



Ref: CU 47-16

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el servicio de Gestión del Suelo Privado, de la Subdirección General de Gestión Urbanística, relativa a la posibilidad de tramitar licencias de parcelación a los efectos de la regularización de fincas que se encuentra en diferentes categorías de suelo y /o clasificación.**

**Palabras Clave: Licencias Urbanísticas. Parcela (segregación)**

Con fecha 31 de octubre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el servicio de Gestión del Suelo Privado, de la Subdirección General de Gestión Urbanística, relativa a la posibilidad de tramitar licencias de parcelación a los efectos de la regularización de fincas que se encuentra en diferentes categorías de suelo y /o clasificación.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU), aprobada por acuerdo el pleno de 23/12/2004



## HECHOS

Se plantea en la presente consulta la procedencia de la tramitación de una solicitud de licencia de parcelación para la segregación de una finca registral sobre la que concurren dos planeamientos urbanísticos que establecen una distinta clasificación y calificación del suelo sobre la misma.

Las dudas se suscitan a la vista de las previsiones que se establecen en cuanto a las reglas para la formación de fincas y parcelas, en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) y las reglas sobre parcelación del artículo 143 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM).

## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta se indica:

Acudiendo en primer lugar a la regulación contenida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Capítulo I del Título IV regula, con carácter general la parcelación. Dentro del mismo y de la lectura literal de los correspondientes preceptos cabe distinguir a su vez dos tipos de actuaciones, los “actos de parcelación” y los “actos de parcelación urbanística”

Respecto de los primeros, los actos de parcelación, el artículo 143 LSCM dispone que:

- 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.*

De esta redacción cabe deducir que por actos de parcelación ha de entenderse toda operación jurídica que afecte a la configuración física de una o varias fincas en cuanto a su forma, superficie y linderos. Se trata por lo tanto de operaciones cuya única finalidad es la reconfiguración formal de las fincas y la redefinición de los parámetros físicos que las delimitan. De acuerdo con ello, un supuesto de segregación como el planteado en la presente consulta, encajaría dentro del concepto de actos de parcelación que se establece en la LSCM. Siendo este el alcance de los actos de parcelación, resulta irrelevante la finalidad que se persigue con los mismos así como la clasificación de las fincas en cuestión, ya que el único efecto jurídico que cabe atribuir a estas operaciones es el de la



reconfiguración y regularización de la forma de las fincas correspondientes, de forma coherente a los distintos planeamientos con incidencia en cada una de ellas.

Los actos de parcelación, definidos en estos términos por la LSCM, precisan en todo caso de la correspondiente licencia urbanística como requisito previo para autorizar e inscribir la escritura pública correspondiente, tal y como taxativamente señala el apartado segundo del artículo 143 LSCM.

Coherentemente con esta previsión, la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) incluye dentro de las actuaciones que requieren de un control previo mediante licencia urbanística *“Las parcelaciones, entendiendo por tales cualesquiera que suponga la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelación”* (artículo 3. a)

A través de la preceptiva licencia urbanística se habrán de verificar, por parte de la Administración municipal, el cumplimiento de los requisitos a los que se someten estos actos de parcelación y que son los previstos en el Artículo 146, relativo a las reglas para la Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares, al referirse exclusivamente a criterios vinculados a la dimensión de los mismos. De esta forma y conforme al citado precepto serán indivisibles los terrenos siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Por su parte, el Artículo 145 de la LSCM regula los actos de parcelación urbanística disponiendo que:

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.*

Esta redacción permite constatar que los actos de parcelación urbanística son operaciones que en principio también afectan a la división o a la configuración física de una o varias fincas pero que difieren cualitativamente de los meros actos de parcelación, al ser sólo posibles en suelo que tengan la clasificación de suelo urbano o urbanizable o en el suelo urbano no consolidado o el urbanizable sectorizado cuando cuenten con la correspondiente



ordenación pormenorizada, por tener una finalidad distinta que no es otra que la de configurar y obtener parcelas resultantes susceptibles de ser urbanizadas y edificadas. De este modo cabe afirmar que los actos de parcelación urbanística, regulados en el artículo 145 LSCM, se insertan dentro de la actividad de ejecución del planeamiento, mientras que los meros actos de parcelación pueden tener lugar al margen de la ejecución del planeamiento, esto es, pueden ser previos, para facilitar la futura ejecución, simultáneos o posteriores.

En la medida en que el desarrollo de estos actos de parcelación urbanística están también supeditados al cumplimiento de una serie de requisitos previstos legalmente, también será preciso su sometimiento a previa licencia urbanística. Estos requisitos son los presupuestos legales para la ejecución del planeamiento, establecidos en los artículos 78 y siguientes de la LSCM:

- *Artículo 78. Ordenación pormenorizada. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.*
- *Artículo 79. Definición de la modalidad de gestión urbanística. 1. Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.*
- *Artículo 80. Proyectos técnicos de ejecución material. 1. Cuando la actividad de ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización, instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:*
  - a) La ordenación pormenorizada establecida directamente por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas.*
  - b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante en los Planes Generales y los Planes de Sectorización.*

Definido en estos términos el régimen jurídico aplicable a los actos de parcelación y a los actos de parcelación urbanística, conforme a la legislación autonómica, es preciso acudir a las previsiones del TRLSRU.

El Artículo 26TRLSRU, establece las reglas para la formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios, indicando en su apartado 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. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. 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. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.*

A la vista de esta redacción se considera que la regulación estatal contenida en el citado artículo 26, se refiere en este precepto a los actos de parcelación regulados en el artículo 143 de la LSCM en cuanto operaciones de reconfiguración física de las parcelas que pueden realizarse, en su caso, como presupuesto previo para futuras ejecuciones de los ámbitos respectivos.

De acuerdo con el régimen jurídico expuesto, se considera que procede tramitar la correspondiente licencia urbanística de parcelación, con el objeto de regularizar la configuración física de las fincas, en supuestos en los que se parte de una única finca sobre la que recaen distintas ordenaciones y por tanto situaciones urbanísticas diferentes. En estos casos la licencia que en su caso se conceda, previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos normativamente, producirá en efectos jurídicos respecto de la porción para la cual se solicita sin perjuicio de que de ello se deriven efectos indirectos respecto de la configuración formal de la finca restante aunque sin prejuzgar la descripción y la cabida exacta de esta última.

En este sentido cabe citar la Resolución de 2 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la que, con ocasión de la denegación de inscripción en el Registro de la Propiedad, por dudas sobre la correspondencia entre la finca registral y la catastral y por lo tanto la georreferenciación resultante de la operación, entre otras cuestiones, se ha indicado en relación con el artículo 9. b) primer párrafo de la Ley Hipotecaria, conforme al cual se exige en los supuestos de segregación la constancia registral de la *“representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértice”*, que:

*“...en una segregación la finca objeto de inscripción es la porción segregada, que es la que debe ser objeto de descripción literaria (artículo 9 Ley hipotecaria y artículos 40 y 50 del reglamento Hipotecaria) y por tanto solo respecto de ella debe completarse dicha descripción con la representación gráfica georreferenciada de dicha porción (artículo 9.b párrafo 1º). Los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario no exigen la descripción en todo caso de la porción resto. Basta con la expresión de las modificaciones en la extensión y el lindero o linderos por donde se hubiera efectuado. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 23 de octubre de 1965, 8 de mayo de 1978, 17 de diciembre de 2003, 25 de abril de 2003, 31 de enero de 2006, entre otras) al practicarse una segregación de un inmueble los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario también establecen la necesidad de una descripción completa de la porción segregada que va a constituir una nueva finca independiente, para su fácil identificación y lo mismo en cuanto a la finca matriz, cuya descripción se exige “cuando fuere posible”, para lograr esa finalidad y concordar la nueva situación resultante con las inscripciones registrales, más como a veces la descripción de ese resto no es posible o incluso de verificarse, caso de realizarse varias segregaciones separadas, los resultados obtenidos no sólo estarían en contradicción con la situación real, sino que oscurecerían y perturbarían la limpieza y claridad que deben tener los asientos del registro, los artículos 47 y 50 prescriben*



*que, en lugar de describir la porción restante, se haga constar solamente la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya realizado la segregación". Por tanto, "sólo respecto de las porciones segregadas se exige la inscripción de la representación gráfica con carácter obligatorio y no con respecto a la total finca o resto de la finca matriz, pues sólo es objeto de inscripción la porción segregada (artículo 47 Reglamento Hipotecario)*

## CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que procede la tramitación de la correspondiente licencia de parcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 3. a) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, a efectos de realizar una operación de parcelación, al amparo del artículo 143 LSCM, consistente en la segregación de parte de una finca en la que concurre una clasificación y ordenación urbanística distinta respecto de la parte matriz, a los solos efectos de su regularización y reconfiguración física, previa verificación y cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 146 LSCM, en relación con el artículo 26 TRLSRU de 2015.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 24 de enero de 2017