



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE CARABANCHEL  
**FECHA RECEPCIÓN:** 24 de agosto de 2005  
**ASUNTO:** Existencia de una servidumbre de paso en una parcela donde se ha solicitado licencia de nueva planta en C/ Rascón nº 29.

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Se ha presentado en esta Junta Municipal una solicitud de licencia de un edificio de nueva planta para uso residencial de viviendas en la C/ Rascón nº 29.*

*En el proyecto presentado plantean una “servidumbre de paso” para acceder a una parcela posterior al solar objeto de la licencia, donde desconocemos si ha existido una parcelación o no de dicho solar (se adjunta copia de la alineación oficial donde se puede observar la existencia de la parcela adosada por el lindero testero).*

*Por lo que se nos plantea la siguiente duda:*

*El proyecto de nueva edificación sería viable urbanísticamente con esa servidumbre de paso (la cual deberá demostrar jurídicamente) (se adjunta copia de las escrituras) y en el caso de que hubiese habido una licencia de parcelación de dicho solar, se podría construir un edificio de nueva planta en posición con la alineación oficial y dejando consolidada una edificación existente en la parte posterior de la parcela incumpliendo la normativa urbanística.*

### **INFORME:**

Vista la consulta efectuada por la jefa de la Sección de licencias de la Junta Municipal de Carabanchel, se informa que:

El solar situado en el número 29 de la C/ Rascón linda por su lindero testero con una parcela interior, que no tiene la consideración de solar, según el art. 6.2.10 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., ya que no tiene contacto directo con vía pública, ni existe un espacio interpuesto, definido en el apartado 3 del artículo anterior, que asegure permanente y funcionalmente su conexión con la vía pública.



Lo que existe para acceder a esta parcela es una servidumbre de paso a través del solar de la C/ Rascón, nº 29, que aparece reflejada en la página 3 de la escritura de compraventa del solar aportada en la consulta.

El proyecto de nueva planta presentado en el expediente de licencia de obras para la finca del nº 29 de la C/ Rascón respeta dicha servidumbre de paso, dudando los servicios técnicos de la junta de Distrito si es posible conceder esta licencia, dejando consolidada una edificación existente en la parcela que linda por el lindero testero, cuando no reúne las condiciones de solar.

Para saber si la parcelación de la posible finca matriz (unión de las dos parcelas) que dio lugar a la división de las mismas fue legal o no, se ha solicitado al Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, mediante nota de servicio interior de fecha 31 de agosto de 2005, que nos informe sobre las posibles licencias de parcelación que hayan podido existir sobre estas fincas, habiéndonos informado, mediante nota de servicio interior de 17 de octubre de 2005, que no se ha localizado ningún expediente relativo a este tipo de licencia.

De lo anterior y dado que la inscripción de la finca del nº 29 de la C/ Rascón como independiente data, de acuerdo con la página 4 de la escritura aportada, de al menos el año 1964 se deduce que la división de las fincas se hizo bien al amparo de la Ley del Suelo de 1956, primera legislación que sujeta a licencia las parcelaciones urbanísticas, o bien con anterioridad, cuando las parcelaciones no estaban sujetas a licencia, dividiéndose de acuerdo con los intereses de los particulares, sin atender a unos parámetros de forma y tamaño.

Ahora bien, incluso con la Ley del Suelo de 1956 en el Ayuntamiento de Madrid se comenzaron a tramitar licencias de parcelación a partir de las Ordenanzas Municipales de 1972, probablemente porque a partir de estas Normas se fijan condiciones de parcelación a aplicar a estas licencias urbanísticas (parcela mínima, etc...).

Por este motivo la división de las fincas, producida antes de 1972, ha provocado la existencia de una parcela interior a la que se accede mediante una servidumbre de paso, al no haber habido un acto municipal, debido a las fechas en que se produjo, que haya legitimado dicha parcelación, pero no se puede considerar que ésta sea ilegal.

Una vez visto que la parcelación no ha constituido infracción urbanística, hay que dilucidar si es posible conceder la licencia de nueva planta, ya que con ella se consolida la edificación que existe en la parcela interior o es legítimo obligar a agrupar ambas fincas como requisito previo a la concesión de la licencia de obras.



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467

La licencia municipal de edificación es una actividad eminentemente reglada. Su concesión se entiende, con carácter general, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No obstante, y en el caso concreto la servidumbre de paso consta inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que justifica que el proyecto contemple, como de hecho lo hace, su existencia por aplicación de las reglas del derecho Inmobiliario Registral, en virtud de las cuales la inscripción de los derechos reales en el Registro de la Propiedad supone el juego del principio de oponibilidad registral frente a terceros, conforme al artículo 32 del Ley Hipotecaria. Conforme a dicho precepto “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”, de manera que, *a sensu contrario*, si cumplen con tales requisitos son oponibles frente a terceros, categoría en la que, lógicamente, también entra la Administración Pública.

A todo ello cabe añadir además que si el edificio proyectado cumple con las especificaciones de la NZ-4 y resto de normativa sectorial aplicable debe concederse contemplando la servidumbre de paso.

Madrid, 8 de noviembre de 2005