



JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2

**CIUDAD REAL**

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: 559100

C/ERAS DEL CERRILLO, S/N 13071 CIUDAD REAL  
926 278949

Equipo/usuario: E02

N.I.G: 13034 45 3 2016 0000600

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000295 /2016 PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000295 /2016

Sobre ADMINISTRACION LOCAL

De D/ña:

Abogado:

Contra D/ña: AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

### SENTENCIA Nº 239/2017

En Ciudad Real, a 18 de Diciembre de 2017.

La dicta D. BENJAMÍN SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, Magistrado del juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2, habiendo conocido los autos de la clase y número indicado, seguidos entre:

I.- D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_, representados y asistidos por Dña. \_\_\_\_\_ como demandantes.

II.- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, debidamente representado por D. \_\_\_\_\_ y asistido por D. \_\_\_\_\_ como parte demandada.

Ello se hace en consideración a los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Que en fecha de 10 de Octubre de 2016 se interpuso recurso contencioso administrativo por el representante de la parte demandante frente a la parte demandada, acompañando cuantos documentos exige el art. 45 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

**SEGUNDO.-** Es objeto del procedimiento contencioso administrativo la resolución dictada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha de 14 de Julio de 2016 por la que se denegaba la segregación de la finca identificada en la misma y se acordaba dar traslado al servicio de control de disciplina urbanística.

**TERCERO.-** Que mediante decreto de fecha de 15 de Noviembre de 2016 y tras los oportunos requerimientos se admitió a trámite el recurso contencioso administrativo por el Letrado de la Administración de Justicia, acordando requerir el expediente administrativo a la administración demandada y ordenando que la misma practicara los emplazamientos a que hubiera lugar de conformidad a lo dispuesto en el art. 49 LJCA.

**CUARTO.-** Que en fecha de 16 de Enero de 2017 se recibió expediente administrativo, concediéndose a continuación plazo para la presentación de la demanda del juicio ordinario, demanda que se presentó en fecha de 22 de Febrero de 2017. Mediante decreto de igual fecha se admitió a trámite la demanda y se concedió plazo para la presentación del escrito de contestación a la demanda, presentando la administración demandada el mismo mediante escrito de fecha de entrada de 3 de Abril de 2017.

*En el suplico de la demanda se solicitaba que se tramite el presente asunto hasta dictar finalmente una resolución en la que se acuerde dejar sin efecto la resolución recurrida, dictándose una nueva, en la que se acuerde conceder a esta parte la licencia de segregación solicitada por resultar ajustada a derecho conforme hemos expuesto en el cuerpo del presente escrito.*

**QUINTO.-** Que las partes no solicitaron ni la práctica de prueba ni la formulación de conclusiones, con lo que conforme al art. 62.4 LJCA y no considerándose necesaria la misma de oficio, procedió a declararse el proceso concluso para sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- Alegaciones de las partes. Objeto de la controversia.**

**1.1º.- La demanda.** Sostiene la parte demandante que tras la muerte del padre de los demandantes se solicitó al ayuntamiento la partición en tres lotes de la finca 594 del polígono 209 del término de Ciudad Real, sita en el paraje del Escalón de dicho término municipal y que pertenecía al padre de éstos por la reorganización de aquel sector en virtud de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, siendo además la naturaleza del bien privativa según las diferentes actas notariales que sobre el particular se realizaron.

Afirma que tras la realización de las operaciones particionales se solicitó informe técnico donde resultó que la cabida era menor que la indicada en las escrituras, siendo que el ayuntamiento requirió que se aportara nueva documentación sobre la partición, título de adquisición y justificación de destino y cumplimiento de la



superficie mínima, aportando la que consta en el expediente administrativa y consistente en documento privado, información a la madre y diferentes averiguaciones, considerando que todo lo anteriormente solicitado está justificado a través de dichos documentos.

**1.2º.- La contestación de la administración.** Tras hacer un repaso cronológico del expediente administrativo, junto con la documentación presentada afirma que no se aporta la documentación que se les requirió y que ni justifica el destino de las fincas, ni tampoco la licencia urbanística para la parcelación, lo que motiva el informe negativo de la arquitecta municipal al constar que la división haría que la matriz quedara en 36.649 metros cuadrados, así como que no se aporta datos de la licencia anterior y que el suelo es de especial protección.

En sede de fundamentación jurídica alega el art. 165 TRLOTAU y el art. 91 de la misma que declara la nulidad de las parcelaciones en suelo rústico y que además considera nulas las realizadas en contravención de la normativa. Igualmente considera que son prohibidas las actuaciones que determinen el riesgo de formación de un nuevo núcleo poblacional y que haya lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación, siendo que el art. 35.2 del reglamento del suelo rústico exige que se cumplan además los requisitos de la legislación agraria y de mínimo de superficie. Considera que la discordancia entre la original cabida (22,8150 hectáreas) y la comprobada (19,1501) se debe a la existencia de una anterior parcelación, tal y como también se deriva de la modificación de los linderos que se reflejan en el expediente de concentración parcelaria en relación con los solicitados. Así considera que se produjeron 16 nuevas fincas con construcciones urbanas en las mismas con el consiguiente peligro de constitución de núcleos de población.

## **SEGUNDO.- Del expediente administrativo y su sucinta valoración.**

2.I) Comienza el expediente con la solicitud de los demandantes, concretamente de . para parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas o predios (f. 3).

Consta seguidamente el tamaño de la misma según catastro en 191.501 metros cuadrados (f. 4) constando igualmente la discordancia anotada a mano con la escritura. Igualmente constan los límites catastrales.

2.II) Igualmente consta el cuaderno particional de la herencia de . cuyo deceso se produjo en fecha de 6 de Marzo de 2009. En el mismo se lega el usufructo universal de sus bienes o bien el pleno dominio del tercio de libre disposición más el usufructo legal a su cónyuge. Los herederos lo son a partes iguales. En relación a la finca objeto de los autos, la finca 594 de naturaleza rústica establece las lindes de la misma en la finca 595, la 593, la 596 y el camino CP- 2, siendo el título de adquisición el acta de protocolización de la reorganización parcelaria conforme a la le de reforma y desarrollo agraria de fecha de 4 de Septiembre de 1996. De la información catastral parece que la viuda del causante ejerció la elección por el usufructo universal de la herencia, pues así consta como usufructuaria de la finca.



2.III) Estos extremos fácticos constan igualmente en el certificado de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha por la que se identifica la finca y sus linderos, dando fe igualmente del título de adquisición, así como que igualmente consta una casa dentro de la finca adjudicada. Es importante señalar que consta la certificación de la dirección general de estructuras agrarias donde se puede ver que la extensión es de 22,8150 hectáreas.

2.IV) Consta igualmente, ya fuera de la escritura de protocolización, el mapa catastral resultante de la propia concentración parcelaria donde se puede ver que los límites son coincidentes y existen importantes discordancias con el actual plano, pues las pequeñas fincas que se interponen entre la matriz, finca 594, y la finca 596, así como un tramo del camino CP-9 no existían en ese original, con lo que las fincas numeradas 646 a 661 han aparecido *ex novo* en algún momento posterior a la concentración y anterior a la solicitud.

2.V) Consta también un informe técnico elaborado por ingeniero técnico agrícola (D. Pío Solana) en el que se dice que la finca, en el momento del informe (Enero de 2016) tiene una cabida de 19,1502 hectáreas, que existen edificaciones y que están delimitadas por cerramiento (vivienda con piscina y almacén), dedicándose el resto a regadío. En el cuadro que consta en el mismo se señala que para la partición se debe tener en cuenta la parcela con las edificaciones y que por ello ésta es de 4,0686 hectáreas en tanto que las otras dos fincas resultantes de la partición tendrían una superficie de 7,4751 y de 7,6065. En la documentación cartográfica se pueden ver el amplísimo conjunto de parcelas (15 parcelas) que se extiende entre la finca matriz y la que era su original linde, dibujándose la partición propuesta igualmente sobre el plano.

2.VI) Consta el documento privado por el cual los interesados muestran su conformidad con la partición solicitada, así como manifiestan que el destino de las fincas es para labores agrícolas, firmando todos. Igualmente hay un informe de la cámara agraria de Ciudad Real de 1998 en el que se hace constar la existencia de un pozo.

Dentro de la documentación aportada también consta una escritura de compraventa, segregación y división de una finca. El problema de ésta es que tiene fecha de 22 de Septiembre de 1995 (anterior al título de adquisición de causante). En la misma que además se aporta parcialmente y no se puede identificar qué finca es la que se transmite y segrega porque ni siquiera podemos suponer que sea la matriz de las pretendidas segregaciones instadas al ser anterior a la constitución de la misma por efecto del Decreto 118/1973 y no consta la finca transmitida a través de esa escritura y se duda por razones obvias de que acredite nada en relación a lo que se le solicitaba.

2.VII) Tras ello consta el informe de urbanismo negativo por la posible existencia de una parcelación urbanística en el lugar y la diferencia de cabida.



2.VIII) Dicho informe es la base de la propuesta negativa del servicio de licencias que es posteriormente asumida por la Junta de Gobierno Local en la resolución que aquí se impugna.

### **TERCERO.- De la improcedencia de la solicitud y de la demanda.**

**3.1º.-** Atendido lo anterior cabe primero hacer unas precisiones ante la documentación aportada en su día y que no fue cumplida.

Sobre las fincas que hoy tienen los demandantes hay que decir que son las fincas de reemplazo resultantes de la concentración parcelaria. Dichas fincas de reemplazo nacen desde el momento en que la concentración parcelaria tiene plenos efectos (o antes en caso de ejecución provisional de los acuerdos de concentración) a través del acuerdo administrativo en dicho sentido, pero en cualquier caso son diferentes de las fincas de origen como se desprende del art. 222 y 233 del Decreto 118/1973 (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario). Por tanto mal puede vender, segregar o disponer en 1995 algo que se le adjudica en 1996.

Igualmente hay que señalar que se le requirió el acta notarial de aceptación del cuaderno particional. Tal acta es formalmente el acta de aceptación de la partición (art. 1056 a 1058 y 1066 del código civil), forma parte por tanto del acta de partición y adjudicación de la herencia que es lo que se pedía y lo que no se ha realizado.

Igualmente no consta nada sobre la justificación del destino a riego. Se analizará en otro apartado la trascendencia de las omisiones.

**3.2º.-** Aceptado por todos que se requiere la licencia urbanística para la segregación solicitada conforme al art. 165 TRLOTAU, se ha de partir de otro hecho por todos asumido que es que el terreno es rústico, lo que nos lleva al régimen jurídico de este tipo de suelo conforme al RDLeg 7/2015, la propia LOTAU y el Reglamento del Suelo Rústico de Castilla La Mancha (Decreto 242/2004).

Igualmente se ha hecho la calificación, no discutida por el demandante, de ser un suelo rústico de especial protección, lo que suponemos que se hace en base al art. 47.2.1.b TRLOTAU en atención a la producción agrícola de regadío para la cual se realizó la concentración parcelaria de 1996. No se aporta certificación sobre este particular ni en la contestación ni en el expediente administrativo.

**3.3º.-** No se ha acreditado el uso al que van a ser destinados los terrenos más que a través de la declaración de los hoy demandantes y su madre. No consta por tanto nada en dicho sentido, sin que conste tampoco la modificación de dicho uso. Frente a ello, lo único que consta es la aparición de quince parcelas en la original finca de reducidas dimensiones y a través de las cuales el ayuntamiento considera que se debe inferir la voluntad del uso urbanístico de las fincas resultantes de la segregación para vivienda o similares, deduciendo la administración por ello el peligro de creación de un núcleo urbano que debe ser evitado porque se ha podido construir viviendas en dichas parcelas.



El riesgo de formación de núcleo de población se especifica en el art. 54.3 TRLOTAU cuando señala que *Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.* b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

La letra b del art. 10 del Decreto 242/2004 señala que *Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico. A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.*

En este sentido se recuerda que la finca 594 cuya segregación se solicita ha dado pie a 15 parcelas diferentes y según los servicios municipales susceptibles de construcción de viviendas y exigencia de servicios.

**3.4º.-** En relación a los requisitos para la segregación el art. 35 del Decreto 242/2004 señala que *1. De conformidad con el artículo 91.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:*

- a) *Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 10 de este Reglamento.*
- b) *Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 11: vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.*

*2. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agrada de aplicación y los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, los requisitos siguientes:*

1º) En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11, dedicado a los usos adscritos al sector primario, la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

2º) En el caso de los actos previstos en las letras b) y c) del número 5 del artículo 11, la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

3º) En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 11, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o en el planeamiento urbanístico, si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4º) Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3º anterior.

3. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

3.5º.- De todo lo anterior es que hay un óbice procedimental que dificulta dar respuesta atinada sobre el fondo y es el incumplimiento de la aportación documental en la que se basa el ayuntamiento para deducir el uso urbanístico y denegar la solicitud.

La solicitud en principio es única y exclusivamente para dividir la herencia, con lo cual difícil es que se pueda deducir que se puede llevar a constituir un núcleo urbano, pues no implica más de tres porciones la nueva segregación que es el requisito que señala el art. 10 y 35 del Reglamento del Suelo Rústico. El problema es que ese riesgo de producirse, ya se ha producido con las segregaciones anteriores que son las que se puede deducir que determinan esa parcelación excesiva que determina el riesgo, siendo que además salvo error u omisión por quien suscribe no constan ni las dimensiones de dichas parcelas, ni si las mismas tienen construcciones o viviendas ni si tienen los servicios colectivos necesarios, ni si tienen derecho a tenerlos. Esta cuestión deberá ser objeto de análisis en las actuaciones de disciplina urbanística o de restauración de la legalidad en su caso, pero la autorización que se solicita se habrá de dar conforme a la situación, a la legislación y en congruencia con lo que se pide en este procedimiento.



**3.6º.-** La segregación aquí es para llevar a efecto el art. 1051 y 1061 del código civil. Cuestión diferente sería la construcción de una vivienda en una finca o la ejecución de esas segregaciones de la finca hereditaria adjudicándose a un tercero. Simplemente pretenden dividir la propiedad de un bien hereditario entre los herederos sin modificación alguna en relación a construcciones o cualquier otra cuestión y no se entiende el por qué no se accede a la misma, pues la formación de diferentes parcelas que no presentan óbices ni desde el derecho agrario, ni desde la perspectiva del tamaño urbanístico, sin que la propia segregación (menor a tres) pueda entenderse como la creación de un entramado con fines urbanísticos, pues la finalidad de partición de la herencia es clara desde el momento en que consta que se inscribe en dicho procedimiento. Como antes se ha dicho distinto sería la segregación onerosa a terceros o la autorización para la construcción de viviendas, pero no es ello lo que se pide y por otra parte nada impide a la administración negar tales autorizaciones cuando se le pida llegado el caso o actuar en caso de que se lleven a cabo tales actuaciones de manera clandestina.

**3.7º.-** De todo lo anterior se deduce que no se comparte la apreciación de la administración de peligro de formación de núcleo urbano con una parcelación del terreno rústico que no lleva aparejada más que la división de una finca entre herederos y no se aprecia ninguna actuación de naturaleza urbanística. No puede trasladarse la actuación anterior con las parcelaciones anteriores a la que ahora se realiza y que aparece desvinculada de aquella, sin perjuicio de la responsabilidades que procedan por ello.

**3.8º.-** Resta por tanto analizar qué trascendencia tienen las omisiones documentales requeridas. En este sentido se requirió

- Los documentos de segregación por los que se redujo la finca. Ello a estos efectos no tiene trascendencia por lo que antes se ha dicho; claro está sin perjuicio de la que pueda tener en relación a la inspección, disciplina o restauración urbanística que pueda llevarse a cabo en la zona.
- Aceptación de las divisiones solicitadas: Se aporta un documento firmados por los herederos en el que se manifiesta tal aceptación. Se requiere únicamente la aceptación de las divisiones propuestas, lo que no es la aceptación de la herencia, pues la aceptación de la herencia lo es del caudal hereditario, del bien inmueble, sin perjuicio de su división.

Una cosa es que se acepte la herencia (lo que podrá hacerse sin necesidad de documentos, tácitamente incluso conforme al art. 999 del código civil) y otra diferente que se acepte la partición propuesta por quienes ya son dueños proindiviso de ese bien (art. 657 y 441 del código civil). La división en sentido urbanístico sólo requiere acreditación del derecho bastante (art. 161.2 TRLOTAU) y desde el mismo momento en que se acredita la condición de heredero y la aceptación de la herencia por la comunidad hereditaria de tal operación tal requisito se cumple, sin perjuicio de tercero o de otros derechos civiles sobre el fundo en cuestión.



- La falta de justificación del uso no puede llevar a la denegación de la autorización. No se solicita que se modifique el uso de las fincas segregadas. Sólo se solicita su división. Por tanto si la administración sostiene que existe un fraude para modificar el uso de las parcelas a través de esta segregación el mismo habrá de ser probado y no presumido por hechos anteriores y que no constan realizados por los aquí interesados.
- La parcela mínima como dice la demandada en su escrito de contestación es para las zonas de construcciones 3 hectáreas, donde hay una construcción la parcela tiene cuatro. Por otra parte la unidad mínima de cultivo es un concepto jurídico (art. 23.2 y 24 de la ley 19/1995, art. 58 L. 4/2004 de Castilla La Mancha) a determinar además mediante norma reglamentaria de naturaleza autonómica que por tanto no es objeto de prueba, simplemente debe ser aplicado, con lo que dicho requerimiento es intrascendente o superfluo, pues la falta de adecuación a la norma da como resultado la desestimación de la petición, no la acreditación de que es contrario a la propia norma, sin que la propia administración señale en su resolución que infringe esta cuestión y constando en el informe técnico las medidas de las parcelas resultantes (y que son superiores a la unidad mínima de cultivo para regadío). Sólo señala el riesgo de formación de núcleo como elemento para negar la licencia.

3.9º.- En definitiva el acto impugnado no se ajusta a derecho.

#### **CUARTO.- Pronunciamientos, costas y recursos.**

4.1º.- Procede la estimación del recurso contencioso administrativo conforme al art. 70.2 LJCA, anulando la resolución (art. 71.1.a LJCA) y reconociendo el derecho a que se admita la segregación (art. 71.1.b LJCA).

4.2º.- Procede la imposición de costas conforme al art. 139.1 LJCA, si bien, conforme al art. 139.3 LJCA se limitan a 500 € de máximo.

4.3º.- Es susceptible la presente de recurso de apelación conforme al art. 81.1 LJCA.

Por todo ello, vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. El Rey, y en uso de la potestad jurisdiccional constitucionalmente conferida

#### **FALLO**

Que **ESTIMO** el recurso contencioso administrativo presentado por D. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_, representados y asistidos por DÑA. \_\_\_\_\_ como demandantes frente al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, debidamente representado por D. \_\_\_\_\_



... y asistido por D.  
parte demandada y en CONSECUENCIA:

como

1º.- ANULO la resolución impugnada.

2º.- RECONOZCO el derecho de los demandantes a que se autoricen las segregaciones solicitadas y descritas en el informe técnico agrícola que consta en el expediente.

Se imponen las costas a la administración demandada con la limitación del apartado 4.2.

La presente resolución **no es firme** y podrá ser recurrida en apelación conforme a lo dispuesto en el art. 81 y ss. por los trámites y en los plazos previstos en el art. 85 de la Ley de la Jurisdicción contenciosa, previa constitución de un depósito de 50 € conforme a la DA 15ª de la LOPJ en la cuenta de consignaciones de este Juzgado abierta en el Banco de Santander con el número 5138 0000 22 029516.

Así por esta, mi sentencia, la pronuncio, mando y firmo