

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15001** *Resolución de 2 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Baza, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y donación.*

En el recurso interpuesto por doña R. J. C. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Baza, doña María Rosario Jiménez Rubio, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y donación.

#### Hechos

I

Por escritura autorizada el 20 de diciembre de 2010 por la notaria de Baza, doña Juana Motos Rodríguez, con el número 1624 de protocolo, don C. J. M. segrega de la finca registral 13.705 de Cuevas del Campo, rústica de secano de 84 áreas 40 centiáreas de superficie, una porción de 39 áreas 85 centiáreas que dona a su hermano don P. J. M., donando también y al mismo tiempo a su sobrina doña R. J. C. el resto de finca de 44 áreas 54 centiáreas y 12 decímetros cuadrados. Manifiestan los otorgantes en la propia escritura que la finca objeto de segregación y donación es de regadío y no de secano y aportan, quedando incorporados a la escritura matriz, los siguientes documentos: Certificación expedida por don F. B. J., empleado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, como Técnico Superior de Actividades Técnicas del embalse de la Bolera y zona Regable del Guadalentín, de fecha 9 de febrero de 2010, extendida en un folio de papel común, por la que se hace constar que en los archivos de la Confederación, doña R. J. C. tiene una parcela en el polígono 640 y 642. Finca registral número 13.705 que corresponde a la parcela 241-SIIR y 243 SII-R del archivo perteneciente al término municipal de Cuevas del Campo, teniendo a riego de la concesión de agua de la C.R de Pozo Alcon – Cuevas del Campo e Hinojales; certificados catastrales telemáticos de los que resultan que la parcela 641 del Polígono 3, y la parcela 642 del Polígono 3, de 2.225 y 3.470 metros cuadrados respectivamente, tienen como clase de cultivo los de OR Olivos regadío y CR Labor o labradío regadío; y certificación expedida por el Secretario Accidental del Ayuntamiento de Cuevas del Campo, con el visto bueno del Señor Alcalde, don José Manuel Fernández Rodríguez, de fecha 5 de octubre de 2010, por la que certifica que del informe realizado por la aparejadora Municipal en funciones resulta que el suelo se encuentra clasificado como suelo no urbanizable de regadío, por lo que la parcela mínima, según las normas subsidiarias vigentes de Cuevas del Campo, es de 2.500 metros cuadrados; de modo que, dado que la parcela a segregar así como el resto superan la superficie mínima descrita, no existe inconveniente en declarar la innecesariedad de licencia de segregación de las fincas, según el plano aportado. Esta escritura se complementa y rectifica por otra otorgada ante la misma notaria el 1 de marzo de 2012 por los mismos interesados por la que hacen constar que la finca objeto de segregación y donación se corresponde con la 641 y 642 del polígono 3 e incorporan: Nueva certificación de don F. B. J., con firma legitimada notarialmente por la que declara que la finca registral 13.705, se corresponde con las parcelas catastrales 641 y 642 del polígono 3, que corresponde a la parcela 241-SII-R y 243-SII-R del archivo de Confederación perteneciente al término municipal de Cuevas del Campo, teniendo derecho a riego intensivo de la concesión de agua de la CR. De Pozo Alcón - Cuevas del Campo e Hinojales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 a 26 de la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias; y certificación emitida

por Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, 30 de noviembre de 1994, acreditativa de los datos de la inscripción de determinada concesión de aguas de dicha Confederación.

## II

Presentada copia autorizada de la citada escritura y de la de su rectificación y complemento en el Registro de la Propiedad de Baza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado en el día de hoy por María Rosario Jiménez Rubio, Registradora de la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, el documento precedente, otorgado por Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el día veinte de diciembre de dos mil diez, número 1624/2010 de su protocolo, que fue presentado por R.J.C., el día tres de Enero de dos mil doce, con el número de entrada 11, y que originó el asiento 1096 del Diario 70, en unión una escritura de rectificación otorgada ante la indicada notario el día uno de marzo de dos mil doce, que se acompaña, y tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable: Hechos: 1. En la presente escritura se segrega y vende una parcela rústica de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. Por parte de este Registro se comunicó la segregación a la Delegación de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, remitiéndole copia de la escritura de segregación así como de la escritura de rectificación antes citada, conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio; habiendo dictado la citada Administración resolución declarando no válido el acto de segregación, con fecha veintiocho de junio de dos mil doce. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de su formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, y 143.3 del Reglamento Notarial. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración: 1. Dispone el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio: «Fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo. Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente de nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la Resolución recaída. En el caso de que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el Registrador, practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa (...). En su virtud acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha. La anterior (...). Baza, cinco de julio del año dos mil doce. La Registradora, (firma ilegible y sello del Registro) María Rosario Jiménez Rubio.»

## III

El documento al que hace referencia la registradora en la nota es un acuerdo de 28 de junio de 2012 firmado en Granada por la Delegada Provincial P. S. R. El Secretario General por el que se dispone que de los datos que figuran en el documento presentado se deduce que no estamos ante parcelas de regadío intensivo y que por ello las fincas resultantes son de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, procediendo declarar la invalidez de las operaciones de segregación/división de fincas rústicas documentadas en la escritura calificada.

## IV

Contra la anterior nota de calificación, que fue notificada a la presentante el 11 de julio de 2012, interpone ésta recurso en virtud de escrito de que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Baza el 10 de agosto de 2012 en el que hace constar que la segregación y donación realizada es correcta y debe procederse a la inscripción en base a los siguientes argumentos: Primero. Que el acto administrativo realizado por la Delegación de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía es nulo de pleno derecho: por haberse vulnerado el procedimiento legalmente establecido de conformidad con el artículo 62.e) de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, por no haberse dado traslado del expediente administrativo ni por el Registro de la Propiedad, ni por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, con lo que se le causa una grave indefensión; y por no permitir que se recurra la referida resolución de fecha 28 de junio de 2012 de forma independiente de la resolución que dicte el Registro de la Propiedad. Con ello se incumplen, no sólo los artículos 107 y siguientes de la Ley 30/1992, sino también el propio artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, que alude a la posibilidad de que la resolución que declare la nulidad de la división o segregación sea objeto de recurso contencioso-administrativo, pudiendo el titular de la finca solicitar anotación preventiva de la interposición del mismo. Segundo. Que la Resolución de la Delegación de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente es Nula de pleno derecho, pues se basa para declarar la invalidez de la segregación en el hecho de calificar «un cultivo como extensivo o intensivo», cuando la Resolución de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía de 4 de noviembre de 1996, en su artículo I y en su anexo, habla de la Unidad Mínima de Cultivo para el municipio de Cuevas del Campo, es de 0,25 para «Regadío Intensivo». No pueden equipararse los conceptos de «cultivo extensivo o intensivo» y el de «regadío intensivo», pues el primero hace mención a las cualidades que debe requerir un cultivo para ser considerado como intensivo o extensivo, en función a criterios agronómicos y económicos de escalas de aplicación de medios de producción y posibilidades de una parcela concreta, dependiendo de elementos tales como la dotación de agua, mayor o menor, el estado de la técnica, el método de riego, la naturaleza de los cultivos que se practican y de la aplicación de la mano de obra, el uso eficiente de los medios, de la aplicación de mayor o menor inversión y capital circulante, etc. Por otro lado el concepto de «Regadío Intensivo o Extensivo», sólo hace referencia al volumen o caudal de agua, de que una finca dispone a lo largo del año para hacer uso de la misma en los diferentes cultivos que pueden ser explotados en una finca. Las fincas resultantes de la segregación son de regadío intensivo y tienen una superficie superior a 0,25 Ha., como resulta de los certificados emitidos por el Técnico Superior de Actividades Técnicas del embalse de la Bolera y por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica.

## V

La registradora emitió informe el día 7 de septiembre de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de 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; 3, 7, 11 y 14 de Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas; 22 y 23 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; 2 del Real Decreto 926/1989, de 21 julio, por el que se constituye el Organismo de cuenca Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; 25 y 26 del Real Decreto 927/1988, de 29 julio, que aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica; 93 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Disposición Adicional Única de la Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actividades Estructurales, de 4 de noviembre de 1996; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo y 2 de noviembre de 2004, 11 de abril de 2006, 10 de junio de 2009, 1 de agosto de 2011 y 27 de enero de 2012.

1. En el presente expediente se presenta a inscripción una escritura, aclarada y complementada por otra, por la que el titular registral de una finca rústica la segrega donando a distintas personas la finca segregada y el resto resultante de la operación. Según Registro, la finca objeto de segregación y donación tiene condición de secano, si bien los otorgantes manifiestan en la escritura que es de regadío y que ninguna de las fincas resultantes tiene una extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, aportando al efecto: certificación catastral de la que resulta que las dos parcelas que componen la finca se dedican al cultivo de labor regadío y olivar regadío respectivamente; certificación de empleado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como técnico superior de actividades técnicas del embalse de la Bolera y Zona Regable del Guadalentín, por la que se hace constar que las parcelas catastrales referidas que componen la matriz registral tienen derecho a riego intensivo de la concesión de agua de determinada comunidad de regantes; certificado del comisario de aguas de la confederación hidrográfica del Guadalquivir acreditativo de la inscripción en el libro registro de determinado aprovechamiento de riego; y certificación municipal por la que se declara la innecesariedad de licencia de segregación de las fincas dado que, tratándose de suelo clasificado como suelo no urbanizable de regadío, la parcela a segregar y el resto superan la superficie mínima, que según las normas subsidiarias vigentes es de 2.500 metros cuadrados. La registradora comunica la segregación a la Delegación de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, remitiéndole copia de la escritura conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y deniega la inscripción de la escritura al recibir de la citada Administración acuerdo declarando no válido el acto de segregación por entender que las fincas resultantes tienen una extensión inferior a la unidad mínima de cultivo al deducirse de los datos que figuran en el documento presentado que no se trata de parcelas de regadío intensivo. Y es que, de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actividades Estructurales de la Junta de Andalucía, de 4 de noviembre de 1996, las fincas resultantes de la segregación tienen una extensión superior a la mínima (0,25 hectáreas) si se considera que se dedican al cultivo de regadío intensivo, pero inferior a la mínima (0,50 hectáreas) si se califican como de regadío extensivo, teniendo en cuenta que dicha resolución no concreta qué se entiende por cada uno de los conceptos –regadío intensivo o extensivo–, ni el órgano competente para su delimitación.

2. De acuerdo con lo expuesto, a diferencia de lo resuelto por este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en los «Vistos», el problema que subyace en el presente expediente no es tanto el de si es válida la segregación de una finca en que las resultantes tienen extensión inferior a la unidad mínima de cultivo con resolución desfavorable del

organismo autonómico correspondiente, sino más bien si las fincas resultantes de la segregación efectivamente tienen esa extensión inferior a la mínima, circunstancia que en el presente caso va a depender de si el terreno se califica como destinado a regadío intensivo o extensivo. A este respecto, se han de considerar aquí cuatro documentos diferentes. Tres se incorporan a la escritura, a saber: certificaciones catastrales que se limitan a definir el destino de las parcelas como de olivar regadío y labradío regadío sin mayor especificación; certificación municipal que expresamente declara que las resultantes tienen extensión superior a la mínima en la zona; y certificación de empleo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que –con referencia expresa a la registral objeto de segregación– hace constar que la misma matriz y sus resultantes tienen derecho a riego intensivo de la concesión de aguas de determinada comunidad de regantes. Y posteriormente, a causa de la comunicación de la registradora, el organismo competente de la Comunidad Autónoma decreta la nulidad de la segregación efectuada por entender que las fincas tienen extensión inferior a la mínima, al calificarlas como de riego extensivo y no intensivo.

3. Pues bien, de lo aportado, deben dejarse de lado las certificaciones catastrales por inespecíficas, al no concretar qué tipo de cultivo de regadío tienen las parcelas; y la certificación municipal porque, si bien pudiera ser suficiente en su declaración de innecesariedad de licencia para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación –cuestión no debatida aquí–, como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 10 de junio de 2009) cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece esta Administración local de competencia.

4. Quedan pues, en conflicto la certificación de la Confederación Hidrográfica, que habilita –con referencia al número de finca registral– la segregación por calificar las fincas como de regadío intensivo y cumplir los mínimos de extensión, y el acuerdo denegatorio de la Comunidad Autónoma que –aunque estando de acuerdo en la extensión mínima de la unidad mínima de cultivo correspondiente a las parcelas de regadío intensivo– anula la segregación por considerar que son fincas de regadío extensivo y no cumplen por ello con la extensión mínima.

5. Conforme a la normativa citada en los «Vistos», es a la Confederación Hidrográfica a la que compete, al exceder del ámbito de una Comunidad Autónoma, la administración y control del dominio público hidráulico y aprovechamientos de interés general, así como el otorgamiento de autorizaciones y concesiones referentes al dominio público hidráulico de la zona y el asesoramiento a particulares.

Pero la determinación de la unidad mínima de cultivo para secano y regadío –y por tanto la diferenciación entre regadío intensivo y extensivo–, corresponde a la Comunidad Autónoma (cfr. artículo 23 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias).

6. La registradora cumplió correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997. Y si la Junta de Andalucía –pese a la afirmación de la Confederación Hidrográfica de que el riego es intensivo– afirma que la segregación es inválida por no cumplirse la unidad mínima correspondiente al riego extensivo, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos que pudieran corresponder a la interesada para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma.

7. Por otra parte, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no se entra a valorar la cuestión relativa a la de si el empleado de la Confederación Hidrográfica firmante de la certificación tiene facultades para certificar porque, si bien esta circunstancia fue puesta de manifiesto por la registradora en una nota de calificación inicial a la escritura presentada sin aclaración y complemento, la nueva nota extendida a la vista de ambas escrituras y que es objeto del presente expediente, nada dice sobre este extremo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 2 de noviembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.