



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

La Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de... solicita mediante escrito de fecha 19 de Enero, y registro de entrada en Diputación el 25 del mismo mes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento, en relación con las dudas jurídicas planteadas por la tramitación de un expediente de enajenación de supuestas parcelas propiedad del Ayuntamiento, calificadas, según éste, como suelo rústico en el inventario de bienes y destinadas a la creación de un Polígono Industrial. En concreto, el Ayuntamiento, tras considerar nulo de pleno derecho el acuerdo del Pleno que adjudicaba las parcelas, se interesa por nuestra opinión al respecto, así como, los fundamentos jurídicos en que podría apoyarse ésta, al objeto de redactar la correspondiente propuesta de resolución.

Tras la lectura del escrito, la primera pregunta que nos surge, al hilo de la información contenida en el mismo, es ¿si con anterioridad a la aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas se procedió por parte del Ayuntamiento a parcelar el terreno objeto de enajenación? o, por el contrario, como pensamos, se abordó directamente la venta en base a los documentos gráficos que servían de soporte al 'non nato' Plan de Ordenación, dada su posterior abrogación.

Así mismo, nos plantea dudas el estado de tramitación del procedimiento de enajenación iniciado por el Ayuntamiento de..., pues se habla de la adjudicación mediante concurso de cinco parcelas ("si bien dicho acuerdo no se ha notificado a los adjudicatarios"), a consecuencia de lo cual se habría planteado por parte de uno de los adjudicatarios una reclamación ("alegación") en la que, además de solicitar la devolución de la fianza depositada en su día, se solicita del Ayuntamiento la determinación del sistema a seguir para la indemnización de los daños y perjuicios producidos por la paralización del procedimiento.

No obstante, con independencia de lo anterior, dados los concretos términos en que se plantea la cuestión, así como, el modo en que finalmente se plasma la voluntad del Ayuntamiento de creación de un Polígono Industrial, ajeno a toda norma urbanística de



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



aplicación, y en aras a la urgencia con que ha sido solicitado, se procede a emitir el siguiente

INFORME

PRIMERO

El artículo 91 de la Ley Castellano-Manchega 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, LOTAU), sobre el régimen de las parcelaciones urbanísticas, disipa cualquier género de dudas que pudieran existir al respecto de la cuestión planteada por el Ayuntamiento de..., cuando en su apartado 2 se expresa en los siguientes términos: *"En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas"*.

Por su parte, el artículo 89.1 de la LOTAU, define como parcelación urbanística en suelo rústico, *"toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:...b)..., 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 innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del número 1.2º y el número 1.3º del artículo 54 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano [según la redacción dada a este apartado por la Ley castellano-manchega 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 1/1998 anteriormente citad]"*.

Así pues, en base a los preceptos citados y a lo dispuesto en el apartado 2 del referido artículo 89, cuando establece que *"es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor..."*, se puede afirmar que, con carácter general, **en suelo rústico no está permitida la parcelación urbanística**, y desde luego en ningún caso cuando, como ocurre en el caso de..., el municipio no cuenta con instrumento de ordenación que la legitime.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

SEGUNDO

Establecida la imposibilidad de parcelación urbanística en suelo rústico, según hemos visto en el punto anterior, el artículo 59 de la LOTAU resuelve la siguiente cuestión planteada por el Ayuntamiento sobre el grado de invalidez del acuerdo del Pleno adoptado en su día, por el que se adjudicaban a distintos particulares las parcelas resultantes de la división de un terreno de propiedad municipal.

El citado artículo establece que *"Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo rústico, y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a esta Ley"*.

Es decir, con independencia de que se haya adoptado o no formalmente el acuerdo de parcelación, teniendo en cuenta que toda parcelación urbanística está sujeta a previa licencia municipal¹, el Ayuntamiento debió acordar, con carácter previo al procedimiento de enajenación y adjudicación de las parcelas, la correspondiente división o segregación del terreno en la forma y con las garantías exigidas por las normas urbanísticas de aplicación. Ahora bien, como quiera que ello no era posible, según se deduce de lo dicho en el punto anterior, todo el procedimiento seguido por el Ayuntamiento de... encaminado a la creación de un Polígono Industrial, mediante la parcelación, enajenación y adjudicación de un terreno rústico de su propiedad, **resultaría nulo de pleno derecho**.

TERCERO

En cuanto a los argumentos jurídicos que podrían fundamentar la propuesta de resolución, entendemos que de lo expuesto con anterioridad pueden extraerse argumentos jurídicos suficientes que sirvan de apoyo a la propuesta final del expediente de revisión de los actos nulos de pleno de derecho adoptados por el Ayuntamiento Pleno de...

¹ Artículo 91.3 de la LOTAU



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole 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.

Toledo a 26 de enero de 2005