



Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 01 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 4 - 28013

45029710

NIG:

Procedimiento Ordinario 305/2016

Demandante/s:

PROCURADORA Dña.

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON

LETRADO D./Dña.

D./Dña.

PROCURADORA Dña.

SENTENCIA Nº 219/2018

En Madrid, a 06 de septiembre de 2018.

El Ilmo. Sr. D. Magistrado/a-Juez/a del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de MADRID ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 305/2016 y seguido por el Procedimiento Ordinario.

Son partes en dicho recurso: como recurrente , representado por PROCURADOR D./Dña. , y dirigido por Letrado D./Dña. y como administración demandada AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON, representado y asistido por el Letrado D./Dña. , y parte codemandada, D./Dña. , D./Dña. , D./Dña. , D./Dña. , D./Dña. , D./Dña. y D./Dña. , representada por PROCURADOR D./Dña. , y asistidos por el Letrado D.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el recurrente mencionado anteriormente se presentó escrito de demanda de Procedimiento Ordinario, contra la resolución administrativa mencionada, en el que tras exponer los Hechos y Fundamentos de derecho que estimó pertinentes en apoyo de su pretensión terminó suplicando al Juzgado dictase Sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

SEGUNDO.- Admitida a trámite por proveído, se acordó su sustanciación por los trámites del Procedimiento Ordinario.

TERCERO.- En este procedimiento se han observado las prescripciones legales en vigor.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación:



Firmado digitalmente por
Emitted by
Fecha 2018.09.07 14:07:39 CEST

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Constituye el objeto del presente recurso la impugnación de la resolución de 12 de julio de 2016, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto por la sociedad limitada demandante contra la resolución de 4 de febrero de 2016 del Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón por la que en relación con solicitudes de licencias urbanísticas de 24.4.2015 y 14.5.2015, se denegaban dichas licencias de obra y actividad para residencia de estudiantes en las parcelas de números y de la . Si bien se designaron así por error, puesto que la supuesta parcela nº de la Calle , es realmente la parcela destinada a calle particular de . Habiendo otra parcela que no es propiedad de la demandante que es la verdadera parcela nº de dicha calle.

La demandante solicita que declare nula esta resolución, se declare conforme a derecho la licencia solicitada y se ordene concederla, con declaración de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento; o subsidiariamente, se ordene al menos tener por cumplimentados por la demandante todos los requisitos para sus licencia, y sometidas solo a que se tramite la licencia de parcelación para agrupar las dos parcelas urbanísticamente, también con declaración de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Como admite la demandante, al Ayuntamiento solo le ha solicitado una licencia de obras y actividad. En consecuencia, no puede obtener en este recurso contencioso administrativo, más ni cosa distinta, sino solamente la licencia que solicitó. En consecuencia, no resulta admisible que en esta sentencia se entre a resolver sobre una solicitud de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento. En cuanto a la reserva de acciones que insistentemente ha formulado la demandante, no está establecida por ninguna norma y no resulta necesaria para ejercitarlas.

En este procedimiento se ha emplazado como interesados a los propietarios de todas las demás parcelas de la ; habiendo comparecido como interesados, D^a y seis más, habiendo hecho en sustancia, las mismas alegaciones que el Ayuntamiento.

TERCERO.- Como antecedentes de esta resolución deben considerarse los siguientes:

Del informe pericial de la demandante, adjunto a la demanda, resulta que el día 27.2.1957, el propietario del suelo donde ahora está la obtuvo permiso de parcelación, de resultas del cual, quedó dividido en parcelas edificables; quedando como resto, una superficie de metros cuadrados que se destinó a calle particular de servicio de las parcelas. De los planos y fotografías de este informe resulta que este resto de metros cuadrados, tiene forma de calle muy estrecha, dibujada por la alineación de los frentes de las demás parcelas, y, es el único espacio a través del cual, seis de las parcelas pueden acceder a vía pública municipal, concretamente a , por cualquiera de su fachadas. Y las demás parcelas de que podrían tener acceso directo a por otra de sus fachadas, no lo tienen sino que tienen la fachada principal y salida de personas y vehículos por esta calle de propiedad privada. Este resto o calle privada por motivos que se ignoran, no fue transferido en copropiedad a los compradores del resto de parcelas, sino que permaneció como propiedad del inicial dueño de todo el suelo. Este resto constituye ahora la supuesta parcela de Calle , cuya agrupación pretende la demandante con la parcela del nº , que es una de las parcelas edificables que se autorizaron por el Acuerdo de

27.7.1957.

Según el informe de la demandante, en el Plan General de Ordenación de 2002, plano 4.4 de calificación y regulación del suelo, figura toda la , en la



norma zonal 4.4.6 de suelo urbano. En el plano 4.4.A de alineaciones y rasantes, la colonia solo tiene dibujadas alineaciones exterior y por tanto la calle privada, no se delimitaría por alineación oficial. La norma zonal 4.4.6 de zonas de uso residencial en vivienda aislada o pareada, permite que se edifique el suelo, siempre que se cuente con parcela mínima de metros cuadrados a razón de metros de suelo habitable por metro de parcela. La sociedad limitada demandante compró este resto de finca con uso de calle particular en el año 2014. Consultando al Ayuntamiento, la Concejal de Hacienda y Patrimonio, con fecha de 22.5.2014, informó a la demandante de que esta calle no era pública ni figuraba como alineación en el Plan General de Ordenación. El 25.7.2014 D hizo consulta urbanística sobre la posibilidad de agrupar esta parcela con la otra y sumar la edificabilidad de las dos; solicitando además ver el expediente de parcelación que dio lugar a la autorización o licencia de 27.2.1957. El siguiente 20 de octubre formuló la misma consulta como propietaria de la parcela a agrupar con la anterior de Calle . Según los anexos del informe pericial de la demandante, el día 29.12.2014 el Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento respondió a esta segunda consulta, indicando que según expedientes que se citan desde el año 1969 hasta el año 2006, no constaba que la edificabilidad de la parcela de camino particular se hubiera repartido o adjudicado a las demás, por lo cual conservaba edificabilidad, no habiendo inconveniente en que su edificabilidad se acumulase a la de la Calle , para construir la residencia de estudiantes que no podía invadir la zona de paso, y con la condición de que se constituyera una servidumbre permanente de paso sobre esta parcela, en favor de todas las demás de .

De la documentación aneja a este informe resulta que la propiedad de las dos supuestas parcelas otorgó escritura pública agrupándolas en una sola como bien inmueble y la inscribió en el Registro de la Propiedad. Y después sobre este único inmueble registral, la SL demandante solicitó esta licencia de obra y actividad para residencia de estudiantes, ofreciendo constituir la citada servidumbre de paso permanente. La residencia de estudiantes ocuparía la edificabilidad de las dos supuestas parcelas, siendo un edificio mucho más grande que los del entorno, y ocuparía la parcela hasta el límite mismo con la calle particular, a diferencia de las demás edificaciones de la colonia que respetaban un retranqueo con respecto a esta calle particular. Han informado favorablemente la técnico de sanidad, el departamento de medio ambiente ha informado de que no precisa licencia especial según la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid; el departamento de licencias de actividad, indicando que la actividad de hospedaje en residencia de estudiantes, cumpliría las exigencias para ella; y de la unidad administrativa de Licencias, Control Urbanístico y Edificación Deficiente, informaron de que la edificación proyectada no excedía de la edificabilidad de las dos supuestas parcelas, aparte de otros extremos. Habiendo seguido el procedimiento, por resolución del jefe del departamento de Licencias, Control Urbanístico y Edificación Deficiente por la que se decidió oír como interesados a los propietarios de las demás parcelas de la colonia. Constando también informe de la arquitecto municipal de 27 de enero de 2016, en el cual informa de que la supuesta parcela destinada a calle particular, no tiene edificabilidad y no se puede agrupar con la otra parcela para construir la residencia de estudiantes. Que la supuesta parcela sirve de calle particular desde 1957 y no hay constancia de un instrumento de planeamiento o acuerdo municipal en que se le otorgara alguna edificabilidad. Que si dejara de ser calle particular desde el punto de vista urbanístico, para ser parcela edificable, entonces todas las demás parcelas de la colonia quedarían sin las condiciones de un solar edificable al no tener acceso a la vía pública; y por tanto en situación de fuera de ordenación. Que a falta de instrumento de planeamiento aplicado en el año 1957, la única edificabilidad que podría tener dicha supuesta parcela, sería la derivada de la Norma Zonal 4.4 del Plan General de Ordenación de 2002; pero, no sería ninguna por ser calle privada. Finalmente que aunque tuviera edificabilidad, no se podría materializar, por no



tener las condiciones mínima de una parcela edificable, como serían poderse inscribir en ella, un círculo de metros de diámetro, puesto que la citada calle particular, tiene diámetro inferior.

CUARTO.- Con base en este informe se dictó la resolución denegando la licencia solicitada, con base en lo siguiente:

En los años 1957 y anteriores se produjo un proceso de urbanización que culminó con las licencias de obra para vivienda unifamiliar que se concedieron a la mayor parte de las parcelas del polígono afectado; bajo la condición de haber urbanizado que incluía dejar la parcela calle particular sin construir y destinada a ser el único acceso que tiene la urbanización a calle pública. Quedando por tanto ocupada la parcela por dotación urbanística consistente en calle privada, en la cual está instalada pavimentación, alumbrado y el resto de servicios costeados por todos los vecinos de las viviendas de la urbanización. Desde el punto de vista del derecho privado, esta parcela quedó en propiedad del titular inicial de todo el polígono, como resto después de haber vendido las demás parcelas para vivienda unifamiliar.

Esta parcela en su condición de calle, nunca ha sido cedida en propiedad al Ayuntamiento para calle pública.

Dicha parcela no tendría edificabilidad, sino que fue destinada desde el punto de vista urbanístico a calle privada, como condición de habitabilidad de otras parcelas de la urbanización. No pudiéndose cambiar este destino urbanístico más que por plan de urbanismo y no por una simple licencia. Precizando que esto es independiente de que se pueda constituir un derecho real de servidumbre, puesto que ello afectaría al régimen jurídico privado de la propiedad y sus facultades, pero no al destino urbanístico de la parcela, regulado por normas de derecho público. Razona que según la Ordenanza Urbanística 4 de vivienda unifamiliar del vigente Plan General de Ordenación, no se autorizan viviendas sin salida al menos a espacio libre común que a su vez tenga salida a vía pública. Por lo cual de concederse esta licencia de obra y actividad, quedarían fuera de ordenación todas las viviendas de la urbanización. Asimismo, el Plan General regula la alineación interior de las parcelas con respecto al espacio libre interior de la urbanización, sea público o privado; por lo cual resulta imprescindible que exista el citado espacio común interior. Considera además que la demandante no ha obtenido licencia de parcelación para agrupar sus dos parcelas, y sin ella, no puede edificarlas; siendo que además, no se le puede conceder por los motivos antes dichos.

QUINTO.- Según alega la demandante, no se debió dar audiencia a los interesados antes de decidir sobre la licencia de obras y actividad, por no ser obra de impacto ambiental y no venir previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para una simple licencia de obras para uso dotacional. Habiéndose tramitado así, sin motivación. A los folios 292 y 302 del expediente informaron nuevos funcionarios que antes no lo habían hecho, contradiciendo informes anteriores. La demandante presentó informe pericial a los folios 379 y siguientes para desvirtuar sus injustas valoraciones.

Al respecto, conforme al art. 31 de la Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, Ley 30/1992 de 26.11, deben ser oídos en un procedimiento administrativo, quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos y también, quienes sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte. Siendo que como se verá, existía la posibilidad de que de concederse la licencia solicitada por la demandante, varias parcelas y todas las viviendas ya construida de la , quedasen sin espacio libre urbanístico que les diese acceso a la calle pública. Con lo cual las parcelas perderían la consideración de solar o parcela edificable; y las viviendas dejarían de tener la calle particular a la que tiene fachada principal, con las consiguientes dificultades para albergar los servicios de conducción de aguas limpias y



sucias, cables de comunicaciones y mantenimiento de calzada necesarios para su habitabilidad y correcto acceso. En consecuencia, estos propietarios tenían derechos subjetivos pendientes de la resolución que se dictara, y, tenían derecho a ser oídos.

Asimismo, tal como alega el Ayuntamiento, de todas formas los demás propietarios debieron haber tenido conocimiento de la solicitud de licencia por el cartel obligatorio del art. 154.1.d de la Ley 9/2001 de 17.7 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, incluso aunque no estuviera en juego la edificabilidad de sus parcelas o los servicios urbanísticos básicos de sus viviendas, los propietarios de las demás parcelas y viviendas tenían derecho subjetivo a conocer y oponerse a la solicitud de licencia de la demandante.

SEXTO.- En su escrito de conclusiones alega la demandante que el Ayuntamiento hurta a este juzgado, el último informe técnico realizado por el funcionario D , que ha informado como testigo en este procedimiento a instancias de esta demandante. Efectivamente, este funcionario ha afirmado que emitió informe técnico para esta licencia de obras y actividad después de haber alegado los colindantes. En el expediente solo figura su informe favorable al folio 167 del expediente, en fecha anterior a haber alegado los colindantes. No obstante, no por ello se considera acreditado que existiera este informe; puesto que pudiera ser que el citado testigo haya incurrido en error. Debiendo precisarse que este como los demás testigos de la demandante, de los cuales solamente han informado parte por escrito, no ofrecen más hechos ilustrativos que los que resultan del procedimiento y el expediente administrativo; siendo además profesionales interesados en que se estime este recurso contencioso administrativo y se ordene conceder la licencia; puesto que habiendo informado favorablemente en la consulta urbanística que la demandante obtuvo a su favor, caso contrario tal vez podrían ver empeñado su prestigio como profesionales o tal vez algún tipo de responsabilidad, a título de simple hipótesis.

SÉPTIMO.- La demandante se opone a la resolución denegándole la licencia, alegando que en la fecha de 27.2.1957 al propietario de la finca registral , se le autorizó una simple parcelación de dicha finca registral para dividirla en fincas registrales; pero no se produjo una reparcelación urbanística ni por tanto es el caso, de que unas fincas tuvieran edificabilidad y otras no. En cambio, dado que nunca se ha producido un proceso de reparcelación en el que se liquidase la edificabilidad de esta parcela, la propiedad de ésta, todavía conserva su edificabilidad. Alega que el uso que se haya dado a esta parcela como calle particular, es la conducta de unos terceros que son solo particulares, y, ello no influye en los derechos urbanísticos inherentes. Se remite la demandante a la consulta urbanística vinculante que formuló en el año 2014, la cual resultó favorable a ser edificable esta parcela, junto con los informes técnicos que la precedieron. Según los cuales, la finca está clasificada por el Plan General vigente como residencial, y no como espacio libre o viario. Esta parcela no estaría clasificada como viario en el plano de alineaciones y rasantes de la zona, del Plan General de Ordenación; ni viene sometida a alineación interior; y ni siquiera está dicho plano. Habiéndose tramitado el expediente para determinar las alineaciones y rasantes de la colonia, no incluyendo a esta finca como sometida a ellas. Todo lo cual demostraría que la parcela calle privada sí tiene edificabilidad, siendo suelo normal de uso residencial de la zona, si bien, está afecta por la carga de dejar paso a las demás parcelas de la colonia. Alegando finalmente, que parece raro que todos los informes hayan sido favorables, hasta que por motivos que se ignoran, alguien en el Ayuntamiento ha decidido oír a unos interesados que no eran parte e informar en contra de lo establecido por el Plan General de Ordenación.



La defensa del Ayuntamiento alega que esta supuesta parcela destinada a calle particular, no está clasificada por el Plan General como de uso residencia, sino como de uso de calle particular, siendo, uso dotacional y no residencial. Que las calles particulares vienen destinadas en el Plan General a ser cedidas gratuitamente al Ayuntamiento; lo cual no podría ser, si tuvieran alguna edificabilidad. Si tuvieran edificabilidad, el Ayuntamiento debería expropiarlas y abonar dicha edificabilidad, sin lo cual no se podría quedar estos terrenos en propiedad y para uso público. Señala la defensa del Ayuntamiento, los folios 159 y siguientes del expediente, de los cuales se desprende que la misma sociedad limitada ahora demandante solicitó ceder al Ayuntamiento en calidad de calle particular y gratuitamente, una parte de la supuesta parcela objeto de este procedimiento, en el expediente .

Examinados estos folios del expediente, se comprueba que figura plano levantado por el topógrafo municipal, del que resulta que serían los metros cuadrados en que esta calle particular entra en la , aparentemente en aquella parte en que daría continuidad a la acera de dicha carretera. Si bien también figura plano del arquitecto de la demandante por el cual la franja de la parcela cedida, sería el cierre de la calle particular justo antes de confluir con la entrada a la . Sin embargo, parece que se trataba de ceder el espacio propio de la , y no de ceder esta parcela en todo ni en parte como Calle para calle pública. Como resulta también porque si así hubiera sido, no estaríamos ahora resolviendo este recurso.

También pone de relieve la defensa del Ayuntamiento, que la demandante solicitó licencia de tala de árboles, licencia necesaria para las obras y actividad que pretende y denegada, ha quedado firme la denegación.

OCTAVO.- Según el perito de la parte demandante, en informe adjunto a la demanda, toda la estaría en los planos de calificación y regulación del suelo, dentro de la Norma Zonal 4.4.6 sobre suelo destinado a residencial privado; sin excepciones y sin exclusión de esta supuesta calle privada. En consecuencia, esta parcela sería parcela residencial, y tendría edificabilidad concedida por el Plan General de Ordenación de 2002.

Examinados los planos de calificación y regulación del suelo, incluidos en dicho informe en sus páginas 16 y 17, puede comprobarse que incluyen este y otros polígonos o sectores urbanísticos, delimitados por líneas divisorias que dejan fuera parte de las calles pero no otra parte de las calles. No pareciendo planos que tengan la finalidad de determinar el uso urbanístico por parcelas, sino por polígonos o sectores como este de ; de modo que no necesariamente determinen el uso urbanístico de cada parcela individual. Cercano al sector objeto de este procedimiento, aparece en el mismo plano el sector llamado API 4.3.01, de Área de Planeamiento Incorporado, en el cual planeamiento incorporado pueden verse claramente varias calles; y ninguna está por ello excluida de dicho sector o polígono. Siendo que al ser zona de planeamiento incorporado, sin duda que precedió un plan urbanístico y esas calles venían previstas como tales en dicho plan. A pesar de lo cual, en este plano de calificación y regulación del suelo, estas calles dentro del mismo polígono o sector, no aparecen con calificación ni regulación distinta de las parcelas para construir. Asimismo, examinadas las normas urbanísticas reguladoras de la norma zonal 4 de vivienda unifamiliar, artículos 8.3.18 y siguientes, regulan la tipología de vivienda y parcela, pero no contienen regulación de los espacios libres necesarios. En consecuencia, que el plano de calificación y regulación del suelo indique que la está toda ella sometida a la norma zonal 4 quiere decir que solo se pueden construir viviendas en parcelas de ciertas características; pero no parece que indique sobre dónde están los espacios libres ni qué parcela es o debe ser espacio libre. En consecuencia, se discrepa de lo apreciado por este perito de la demandante, en el sentido de que estos planos de calificación y regulación del suelo, resultan indicativos sobre si la supuesta parcela de resto de finca



matriz, sea parcela edificable para vivienda unifamiliar o usos compatibles como pretende la demandante.

Conforme al art. 1.4.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de 2002, BOCM de 4.7.2002, de Norma de Carácter General, las Normas Urbanísticas del Plan general, prevalecen sobre los documentos gráficos y las demás disposiciones, en lo que respecta al régimen jurídico y aprovechamientos admisibles en cada categoría de suelo. Conforme al art. 7.6.3.3 de dichas Normas Urbanísticas, las calles particulares se consideran parte de la red viaria del municipio, manteniendo su calificación urbanística como tales, aunque después cambie el planeamiento aplicable. Pudiendo ser cedidas gratuitamente al Ayuntamiento en cualquier momento, a partir del cual éste se hará cargo del mantenimiento y quedará constituida en calle pública. Esta norma prevalecería sobre los planos zonales tenidos en cuenta por el arquitecto de la demandante.

En consecuencia, las calles particulares vienen configuradas con cierta independencia del planeamiento, manteniendo su clasificación, aunque cambie dicho planteamiento y aparentemente, sin necesidad de que el nuevo planeamiento les reconozca esta naturaleza.

Cierto es que en la misma norma urbanística sobre calles particulares indica que serán tales, las que figuren como tales en algún instrumento de planeamiento, artículo 7.6.3.3.1. Así lo confirma el funcionario municipal, arquitecto técnico D _____, testigo de la demandante.

Examinadas dichas normas urbanísticas, se comprueba que este artículo, figura dentro del capítulo 7 de normas generales sobre usos urbanísticos. Estableciéndose que en los espacios no edificables, se autorizan diversos usos y entre ellos, el uso de dotación para el transporte-comunicaciones; dentro del cual se regulan en el artículo 7.6.3 de red viaria; y concretamente en el punto 7.6.3.3., se regulan las calles privadas, siendo las que como tales aparezcan en los Planes y Estudios de Detalle y cuya ejecución corresponderá a los particulares. Esto confirma que no es en los planos de clasificación y regulación del suelo antes aludidos, donde se fijan las calles particulares. Sino más bien en los instrumentos de planeamiento a ejecutar; en el presente caso, el plan que estuviera vigente en las fechas del año 1957 en que se concedió a la propiedad la licencia de parcelación. Plan que no ha podido ser aportado por ninguna de las partes pero que normalmente existiría, puesto que ya era necesario, para Pozuelo de Alarcón, por aplicación de la ya vigente Ley de 12 de mayo 1956 de régimen del suelo y ordenación urbana. De donde debe razonablemente deducirse que la llamada parcela de la demandante, estaría en dicho plan como calle particular y si no, no se habría concedido la licencia de parcelación. Siendo lo normal, se estima que sería la demandante que alega lo contrario, la que debería haberlo demostrado.

En consecuencia, normalmente cumpliría lo exigido en el art. 6.3.3.1 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de 2002; teniendo la consideración urbanística de calle particular.

NOVENO.- En consecuencia, esta calle particular propiedad de la demandante, forma parte del viario del municipio y no es parcela edificable. En cambio, es suelo que se destinó en su día a espacio libre, como condición para poder edificar las otras 16 parcelas de la colonia incluida la que se ha agrupado registralmente con ella. Siendo por tanto, suelo destinado a un uso dotacional, como espacio libre, necesario para la edificabilidad y habitabilidad de las citadas demás parcelas; y a tal uso está destinado irrevocablemente, incluso aunque se arruinen todas las edificaciones de la colonia. Puede que nunca se haya realizado una operación de reparcelación para repartir el aprovechamiento urbanístico, pero, no por ello es el caso de que la propiedad de esta parcela se haya visto privada de un derecho. En realidad en la fecha de 1957 en que se autorizó por licencia de parcelación para dividir la colonia en parcelas edificables, la Ley de 1956 de régimen del suelo y ordenación urbana, diferenciaba entre operaciones de parcelación voluntaria y de reparcelación forzosa, en su artículo 77. En el primer caso, no se producía operación de reparto de aprovechamiento



urbanístico, sino que el o los propietarios de todo el suelo afectado, proponían en qué parcelas a autorizar querían dicho aprovechamiento; quedando obligados a reservar el espacio necesario para las exiguas atenciones urbanísticas entonces exigibles, prácticamente, solamente el espacio para calle pública o privada de acceso a las parcelas edificables. Siendo por ello que no ha existido una operación de reparto de aprovechamientos; pero, ello no implica que dichos aprovechamientos no los haya disfrutado la propiedad, tal y como estaban reconocidos en la fecha en que se urbanizó y se autorizó parcelar. Siendo que el propietario único, normalmente vendería las parcelas edificables con o sin edificación, al precio de suelo urbano, obteniendo así el valor de toda la edificabilidad de su terreno, gracias entre otras cosas, a haber dejado sin edificabilidad al espacio libre frente a dichas parcelas o edificaciones.

DÉCIMO.- Alega a demandante infracción del principio de igualdad, al haberse autorizado en la Calle , lo que se quiere denegar a la demandante. Además, al haberse autorizado por el Ayuntamiento en ese caso, ello demuestra que es urbanísticamente posible.

Según alega el Ayuntamiento, se ha autorizado agrupar las parcelas de la citada zona, debido a que había tres viviendas autorizadas antes de cualquier norma urbanística, que no tenían acceso a ningún espacio libre, público ni privado, Habiéndose autorizado una agrupación de parcelas, de modo que se ha dejado una de las parcelas como espacio libre privado, permitiendo que las tres viviendas sin acceso a la vía pública ni espacio libre privado, pasen a tenerlo a su través.

Del punto 4 del informe del perito de la demandante antes aludido y de los planos de dicha agrupación, resulta que aparentemente, al agruparse varias parcelas, se han vuelo a parcelar de modo que se han autorizado varias parcelas edificables; todas ellas con acceso a una calle llamada que podría ser una calle privada. Pero, examinados los planos que aquí aparecen junto con los la descripción de las fincas originales agrupadas, y planos del expediente en la prueba documental, se comprueba que en ninguna descripción de las fincas originales aparece dicha Calle , ni en el plano de las fincas originales. No hay constancia de que ninguna de las fincas agrupadas, estuviera originariamente destinada a calle privada ni que se llamara Calle . Del plano de fincas originales resulta además que ninguna tenía forma de calle ni aparecía originada por la alineación de otras. En cambio según el dictamen de la arquitecto municipal adjunto a la contestación a la demanda, se trataba de una serie de parcelas, todas edificables, si bien por motivos históricos, algunas solamente tenían salida a la vía pública, a través de otras.

En consecuencia, dicho supuesto precedente, no ofrece iguales condiciones que el presente supuesto.

UNDÉCIMO.- Alega la demandante que el Ayuntamiento va contra sus propios actos, puesto que en previa consulta urbanística, informó a la propiedad de que era posible agrupar esta parcela y que tenía edificabilidad. Alega también infracción del principio de confianza legítima, puesto que la propiedad pudo confiar en el resultado de la consulta urbanística.

No resulta aplicable la doctrina de los actos propios para la actividad administrativa, que se rige por el derecho público. La Administración está antes vinculada por la legalidad y el deber de perseguir de forma imparcial los intereses generales, teniendo el deber de ir contra sus propios actos siN estar a éstos, infringiese la legalidad. Conforme al Art. 103 de la Constitución. Siendo el caso presente en el cual conforme al Plan General de Ordenación, la parcela de calle privada no tenía edificabilidad y no se podía agrupar con otra.

El principio de confianza legítima en el Derecho Administrativo resulta aplicable cuando la Administración a través de sus representantes, ha inducido a un particular a esperar determinada decisión futura. Pero, incluso en este supuesto, no queda obligada la



Administración a adoptar esta decisión que ha inducido a esperar, sino que solamente, debe dejar indemne al particular que así lo ha esperado. En consecuencia, incluso aunque el Ayuntamiento hubiera inducido indebidamente a la demandante a creer que podría obtener esta licencia, no por ello estaría obligado a concederla, sino que deberá concederla solamente, si el proyecto cumple las normas y planes urbanísticos.

DUOCÉCIMO.- En cuanto a la falta de licencia de parcelación, alega la demandante que sería un defecto subsanable según art. 42 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, y art. 8.3.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación. Según esta última, en el caso de terrenos clasificados como Norma Zonal 4, se podría tramitar y conceder la licencia de parcelación, al mismo tiempo que la licencia de obra.

Según el Ayuntamiento, la licencia de parcelación no es un requisito formal para la licencia de obra y actividad que se pueda subsanar, sino un presupuesto previo. Solo si existiera urbanísticamente la parcela sobre la cual se solicita construir, es cuando se puede llegar a solicitar licencia de obra y actividad. Subsidiariamente, alega el Ayuntamiento, que dicha licencia no se podría conceder, por ser la calle particular una parcela de uso para espacios libres como calle particular que por tanto no puede agregarse con una parcela edificable para uso de hospedaje.

Al respecto, puede que la licencia de parcelación pueda considerarse defecto subsanable o no. Pero, el caso es que la demandante solicita la licencia de obra y actividad como si ya tuviera tal parcelación, puesto que ha proyectado un edificio que acumula la edificabilidad de dos parcelas. Siendo que ni siquiera en estas tardías fechas, alega ni acredita la demandante haber solicitado tal licencia de parcelación, incluso cuando hace años que el Ayuntamiento ha indicado que resultaría necesaria y cuando el demandante siempre lo ha admitido así. Lo cual resulta difícil de explicar, como no sea por que la demandante interese que se retrotraigan las actuaciones administrativas para ofrecerle esta subsanación, a fin de mantener una situación de indefinición jurídica alargando las posibilidades de obtener esta licencia.

Sin embargo, desde el punto de vista de la mejor resolución de ese conflicto, se estima que retrotraer el procedimiento, solo reproduciría este complejo conflicto dentro de varios años, con daños para la seguridad jurídica, el interés general y en realidad, para todos los implicados. Por lo cual solo estaría justificado si quedase acreditado que la falta de licencia de parcelación, es el único impedimento para esta licencia de obra y actividad. Por lo cual este pronunciamiento debe quedar condicionado, a que resulta finalmente, que la licencia no se le podría denegar por otros motivos.

DECIMOTERCERO.- Alega la demandante que su proyecto no dejaría fuera de ordenación a las demás parcelas de , remitiéndose al informe de su perito, documento 3 de la demanda, conforme al cual, el art. 7.2.3 del Plan General de Ordenación establece que se considerará vivienda exterior aquélla en que al menos uno de sus huecos dé a la calle, espacio libre público o espacio libre privado en contacto con la vía pública, contacto para el cual bastaría un paso cubierto o descubierto de 5 metros de ancho y 3 de alto que permita pasar a los vehículos de bomberos y ambulancias. Pero, no exigiendo esta norma que el paso sea de dominio público.

Sin embargo, esta norma urbanística no regula lo que se discute en este procedimiento. Nada tiene que ver con qué sea una vivienda exterior. En el presente procedimiento es la cuestión, que para ser edificable una parcela, requiere acceso rodado. Se trata de una condición básica siempre exigida, incluso cuando no se exigía vivienda exterior, ya desde el artículo 63.3 de la Ley del Suelo de 1956 aplicable a esta colonia. Por supuesto que sigue siendo un servicio urbanístico básico sin el cual no se puede edificar en el presente. Siendo por tanto cierto que en este caso, si la calle particular pasa a ser parcela



edificable privada, parte de las parcelas de la colonia quedarían sin acceso a espacio libre y a la vía pública, no conservando como tales parcelas, la condición de edificables.

DECIMOCUARTO.- También argumenta el perito de la demandante, que las parcelas y viviendas no quedarían sin acceso rodado, sino que podrían acceder a través de la servidumbre de paso; siendo que el Plan de Ordenación permite acceso a través de espacio libre pero no exige que sea de dominio público.

Al respecto, conforme al art. 63.2 de la Ley de 12 de mayo 1956 de régimen del suelo y ordenación urbana, vigente en la fecha de la licencia de parcelación que ha dado lugar a esta supuesta parcela y las demás de la Colonia: “Los terrenos de suelo urbano se clasificarán, según su destino en la ordenación, en las siguientes modalidades: a) Viales, dedicados a calles y plazas; b) Parques y jardines; c) De edificación pública; y d) De edificación privada. 3. A los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público.”

En consecuencia, ya en esa fecha, para existir un solar, debía existir una vía en contacto con él; y, el terreno destinado a vía, quedaba destinado a ser espacio libre y no era edificable. No distinguiendo vía pública o vía o calle particular como es el presente caso. El caso es que no bastaba tener un derecho real de servidumbre sobre otra parcela privada edificable, sino que era necesario tener acceso al terreno urbanísticamente destinado a calle pública o privada y por tanto no edificable. Así lo han establecido todas las demás leyes de urbanismo posteriores. En consecuencia, no es de recibo que la existencia de servidumbre de paso pueda constituir “espacio libre” en los términos indicados por el perito de la demandante.

DECIMOQUINTO.- Alegan la demandante y su perito, que en el plano de alineaciones y rasantes 4.4.A del Plan General de Ordenación Urbana de 2002, no figuran alineaciones interiores en la _____, demostrando que la supuesta calle particular, no existe; puesto que si fuera calle o suelo urbanísticamente destinado a espacio libre, sí determinaría alineaciones interiores.

Según la defensa del Ayuntamiento, el citado plano solo contiene alineaciones exteriores y con calle pública; pero, no incluye las alienaciones interiores con espacios libres particulares.

Examinado dicho plano de alineaciones y rasantes, plano 4.4.A, adjunto a la declaración testifical de D. _____, resulta que efectivamente solo marca las alineaciones exteriores con calle de dominio público. Así puede apreciarse en la cercana API 4.3.03, en la cual puede observarse la existencia de alineaciones interiores para las parcelas autorizables o autorizadas, alguna de ellas expresamente llamada “calle” en el mismo plano; pero, no figuran dibujadas como alienaciones obligatorias. Debiendo decirse de paso, que en este plano la parcela se llama “_____”.

El caso es que del contexto resulta que aunque la citada Calle _____ no aparezca como alienación obligatoria y ni aun aconsejada, nada indica sobre su naturaleza de calle particular; por no ser ésta aparentemente, la finalidad de este plano. Puesto que la mayor parte de las calles que constan en él, no figuran como alineaciones.



DECIMOSEXTO.- Alega la demandante que la propiedad de la supuesta parcela de calle particular, ha permitido que se usara como tal como buen vecino, pero no por ello ha renunciado a la edificabilidad de ese suelo, que es todavía propiedad privada como se comprueba, porque no es calle pública. Afirma la demandante que ahora existe una sola parcela después de haberse agrupado por la propiedad de ambas, por documento público; la cual sí cumple la condición de poderse inscribir un círculo de metros.

Conforme al art. 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 2001: “1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes ... todos los actos de uso del suelo... y, en particular... a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.” En consecuencia, a los efectos urbanísticos de que ahora se trata, nunca ha existido la parcela por agrupación de las dos anteriores a que se refiere la demandante, que pueda cumplir el parámetro de diámetro mínimo, por no haberse solicitado ni concedido licencia urbanística para ello.

DECIMOSÉPTIMO.- Por todas las razones antes dichas, no se encuentra motivo para ordenar que se conceda la licencia urbanística solicitada; ni resulta justificado, ordenar retrotraer el procedimiento para una agrupación de fincas que no concedería a la demandante la edificabilidad que interesaba. En esencia, por que la demandante interesa agrupar y modificar, una parcela que constituye calle particular y no puede edificarse.

En cuanto a las costas, art. 139 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa: no se imponen a ninguna de las partes por considerarse que había serias dudas jurídicas.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil , frente a la resolución impugnada por ser conforme a derecho. Sin costas.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación, que puede interponerse en el plazo de QUINCE DIAS en este juzgado, para ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Para interponer este recurso, es necesario constituir un depósito de 50 € para recurrir en la Cuenta de consignaciones y depósitos de este juzgado abierta con el nº , especificando la resolución a la que se refiere el recurso y acompañando copia del resguardo acreditativo del mismo con el escrito de interposición, sin cuyo requisito no se dará trámite al recurso (Todo ello con lo dispuesto en la disposición adicional 15ª de la LO 1/2009 de 3 de noviembre que modifica la LOPJ 6/1985 de 1 de Julio). No tendrá que constituir el depósito el litigante que demuestre tener concedido el beneficio de asistencia jurídica gratuita.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desestimatoria firmado