

Informe sobre posibilidad de división horizontal dentro de la misma parcela en suelo de núcleo rural (Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia - Expediente XCP 22/051).

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 12.12.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/3044747) escrito del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia en el que solicita informe sobre la siguiente cuestión:

"... respecto a la Circular interpretativa sobre la viabilidad de las viviendas colectivas en el suelo rústico y actuaciones en parcelas afectadas por distinta clasificación, en el marco de la normativa urbanística estatal y autonómica vigente, emitida el 22.09.2022, para que determine si en la limitación expresa de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, de uso residencial unifamiliar en la clase de SNR, contempla o no la división horizontal dentro de la misma parcela".

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo corresponde a este órgano la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las personas titulares de la presidencia de los colegios profesionales.

SEGUNDA.- Con fecha de 22.09.2022 la directora general de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe de la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptó una circular interpretativa sobre la viabilidad de las viviendas colectivas en el suelo rústico y actuaciones en parcelas afectadas por distinta clasificación.

Esta circular fue dictada en colaboración con los Colegios de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Galicia y con el Colegio Notarial de Galicia, por referirse a cuestiones directamente vinculadas con la normativa de naturaleza registral e hipotecaria.

La citada circular trata de aclarar las dudas suscitadas sobre la viabilidad de implantar usos residenciales colectivos en el suelo rústico "(...) *Ante la falta de concreción del uso residencial pormenorizado en los regímenes excepcionales analizados, tanto en el artículo 40 cómo en la disposición transitoria tercera y, puesta en relación a dicha regulación con el régimen previsto en la normativa vigente para las divisiones y segregación de parcelas en el suelo rústico (...)*".

Partiendo de esta premisa, la circular, después de analizar la normativa reguladora de la propiedad horizontal y los requisitos legales exigidos para la constitución del régimen jurídico de propiedad horizontal, manifiesta, a los efectos que aquí interesan, lo siguiente:

"En definitiva, la propiedad horizontal es una forma especial de comunidad sobre una cosa única, de forma que, conforme a este régimen legal, las diferentes partes de un edificio pueden ser propiedades independientes, manteniendo la unidad jurídica de la finca, única e indivisible.

(...)



a la vista de lo señalado, cumpliendo los requisitos legales exigidos podrá constituirse el régimen de propiedad horizontal, debiendo tenerse en cuenta que se trata de un acto jurídico sobre el régimen de la propiedad y no de un acto físico de división o modificación del inmueble.

(...)

Pero la división horizontal en ningún caso implica la división material de la finca, al mantenerse la unidad tanto del suelo como del inmueble, sin perjuicio de que partes del mismo puedan ser objeto de propiedades separadas: la finca seguirá manteniendo su unidad a efectos urbanísticos y no dejará de ser una parcela única para cualquier acto de nueva construcción o modificación de la construcción existente, lo que tiene perfecto encaja en la normativa urbanística vigente (...).

TERCERA.- El Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, a la vista de la anterior circular, consulta si la "limitación expresa de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG) de uso residencial unifamiliar en la clase de suelo de núcleo rural" se contempla o no la división horizontal dentro de la misma parcela.

Para responder a esta cuestión, es necesario tener en cuenta que los artículos 25 de la LSG y 39 de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de diciembre (en lo sucesivo, RLSG) regulan los usos del suelo de núcleo rural en los siguientes términos:

"1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y las condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales de población, con supeditación a las determinaciones contenidas en esta ley (artículo 25.1 de la LSG).

2.- El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Se consideran cómo complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipaciones, así como aquéllos que guarden relación directa con tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de población residentes en los mismos (artículo 25.2 de la LSG).

El uso característico debe entenderse como el uso principal del núcleo. El carácter complementario de los usos enumerados en el punto anterior y sus condiciones serán definidos por el plan general para cada ordenanza que se establezca en el suelo de núcleo rural".

En conexión con lo anterior, el artículo 40 del RLSG, que desarrolla el artículo 26 de la LSG, se refiere a las actuaciones incompatibles en suelo de núcleo rural, destacando las siguientes:

"1.-En los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:

"a) Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento (artículo 26.1.1a) de la LSG.

A estos efectos, se entenderá que son edificaciones características de las zonas urbanas, entre otras y, en todo caso, las edificaciones en tipología de manzana o bloque."

(...)

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, en los núcleos tradicionales, estarán prohibidos:

a) Las viviendas pareadas, proyectada en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades (artículo 26.2. 1a de la LSG)".

La LSG no indica expresamente, como se apunta en la consulta, que el uso residencial característico de esta clase de suelo sea el unifamiliar, sino que remite al planeamiento respectivo la definición de los usos y tipologías edificatorias admisibles, sin perjuicio de que el uso residencial unifamiliar parezca ser lo más característico de esta clase de suelo.



Por otra parte, la citada norma tampoco prohíbe expresamente la realización de segregaciones en suelo de núcleo rural, a diferencia de lo que sucede con el suelo rústico, por lo que será, igualmente, el planeamiento el que determine las condiciones de segregación en esta clase de suelo.

En consecuencia, deberá tenerse en cuenta que la circular interpretativa sobre la viabilidad de viviendas colectivas en suelo rústico se aplicará al suelo de núcleo rural dentro de los límites previstos en el planeamiento urbanístico.

CUARTA.- Efectuadas las anteriores consideraciones, es necesario recordar que la propiedad horizontal constituye un acto jurídico sobre el régimen de la propiedad y no un acto físico de división o modificación de la parcela.

Sentado a lo anterior, cabe partir de que el uso residencial, según la definición del apartado 3.1 del Anexo I del RLSG, es *"aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aún cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de la dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio"*.

Por su parte, el uso residencial unifamiliar, de acuerdo con la definición recogida en el apartado 3.1.a) del Anexo I del RLSG, es *"aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola unidad familiar, localizadas en una única parcela, con acceso independiente"*.

A la vista de lo expuesto, no se aprecia inconveniente desde el punto de vista urbanístico para la constitución de un régimen de propiedad horizontal en una vivienda unifamiliar con la finalidad de implantar un uso complementario permitido por el planeamiento urbanístico.

En aquellos supuestos en los que el planeamiento permita más de una vivienda por parcela y prevea el uso residencial unifamiliar se admitirá la existencia de varias viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que en ningún caso debe confundirse con una división de la parcela sobre la que se encuentran las viviendas, la cual deberá mantener su unidad física y jurídica.

El hecho de que el planeamiento pueda establecer, en su caso, una prohibición de segregación o no concurren los requisitos exigidos por el artículo 150 de la LSG no impide la constitución de un régimen de propiedad horizontal puesto que, tal y como se apuntó, ésta no implica una división física ni jurídica de la parcela.

CONCLUSIÓN

- 1.- En suelo de núcleo rural es posible constituir un régimen de propiedad horizontal en una vivienda unifamiliar con la finalidad de implantar un uso complementario permitido por el planeamiento urbanístico.
- 2.- En aquellos supuestos en los que el planeamiento permita más de una vivienda por parcela se admitirá la existencia de varias viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

