

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6173 *Resolución de 14 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Igualada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas no colindantes.*

En el recurso interpuesto por don F. V. L. en representación de la compañía «Diteco, Diseño Técnicas y Construcciones, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Igualada número 2, don David Melgar García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas no colindantes.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Antonio Díez de Blas, de fecha 8 de enero de 2013, con el número 95 de orden de su protocolo de ese año, don F.V.L. en nombre y representación de la entidad «Diteco, Diseño Técnicas y Construcciones, S.L.», otorgó agrupación de fincas no colindantes, expresando que las fincas descritas forman parte de una explotación agrícola, y que constituyen una unidad orgánica. Se hizo la agrupación al amparo del artículo 8.2 de la Ley Hipotecaria, procediendo a su agrupación a los efectos de que formaran una sola finca en el Registro.

Se unen a la matriz certificaciones catastrales descriptivas y gráficas obtenidas por el notario por los medios telemáticos habilitados al efecto. De estas certificaciones resulta la antigüedad, titularidad de los inmuebles, superficie y ubicación de los mismos.

II

La referida escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Igualada número 2, el día 8 de enero de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 4 de febrero de 2013, notificada el 14 de febrero, que a continuación se transcribe: «Presentado el documento anterior, se suspende su inscripción por el siguiente defecto: En la citada escritura, la titular de dos fincas registrales no colindantes (fincas registrales n.º 628 y 646 de El Bruc), procede a agruparlas, al amparo del artículo 8.2 LH, afirmando que las mismas forman parte de una explotación agrícola, que constituyen una unidad orgánica. Dicho supuesto legal se desarrolla en el art. 44.3.º RH, a cuyo tenor: "Se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo octavo de la Ley (RCL 1946, 886) y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezca a un solo dueño o varios proindiviso: 3.º Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual, así como las explotaciones familiares, agrarias." Como tiene declarado la DGRN en Resolución de 27 de noviembre de 2012 (si bien se trataba de un supuesto de segregación, su doctrina es perfectamente aplicable a las agrupaciones): "... 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." Dado que la razón esgrimida en la escritura para la agregación de las fincas indicadas es el hecho de estar integradas en la misma explotación agraria y formar una unidad orgánica de explotación, es dicho extremo el que ha de acreditarse objetivamente, no bastando pues con la mera afirmación que se realiza en aquel documento. Y la forma idónea de acreditar tal circunstancia sería la aportación de certificación expedida por el Departament Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural de la Generalitat de Catalunya, del que resultase con absoluta claridad que dichas fincas registrales constituyen una misma explotación agraria y que la misma está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias regulado por Decreto 263/2003, de 21 de octubre, de creación del Registro de explotaciones agrarias de Catalunya (hoy, en el Sistema Integrado de Datos de Explotaciones Agrarias de Catalunya, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Decreto 44/2012, de 24 de abril, por el que se crea el Sistema Integrado de Datos de Explotaciones Agrarias de Catalunya). Ha de tenerse en cuenta a este respecto la vocación de generalidad del citado Sistema Integral, como se desprende del ámbito de aplicación del Decreto últimamente citado a todas las explotaciones ubicadas en Catalunya (art. 2), de su finalidad disponer de manera permanente y actualizada de toda la información necesaria para la simplificación de las gestiones que deben realizar los administrados con la Generalidad de Catalunya, mejorar el desarrollo y la aplicación de la política agraria de la Generalidad y servir de información general a efectos estadísticos (art. 4) y del concepto de explotación agraria que se recoge en su art. 3 a), a cuyo tenor: "Artículo 3. Definiciones.—A los efectos de la aplicación de la política agraria, se entiende por: a) Explotación agraria: el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular, en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, que constituyan una unidad de gestión técnico económica." Debe aclararse asimismo que lo que podría acceder al Registro como una sola finca sería la totalidad de la explotación agrícola. No bastaría pues con que las dos fincas en cuestión formasen parte de una de tales explotaciones si ésta comprendiese además otras fincas registrales, pues son todas ellas, y no sólo una parte, lo que puede inscribirse como una sola finca y bajo un mismo número en el supuesto de los arts. 8 2.º LH y 44 3.º RH. El defecto se considera subsanable, no tomándose anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra la presente (...). Igualada, 4 de febrero de 2013. El registrador. Firma ilegible».

III

El día 26 de febrero de 2013, don F. V. L. en representación de «Diteco, Diseño Técnicas y Construcciones, S.L.», interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1. El fundamento de la calificación negativa es que no queda justificada la unidad de explotación. La calificación negativa del registrador es contraria a Derecho, dicho sea en términos de defensa, ya que la existencia de unidad de explotación de las fincas agrupadas no está sujeta a prueba formal y rigurosa. Así lo entiende la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 2003 (RJ 2003\4136), con cita de la anterior de 29 de octubre de 1947, que afirma «que el legislador no ha impuesto para ello una prueba formal y rigurosa de la existencia de vinculación económica o unidad de explotación»; en el caso analizado se consideró prueba suficiente una acta notarial de presencia que pone de manifiesto una unidad funcional que justifica la posibilidad de agrupar las fincas para formar una nueva entidad que sea objeto de derecho. 2. La calificación negativa que se recurre toma fundamento en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2012; el caso analizado en dicha Resolución es el de segregación de tres parcelas para formar una finca discontinua; y toma en consideración 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; algunos preceptos autonómicos que no interesan al caso; 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... Todas se refieren a segregaciones de fincas, pero no de agrupaciones. Pero en el caso analizado por la Resolución de 27 de noviembre de 2012 se suspende la inscripción solicitada, porque se considera que no es admisible la segregación de las parcelas inferiores a la parcela mínima pese a integrarse en una sola finca registral porque se trata de una finca discontinua. La Resolución mencionada en la calificación, se fundamenta en la normativa que regula las parcelaciones rústicas (no urbanísticas), analizando los preceptos que impiden la formación de parcelas por debajo de la superficie considerada como mínima a tales efectos. Como resulta evidente, ninguna de estas consideraciones son de aplicación al presente caso, ya que no se ha efectuado segregación alguna. Muy distintamente, dos fincas preexistentes, sin necesidad de efectuar segregación de ninguna parte, pretenden agruparse para formar una finca única. Por tanto, en absoluto puede infringirse la normativa que protege la parcelación, porque aquí no se ha parcelado nada. 3. Y cuando entra en el análisis de las razones que pueden justificar la discontinuidad, afirma que 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». Tampoco es el caso que nos ocupa. 4. Añade que «no es suficiente la mera voluntad del propietario sin base objetiva suficiente para que se constituya una unidad de finca 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». Considera además que «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». 5. Como prueba de la relación de conexión de las fincas entiende el recurrente que puede aportarse la documentación catastral existente (fincas 08025A001000130000YD y 08025A008000190000YA), con las imágenes satélite que corresponden, donde se pueden examinar los mismos elementos fácticos que serían de apreciación en una acta notarial de presencia: la existencia de una unidad funcional de explotación. De las mismas se aprecia con claridad que: a) En ambas fincas existe explotación rústica. Se trata de explotación rústica de olivos. b) Existe entre ambas una escasa distancia; medida dicha distancia en la base del catastro se aprecia un recorrido de apenas 400 m. c) Existe una unión fácil a través de una vía rural en perfectas condiciones. En estas circunstancias resulta evidente que sólo tiene sentido la unidad de explotación de ambos fondos, ya que separadamente no tendría sentido alguno.

IV

Con fecha 27 de febrero, se remite el recurso al notario autorizante a los efectos de que realice las alegaciones que estime oportunas, sin que a la fecha se haya recibido informe alguno.

Mediante escrito con fecha de 13 de marzo de 2013, el registrador de la Propiedad despachó informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 20 del mismo mes).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 8.2 y 326 de la Ley Hipotecaria; 44.3.º del Reglamento Hipotecario; 2, 3 y 4 del Decreto 263/2003, de 21 de octubre, de creación del Registro de Explotaciones Agrarias de Cataluña (hoy, en el Sistema Integrado de Datos de Explotaciones Agrarias de Cataluña, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Decreto 44/2012, de 24 de abril, por el que se crea el Sistema Integrado de Datos de Explotaciones Agrarias de Cataluña); y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de agrupación de fincas no colindantes o agrupación en una finca discontinua, en la que concurren las circunstancias siguientes: además de la manifestación del otorgante de que las fincas forman parte de una explotación agrícola que constituye unidad orgánica, incorpora como elementos objetivos acreditativos de tal circunstancia, las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas agrupadas, de donde se aprecia su ubicación, cercanía, comunicación entre las mismas a través de una vía rural en condiciones hábiles, y que ambas fincas se destinan a una explotación rústica semejante –olivos y almendros– por lo que concluye el otorgante en que existe una unidad funcional de explotación. El registrador suspende la inscripción porque considera que la conexión o situación de dependencia o servicio entre las fincas que se agrupan debe acreditarse objetivamente, lo que a su juicio no se produce; sostiene, que la unidad orgánica de explotación debe acreditarse objetivamente mediante la forma idónea de aportar una certificación expedida por el Departamento de Agricultura, Ganadería, Pesca, Alimentación y Medio Natural de la Generalitat de Cataluña. El recurrente sostiene la suficiencia de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas en la escritura como medio objetivo y acreditativo de la existencia de unidad orgánica y funcional de explotación.

Así pues, la cuestión que se ha de resolver en este expediente, es si los medios objetivos acreditativos de la existencia de unidad funcional y orgánica aportados por el otorgante en la escritura, son suficientes para acreditar esa unidad orgánica de explotación necesaria a los efectos de la agrupación de finca registral discontinua, o por el contrario, es necesario obtener la certificación del organismo autonómico correspondiente que exija el registrador.

Posteriormente, el recurrente aporta en el escrito de recurso, imágenes por satélite que corresponden con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas a la escritura, donde se pueden examinar los mismos elementos fácticos que serían útiles para de apreciación de existencia de unidad orgánica y funcional de explotación. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no se podrá fundamentar la Resolución del expediente en otros documentos aportados junto con el escrito de recurso.

2. Ha determinado este Centro Directivo (Resolución de 27 de febrero de 2012) que la formación de una finca registral discontinua exige, además del otorgamiento de agrupar, otros requisitos, no siendo suficiente la mera voluntad del propietario sin base alguna objetiva para que se constituya una unidad de finca.

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 ejemplo, por un arrendamiento tan solo. 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 de un mero arrendamiento u otro contrato.

De la misma Resolución de este Centro Directivo resulta que «... 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», pero

referido al supuesto que fue objeto de aquel expediente, ciertamente distinto de este. Esto no significa, que este sea el único medio objetivo de acreditar la unidad funcional de explotación o la conexión o situación de dependencia o servicio entre las fincas que se agrupan; ni tampoco que la certificación del órgano autonómico correspondiente sea requisito necesario para la acreditación objetiva de esa circunstancia de unidad orgánica. Si lo entendiésemos así, la calificación del registrador, como funcionario independiente, estaría vinculada y sometida a la del funcionario encargado de otro Registro administrativo.

3. Centrados en el supuesto de este expediente, ciertamente procede la calificación en lo que se refiere a la necesidad de aportación de medios o elementos objetivos acreditativos de la conexión o situación de dependencia o servicio entre las fincas que se agrupan o unidad funcional de explotación. Pero no puede sostenerse la calificación por lo que se refiere a la exigencia de la Certificación expedida por el Departamento de Agricultura, Ganadería, Pesca, Alimentación y Medio Natural de la Generalitat de Cataluña, que indudablemente es un elemento más y suficiente en su caso para la acreditación exigida, pero no es el único elemento idóneo acreditativo, ni mucho menos necesario.

4. Así pues, sentado que no es el único, ni el elemento necesario para la acreditación objetiva de esa unidad orgánica de explotación, debemos determinar, si de los elementos aportados en la escritura resulta de forma clara la relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideran principales, por acreditarse objetivamente que están en una situación de dependencia o servicio con la misma de carácter permanente por razón de la propiedad, esto es, que a través de ellos, se pueda realizar la apreciación de la existencia de una unidad orgánica y funcional de explotación. De las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas que se incorporan a la escritura de agrupación, se deducen y precisan de forma fáctica las circunstancias siguientes: que ambas fincas tienen uso local principal de carácter agrario, una de ellas casi en su totalidad a «olivos de secano» y la otra casi en su totalidad a «almendros de secano», destinándose en ambas el resto, a pinar maderable; que de la información gráfica resulta que están las fincas situadas respectivamente, una de ellas en una cuadrícula encima de la otra, con otra cuadrícula intermedia entre ambas, observándose situadas entre paralelos ejes de abcisas (coordenadas U.T.M.) y el mismo eje de ordenadas –una entre los parámetros de abcisas 4.604,200-4.604,300, y la otra entre los 4.603,800 y 4.603,900 respectivamente–, por lo que resulta, habida cuenta la escala, que en consecuencia están a una distancia no superior a los 500 metros de longitud la una de la otra; además ambas fincas están comunicadas con un camino comarcal de uso agrícola –una de ellas con el designado número 2 de polígono y 9006 de parcela catastral, y el otro con número 1 de polígono y 9001 de parcela catastral– que enlazan ambos entre sí y que en los anexos de relación de fincas colindantes de ambas Certificaciones Catastrales, figuran ambas de la misma titularidad del Ayuntamiento del Bruc, por lo que es evidente que se trata de vías de uso y destino público, lo que además se aprecia también en la información gráfica de la Certificación Catastral.

Por lo tanto, es evidente que, además siendo de la misma propiedad ambos fondos, en consecuencia está acreditado objetivamente que es útil, factible y recomendable la unidad orgánica de explotación agrícola de ambas fincas por lo que pueden formar una unidad funcional de explotación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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, 14 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.