCLUSIÓN.-

1ª. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes 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 LSOTEX.

2ª. La declaración municipal de innecesariedad debe vincularse con el fin privado del destino de la segregación o división interesada, debiendo quedar garantizado en el procedimiento municipal que con el acto de división del suelo no se altera el carácter del aprovechamiento del suelo, que sigue vinculado con el medio rural y con la utilización y explotación agrícola, ganadera, cinegética o análoga del mismo por su titular, de modo que no haya un fin urbanístico, sino un fin exclusivamente privado de carácter agropecuario; en cuyo caso, tan sólo se fiscaliza el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente respecto de la extensión establecida en cada término municipal para las unidades mínimas de cultivo (umc) a tenor de lo dispuesto en el artículo. 1 del Decreto 46/1997.

3ª. Cuando nos encontramos con edificaciones sobre el suelo no urbanizable que se pretende segregar o dividir, ya sean construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, ya sean viviendas familiares aisladas, se debe presumir la



necesidad de unidad rústica apta para la edificación para cada una de las construcciones y sujeción del acto a licencia de parcelación.

4ª. En todo caso, las construcciones existentes quedan sujetas al correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, si no hubiera prescrito la acción municipal de restauración (cuatro años desde la acreditación de la finalización de las obras (artículo. 197.4 LSOTEX).