

ASUNTO: CU 7/2026 CONSULTA URBANÍSTICA ESPECIAL REFERIDA A LA VIABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE TRES PLANTAS SOBRE RASANTE EN LAS PARCELAS SITAS EN TRAVESÍA DEL ARROYO Nº 12 Y Nº 12B, DE SUPERFICIES 37,76 M² Y 21,38 M², RESPECTIVAMENTE, REGULADAS POR LA NORMA ZONAL 4 DE LAS VIGENTES NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM.

Por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Tetuán, se solicita informe de esta Dirección General de Régimen Jurídico en relación con la consulta urbanística especial de referencia, que se emite conforme a la competencia atribuida en el apartado 9º.1.1 a) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.

Cumplimentado lo interesado por los servicios técnicos de la Junta Municipal del distrito de Tetuán, procede INFORMAR con arreglo a los siguientes:

ANTECEDENTES

- I. El 23 de marzo de 2026 se presenta consulta urbanística por la Jefa del Servicio de Medioambiente y Escena Urbana de la JMD de Tetuán en relación con la posible construcción de un edificio de tres plantas sobre rasante en las parcelas situadas en Travesía del Arroyo nº 12 y nº 12B, del distrito de Tetuán.
- II. Las parcelas objeto de consulta se encuentran incluidas en el ámbito de la Norma Zonal 4 (Edificación en manzana cerrada) de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Según la documentación obrante en el expediente, las superficies de las parcelas son las siguientes: Parcela situada en Travesía del Arroyo nº 12: 37,76 m², Parcela situada en Travesía del Arroyo nº 12B: 21,38 m² y no existe actualmente edificación en ninguna de las parcelas.
- III. En Catastro figura una única parcela catastral con una superficie aproximada de 62 m², si bien carece de título urbanístico habilitante.
- IV. En el expediente consta plano de alineación oficial diligenciado en el expediente 711/2020/08527, en el que se reflejan las dimensiones de los linderos frontales de las parcelas, siendo de 1,70 m para la parcela nº 12 y de 4,35 m para la parcela nº 12B, incluyéndose en las observaciones la indicación de que “deberá solicitar la licencia municipal de agrupación”.

- V. Con fecha anterior se tramitó la Declaración Responsable DR 711/2021/1074, mediante la cual se solicitaba la agrupación de ambas parcelas. Dicha declaración fue declarada ineficaz, al no alcanzar la parcela resultante la superficie mínima exigida por la Norma Zonal 4.
- VI. Consultados los antecedentes administrativos, no consta título habilitante posterior que autorice la agrupación de las parcelas, por lo que el estado actual se corresponde con el de dos parcelas independientes.
- VII. En el expediente se incorporan dos notas simples del Registro de la Propiedad, de las que resulta que las parcelas corresponden a dos fincas registrales distintas, identificadas como finca registral nº 6173 (Travesía del Arroyo nº 12) y finca registral nº 5196 (Travesía del Arroyo nº 12B), no constando la historia registral completa de ambas.
- VIII. Se aportan asimismo documentos gráficos históricos (Catastro de 1946 y parcelarios de 1966 y 1993), en los que aparece representada una única finca con edificación en el ámbito de Travesía del Arroyo nº 12, así como documentación gráfica complementaria.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1º. Calificación urbanística de las parcelas.

Las parcelas sitas en Travesía del Arroyo nº 12 y nº 12B se hallan incluidas en el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, estando calificadas como Norma Zonal 4 – Edificación en manzana cerrada.

En consecuencia, resulta de aplicación el Capítulo 8.4 de las Normas Urbanísticas, y en particular el artículo 8.4.3, relativo a la parcela mínima, y el régimen general del uso residencial, regulado en los artículos 7.3.3 y 7.3.4 de las citadas Normas Urbanísticas.

Del examen de la documentación obrante en el expediente y de los antecedentes registrales aportados, se constata que, no existe título urbanístico habilitante válido que haya autorizado la agrupación de parcelas pretendida mediante solicitud de DR en el año 2021. Además la Declaración Responsable fue declarada ineficaz, al no alcanzarse la superficie mínima exigida por la normativa urbanística aplicable.

Por otra parte consta la existencia de dos fincas registrales independientes, cuya configuración jurídica resulta plenamente vigente. En este sentido y de conformidad con la doctrina consolidada y con los principios de seguridad jurídica y coordinación

registral, el Registro de la Propiedad prevalece frente a la información catastral a efectos de determinación de la realidad jurídico-urbanística. Cabe señalar la Resolución de 23 de febrero de 2023 (BOE 20-03-2023) de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) que afirma la naturaleza autónoma y distinta del Registro y del Catastro. Establece que: *"Los pronunciamientos jurídicos registrales prevalecen siempre sobre los catastrales en caso de discrepancia."*

Así mismo recuerda que el Catastro, describe realidades físicas con finalidad fiscal, y está legalmente obligado a incorporar los pronunciamientos registrales, y no al revés. La coordinación Registro-Catastro está siempre subordinada a la prevalencia del Registro.

De otra parte el Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), en sentencia de 21 de marzo de 2024 (rec. 8462/2022) aunque se refiere al IBI, contiene una doctrina general aplicable que establece que en caso de discrepancia entre Catastro y Registro, prevalece la titularidad y configuración jurídica del Registro de la Propiedad.

Además, tal y como señala la jurisprudencia, únicamente cuando se haya alcanzado la coordinación gráfica del Catastro con el Registro de la Propiedad e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá cierta la representación gráfica catastral. Así, podemos citar la **Sentencia 1956/2024, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, de 1 Jul. 2024, Rec. 468/2024**, que transcribiendo la sentencia apelada, que es confirmada, dice:

" Y es al hilo de ello donde conviene que prestemos atención a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Mas antes de referirme a esta reforma legal, quizás sea obligado recordar el Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, por el que se dispone la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, disposición, ciertamente de rango reglamentario, y en cuya norma novena, referida a los "efectos de la coordinación", apartado b), se dispuso lo siguiente: como consecuencia de lo dispuesto en el artículo treinta y ocho de la Ley Hipotecaria, cuando en los asientos del Registro conste la coordinación de una finca con el Catastro Topográfico Parcelario se presumirá, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral coinciden con la realidad física.

De esta forma, y retomando la ley 13/2015, no hizo esta sino acoger, ya con rango legal, las previsiones del reglamento citado, pero lo hizo introduciendo una nueva redacción al art. 10 y, por lo que ahora interesa, al apartado 5, que quedó así redactado:

Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Por tanto, de todos los posibles datos físicos de la finca, el que se encuentra amparado por una presunción iuris tantum veracidad es el relativo a la "ubicación y determinación geográfica", siempre que, como se ha expresado, el Registro de la Propiedad haya alcanzado la coordinación gráfica con el Catastro. En tal caso, alcanzada la coordinación e inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, que es el dato verdaderamente importante y amparado por la presunción del art. 38 LH, la cabida de la finca será, simplemente, la resultante de dicha representación, (...)

Por todo ello, a efectos urbanísticos, deben considerarse dos parcelas independientes, con independencia de que el Catastro las represente gráficamente como una sola unidad.

2º. Aplicación del concepto de parcela mínima (artículo 8.4.3 NNUU)

El artículo 8.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM define la parcela mínima como aquella que resulte apta para albergar, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima establecido en el artículo 7.3.4 apartado 1. En el caso que nos ocupa:

- a) Parcela sita en Travesía del Arroyo nº 12B, dispone de fachada superior a 3 metros, permite cumplir las condiciones de vivienda exterior exigidas por la normativa, y cumple los parámetros funcionales mínimos exigidos por la Norma Zonal 4. En consecuencia, la parcela es urbanísticamente edificable, pudiendo admitir hasta tres plantas sobre rasante, conforme al régimen general aplicable de la Norma Zonal 4.
- b) Parcela sita en Travesía del Arroyo nº 12, presenta una fachada de 1,70 metros, inferior al mínimo funcional exigible, no permite la implantación de una vivienda exterior, ni el cumplimiento del programa mínimo de vivienda. En consecuencia, la parcela no resulta edificable de forma autónoma, al no cumplir los requisitos esenciales derivados del concepto de parcela mínima.

3º. Valoración de la documentación histórica aportada

La documentación gráfica histórica aportada (planos de 1946, 1966 y 1993) refleja la existencia de una finca histórica única, si bien, dicha documentación tiene valor meramente informativo, no acredita por sí sola la existencia de una parcela

urbanística única vigente. Las alteraciones registrales posteriores han quebrado la unidad jurídico-urbanística original.

En aplicación del artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas (criterios de interpretación), debe prevalecer la situación jurídica actual consolidada, frente a configuraciones históricas que carecen de reflejo jurídico vigente.

En mérito a cuanto antecede, podemos formular la siguiente **CONCLUSIÓN**:

No puede considerarse la existencia de una única parcela urbanística, al no concurrir título urbanístico válido de agrupación. Únicamente la parcela sita en Travesía del Arroyo nº 12B resulta edificable, pudiendo albergar una vivienda de hasta tres plantas sobre rasante.

La parcela sita en Travesía del Arroyo nº 12 es inedificable de forma independiente.

Para la edificación sobre el conjunto de ambas parcelas sería imprescindible: La previa agrupación parcelaria válida, y que la parcela resultante cumpliera la parcela mínima exigida por la Norma Zonal 4, circunstancia que actualmente no concurre.