

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15313 *Resolución de 27 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Logrosán a inscribir una escritura de segregación de tres parcelas para formar una finca discontinua.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Logrosán, don Daniel Ruiz-Risueño Riera, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Logrosán, don Teófilo Hurtado Navarro, a inscribir una escritura de segregación de tres parcelas para formar una finca discontinua.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Logrosán, don Daniel Ruiz-Risueño Riera, el 14 de febrero de 2012 doña M. C. M. T., como titular registral de la finca número 3581 del Registro de la Propiedad de Logrosán, radicada en la localidad de Cañamero, rústica –«tierra de labor secano»– y con una superficie de ochenta y siete hectáreas y veinte centiáreas, practicó una «segregación discontinua» de dicha finca, en los siguiente términos: «Conforme a lo dispuesto en el artículo 8.3.2.º de la Ley Hipotecaria y el artículo 44.4.º del Reglamento Hipotecario, de la finca anteriormente descrita, segrega la siguiente porción de terreno discontinuo que se compone de tres parcelas, que en lo sucesivo figurará como finca registral independiente, bajo número propio». La finca segregada se describe integrada por tres porciones de terreno, rústicas, con una superficie de 23,41 hectáreas y 300 y 215 metros cuadrados, respectivamente. Se añade que «Esta finca segregada se corresponde con la parte que fue arrendada a favor de la sociedad “Cañamero Solar, S.L.”, sociedad unipersonal, para la instalación de un huerto solar.»

En la misma escritura se expresa previamente que la finca que es objeto de segregación está gravada con un arrendamiento inscrito en el citado Registro de la Propiedad en favor de la sociedad «Cañamero Solar, S.L.», sociedad unipersonal, y que dicho arrendamiento afecta a una superficie de 23,46 hectáreas distribuida en tres porciones de terreno de 23,41 hectáreas y 300 y 215 metros cuadrados, respectivamente (coincidentes con las que se segregan). Igualmente está gravada con una servidumbre de paso y otra «para la instalación y permanencia de instalaciones del arrendatario y/o de la compañía de electricidad y el paso aéreo y subterráneo de líneas eléctricas e instalaciones de servicios comunes...».

A la escritura se incorpora la licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento de Cañamero.

En el mismo instrumento público se solicita «la cancelación registral del arrendamiento que grava la finca matriz, debiendo recaer sobre la finca segregada».

II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Logrosán, y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente: «El registrador que suscribe, calificada la escritura de segregación autorizada el 14 de febrero de 2012 por el notario de Logrosán don Daniel Ruiz Risueño Riera, número 101 de protocolo, presentada en esta oficina el 13 de junio de 2012 a las 17:38 horas bajo el asiento 1473 del Diario 54, ha resuelto no practicar los asientos

solicitados con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos. Primero: En la fecha y hora indicadas, se presenta en el Registro de la Propiedad de Logroñán la citada escritura, por la que doña M. C. M. T. segregó tres porciones de la finca 3581 de Cañamero para formar una finca discontinua. Segundo: Al tratarse de fincas rústicas y ser dos de las porciones segregadas inferiores a la unidad mínima de cultivo, el registrador que suscribe, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, remitió al organismo competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura una copia del documento, para que se pronunciase sobre si la segregación pretendida se encontraba en alguno de los supuestos permitidos por el art. 25 de la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo, suspendiendo la calificación y prorrogando la vigencia del asiento de presentación durante 4 meses. Tercero: La Comunidad Autónoma de Extremadura, en escrito fechado el 3 de julio de 2012, firmado por don J. L. G. S., Director General de Desarrollo Rural, responde al requerimiento, entendiendo que la segregación pretendida no cumple los requisitos de la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo, porque dos de las porciones segregadas (de 300 y 215 m², respectivamente) son inferiores a dicha superficie, y ello aun cuando se pretenda que formen parte de la misma finca registral una vez efectuada la segregación, porque se trata de fincas discontinuas. Cuarto: Despachado el documento por el orden que corresponde a su asiento de presentación, y a la vista del estado del Registro y los documentos presentados, se advierten obstáculos a su inscripción, con base en los siguientes fundamentos de Derecho: La segregación pretendida ha sido declarada nula por resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de Extremadura. Primero: Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, «Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Segundo: Aunque en nuestro ordenamiento jurídico, la regla general es que los actos de segregación o equivalentes están sujetos a licencia municipal, en el caso de las fincas rústicas esta exigencia se ve reforzada por la necesidad de respetar la unidad mínima de cultivo, en los términos previstos por la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo de 1995 y las disposiciones menores que fijan su extensión para los distintos términos municipales. (Concretamente, en el caso que nos ocupa, el Decreto 46/1997, de 22 de abril.) Tercero: Puesto que no toda segregación inferior a la unidad mínima de cultivo está injustificada, el art. 25 de dicha ley prevé distintos supuestos en los que puede practicarse la segregación (o actuación equivalente) a pesar de tratarse de que la parcela inicial o alguna de las resultantes estén por debajo de la superficie permitida. Sin embargo, de la licencia de segregación no resulta que concurra ninguno de estos requisitos, ni le consta por otros medios a la administración autonómica. Cuarto: En consecuencia, por el deber de colaboración del Registro de la Propiedad con las Administraciones Públicas, y según lo dispuesto en los arts. 79 y 80 del Real Decreto 1093/97 de inscripción de actos de naturaleza urbanística (cuya normativa no ha sido derogada por las reformas introducidas en julio de 2011, sino que coexiste con ella, según se desprende de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la materia), procede comunicar a la Comunidad Autónoma las segregaciones que puedan dar lugar, de hecho o de derecho, a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, para que se pronuncie con carácter previo sobre esta cuestión. Quedando en suspenso la calificación y prorrogándose la vigencia del asiento de presentación hasta que se reciba respuesta del órgano competente, o se practique la inscripción ante el silencio positivo de la administración autonómica. Quinto: En el presente caso, estamos ante una resolución expresa y dictada en plazo, copia de la cual se adjunta con esta nota de calificación, por la que se declara nula la segregación pretendida, al entender que no es admisible la segregación de las parcelas inferiores pese a integrarse en una sola finca registral, porque se trata de una finca discontinua. Sexto: Por tanto, para que puedan inscribirse las segregaciones, caben varias opciones: acudir los interesados a la Comunidad Autónoma para formular las alegaciones que estime oportunas y dicte una nueva resolución estimatoria (o bien la eventual impugnación de una resolución

desestimatoria ante la jurisdicción contencioso-administrativa); modificar la segregación (y la licencia) para que las parcelas cumplan los requisitos legales; y finalmente, solicitar la inscripción parcial para que se inscriba la porción segregada de 23 hectáreas y 41 áreas, puesto que ésta no ha sido declarada nula, sin perjuicio de que, en un momento posterior, se inscriban las otras dos segregaciones y se agreguen a la segregada en primer lugar. Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho, y ante el carácter subsanable de los defectos señalados, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas. En virtud de la presente nota de calificación, los efectos del asiento de presentación quedan prorrogados durante 60 días desde su notificación a los interesados, conforme al artículo 323 Ley Hipotecaria. Contra esta (...). Logroñán, a 26 de julio de 2012. (Firma ilegible). El registrador interino. Teófilo Hurtado Navarro».

III

Mediante escrito que causó entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el 31 de agosto de 2012, el Notario autorizante interpuso recurso contra la referida calificación, en el que alega los siguientes fundamentos: «Primero.—La cuestión fundamental es determinar si en caso de segregación de una finca rústica discontinua todas las porciones de terreno que la integran deben respetar la extensión de la unidad mínima de cultivo —salvo los supuestos regulados en el artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de julio—, o si es suficiente con que toda la superficie de la finca discontinua respete la extensión de la unidad mínima de cultivo. Según adoptemos una u otra postura el régimen jurídico aplicable a la segregación será diferente. En el primer caso, conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de inscripción de actos de naturaleza urbanística, el registrador de la Propiedad deberá comunicar a la comunidad autónoma la segregación realizada para que se pronuncie sobre la nulidad o no de la segregación. En el segundo caso, ese artículo no exige al registrador de la Propiedad comunicar a la comunidad autónoma la segregación realizada y además ésta no sería nula al no vulnerarse ningún precepto legal que lleve aparejado tal efecto, por lo que la Junta de Extremadura no podría declarar su nulidad. Segundo.—La finca discontinua es una única finca registral, formada por varias parcelas no colindantes, a las cuales se les da la consideración de finca a efectos de poder abrir folio registral, siempre que constituyan una unidad económica de explotación. Es esencial que formen una unidad orgánica con un mismo destino económico. Según el número 2.º del art. 8 LH, se inscribirán bajo un mismo número, “...” (vid. arts. 44, 2.º a 4.º, y 67 RH). En consonancia con lo anteriormente expuesto la Resolución de 23 de abril de 2005 establecía que “ya desde antiguo la Dirección General, a la hora de fijar qué ha de entenderse registralmente por finca, a pesar de todas las especialidades que la legislación hipotecaria contempla, ha tomado como punto de partida la identificación entre el concepto físico y el tabular, entendiéndose por tanto que una porción de terreno independiente delimitada por una línea poligonal cerrada es el supuesto normal de apertura del folio registral; por otra parte, ello es lo más conforme con la pretensión de la actual legislación de llegar a máximos niveles de concordancia entre la configuración registral de las fincas y su identificación catastral. En este sentido, es regla general que cada porción de terreno independiente que se separa de una finca matriz debe constituir una finca registral nueva (así, las Resoluciones de 29 de noviembre de 1889 y 26 de septiembre de 1979, entre otras). Ahora bien, tal concepto general se modaliza en los supuestos conocidos como “fincas funcionales”, contemplados en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento, en los que se permite la inscripción como una sola finca de porciones físicamente independientes, pero entre las que existe una relación de dependencia funcional u orgánica que justifica su tratamiento jurídico unitario. Y el propio Centro Directivo ha estimado que la constitución de la finca funcional exige la observancia de dos requisitos: la declaración de voluntad del interesado en orden a que se constituya la finca única y el establecimiento de cuál sea esa relación de dependencia que es la base del trato unitario, no siendo suficiente la mera decisión del propietario (en este sentido, las Resoluciones de 24 de mayo de 1895 y 29 de octubre de 1947)». Tal y como resulta de la escritura, la finca segregada coincide

exactamente con las partes de la finca que han sido arrendadas por la propietaria a la Sociedad «Cañamero Solar, S.L.», Sociedad Unipersonal, para la instalación de un huerto solar. Toda la superficie segregada está destinada a la puesta en marcha de un huerto solar, y constituye una explotación industrial formada por un cuerpo de bienes dependientes entre sí, lo que justificaría la formación de una finca discontinua. Se cumplen por tanto los dos requisitos exigidos por la Dirección General: la voluntad de la propietaria y la causa que justifica que se constituya una única finca, la relación de dependencia de las porciones que la integran, que es el ser destinada a la puesta en marcha y funcionamiento de un huerto solar. Tercero.—Las fincas discontinuas deben recibir un tratamiento jurídico unitario. Este tratamiento unitario y el constituir a efectos registrales una única finca registral es lo que imposibilita que se pueda disponer o enajenar de forma independiente o separada de alguna de las parcelas que la integran, salvo previa segregación o división de las mismas. Por este motivo es toda la finca unitariamente considerada la que debe cumplir con los requisitos de superficie mínima fijados por el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de Extremadura. Poniendo como ejemplo el supuesto de una finca discontinua de la que formasen parte varias porciones de terreno (superiores todas a la unidad mínima de cultivo) y que estuviese incluida en una masa hereditaria de la que fuesen cotitulares varios herederos y éstos pretendiesen adjudicarse cada uno una de las parcelas que integran esa finca registral, sería exigible la previa segregación o división (con la correspondiente licencia o declaración municipal de innecesariedad) de la finca discontinua para que en el Registro de la Propiedad diesen lugar a fincas registrales diferentes. Cuarto.—De los artículos 39.3, 172.j) y 173 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de inscripción de actos de naturaleza urbanística, resulta que el Ayuntamiento tiene atribuida la competencia para autorizar o denegar las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación, por lo que la Administración competente para conceder o denegar las licencias de segregación es la municipal. Sólo en los casos de segregación de fincas rústicas en que no se respeten los límites establecidos en el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y siempre que no concurren las excepciones reguladas en el artículo 25 de esta Ley, la Comunidad Autónoma de Extremadura podría declarar la nulidad del acto de segregación. En el presente caso, después de realizada la segregación, tanto la finca segregada como la finca matriz respetan la superficie mínima fijada por la Comunidad Autónoma de Extremadura en el Real Decreto 46/1997, de 22 de abril, para el término municipal de Cañamero, por lo que la única Administración competente para conceder la licencia de segregación es la municipal. La Autonómica no es competente para declarar la nulidad de esta segregación. Por todo lo expuesto, es la superficie total de la finca funcional —y no la de cada una de las parcelas o porciones que la integran—, la que debe tenerse en cuenta para determinar si se cumplen o no los requisitos de superficie mínima exigida. Quinto.—El registrador de la Propiedad de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y a la normativa anteriormente mencionada debió calificar favorablemente la escritura de rectificación y segregación. Al no estar encuadrada la segregación cuya inscripción se ha suspendido en el supuesto contemplado en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, entiendo que no queda vinculado por la Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura. Sexto.—Por último, no se entiende muy bien la tercera opción que ofrece el registrador de la Propiedad en el fundamento de derecho sexto de su nota de calificación, que consiste en «solicitar la inscripción parcial para que se inscriba la porción segregada de 23 hectáreas y 41 áreas, puesto que ésta no ha sido declarada nula, sin perjuicio de que, en un momento posterior, se inscriban las otras dos segregaciones y se agreguen a la segregada en primer lugar». Utilizando la vía propuesta por el registrador de la Propiedad se llega exactamente, no sin rodeos, al siguiente resultado: Formación de una finca registral discontinua que estaría integrada por la porción de terreno de 23,41 hectáreas, por la porción de terreno de 215 metros cuadrados y por la porción de terreno de 300 metros cuadrados. Solución, por cierto, que no admitiría

la Dirección general de Desarrollo Rural de Extremadura al disponer en el fundamento tercero de la Resolución que «los terrenos que pretende segregar no tienen la superficie mínima según la reglamentación establecida en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, y la operación no es subsumible en las excepciones del artículo 25 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, porque las parcelas que se agregan no son colindantes». En realidad, no se realizan tres segregaciones para luego agruparlas como una única finca registral, lo que se realiza es la segregación de una finca (discontinua) integrada por tres parcelas. ¿Acaso no se consigue el mismo resultado propuesto por el registrador de la Propiedad realizando una sola segregación que comprenda las tres porciones de terreno utilizando la vía de la finca discontinua o funcional que es precisamente lo que se ha hecho mediante la segregación cuya inscripción ha resuelto suspender?». Y terminaba su escrito solicitando se dictara Resolución revocando la calificación recurrida, ordenando la inscripción de la escritura en cuanto al punto recurrido.

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó a esta Dirección General el expediente, que causó entrada el 14 de septiembre de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 18, 243 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 44 del Reglamento Hipotecario; 13 y 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; 39, 41.2 y 175 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; 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 29 de octubre de 1947, 27 de febrero de 2003, 22 de marzo, 23 de junio y 2 de noviembre de 2004, 23 de abril y 24 de mayo de 2005, 20 de enero, 27 de mayo y 14 de noviembre de 2006, 1 de agosto de 2011 y 22 de julio de 2012.

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 mediante la cual se practica la segregación de una finca rústica de la que resulta una «porción de terreno discontinuo que se compone de tres parcelas», de las cuales dos tienen una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo. Se añade que «en lo sucesivo figurará como finca registral independiente, bajo número propio», conforme a lo dispuesto en el artículo 8.3.2º de la Ley Hipotecaria y el artículo 44.4.º del Reglamento Hipotecario. Asimismo, se expresa que esta finca segregada se corresponde con la parte que fue arrendada a determinada sociedad «para la instalación de un huerto solar». El arrendamiento figura inscrito.

En la escritura se indica que se había obtenido licencia municipal para tal segregación, incorporándose la pertinente certificación expedida por el Ayuntamiento.

b) El registrador suspende la inscripción solicitada, porque, habiendo remitido la documentación al organismo competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del 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 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, al entender que no es admisible la segregación de las parcelas inferiores pese a integrarse en una sola finca registral porque se trata de una finca discontinua.

c) El notario recurrente alega que la finca discontinua es una única finca registral, formada por varias parcelas no colindantes, a las cuales se les da la consideración de

finca a efectos de poder abrir folio registral, porque constituyen una unidad económica de explotación, toda vez que las partes integrantes de esa finca discontinua coinciden exactamente con lo arrendado por la propietaria a determinada sociedad para la instalación de un huerto solar, de suerte que claramente constituye una explotación industrial formada por un cuerpo de bienes dependientes entre sí.

Añade que una vez realizada la segregación, tanto la finca segregada como la finca matriz respetan la superficie mínima fijada por la Comunidad Autónoma de Extremadura en el Real Decreto 46/1997, de 22 de abril, para el término municipal de Cañamero, por lo que la única Administración competente para conceder la licencia de segregación era la municipal, y en modo alguna la autonómica, que no podía declarar la nulidad de dicha segregación, pues era la superficie total de la finca funcional –y no la de cada una de las parcelas o porciones que la integran–, la que debía de tenerse en cuenta para determinar si se cumplen, o no, los requisitos de superficie mínima exigida.

2. Antes de examinar la concreta cuestión planteada en el recurso, procede delimitar el marco normativo que debe tenerse en cuenta para resolverlo.

a) Por lo que se refiere a la legislación urbanística estatal, el artículo 13.2 del texto refundido de la Ley del 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 extremeña, el artículo 41.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, establece, de forma taxativa, que, «En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas»; y el artículo 39.2 de la misma Ley dispone que «Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial y urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes», de modo que 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 19/1995, de 4 de julio, 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.b) de la misma Ley permite la división o segregación en determinados supuestos, uno de los cuales 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, no se trata de parcelación urbanística, por lo que la licencia municipal de segregación por parte del Ayuntamiento no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo.

Es claro que, a pesar de que el artículo 8.2º de la Ley Hipotecaria permite la creación de una sola finca registral discontinua –lo que se pretende en este supuesto–, la legislación agraria prohíbe, declarándolas nulas según el artículo 24 de la Ley de Explotaciones Agrarias, la división o segregación de una finca rústica cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Tanto la expresión del artículo 24 de la Ley de Explotaciones Agrarias como su finalidad, es la de prohibir la formación de «parcelas» inferiores a la unidad mínima de

cultivo, sin exceptuar el supuesto de que esas parcelas formen una sola finca registral discontinua, pues ésta no se incluye entre las excepciones del artículo 25 de la propia Ley. En la escritura objeto de calificación se alude expresamente a la formación de tres «parcelas», por lo que la inclusión dentro de la prohibición del artículo 24, es clara, al haberse formado tres parcelas, dos de las cuales están muy por debajo de la unidad mínima de cultivo.

4. Distinta cuestión de la prohibición de las unidades mínimas de cultivo, que es impedir que existan parcelas continuas inferiores a dicha unidad, es la cuestión de si cabe que se forme una finca registral discontinua, al amparo del artículo 8.2.º de la Ley Hipotecaria, como se pretende en este caso por el recurrente.

Y entrando en ello, el primer obstáculo para la formación de una finca registral discontinua es que la misma se forme segregando «parcelas» inferiores a la unidad mínima de cultivo, pues la formación de tales «parcelas», para que pudieran constituir finca discontinua, tendría que cumplir el requisito previo de que tales parcelas no fueran inferiores a la unidad mínima de cultivo, pues así resulta del citado artículo 24 de la Ley 19/1995, siendo que en este caso se pretende la segregación de una finca discontinua formada por tres parcelas.

5. Aun prescindiendo de lo anterior, la formación de una finca registral discontinua exige, además, otros requisitos que no se dan en el presente caso, no siendo suficiente la mera voluntad del propietario sin base objetiva suficiente para que se constituya una unidad de finca. El mero hecho de que las tres parcelas estén previamente arrendadas en contrato de arrendamiento rústico inscrito en la finca matriz no es causa suficiente para formar por segregación una finca discontinua formada por tres parcelas, pues el contrato de arrendamiento es de carácter temporal y en cualquier momento puede quedar extinguido, siendo inadecuado para fundar una vinculación permanente necesaria para la finca discontinua. Tampoco el mero contrato de arrendamiento rústico sobre partes de una finca es causa suficiente para la segregación del objeto arrendado formado por las tres parcelas discontinuas, desde el momento en que cabe la inscripción del contrato de arrendamiento sobre partes de una finca matriz en el folio registral de ésta sin necesidad de proceder a la segregación de las porciones arrendadas, pues el principio de especialidad sólo exige tal segregación en caso de enajenación de porciones separadas o constitución de determinados derechos reales sobre las mismas y no cuando se trata de contratos de carácter personal y temporal como son los arrendaticios.

Al propio tiempo, para la formación de finca registral discontinua se exige que exista una relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales, por acreditarse objetivamente que están en una situación de dependencia o servicio con la misma de carácter permanente por razón de la propiedad y no por un arrendamiento. O caso de no poderse hablar de porción principal y dependiente, que las dos porciones se encuentren en situación objetiva de mutua dependencia o servicio común de fincas resultantes de la titularidad de la propiedad y no del mero arrendamiento.

La sola finalidad de formación de un huerto solar no es motivo suficiente para la constitución de finca discontinua, pues la normativa de las huertas solares no exige una titularidad única, ya que la Orden de 29 de enero de 2007 de la Consejería de Economía y Trabajo de la Junta de Extremadura, por la que se establecen normas complementarias para la conexión en las redes de distribución y para la tramitación de determinadas instalaciones generadoras de energía eléctrica en régimen especial y agrupaciones de las mismas, considera «huerto solar» «la agrupación de varias instalaciones solares fotovoltaicas independientes entre sí, con instalaciones de evacuación comunes a todas ellas, ya sean de uno o varios titulares». En cualquier caso, si se tratara de un supuesto de huerto solar que exigiera la formación de finca discontinua, la comunidad autónoma, habría considerado admisible la formación de parcelas, lo que no ha ocurrido en este caso, por lo que es oportuna la declaración del registrador sobre la posibilidad de superar el obstáculo acudiendo al órgano competente de la comunidad autónoma para que aprecie, en su caso, si cabe o no la formación de parcelas al amparo de la normativa

indicada. Sin que tampoco quepa olvidar que la finalidad de dichas instalaciones en relación con las instalaciones eléctricas específicas ya está prevista en la constitución de la correspondiente servidumbre inscrita en el Registro en la finca matriz a favor del arrendatario.

6. En todo caso, el supuesto normal de formación de finca discontinua no es el que se produce en virtud de segregaciones de parcelas, sino el de agrupación de parcelas o fincas previamente inscritas como independientes por cumplir la legislación de unidades mínimas de cultivo o por haberse segregado conforme a una normativa anterior que lo permitiera atendiendo al momento de la formación de aquellas fincas o parcelas. Pero no cuando para la formación de finca discontinua se utiliza un procedimiento de segregación con formación de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo que vulnera la citada Ley 19/1995.

7. El supuesto aquí planteado no es tampoco ninguno de los casos de excepción del artículo 25 de la Ley de Explotaciones Agrarias, en que se permite la formación de parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo. En relación con los arrendatarios rústicos, el apartado c) del artículo 25 prevé la posibilidad de formación de parcelas inferiores a la unidad mínima cuando sean consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

No sólo es que el presente supuesto no es ninguno de los que contempla la Ley de Arrendamientos Rústicos como excepción a la prohibición de parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, sino que, además, la propia concreción de la excepción a esos supuestos impide extenderla a los supuestos normales de arrendamiento rústico de varias porciones cuando no se den los requisitos de la excepción.

Efectivamente, la excepción a la que se refiere el apartado c) del artículo 25 de la Ley de Explotaciones Agrarias, comprende las que resultan de los apartados 7, 8 y 9 del artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que presuponen una previa enajenación por parte del propietario que diera lugar al derecho de acceso a la propiedad a favor del arrendatario, en cuyo caso, éste, aunque tuviera en arriendo una parcela inferior a la unidad mínima de cultivo, podría acceder a la propiedad de la misma, pero siempre que se cumplan los demás requisitos establecidos en dichos apartados, nada de lo cual se produce en el presente supuesto, en que no hay ninguna enajenación, ni se plantea ningún derecho de acceso a la propiedad por parte del mismo.

8. En cuanto al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que establece que el registrador remitirá copia de los documentos presentados a la administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre 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, y habiendo cumplido el registrador dicho precepto, teniendo en cuenta además, la contestación de la comunidad autónoma que entiende que no cabe la formación de las dos parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, no hay nada que objetar a la actuación del registrador en este caso, pues el artículo 24 de dicha Ley 19/1995, bien claramente establece la nulidad de la formación de las dos parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo. La expresión de «finca» en el artículo 80 no significa en dicho precepto un concepto de finca que comprenda la «finca discontinua» que se pretende segregar como un conjunto de tres parcelas, pues el propio artículo 80 hace referencia a los supuestos previstos en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, y por tanto, no pueden obviarse estos preceptos entendiendo que el artículo 80 no sería aplicable a la segregación de una finca discontinua compuesta de parcelas inferiores a la unidad mínima, pues lo que interesa en la legislación agraria a la que se remite el artículo 80 citado y que en el artículo 24 alude claramente a la prohibición de formación de «parcelas», es la continuidad de las parcelas para que las unidades continuas sean superiores a la unidad mínima de cultivo. En cuanto a las posibilidades de solución que señala el registrador en su nota calificadora, no se entra en ello mientras no se produzca un documento que previamente se presente en el Registro y sea objeto de la correspondiente calificación que para acceder al recurso tendría que ser negativa.

En virtud de lo anterior, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota calificadora en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho que preceden.

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