



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..... solicita, mediante escrito de fecha 15 de Julio pasado, y registro de entrada en Diputación el 22 del mismo mes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento sobre las siguientes cuestiones:

- *Exigibilidad de cumplimiento de la obligación de urbanizar, impuesta como cláusula condicional de una autorización administrativa de segregación de parcelas de una finca rústica.*
- *Traslado de la obligación de urbanizar que hace... [la titular autorizada] a... [un tercero], según estipulación segunda, apartado E) de la escritura pública otorgada con fecha...*

A la vista del mencionado escrito, así como, de los demás documentos aportados con la solicitud, entre los que se encuentran: *Informe del Arquitecto Municipal, Certificación del acuerdo de Pleno por el que se acuerda la segregación de la finca objeto de informe y Copia de la escritura pública de segregación y compraventa de la finca en cuestión*, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO

Antes de pasar a dar respuesta a las concretas cuestiones planteadas por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de....., conviene advertir, a título meramente informativo, y tras detenida lectura del contenido de los diversos documentos remitidos junto al escrito de petición de Informe, de la aparente actuación irregular llevada a cabo por el Ayuntamiento en el momento de proceder a la segregación de la finca, como consecuencia de la consideración del terreno ocupado por ésta como *suelo residencial urbano*, según la calificación realizada al efecto por el Arquitecto municipal, D....., en el Informe emitido con fecha...



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

En el citado Informe se aprecia cierta ambigüedad y un evidente error en la aplicación de la norma. Ambigüedad porque, tras afirmarse que la clasificación del suelo en cuestión “es Rústico”, a continuación se añade “*Que la parcela denominada... tiene las dotaciones del tipo de Suelo Residencial Urbano, aunque no está clasificado como tal,*... [si bien] *puede adquirir la clasificación necesaria*”. Y error en la aplicación de la norma, porque se citan los artículos 24.5 y 48.2, letra b), de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Castilla-La Mancha, el primero de forma de forma irrelevante y el segundo no aplicable al caso.

A este respecto, hay que recordar que “*Únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo*”¹, y en Municipios que carezcan de planeamiento urbanístico municipal –como parece ser el caso- “*...tendrá la consideración de suelo urbano el que reúna las condiciones establecidas en el artículo 48.2.A).a)...*”². Esto es, serán urbanos “*Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término **que estén ya urbanizados**, contando, como mínimo y en los términos que se precisen..., con los servicios legalmente precisos para la condición de solar*”³. Así pues, no es de aplicación al caso, como decimos, lo dispuesto en la letra b), artículo 48.2.A), citada en el referido Informe técnico, y no lo es porque el artículo 44.2 al establecer la clasificación del suelo en los municipios que carezcan de planeamiento sólo reconoce como suelo urbano el descrito en su letra a), calificando como rústico el resto.

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91.1 de la LOTAU, según la redacción entonces vigente: “*No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación del Suelo Urbano...*”. Y, según establece el mismo precepto, en su apartado 2, “*En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas*”.

A tales efectos, se considera parcelación urbanística “*toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes: a)*

¹ **Artículo 44.1** de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante LOTAU), entonces vigente.

² **Artículo 44.2** de la LOTAU, entonces vigente.

³ **Artículo 48.2.A), letra a)**, de la LOTAU, entonces vigente.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos [y] b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos...”⁴. Y como efecto anudado a lo anterior, resultará nula “toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor...”⁵.

SEGUNDO

Hechas las anteriores consideraciones sobre la clasificación del suelo y el régimen de las parcelaciones urbanísticas, pasamos seguidamente a tratar de dar respuesta a las concretas cuestiones planteadas por el Sr. Alcalde, abordando, en primer lugar, la relativa a la “*exigibilidad de cumplimiento de la obligación de urbanizar*” impuesta en su día por el Pleno del Ayuntamiento.

En este sentido, lo primero que llama la atención es la propia calificación que de la finca en cuestión hace el escrito de petición de Informe, al hablar de “*segregación de parcelas de una finca rústica*”, como realmente parece ser el caso. Pues bien, en tal caso, no hay más que recordar lo dicho en el punto anterior, sobre la **prohibición absoluta de efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo rústico**, y el efecto jurídico derivado del incumplimiento de dicha prohibición.

Al tratarse de una parcelación ilegal⁶, las prerrogativas que habitualmente tienen los actos administrativos, como la ejecutividad, la ejecutoriedad o la presunción de validez, decaen, y aquellos actos afectados por una nulidad radical o de pleno derecho, como es el caso, no pueden ser ejecutados, salvo por la vía de hecho, y tampoco ser objeto de subsanación o convalidación mientras permanezcan en el mundo jurídico. Lo único que cabe hacer, por tanto, en estos casos para tratar de expulsar del tráfico jurídico el acto en cuestión,

⁴ Artículo 89.1 de la LOTAU, entonces vigente.

⁵ Artículo 89.2 de la LOTAU, entonces vigente.

⁶ Artículo 179 de la LOTAU. Las actuaciones ilegales

“1. Las actuaciones que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales”.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



es iniciar el procedimiento de revisión previsto en el artículo 102⁷ de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Así pues, no sólo no es posible exigir el cumplimiento de un acto administrativo nulo de pleno derecho, sino que, además, deberá iniciarse el correspondiente procedimiento de revisión del acto por el que se autoriza la segregación de la finca en cuestión, restableciendo así la legalidad urbanística conculcada. Al tiempo, debiera impedirse también cualquier acto dirigido a urbanizar o edificar en la finca objeto de segregación, hasta tanto dicha actividad no cuente con el oportuno respaldo legal a través de la aprobación del instrumento de ordenación adecuado.

TERCERO

Con independencia de lo dispuesto en la estipulación segunda, apartado E) de la escritura pública de compraventa, aportada con el escrito de petición de Informe, el artículo 52 del Texto Refundido de la LOTAU⁸ establece lo siguiente: *“La enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los Instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y en el puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los deberes y, en su caso, compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan”*.

Es decir, si no se dieran las circunstancias puestas de manifiesto en los dos puntos anteriores respecto del acto de segregación acordado en su día, no habría ningún inconveniente en poder exigir directamente a los actuales titulares de la finca, el cumplimiento

⁷ **Artículo 102 Revisión de disposiciones y actos nulos**

“1. Las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 62.1”.

⁸ Aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

de las obligaciones impuestas a los anteriores propietarios, tras el otorgamiento de la licencia de segregación.

Ahora bien, dadas las circunstancias, y al margen de los respectivos compromisos adquiridos entre sí por las empresas intervinientes en la operación de compraventa de la parcela objeto de controversia, el Ayuntamiento no tiene apoyo legal para exigir el cumplimiento de una obligación sustentada en un acto nulo de pleno derecho, debiendo proceder, por el contrario, como ya hemos dicho, a la anulación del referido acuerdo que contraviene la legalidad urbanística.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.