

Ref: cu 05-2013

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa- Aravaca relativa a la posibilidad de otorgar una licencia de nueva planta sobre una parcela que no cumple el requisito de parcela mínima previsto en el artículo 8.8.4.1 de las Normas Urbanísticas.**

**Palabras Clave: Parámetros de la edificación. Parcela. NZ 8.**

Con fecha 10 de enero 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a la posibilidad de otorgar licencias de nueva planta sobre parcelas que no cumplen el requisito de parcela mínima, previsto en el artículo 8.8.4.1 de las Normas Urbanísticas (NZ 8.1).

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (BOE 27 de noviembre, número 285).
- Ley sobre Régimen de suelo y Ordenación Urbana de 1956 (BOE 14 mayo 1956, número 135).
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (BOE de 30 de junio, número 156).
- 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.
- Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE núm. 58 de 27 de febrero de 1946).

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 8 "Edificación en vivienda unifamiliar" en su grado 1º.

## CONSIDERACIONES

La problemática detectada por el distrito se centra en determinados solares comprendidos en la Norma Zonal 8 grado 1º sobre los que se piden licencias para nuevas edificaciones sin reunir el requisito de parcela mínima previsto en el artículo 8.8.4.1 de las Normas Urbanísticas, en el que se prevé como valor mínimo de la parcela, dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>).

Este mismo precepto, en su apartado segundo, habilita la edificación en parcelas inferiores siempre y cuando, de forma cumulativa, se reúnan los siguientes requisitos:

- Que a la entrada en vigor del Plan General de 1997 constara inscrita en el Registro de la Propiedad como unidad predial independiente.
- Que su deslinde responda a un acto administrativo de parcelación urbanística.
- Que su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

La problemática se ha planteado cuando el particular, pudiendo acreditar la inscripción registral del solar como unidad predial independiente, no tiene constancia o no tiene en su poder el acto municipal en cuya virtud se aprobara la parcelación urbanística, pero sí se cumple con el tercer requisito.

Se trata de un acto cuya adopción es competencia municipal por lo que, tal y como se apunta desde el distrito, debe obrar en poder del Ayuntamiento sin perjuicio de que debiera tener constancia del mismo el titular o los afectados por su contenido.

El artículo 35.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común establece los derechos de los ciudadanos en sus relaciones con la Administración, entre los que destaca, por lo que ahora nos interesa, el de no presentar documentos que se encuentren en poder de la Administración actuante, por lo que debe ser el propio Ayuntamiento el que, consultando sus propios archivos o aplicaciones informáticas, ofrezca o facilite esta información al interesado.

Se comparte plenamente el criterio que se está siguiendo en el distrito en relación con el valor que se da a los actos administrativos que de manera indirecta reconocen la existencia de la parcelación inscrita o que son suficientes para entender que pudo haber una intervención de la Administración Pública en la configuración de la actual parcela.

De no localizar ningún acto expreso autorizador de la parcelación, el Ayuntamiento podrá solicitárselo al particular atendiendo al principio general del procedimiento administrativo *in dubio pro actione* con el fin de garantizar o asegurar una decisión sobre el fondo de la cuestión, al margen de las dificultades formales o de tramitación que se presenten.

Si de forma definitiva no se encontrara ningún acto administrativo del que se desprenda la participación municipal en la configuración de la actual parcela, el principio de fe pública registral consagrado en la legislación hipotecaria determina que los derechos inscritos en el Registro gozan de una doble presunción:

- Principio de legitimación que proclama el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a tenor del cual existe una presunción *iuris tantum* (presunción que puede ser destruida mediante prueba en contrario) de que lo inscrito es verdad.
- Principio de fe pública que ofrece una presunción *iuris et de iuris* de que lo inscrito es exacto e íntegro. La presunción de exactitud del Registro supone que lo que publica el Registro frente a un posible adquirente existe con la extensión y contenido con que aparece. Esta presunción, considerada como positiva de veracidad, está recogida en el artículo 34 de la L.H.

En este sentido destaca la Sentencia del Tribunal Supremo num. 495/2008, de 2 junio (Sala de lo Civil, Sección 1ª. RJ\2008\4168), en la que a su vez se cita la de 30 de noviembre de 1991: El principio de la fe pública registral atribuye a las inscripciones vigentes carácter de veracidad en cuanto a la realidad jurídica, pero no con carácter absoluto e ilimitado, ya que ampara datos jurídicos y opera sobre la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales e inmobiliarios inscritos, no alcanzando la presunción de exactitud registral a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca), - SS. de 6-2-1947 , 13-5-1959, 16-11-1960, 31-10-1961, 29-4-1967, 16-4-1968 y 3-6-1989 -, de tal manera que la presunción «iuris tantum» que establece el art. 38 de la Ley Hipotecaria, cabe ser desvirtuada por prueba en contrario, que acredite la inexactitud del asiento registral (SS. de 27-2-1979 , 20-6-1975, 26-10-1981 , 16-9-1985 y 24-4-1991), en cuanto la realidad jurídica registral acredite ser distinta a la que se expresa tabularmente.

En definitiva, la posición de esta Sala es que el principio de legitimación registral no alcanza a los datos de hecho, como si es seco o regadío o está edificada o en construcción (sentencia de 7 de febrero de 2008), pero sí alcanza a la situación y linderos en cuanto una persona ajena al Registro de la Propiedad tan sólo los puede rechazar o impugnar si acredita cumplidamente su derecho sobre finca que contradiga el asiento registral y destruya la presunción *iuris tantum* que proclama el contenido de la inscripción.”

De todo ello se desprende la prevalencia del contenido de la inscripción registral, de manera que en el caso de no existir un acto administrativo de parcelación urbanística y entender que la parcela inscrita incumple la normativa para ser considerada como parcela mínima edificable, sería necesario que el Ayuntamiento, o persona interesada, tratase de destruir la presunción *iuris tantum* de la que goza la referida inscripción mediante la acreditación de actos administrativos y, en su caso, procedan a la rectificación registral de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa correspondiente. Por ello, resulta razonable, tal y como se ha señalado anteriormente, que la Administración realice cuantas pesquisas resulten procedentes a los efectos de constatar la voluntad municipal en relación con la configuración de la parcela sobre la que, de forma, concreta, se pretende edificar.

Por otro lado, las inscripciones de las parcelaciones efectuadas con anterioridad a la primera legislación urbanística que exigía autorización administrativa previa para la formalización de la parcelación (Ley del Suelo de 1956, en cuyo artículo 79.2 estableció que “2. Toda parcelación y reparcelación urbanística quedan sujetas a licencia.”), no requerirán la existencia del acto administrativo autorizatorio, con independencia de que, a tenor de la normativa actualmente vigente cumplan o no las condiciones de parcela mínima edificable, considerando que es posible su edificación siempre y cuando la misma tenga forma y superficie suficiente en la que se pueda construir una vivienda mínima en el artículo 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

En consecuencia, las parcelaciones efectuadas con posterioridad a la Ley de 1956 sí requieren un acto administrativo expreso, el cual deber ser inscrito en el Registro de la Propiedad tal y como establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 así como el 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.

Es relevante señalar que generalmente estos supuestos se dan en relación con parcelas inscritas con anterioridad al vigente Plan General de 1997 y que la problemática descrita se pone de manifiesto precisamente por contravenir en la actualidad las determinaciones sobre los requisitos de parcela mínima establecidos en el mismo. Sin embargo, tal y como ya lo hemos referido en otras consultas urbanísticas (por ejemplo, la reciente cu 59/12), las condiciones previstas en el vigente Plan General no resultan de aplicación a parcelas de las que se tienen conocimiento que son preexistentes, y más si ya están inscritas.

## CONCLUSIÓN

Para acogerse a la excepción prevista en el artículo 8.8.4.2, en el que se establecen las condiciones para la inaplicabilidad de la superficie mínima de parcela edificable, hay que tener en cuenta que de existir inscripción registral de la que se derive la existencia del solar como unidad predial independiente pero que sin embargo no se puede acreditar la existencia de un acto administrativo expreso que así lo justifique, prevalecerá el contenido de la inscripción registral toda vez que la misma goza de presunción de validez y veracidad, de acuerdo con la legislación hipotecaria. No obstante, dicha presunción del contenido registral puede destruirse mediante la certificación de actos formales y firmes del Ayuntamiento, siempre que acrediten un contenido diferente sobre la referida parcela, por lo que se considera conveniente que el propio Ayuntamiento recabe cuanta información urbanística sea necesaria a los efectos de verificar, ya sea de manera directa o indirecta, la existencia de actos formales y firmes de los que se derive su configuración como parcela independiente tal y como se describe en la solicitud de la licencia de nueva planta.

Madrid, 13 de febrero de 2013