



11 MARZO 2025

PROC . ANA PARRA GOMI

anapapro@telefonica.net TLF 670058**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2
MURCIA****SENTENCIA: 00059/2025**

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LRJCA

AVDA. LA JUSTICIA S/N MURCIA (CIUDAD DE LA JUSTICIA FASE I). 30011 MURCIA -DIR3:J00005748

Equipo/usuario: ESM

N.I.G: 30030 45 3 2023 0002528

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000375 /2023 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: ANA CANOVAS RABADAN, SOCIEDAD LIMITADA

Abogado: ALBERTO MIRALLES DUELO

Procurador D./Dª: ENCARNACION CARAVACA LOPEZ

Contra D./Dª EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

Procurador D./Dª NURIA CARRASCO MARTINEZ

SENTENCIA Nº 59/25

En Murcia, a 5 de marzo de 2025.

S.Sª Ilma. Dª. Maria Luisa González Campo, Magistrada –Jueza del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Murcia, ha visto los presentes autos de procedimiento ordinario registrados en este Juzgado con el número 375/2023, instados por DOÑA ENCARNACIÓN CARAVACA LÓPEZ, Procuradora de los Tribunales, en nombre de "ANA CANOVAS RABADAN, SOCIEDAD LIMITADA", con la Dirección Técnica del Letrado DON ALBERTO MIRALLES DUELO contra EL AYUNTAMIENTO DE CARAVACA representado por la Procuradora Dª Ana Maria Parra Gómez, asistido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos, Dña Ana Belén Álvarez Carrasco; sobre DENEGACION DE LICENCIA DE SEGREGACION DE FINCA, siendo la cuantía del procedimiento INDETERMINADA.

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Por la representación procesal de la recurrente la mercantil ANA CANOVAS RABADAN, S.L., se anunció recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta por silencio administrativo DE LA LICENCIA DE SEGREGACION del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA (Organización Municipal y Órganos Colegiados) en Expediente 575541N: Segregación de terrenos, seg-1-2022, Paraje El Villar, cortijo de El Capellán o La Capellanía 30015A128001130000ZP, 001500200WH91C0001PK, 30015A128001420000Z

Una vez remitido el expediente administrativo, presentó escrito de demanda interesando que se dicte sentencia por la que estimando la demanda, autorice la segregación interesada en escrito firmado y documentación presentada en fecha 3 de enero de 2022, condenando a la administración demanda a realizar las actuaciones conducentes, en su caso, para hacer efectiva la sentencia. Todo ello con condena en costas al Excmo. Ayuntamiento de Caravaca.



SEGUNDO.- Conferido traslado de la demanda a las partes demandadas, contestó a la misma, oponiéndose en base a las alegaciones que obran en autos. Interesado el recibimiento aprueba, así se acordó, practicándose la prueba propuesta y que fue declarada pertinente, siguiéndose trámite de conclusiones, declarándose concluso para sentencia tras el mismo.

TERCERO. - Que en la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero. – Es objeto del presente procedimiento el recurso contencioso administrativo interpuesto contra la desestimación presunta por silencio administrativo DE LA LICENCIA DE SEGREGACION del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA (Organización Municipal y Órganos Colegiados) en Expediente 575541N: Segregación de terrenos, seg-1-2022, Paraje El Villar, cortijo de El Capellán o La Capellanía 30015A128001130000ZP, 001500200WH91C0001PK, 30015A128001420000Z

Fundamenta la demandante su pretensión, esencialmente, en que:

1.- Con fecha 3 de enero de 2022 por la recurrente se presentó escrito por el que se solicitaba licencia de segregación de la finca 32.003 del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, sita en el Paraje El Villar, cortijo de El Capellán o La Capellanía que integra las tres parcelas catastrales reseñadas, esto es, 30015A128001130000ZP, 001500200WH91C0001PK, 30015A128001420000Z, la cual fue desestimada por el Ayuntamiento de Caravaca, interponiéndose contra la misma recurso de reposición que es desestimado por silencio administrativo, lo que es objeto del presente procedimiento.

Alega la recurrente como motivos de impugnación:

1.- Falta de motivación de la resolución contraviniendo lo previsto en el art. 268.2 de la LOTURM, pues considera que la fundamentación legal de la resolución denegatoria nada tiene que ver con lo que se solicita y su consecuente denegación. Así como incumplimiento del plazo de tres meses para resolver conforme con lo previsto en el art. 266.4 LOTURM.

2.- SEGREGACION DE FINCAS NO COLINDANTES. Con alusión al art. 8 de la Ley Hipotecaria y al art. 44 de su Reglamento concluye que, pese a existir camino publico entre las fincas, y por tanto ser discontinuas, lo cierto es que la Ley no prohíbe las segregaciones, como en este caso, en el que, de una finca con una parte no colindante, por cuanto separada por un camino, sea público o privado, queden dos fincas, siempre que, siendo fincas rústicas, no vulneren la normativa de las unidades mínimas de cultivo, y en su caso, constituyan una unidad orgánica por tener las partes no colindantes el mismo destino, como ocurre en este caso.



3.- CON RELACIÓN AL REPARO CONSISTENTE EN QUE SE ESTÁ DESARROLLANDO UNA ACTIVIDAD DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TEMPORAL PARA LA QUE NO SE DISPONE DE AUTORIZACIÓN, alega la recurrente que es ajeno a la denegación de la segregación, y poco o nada que ver con ella. En cualquier caso, esa autorización no es necesaria. Se remite a la normativa de aplicación, en concreto, Ley 12/2013, de 20 de diciembre de Turismo de la Región de Murcia y Decreto 18/2020, de 23 de abril, por el que se regulan los alojamientos turísticos en la modalidad de casas rurales en la Región de Murcia, que limitan las obligaciones a un informe y declaración responsable. (La solicitud de clasificación previa de alojamientos turísticos presentada por la parte ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia se encuentra en los folios 137 a 139 del expediente administrativo.)

4.- CON RELACIÓN AL REPARO CONSISTENTE EN QUE LA SUPERFICIE DE LA FINCA MATRIZ NO COINCIDE CON EL REGISTRO Y EL CATASTRO, considera la recurrente que se trata de un requisito subsanable; y en lo referente a que LA MERCANTIL NO DESARROLLA ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN DE NATURALEZA AGRÍCOLA, GANADERA O DEL SECTOR PRIMARIO, se remite al alta del IAE.

5.- Alega que las dos parcelas resultantes de la segregación cumplen las disposiciones de la LOTURM y del PGMO de Caravaca de la Cruz, siendo suelo urbanizable especial Huerta Tipo las parcelas clasificadas como UR-H2 según el PGMO de Caravaca, lo que permiten construcción en dos o más parcelas con una superficie mínima de 5.000 m², que den a camino público en una longitud de 50 m², pudiéndose construir en cada parcela resultante una vivienda de 300 m².

Alega que se van a eliminar las edificaciones sobre y bajo rasante, por lo que no debe de ser obstáculo a la solicitud. Siendo subsanable falta de pago de la tasa.

Por la parte demandada tanto en su escrito de contestación a la demanda, como en sus conclusiones, se opone alegando, sustancialmente:

1.- Que en la parcela se encuentra construida una vivienda y que con la pretendida segregación no se darían el requisito de superficie de parcela mínima ni para vivienda, 5000 m², ni para alojamiento turístico 20.000 m.

2.- Que con arreglo al artículo 102 LOTURM apartado d), establece que hay que respetar los parámetros edificatorios que establezca el Plan General municipal y habla todo el tiempo de **parcela, pues considera el terreno objeto de la presente es una finca formada por dos parcelas travesada por camino público “carretera de Benablón”, (no de finca registral discontinua como pretende la recurrente)** porque se encuentra construida una vivienda y cuando habla de la excepción de la parcela mínima de 2500 metros, habla de agrupación de colindantes, si se pudiera agrupar con discontinuas no establecería el término de agrupación de colindantes sino de agrupaciones unas con otra. (Por ello alega es necesario partir de una premisa esencia cual es establecer la diferencia de los conceptos de finca, parcela y parcelación y ello puesto en relación con el estudio de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía 2517/2023, de 02/03/2023, recurso 3438/2020).





En definitiva alega que le sería de aplicación al presente el Artículo 101 de la LOTURM porque no son parcelas sin edificar, sino que hay una vivienda edificada, por lo que le sería de aplicación el régimen transitorio, y al encontrarse edificada una vivienda ha de cumplir las condiciones establecidas en este artículo 101 LOTURM.

Y también resulta de aplicación el Artículo 102 LOTURM, porque nos encontramos con una vivienda edificada, y ha de cumplirse con los 5000 metros de parcela mínima que recoge el Plan General, si bien, si se le concediera la segregación solicitada, esa parcela se quedaría con menos de **5.000 metros** y nos encontraríamos con una vivienda en fuera de ordenación. Pero aun cuando la edificación fuere para establecimiento turístico, la finca matriz es inferior a **20.000 m²** por lo que no cumple la parcela mínima exigible para Otros Usos aplicable para el suelo de ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO establecida en la NNUU del PGMO del suelo UR- H2 HUERTA URBANIZABLE TIPO 2 en su régimen transitorio, por lo que conforme al artículo 106.1 a de la LOTURM la parcela sería indivisible a efectos urbanísticos.

En conclusión: Si la actora entiende, que la vivienda existente, es un alojamiento turístico, debe tenerse en cuenta que, los alojamientos turísticos son un uso excepcional, debiendo tener una parcela mínima de 20.000 metros y precisa, además de la autorización del Instituto de turismo, la autorización de la Dirección General de Urbanismo y la preceptiva licencia de actividad municipal. No cumpliría ninguna de los parámetros legalmente establecidos.

Si la actora considera, que la construcción existente es una vivienda NO turística, tiene que estar ligada a explotación agrícola, ganadera o del sector primario. En este caso, es preciso que la construcción cuente con una parcela mínima de 5000 m² y la parcela ha de ser continua ya que tanto la legislación estatal, como autonómica como local, se establece el término parcela y no finca.

En este último caso, si se concediera la segregación solicitada, la vivienda que se encuentra construida tampoco cumpliría los requisitos de parcela mínima, ya que contaría con menos de 5000 m².

3.- Alega que la resolución recurrida se fundamenta en el informe jurídico y técnico que la preceden (pag. 37 a 39 del EA).

4.- La Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado han aprobado una resolución conjunta por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. La resolución desarrolla la mencionada Ley 13/2015, que entró en vigor el pasado 1 de noviembre por la que estas discrepancias deben estar resueltas para la inscripción de cualquier segregación.

Por ello, entiende que no es susceptible de subsanación posterior, sino que ESTAS DISCREPANCIAS TIENEN QUE ESTAR RESUELTAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE CUALQUIER SEGREGACIÓN Y NO ESTÁN RESUELTAS.

5.- vivienda existente se está desarrollando una actividad de alojamiento turístico temporal para la que no se dispone de autorización preceptiva municipal, tratando la parte actora de construir otra vivienda con el mismo fin, por lo que carece de sentido que trate de manifestar que la actividad que desarrolla es de sector primario, pero es más, el objeto social de la mercantil solicitante, es la compra, venta, arrendamiento de toda clase de inmuebles, así como la construcción y promoción de obras, según consta inscrito en el Registro Mercantil, no estando relacionado este objeto social con el del sector primario, agrícola o ganadero, ni con áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras. Por otra parte la



edificación existente (vivienda sin contar las edificaciones auxiliares) supera la superficie máxima construida de 300 m² para uso de vivienda, establecida en las NNUU del PGMO en el régimen transitorio del suelo URH2, por lo que la finca matriz habría agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento y, conforme al artículo 106.1b de la LOTURM y el artículo 3.10 apartado “indivisibilidad de parcelas” punto 2 de las NNUU del PGMO sería indivisible, por haber agostado dicha posibilidad de edificabilidad.

6.- Por ultimo otorgado plazo de subsanación a la recurrente no ha procedido al pago de la tasa.

Por lo que solicita la desestimación de la demanda.

SEGUNDO. - Con carácter previo en cuanto a los motivos formales alegados por el recurrente, concretamente sobre la infracción de lo dispuesto en el artículo 268 2 y 3 de la LOTURM, tener en cuenta:

1.- Que no existe falta de motivación de la resolución por cuanto dicha motivación tiene suficientemente fundada con remisión a los informes técnicos y jurídicos que la preceden, y en cualquier caso, basta una mera lectura del acto originariamente recurrido para concluir que la motivación es suficiente, con reproducción de los informes emitidos.

2.- Tampoco entiende esta juzgadora que la infracción del plazo de tres meses para resolver sobre la solicitud de licencia, afecte a la nulidad o anulabilidad de la resolución, sino al sentido del silencio negativo transcurrido el mencionado plazo desde el inicio de la licencia (04/01/2022) hasta la notificación de la resolución de fecha 06/06/2022, sin que se establezca ninguna otra consecuencia distinta.

TERCERO.- El presente EA se inicia por Instancia de fecha 04/01/2022, presentada por ANA PELIGROS CÁNOVAS RABADÁN en representación de ANA CÁNOVAS RABADÁN, SOCIEDAD LIMITADA, solicitando licencia de segregación. Al que se acompaña memoria y planos de segregación:

Lo que se pretende es la segregación o división de una parcela, que según el Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz se sitúa en LA ZONA UR-H2 (en el término municipal de Caravaca de la Cruz (Murcia), partido de Benablón, paraje del Villar y sitio Cortijo del Capellán, conocido como la Capellanía); Y se calificada como de HUERTA **URBANIZABLE TIPO 2**; originariamente formado por tres fincas registrales de clase RUSTICA y uso principal AGRARIO, según datos descriptivos del inmueble del catastro, y de una superficie catastral de 15.662,00m², donde se ubica una vivienda familiar de 306,05 m². **Y atravesada por un camino público: “carretera Benablón”.**

Las parcelas resultantes de la segregación estarían formadas, según el proyecto presentado, por dos parcelas (A y B):

- A) PARA USO RESIDENCIAL: De superficie 5.479,80 m² (donde se ubica una piscina), con acceso desde carretera de Benablón, con fachada a camino público de 59,18 ml
- B) PARA USO RESIDENCIAL: De superficie 10.566,18 m² (donde se ubica una vivienda de 306,05 m²) acceso desde carretera de Benablón, con fachada a camino



público de 59,38 ml. **Esta segunda parcela estaría físicamente dividida por la carretera Benablón que la atraviesa.**

Como normativa aplicable, tener en cuenta, primero, la normativa urbanística estatal recogida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que en su Artículo 26, dispone, “Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios”, y en su apartado 2 que *“La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística”*.

En este caso la normativa urbanística regional aplicable es la contenida en la Ley 13/2015, de 13 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), cuyo artículo 105.2 dispone que “2. Todo acto de **división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en esta ley**, excepto que traigan causa de un expediente de expropiación forzosa o estén amparadas en un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.”

Por lo que en el presente caso, siendo la finca a dividir calificada de suelo urbanizable, donde aún no consta que exista un planeamiento, sería de aplicación a la segregación solicitada el artículo 108 de la LOTURM, que dispone lo siguiente:

1. Hasta tanto se apruebe su ordenación pormenorizada, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. **No obstante, se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.**
2. Aprobada su ordenación pormenorizada, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el planeamiento

Por tanto para el presente caso, conforme a la calificación urbanística antedicha, la normativa autonómica permite la segregación condicionada a los siguientes 2 requisitos:

1.- **Respetar la Unidad Mínima de Cultivo,**

2.- Las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros.

Este segundo requisito, que no es objeto de controversia entre las partes, concurre en el presente caso, según proyecto presentado, en los términos antes expuestos.

La principal discrepancia entre las partes se produce, esencialmente en relación con el primero de dichos requisitos, al que posteriormente pasaremos a resolver.

Pero para la concreción de tal requisito controvertido y a fin de determinar su contenido, entiende esta Juzgadora, que sin perjuicio de tener en cuenta que la fecha de adquisición por compraventa de la recurrente en escritura pública en fecha 20/05/2020, habrá que estar a la normativa aplicable a nivel municipal; en el presente caso concretada en el Plan General





Municipal de Ordenación Urbanística de Caravaca de la Cruz Orden de 11/11/2008, publicada en el BORM nº 284 de 09/12/2008, del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, relativa a la Toma de Conocimiento del Texto Refundido del P.G.M.O. de Caravaca de la Cruz Expdte 270/03 de planeamiento, que si bien es anterior a la Ley 13/2015 no consta que dicha normativa municipal, sea contraria, en lo que aquí interesa, a dicha normativa autonómica según su Disposición Derogatoria.

Según los postulados de la demandada, conforme a dicho Plan General, lo solicitado por la misma actora, y la información aportada al EA con carácter previo sobre la recurrente, tanto por la información facilitada por el Registro mercantil (folio 52), en cuanto a su objeto social, que es, “La compra de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos, la promoción y construcción de toda clase de obras”, por tanto no figura en su objeto social ninguna actividad vinculada al sector primario, ni agrícola, ni ganadera, ni a áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras; como la información publicitaria en páginas de BOOKING y Diarios y periódicos regionales (folios 53 y siguientes), la parcelación resultante de dicha segregación, cuanto menos con relación con la parcela B), tendría carácter urbanístico, y ello es así por cuanto el artículo 3.10 del PGMO sobre parcelaciones, en su apartado 4 dispone que “Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter **urbanístico** cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones: y en su apartado d) **Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos**”.

De lo hasta aquí expuesto, podemos concluir, que la segregación solicitada, dará lugar a una de las parcelas, aquella de mayor extensión sobre la que se plantea la controversia sustancial del presente procedimiento, calificable de urbanística; pues bien, en este caso el PGMO dispone en cuanto a la indivisibilidad de las parcelas, y Régimen de parcelación en suelo urbanizable aplicable al presente caso, que:

“1.- Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. **No obstante**, se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria para usos con fines agrícolas.

2.- Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en aquél.”

Luego permite segregar terrenos cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1.- respetar las unidades mínimas de cultivo.

2.- las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos.

Por lo que el PGOM de Caravaca de la Cruz coincide con la literalidad del artículo 108 de la LOTURM en cuanto a los requisitos de segregación.

Ahora bien, la controversia se ciñe, principalmente y como adelantamos, en el requisito de lo que ha de entenderse por la UMC, y es aquí donde surge la discrepancia, así:



-Por la parte demandante, se alega a este respecto que, según el artículo 8 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 44 del Reglamento Hipotecario, “ ...Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

Segundo. Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí”; por lo que se concluye que la finca resultante enunciada como B) debe de considerarse una unidad, ósea una única parcela, pues a pesar de la separación por el camino público que las atraviesa, esto es la carretera del Benablón, constituye según lo expuesto una unidad orgánica por tener las partes no colindantes el mismo destino. Lo que es cierto, y aplicable en su calificación inicial como predio agrícola y de naturaleza rustica, que no es lo coincidente a la realidad al tiempo de la solicitud, según la información consultada en el EA, y el proyecto mercantil al que se dedica tras la pretendida segregación de parcelas.

Además, alega el recurrente que cumple con el requisito de la UMC, y también es cierto pero para suelo rustico, lo que no es el caso, conforme con la calificación resultante de la actividad mercantil a la que se pretende dedicar, según la información consultada en el EA, y reiterando lo ya expuesto en cuanto su carácter urbanístico de conformidad con el PGMO.

- Por la parte demandada, sin embargo se alega, esencialmente, que no es admisible la segregación de una finca de la que resultan dos parcelas divididas por camino público, carretera del Benablón; y lo fundamenta por remisión a los informes técnico y jurídico que preceden a la resolución desestimatoria inicial, los cuales se basan en la delimitación de parcela que realiza el PGMO de Caravaca de la Cruz, concretamente en su artículo 5, en el que se define las parcelas, en su ordinal 5.7, “sobre su delimitación”:

Artículo 5.7.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Dicho lo anterior, la solución a la controversia se contiene en el específico Régimen transitorio aplicable al presente SUELO URBANIZABLE ESPECIAL. UR-H2 HUERTA URBANIZABLE TIPO 2:
RÉGIMEN TRANSITORIO.



USOS:

“ Hasta tanto no se cuente con el correspondiente planeamiento de desarrollo, Plan Especial de Adecuación Urbanística, el régimen urbanístico será el siguiente:

Podrán realizarse obras e instalaciones:

- a) De carácter provisional previstas en la Ley 1/2001 del Suelo de la región de Murcia, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
- b) Construcciones de naturaleza agrícola y ganadera con la excepción de granjas de porcino.
- c) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos.
- d) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.
- e) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

Excepcionalmente, podrán admitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) **Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.**
- b) **Establecimientos turísticos.**
- c) Instalaciones de actividad industrial relacionadas con el medio y talleres.

Y en cuanto al VOLÚMEN

La edificabilidad que podrá utilizarse en el régimen transitorio tendrá las siguientes limitaciones:

Vivienda: Parcela mínima: 5.000 m². 2.500 m² siempre que la misma tuviera constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones.

También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurran los mismos requisitos.

Superficie máxima: 300 m²

Otros usos: Parcela mínima: 20.000 m². Superficie máxima: 7 % de la parcela, excepto las construcciones tipo semilleros o invernaderos, cuyo porcentaje será del 30%.

Por lo que el informe concluye que en relación con la PARCELA B:

Que aunque se denomina PARCELA B, **la realidad física y gráfica planteada indica que se trata de una FINCA DISCONTINUA formada por 2 parcelas (2 trozos) separadas por la carretera del Benablón que, como linde, las divide** - Superficie: 10.566,18 m² constituida por dos parcelas:



1.- Parcela B.1 situada al sur de la Carretera de Benablón:

- Superficie: **6.750'00 m2** según “medición real” (conforme se indica en el plano nº 3 suscrito por el arquitecto Sebastián FUSTER DÍAZ), 6.523 m2 según catastro.
- Construcciones: NO. –
- Tipo de cultivo agrícola: Según catastro: 30015A128001420000ZY regadío.
- Clasificación suelo: UR-H2 Urbanizable Especial Huerta tipo 2.
- Fachada a camino público preexistente: >50m.
- Uso pretendido: USO RESIDENCIAL (según solicitud de división de fincas)

2.- Parcela B.2 situada al Norte de la Carretera de Benablón..:

- Superficie: **3.816,18 m 2** según “medición real” (conforme se indica en el plano nº 3 suscrito por el arquitecto Sebastián FUSTER DÍAZ)
- Construcciones: SI. Según nota simple registral “Casa” con una superficie ocupada de 60'00 m2 . Según certificación catastral:
Edificación de 372 m2 construidos destinada a vivienda (160 m2 =130+30 m2) y almacén (212 m 2=112+100 m2) .
Según memoria que exhibe firma del arquitecto Sebastián FUSTER DÍAZ, vivienda 306'05 m2 . - Tipo de cultivo agrícola: Según catastro: 001500200WH91C0001PK improductivo y 30015A128001130000ZP secano.
- Clasificación suelo: UR-H2 Urbanizable Especial Huerta tipo 2.
- Fachada a camino público preexistente: >50m.
- Uso pretendido: USO RESIDENCIAL (según solicitud de división de fincas) Según web www.booking.com La Capellanía, Benablón – Precios actualizados 2022 (booking.com) y visita realizada el 9/3/2022 el uso de la edificación es el de alojamiento turístico.

Por lo que concluye sobre este punto controvertido que:

La finca B resultante de la división planteada sería una finca registral discontinua constituida por dos parcelas (dos trozos de terreno). Y la parcela en la que quedaría la vivienda existente tras la división planteada (**Parcela B.2** situada al Norte de la Carretera de Benablón con una superficie de 3.816,18 m2) no alcanza los 5.000 m2 exigibles como superficie mínima de parcela para el uso de vivienda unifamiliar ligada a las actividades del sector primario. NO CUMPLE la parcela mínima exigible en el régimen transitorio para VIVIENDA UNIFAMILIAR establecida en la NNUU del PGMO del suelo urbanizable especial UR-H2 HUERTA URBANIZABLE TIPO 2, por lo que conforme al artículo 106.1.a. de la LOTURM la parcela sería indivisible.

Esta Juzgadora, para resolver la controversia planteada acepta el argumento esgrimido por la demandante, esto es considerar toda la parcela B como una unidad orgánica que resulta de la segregación, tal como se ha expuesto más arriba y por esos mismos motivos, sin embargo la misma en su conjunto tendría **una superficie de 10.566,18 m 2** constituida por las dos parcelas, y la edificación construida para el proyectado uso de alojamiento turístico, un volumen de 306,05 m2, según el demandante y -de 372 m2, incluido el almacén según el demandado conforme a la certificación catastral-, luego en tal caso la **Parcela mínima, que vendría a configurar el requisito de la UMC, para este caso concreto, según el Régimen transitorio antes expuesto, y para “otros usos” como el presente (que no sean vivienda,**





puesto que se trata de un uso turístico) sería de 20.000 m², siendo por tanto esta la unidad indivisible, cuyo requisito no se cumple en el presente supuesto, pues hemos visto que la superficie resultante en este caso para la Parcela B, sería de 10.566,18 m², y ello ya determina por sí solo, y suficientemente, la desestimación de la demanda por cuanto no procedería la concesión de licencia de segregación solicitada por no cumplir una de las fincas resultantes (Parcela B), con el requisito de la unidad indivisible, sin necesidad de tener que abordar los restantes aspectos planteados.

CUARTO. - A tenor de lo establecido en el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa procede imponer costas a la demandante dada la desestimación íntegra de la demanda, en cuantía no superior a 350 euros por todos los conceptos.

Vistos los preceptos legales citados, y demás de pertinente y general aplicación,

FALLO

DESESTIMANDO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por DOÑA ENCARNACIÓN CARAVACA LÓPEZ, Procuradora de los Tribunales, en nombre de "ANA CANOVAS RABADAN, SOCIEDAD LIMITADA", frente a la desestimación presunta por silencio administrativo DE LA LICENCIA DE SEGREGACION del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA (Organización Municipal y Órganos Colegiados) en Expediente 575541N: Segregación de terrenos, seg-1-2022, Paraje El Villar, cortijo de El Capellán o La Capellanía 30015A128001130000ZP, 001500200WH91C0001PK, 30015A128001420000Z, **se considera ajustada a Derecho en los términos de la presente sentencia**, y todo ello, con imposición de costas a la demandante dada la desestimación íntegra de la demanda, en cuantía no superior a 350 euros por todos los conceptos.

Notifíquese esta resolución a las partes litigantes, advirtiéndole que contra la misma cabe interponer recurso de apelación, previa constitución del depósito legalmente establecido (cuenta 3064), en el término de quince días, ante este Juzgado, para su posterior remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Murcia.

Así por esta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo. E/

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada-Jueza que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe.





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

