

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16621 *Resolución de 1 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Pinos Puente contra la negativa del registrador de la propiedad de Iznalloz a inscribir una segregación, donación y posterior agrupación contenidas en una escritura de partición de herencia.*

En el recurso interpuesto por el notario de Pinos Puente, don Emilio María García Alemany, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Iznalloz, don Carlos Pinilla Peñarubia, a inscribir una segregación, donación y posterior agrupación contenidas en una escritura de partición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 19 de enero de 2011 por el notario de Pinos Puente, don Emilio María García Alemany, se formalizaron las operaciones particionales motivadas por el fallecimiento de don..., inventariándose, entre los bienes de naturaleza ganancial, una finca rústica sita en término municipal de Moclín, registral número 8875, de la que, en el mismo acto, se segregaba una porción de 1200 metros cuadrados que se adjudicaba por mitad a los dos comparecientes, donando acto seguido una mitad indivisa uno de ellos al otro, que procedió a agruparla con otra finca (descrita como solar para edificar) propiedad del donatario y de su esposa, concretándose porcentualmente qué porción de la finca resultante tendría carácter privativo y qué ganancial.

En la escritura se indicaba haberse obtenido licencia municipal para la segregación, incorporándose la pertinente certificación.

II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada el 11 de febrero de 2011 en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado y en relación exclusivamente con la finca descrita en el número 2), registral 8.875 de Moclín, de la que se segrega una parcela y que posteriormente es objeto de donación y agrupación con la finca registral 7.355 de Moclín, y en cuanto al resto de referida finca registral 8.875, resultan los siguientes Hechos:

1. El día 1 de febrero de 2.011, con el asiento de presentación nº 1.305 del Diario 102, fue presentada la escritura antes referida. En la escritura calificada de la finca descrita en el número 2), registral 8.875 de Moclín, se segrega una parcela de cabida inferior a la unidad mínima de cultivo (arts. 23 y 24.2 de la Ley 19/1995, de 4 de julio y Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección general de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca) y posteriormente es objeto de donación y agrupación con la finca registral 7.355 de Moclín, quedando referida finca matriz, tras la segregación, reducida su superficie en la segregada.

2. La escritura incorpora certificación expedida con fecha 10 de enero de 2.011, por Don José Agustín García Fernández, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Moclín, con el visto bueno del Alcalde, por la que se concede licencia para la segregación.

3. Remitida la documentación a la Delegación Provincial de la Consejería y Pesca de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, publicadas por el R. D. 1093/77, de 4 de julio (BOE n.º 175, de 23 de julio de 1997), ha dictado Resolución de fecha 25 de abril de 2.011, que ha tenido entrada en este Registro el día nueve de mayo de 2.011, declarando la nulidad de la segregación realizada (se entregará al presentante fotocopia cotejada de la citada Resolución).

Fundamentos de Derecho: Por todo ello vistos los artículos 18 LH, 23 y 24.2.º de la Ley 19/95, de 4 de julio y Resolución de 4 de noviembre de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Acuerdo:

Denegar en relación exclusivamente con la finca descrita en el número 2), registral 8.875 de Moclín, de la que se segrega una parcela y que posteriormente es objeto de donación y agrupación con la finca registral 7.355 de Moclín y en cuanto al resto de la referida finca registral 8.875, la inscripción del documento presentado por el defecto insubsanable de haber sido declarada nula la segregación cuya inscripción se pretende (arts. 18 LH, 23 y 24.2.º de la Ley 19/1995, de 4 de julio y la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca y art. 80 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio). Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Recursos: Contra la anterior calificación (...) Iznalloz, a diez de mayo de 2.011. El Registrador. (Firma ilegible). Firmado Carlos Pinilla Peñarrubia».

III

Mediante escrito que causó entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el 26 de mayo de 2011, el notario autorizante interpuso recurso contra la referida calificación, en el que alega, en síntesis: 1. Que tal y como se desprende de la licencia, la segregación formalizada tenía como única finalidad ampliar la superficie anexa a una vivienda aislada, por lo que cabe estimar la excepción recogida en el apartado b) del artículo 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, ya que la porción segregada está destinada a fines no agrarios. 2. Que dado tal destino, habría que aplicar las normas urbanísticas, por lo que a la vista de la legislación urbanística de Andalucía, es los municipios a quienes corresponde conceder la licencia, y obtenida el documento es inscribible, citando en tal sentido las Resoluciones de 27 de mayo de 2006, 22 de marzo de 2004 y 24 de mayo de 2005). 3. Que a la vista del supuesto analizado, la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura debería de haberse pronunciado sobre la posible concurrencia de los presupuestos exigidos para la exclusión del régimen de las unidades mínimas de cultivo, lo que no se ha realizado, pues su Resolución declara la nulidad sin entrar a valorar la situación de las parcelas ni la posible aplicación del citado artículo 25 de la Ley 17/1995.

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó a esta Dirección General el expediente, que causó entrada el 10 de junio de 2011.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 13 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 66 y 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de marzo, 23 de junio y 2 de noviembre de 2004, 24 y 25 de mayo de 2005, 27 de mayo y 14 de noviembre de 2006, 27 de noviembre de 2008, 29 de mayo, 10 de junio, 21 de julio y 15 de septiembre de 2009 y 12 de julio y 9 de diciembre de 2010.

1. En el supuesto del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura de partición de herencia mediante la cual se practica la segregación de una finca rústica de la que resulta una porción con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo. En esta escritura se indica que se había obtenido licencia municipal para tal segregación, incorporándose la pertinente certificación expedida por el Ayuntamiento de Moclín, en la cual efectivamente se expresa lo siguiente: «Visto el informe técnico favorable por no inducir lo solicitado a una parcelación ilegal en suelo rústico y tener como única finalidad ampliar la superficie anexa a una vivienda aislada, sin crear nueva parcela, por unanimidad se acuerda conceder la licencia de segregación solicitada, previo pago de la tasa de...».

b) El registrador deniega la inscripción solicitada, porque, habiendo remitido la documentación a la Delegación Provincial de la Consejería y Pesca de la Junta de Andalucía de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria (Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dicho órgano administrativo había dictado Resolución por la que declara la nulidad de la segregación realizada en aplicación de los artículos 23 y 24.2.º de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias y la Resolución de 4 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca.

c) El notario recurrente alega que, tal y como se desprende de la licencia municipal incorporada a la escritura, la segregación practicada tenía como única finalidad ampliar la superficie anexa a una vivienda aislada, por lo que cabe estimar la excepción recogida en el apartado b) del artículo 25 de la ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, ya que la porción segregada está destinada a fines no agrarios, razón por la que habría que aplicar la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que atribuye a los municipios la concesión de la licencia, y, obtenida ésta, el documento es inscribible, según las Resoluciones de este Centro Directivo de 22 de marzo de 2004, 24 de mayo de 2005 y 27 de mayo de 2006.

2. Antes de examinar la concreta cuestión planteada en el recurso, procede delimitar el marco normativo que debe tenerse en cuenta a la hora de resolver el mismo.

a) Por lo que se refiere a la legislación urbanística estatal, el artículo 13.2 del texto refundido de la Ley de suelo prohíbe «las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo los que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística».

En el ámbito de la legislación urbanística andaluza, el artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece, de forma taxativa, que, «En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas». Y el artículo 66.1.b) del mismo texto legal conecta los actos de segregación

y división en suelo no urbanizable con la observancia de la normativa sectorial que en cada caso sea aplicable, por lo que debe analizarse especialmente el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

b) Este último régimen especial aparece regulado en la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, cuyo artículo 24, en sus dos primeros apartados, tiene el siguiente contenido: «1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior».

No obstante, el artículo 25 de la misma Ley permite la división o segregación en determinados supuestos, uno de los cuales –al que se refiere precisamente el Notario en su escrito de recurso, aunque no está mencionado en la escritura calificada-, consiste en que «la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación».

3. En el presente caso, y a la vista del contenido de la escritura -en la que no se alude en modo alguno al régimen de excepción previsto en el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, sin que haya edificación alguna reflejada en el asiento registral ni declarada en debida forma en dicho título-, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no la excepción recogida en dicha precepto legal, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Por ello, debe confirmarse la calificación del registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y conformar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de agosto de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.