



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 7 de Abril pasado y registro de entrada en Diputación el 20 de los corrientes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento, en relación a la solicitud de ejecución de obras de urbanización a realizar en la calle... de la localidad, formulada por D... y Dña...

Lo primero que hay que decir, ante la parquedad de datos aportados por el Sr. Alcalde en su escrito de petición de Informe, en el que se omite cualquier referencia a la situación urbanística del Municipio, respecto de la existencia o no de instrumentos propios de ordenación, así como, a aquellas otras cuestiones y antecedentes relacionados con la construcción de la vivienda, es que el contenido de nuestro Informe habrá de pronunciarse, necesariamente, en términos muy genéricos y de mera aproximación al problema.

No obstante, tratando de aplicar los principios de celeridad y eficacia, hemos creído más conveniente para los intereses del Ayuntamiento no demorar la respuesta solicitada, y una vez visto y analizado el contenido de la solicitud formulada por los sujetos aludidos, en su condición de propietarios de la vivienda unifamiliar sita en la referida vía pública de..., proceder a la emisión del siguiente,

INFORME

PRIMERO

Hay que empezar diciendo que, con independencia de la situación en que pudiera encontrarse la vivienda en cuestión –esto es, situada en suelo urbano o urbanizable-, o de que el Municipio se haya dotado o no de algún instrumento de ordenación urbanística, que regule los usos y aprovechamientos del suelo en el propio término municipal, es indudable que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 131¹ del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de

¹ Artículo 131. Los presupuestos de la edificación.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, son presupuestos de toda edificación: “a) *El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso;* b) *La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación*”.

Es decir, ya en su día, en el momento de construcción de la vivienda unifamiliar, y con carácter previo a su edificación, los promotores de ésta estaban obligados por Ley a cargar con los gastos de la urbanización hasta convertir en solar la parcela preexistente, sin cuyo requisito no podía edificarse legalmente.

En parecidos términos se pronunciaban también las distintas leyes urbanísticas aprobadas por el Estado, con anterioridad a la primera Ley urbanística castellano-manchega de 4 de junio de 1998, habiendo sido una constante reiterada de nuestro sistema urbanístico la exigencia de la condición de solar de las parcelas para poder ser edificadas.

Así pues, con independencia de lo que, en su momento, pueda decidir el Ayuntamiento, respecto a la programación de obras e instalación de servicios urbanísticos en aquellas vías integradas o próximas a la malla urbana de la población, tratando de articular un desarrollo urbano armónico y acorde con las necesidades de ésta, pudiendo recurrir, incluso, a la imposición de cuotas de urbanización o contribuciones especiales a los afectados por las obras públicas que, en su caso, pudieran acometerse, la petición formulada por D... y Dña..., de realización de las obras oportunas para dotar a la calle... de los servicios de alcantarillado y asfaltado, podría ser encuadrada dentro del legítimo derecho de petición que a todo ciudadano corresponde en relación con los poderes públicos, sin que, en nuestra opinión,

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



pueda ser considerada como la exigencia del cumplimiento de una obligación legal para el Ayuntamiento, como pretenden los interesados.

SEGUNDO

Dado que los solicitantes aluden en su escrito a la condición de finca *urbana* que, según ellos, tendría la parcela en la que se ha edificado su vivienda, hecho que deducen del pago de distintas tasas municipales, como basuras, canalones y desagües, e impuestos, como la antigua “contribución urbana”, conviene aclarar que tales tributos suponen, en el caso de las tasas municipales, la contraprestación por los servicios específicos que reciben o por la utilización que hacen del dominio público. En cuanto a la “contribución urbana”, hoy Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se trata de un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles, con independencia de su carácter urbano o rústico, y con la finalidad de dotar de los recursos suficientes a los Municipios para que puedan prestar los servicios públicos a que vienen obligados por Ley, sin consideración alguna o afectación de aquéllos a finalidades concretas impuestas por Ley. Será el Ayuntamiento, a través de sus órganos correspondientes y con arreglo al procedimiento en cada caso establecido, quien determine la inversión de los recursos previamente obtenidos mediante la recaudación de sus impuestos.

Por tanto, no debe confundirse la calificación de la finca como *urbana*, a efectos catastrales y fiscales –pues, por ejemplo, también el suelo urbanizable sectorizado es calificado como urbano a tales efectos²-, con su calificación de tal, a efectos urbanísticos,

² Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.
2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle, y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



mediante la clasificación del suelo efectuada por el planeamiento general del Municipio o, en ausencia de éste, por la propia legislación urbanística, que exige el cumplimiento de una serie de requisitos para que un suelo pueda ser calificado como urbano.

Entre los requisitos aludidos y exigidos por la Ley para que un suelo pueda ser calificado como urbano, se encuentra, por ejemplo, que éste cuente con *“evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio”*; servicio demandado por los propios interesados, luego, difícilmente puede calificarse como urbano el terreno ocupado por la vivienda unifamiliar de su propiedad, para la que solicitan, tanto dicho servicio, como el asfaltado de la calle en la que está situada la vivienda.

En definitiva, nadie puede pretender que se le reconozca la existencia de un derecho sobre la base de una actuación previa, a todas luces ilegal, consistente en la construcción o adquisición de una vivienda realizada en terrenos que no reúnen la condición de solar, ni, tal vez, cuente con el preceptivo otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente. Por tanto, con independencia de la decisión que, en su caso, adopte el Ayuntamiento, de acuerdo con lo expuesto en el párrafo cuarto del punto dos anterior, procede rechazar la pretensión de los solicitantes por considerar que no existe para el Ayuntamiento una obligación legal exigible jurídicamente.

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 suple 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 3 de Mayo de 2006