

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 28 de Madrid

C/ Princesa, 3 , Planta 6 - 28008

jean28@madrid.org

45029710

NIG: 28.079.00.3-2023/0041073

Procedimiento Ordinario 428/2023 (Procedimiento Abreviado)

Demandante/s: [REDACTED]

PROCURADOR [REDACTED]

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
LETRADO EN ENTIDAD MUNICIPAL

SENTENCIA Nº 345/2025

En Madrid, a veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco.

Vistos por mí, [REDACTED], Magistrado del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 28 de Madrid y su provincia, los presentes autos del recurso contencioso administrativo núm. **428/23** seguido entre las partes, de una, como demandante, [REDACTED], representado por el Procurador D. JOSÉ RAMÓN COUTO AGUILAR y defendido por el Letrado [REDACTED] y de otra, como Administración demandada, el **AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA**, representada por el **LETRADO DE LA ENTIDAD COSISTORIAL**, y en el ejercicio de las facultades que me confieren la Constitución y las Leyes, y en nombre de S.M. El Rey, he dictado la presente Sentencia, con arreglo a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos, en materia de **Urbanismo**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Interpuesto el presente recurso, en el plazo prefijado en la Ley Jurisdiccional, de dio el trámite procesal adecuado, ordenándose reclamar el expediente administrativo. Recibido el expediente administrativo se puso de manifiesto el mismo en Secretaría a la parte recurrente para que formulara su demanda dentro del plazo legal, lo que así hizo, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó precisos en orden a sus pretensiones, suplicando al Juzgado se dictara sentencia estimatoria del mismo.

SEGUNDO. - Dado traslado del escrito de demanda a la representación de la Administración demandada para que lo contestara, así lo hizo en tiempo y forma.

TERCERO. - La cuantía del presente recurso se fijó mediante Decreto de como indeterminada, recibándose el pleito a prueba mediante Auto, con el resultado que es de ver en autos, confiriéndose a continuación trámite de conclusiones.

CUARTO. - Tras evacuarse por las partes los correspondientes escritos de conclusiones, mediante Providencia se declaró concluso el pleito para sentencia.



QUINTO. - En la tramitación de los presentes autos se han cumplido todas las prescripciones legales, excepto los plazos procesales debido al cúmulo de asuntos pendientes de sentenciar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de [REDACTED] se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de 5 de mayo de 2023 de la Concejal-Delegada de Urbanismo, Patrimonio, Mantenimiento de la Ciudad, Vivienda, Obras y Urbanizaciones del Ayuntamiento de Majadahonda, que tenía la siguiente parte dispositiva:

<<Denegar la licencia urbanística de parcelación para la segregación de una parcela en dos, en Calle Siroco nº 5 de Majadahonda, solicitada por [REDACTED] en nombre propio, en base al informe técnico emitido por incumplir la ordenanza aplicable>>.

SEGUNDO.- Alega la parte recurrente en su escrito de demanda como motivo de su impugnación lo siguiente:

<<El informe técnico en el que se basa la resolución denegatoria considera que cada parcela segregada resultante tiene dos linderos frontales y que, en cada uno de ellos, debe respetarse la longitud mínima de 25 m.

El fundamento jurídico de la resolución es el expresamente invocado en ésta, e indicado en el apartado “hechos”, subapartado “segundo”, puntos 2 y 3, cuyo literal indica:

“2. Se ha presentado proyecto técnico suscrito por técnico competente, de conformidad con lo establecido en el art. 43 de la Ordenanza Reguladora de la intervención Municipal del Ayuntamiento de Majadahonda (ORIMAU).

3. La ordenación urbanística aplicable a los terrenos de la actuación es la definida en los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

o Revisión del PGOU de Majadahonda (Fecha de acuerdo: 08/01/1998 Fecha BOCM: 20/02/1998)”

Pues bien, dicho PGOU de Majadahonda, a la hora de definir qué es un “lindero frontal” o “frente de parcela”, indica en su art. 85:

“Art. 85. Linderos laterales y frente de parcela.

Se entiende por linderos laterales de parcela, los lados de la parcela que no sean coincidentes con la alineación exterior y que a su vez marcan los límites entre parcelas colindantes. Se entiende por frente de parcela, al lado o lados de la parcela calificada que sean coincidentes con la alineación exterior. El frente de parcela se regulará por sus dimensiones mínimas.”

Es decir, jurídicamente, en la norma invocada por el Ayuntamiento de Majadahonda el frente de parcela se configura como un concepto único. No hay dos frentes de parcela a efectos jurídicos, de forma tal que el frente de parcela se define por la norma como el lado o lados de la parcela que dan a calles exteriores. Podemos entonces entender, sin lugar a



duda, que el frente de parcela es, jurídicamente, la suma de los lados exteriores de la parcela. Si no se hubiera querido decir esto, la norma habría dicho que son “frentes de parcela cada uno de los lados exteriores de esta”, pero no lo dice, sino que, al contrario, nos dice que frente de parcela (en conjunto) es el lado o lados de la parcela que dan a calles exteriores.

Esta consideración se confirma dando lectura al art. 186 del propio PGOU de Majadahonda, que indica que:

“Art. 186. Parcela edificable en nuevos desarrollos o a efectos de segregación Se entiende por parcela edificable, la parcela calificada que cumple las siguientes condiciones: (...)

- El lindero frontal de parcela y el fondo de la misma, tendrán que tener una dimensión mayor o igual a los metros que a continuación se especifican según los grados: Grado 1.0, 1.500: 25 metros (lindero frontal y fondo de parcela mínimos).”

Como se observa, también este artículo hace expresa referencia al “lindero frontal” como concepto único y no a posibles diferentes linderos frontales.

Queda demostrado, como ha quedado indicado en el apartado PRIMERO de los HECHOS de este recurso, con cifras y planos, que en base a la norma aludida el único lindero frontal de cada una de las parcelas resultantes de la segregación es de 44,11 metros en la parcela 1 y de 30,81 metros en la parcela 2, resultando que ambos casos se supera el lindero frontal mínimo de 25 metros exigible.

Hechas estas consideraciones, resulta evidente que la resolución recurrida lleva a cabo una interpretación de la norma que difiere de su literal, por lo que solo cabe interpretar que la solicitud de segregación fue planteada de forma correcta y que procede que sea revocada tal resolución denegatoria, por no ajustarse a derecho el motivo esgrimido por el Ayuntamiento para denegar la segregación.

La primera y preferente regla interpretativa es la literal, si los términos de la Ley son claros ha de estarse al sentido gramatical, y así el mecanismo interpretativo no ha de ponerse en marcha si la norma legal aparece redactada con tal claridad y precisión que su contenido, el alcance de lo establecido, el sentido de su regulación y el ámbito material de su imperio, se deducen del texto de manera tan patente que la interpretación del precepto deviene innecesaria, ineficaz, pudiendo conducir, como afirma alguna resolución judicial, a deformar la intención del legislador llevando a soluciones jurídicas distintas o contrarias a las que efectivamente la ley consagra>>.

Por su parte, la representación procesal de la Administración demandada se opone a la demanda defendiendo la legalidad de la actuación administrativa impugnada y solicita la desestimación de la demanda.

TERCERO.- Pues bien, vistas las alegaciones de la demandante y de la parte demandada, así como la actuación administrativa impugnada, el recurso no puede tener favorable acogida y debe ser desestimado al ser compartido el criterio mantenido en la actuación administrativa recurrida en lo relativo a la interpretación de la normativa de aplicación.



Tal como se recoge en el Informe del Arquitecto Municipal-Jefe de Servicio de 10 de abril de 2023 (folio 44 del EA), los linderos resultantes no respetarían los 25 metros que exige la Norma Zonal C grado 1º, dado que se quedarían en una distancia inferior, obtenido el siguiente resultado:

-El lindero frontal de la parcela matriz con frente a la C/ Siroco, del término municipal de Majadahonda tiene una longitud de 42,86 m.

-La longitud del lindero frontal de la parcela resultante nº2 a la Calle Siroco es inferior a la longitud del lindero frontal de parcela establecido en la Norma Zonal C grado 1º, de 25 m., mide 19,95 m.

-La longitud del lindero frontal de la parcela resultante nº2 a la Calle Bellavista es inferior a la longitud del lindero frontal de parcela establecido en la Norma Zonal C grado 1º, de 25m., mide 10,86 m.

-La longitud del lindero frontal de la parcela resultante nº1 a la Calle Bellavista es inferior a la longitud del lindero frontal de parcela establecido en la Norma Zonal C grado 1º, de 25m., mide 19,11 m.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante "LSCM"), regula en su artículo 143 los actos de parcelación, disponiendo que tendrá consideración de actos de parcelación cualquier acto que suponga la modificación de la forma, superficie o linde de una o varias fincas. Regulando en su apartado segundo que dichos actos de parcelación precisarán la licencia urbanística previa. Y añadiendo lo siguiente:

"No podrá autorizarse ni inscribirse en escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive de ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla".

En base a todo lo expuesto y teniendo en cuenta el Informe del Director Coordinador de Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de 24 de julio de 2023 y que se aporta como Documento nº 2, los artículos 85 y 186 de las Normas Urbanísticas del PGOU regulan las dimensiones de los linderos y de conformidad con el proyecto aportado por la actora cuando solicitó la licencia, y el mismo no respeta la normativa vigente.

Lo anterior hace que el criterio mantenido por la parte demandante en lo referente a la interpretación del concepto único y el sentido gramatical no pueda tener favorable acogida, debiendo entenderse ajustado a Derecho el sostenido por el Director Coordinador de Área de Desarrollo Urbano, pues estaríamos ante una convalidación de un lindero "virtual", obtenido por las sumas de las longitudes de los dos anteriores, que nunca corresponderían con un lindero frontal concreto.

Debe tenerse presente que el lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente y que si bien resulta posible que una parcela pudiera tener varios linderos frontales, como ocurre en el presente caso donde más de un lado de la



parcela colinda con espacio público, la normativa urbanística atribuye la determinación de "*frente principal*" al de mayor longitud con el fin de determinar el acceso y retranqueos, mientras que los otros linderos públicos son tratados como "*laterales*" para efectos de edificación, no resultando posible sumar al lindero frontal del frente principal los otros laterales para así conseguir una suma por encima del límite exigido para el lindero frontal.

Conviene tener presente que el carácter reglado de las licencias urbanísticas exige que la Administración debe limitarse a realizar un juicio técnico ante cada una de las solicitudes que se presenten, de tal manera que, si la solicitud de la licencia es acorde con la legislación urbanística, otorgará la licencia y en caso contrario la denegará, sin que sea posible adoptar soluciones intermedias.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 139.1 LJCA no procede imponer las costas procesales a ninguna de las partes pues las cuestiones controvertidas en el proceso no estaban exentas de amparo jurídico y fáctico, planteando dudas que justifican la imposición de costas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

PRIMERO: Desestimar el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de [REDACTED].

SEGUNDO: No hacer especial declaración en cuanto a las costas procesales.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndoles que deberá constituir depósito de **50 euros**. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado [REDACTED], especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 22 Contencioso-Apelación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio), lo que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo el apercibimiento de que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.

Así, por esta mi Sentencia de la que se unirá testimonio a los autos, lo pronuncio, mando, firmo y hago cumplir, S.S^a, Ilma. [REDACTED], Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 28 de Madrid y su provincia.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desestimatoria firmado electrónicamente por [REDACTED]