

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6582 *Resolución de 25 de abril de 2014, 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 Villarrobledo por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña Josefina Quintanilla Montero, Notario de La Roda, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Villarrobledo, doña María José Renart Espí, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de La Roda, doña Josefina Quintanilla Montero, el 30 de julio de 2013, don P. R. B. y doña C. B. R., nudo propietario y usufructuaria respectivamente de cierta finca rústica, registral número 5.941, del término municipal de Munera, previa segregación de una porción de catorce áreas y cuarenta y dos centiáreas, quedando un resto de finca matriz de tres hectáreas, treinta y cinco áreas, ochenta y tres centiáreas, venden la finca segregada a don P. V. M., quien la compra y adquiere para su sociedad de gananciales. Se incorpora a la escritura una certificación extendida el 28 de junio de 2013 por el secretario del Ayuntamiento de Munera que, en relación con la solicitud de licencia de segregación o certificado de innecesariedad para la segregación de las parcelas catastrales 128 y 131 del polígono 78 y parcela 5 del polígono 77, en suelo no urbanizable, se acuerda la declaración de innecesariedad de la segregación (sic), declaración que se argumenta en base a un previo informe del Arquitecto asesor técnico municipal del que se transcriben los siguientes particulares: «-Que la finca matriz que se pretende dividir en tres parcelas está actualmente formada por tres parcelas catastrales independientes de rústica (...) - Que dichas parcelas 128 y 131 del polígono 78, junto con la parcela 5 del polígono 77 y los terrenos expropiados para la variación del trazado de la CN-430, formaban parte originariamente la parcela 75 del polígono 40-41 del catastro antiguo. Con la variación del trazado se segregó de hecho la parcela original en las tres parcelas actuales resultantes, presentando las citadas, una discontinuidad en sus linderos, no son colindantes. - Que conforme a los hechos y situación indicados, se considera que no procede la licencia de segregación al encontrarse las parcelas físicamente segregadas de hecho, siendo unidades catastrales independientes, por lo que se considera la innecesariedad de la segregación al encontrarse ya segregadas de la antigua finca matriz».

II

Presentada telemáticamente la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Villarrobledo el día 30 de julio de 2013, causando el asiento de presentación número 97 del Diario 128, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) se deniega la segregación descrita en la misma en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho Hechos 1. En la citada escritura se procede a la venta de una porción de 14 áreas y 42 centiáreas de la finca 5.941 de Muñera. 2. Se acompaña Declaración municipal de innecesariedad de la segregación del Ayuntamiento de Munera de fecha 28 de junio de 2013. 3. Al tratarse de una división inferior a la unidad mínima de cultivo en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, el 3 de agosto de 2013 se envió copia de la escritura pública citada a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,

suspendiéndose la calificación de la escritura por dicho motivo. 4. Con fecha 29 de agosto se recibió en este Registro Resolución de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la cual se concede trámite de audiencia de diez días para alegar o aportar documentos. 5. Con fecha 30 de diciembre de 2013 se presenta en este Registro Resolución de fecha 17 de diciembre de 2013 de la citada Consejería denegando la autorización de la segregación indicada. 6. Se deniega la segregación solicitada en base a los siguientes defectos: 1. La Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha declara que la segregación practicada no se ajusta a la legalidad, lo cual obliga a denegar la inscripción solicitada. Fundamentos de Derecho: 1. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss RtoH cuyo tenor dispone que 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. 2. Artículos 80 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio y 23 de la Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias. La anterior nota de calificación negativa (...) Villarrobledo a 9 de enero de 2014 La Registradora (firma ilegible) Fdo: María José Renart Espí».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por la notaria autorizante de la escritura calificada, doña Josefina Quintanilla Montero, mediante escrito de 4 de febrero de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) A) Hechos.–Nota de calificación.–El documento fue calificado con la nota que se adjunta. Contra los argumentos invocados cabe realizar la siguiente contraargumentación: I.–Que en la referida escritura obra, entre otros documentos, una declaración municipal de innecesariedad emitida por el Ayuntamiento de Munera, en la que consta expresamente que «dichas parcelas 128 y 131 del polígono 78, junto con la parcela 5 del polígono 77 y los terrenos expropiados para la variación del trazado de la CN-430», formaban originariamente la parcela 75 del polígono 40-41 del catastro antiguo. Como consecuencia de la variación del trazado original, se segregó de hecho la parcela original, en tres parcelas no colindantes. II.–Que, por tanto, a la presente segregación se le debe aplicar la excepción del apartado d del artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de julio que indica literalmente: «Artículo 25. Excepciones No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos: d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa. III.–Que de acuerdo con los términos de este precepto en relación con el contenido de la escritura calificada, deben extraerse las siguientes conclusiones: 1) Que la formación de dicha parcela (131 del polígono 78) no obedece a la voluntad caprichosa de los otorgantes, ni siquiera al hecho de que simplemente esté separada de las demás por la existencia de un camino que las cruza; sino que la parcela, inicialmente era una sola, y por causa de expropiación forzosa, se produjo la segregación. 2) Dicha parcela, que existe en la realidad, y que la parte vendedora no ha procurado ni buscado su existencia en ningún momento, sino que le fue impuesta como consecuencia de la variación del trazado de la CN-430; es inviable económicamente, por sí sola considerada, salvo que fuera adquirida por un colindante, como sucede además en el supuesto de la escritura (si se aprecia la relación de linderos que figuran en la certificación catastral y en la descripción de la finca segregada en la escritura, el propietario de la parcela 130 es el que adquiere precisamente la 131: don P. V. M.). Bien es cierto, que como consecuencia de esta adquisición, el comprador tampoco iguala, con ambas parcelas la unidad mínima de cultivo, pero ya se posibilita la formación y mantenimiento de explotaciones viables y rentables, intentando corregir el excesivo e ineficiente fraccionamiento de la propiedad rústica, como señala expresamente la Resolución impugnada. IV.–El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 dispone literalmente lo siguiente: 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 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, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída (...). El apartado 5 del artículo anterior dice: Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.º de la Ley Hipotecaria. En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento, órgano con competencia urbanística, ha emitido declaración municipal de innecesariedad, ¿luego cuál es la competencia de la Junta de Comunidades en este caso? ¿Cabe el pronunciamiento de los órganos administrativos de la Junta de Comunidades cuando el Ayuntamiento ya considera que no existe ninguna infracción urbanística, y además contempla la excepción del apartado d del artículo 25 (se refiere expresamente a una expropiación de terrenos que da lugar a tres parcelas diferenciadas)? Y siguiendo con esta argumentación, entiendo que las disposiciones legales deben ser objeto también de una interpretación sistemática, a la luz de las otras disposiciones con las que están relacionadas: si el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 se remite expresamente al anterior, entiendo que el referido artículo 80 está pensado para el caso de segregaciones o divisiones por debajo de la unidad mínima cultivo donde no resulta acreditada la existencia de excepción alguna conforme al artículo 25 de la Ley 19/1995 o existen dudas fundadas al respecto (de ahí que el artículo 80, en su redacción se centre en los artículos 23 y 24, sin alusión alguna al artículo 25 de la Ley 19/1995). Por tanto, si esta excepción existe y resulta acreditada en la declaración de innecesariedad, como es la segregación por causa de expropiación forzosa, no tiene sentido buscar una autorización que únicamente tiene por objeto disipar dudas que en este caso no pueden existir. V.–Bien es cierto que si se hubiera cumplido escrupulosamente la legislación en materia de expropiación forzosa, no debiera ser el particular el que debe «luchar» por inscribir la segregación de sus parcelas realizada en realidad por imposición legal. Y a mayor abundamiento tampoco se le puede obligar a mantener «sine die» esta situación que no obedece a su voluntad. VI.–Respecto a las sentencias citadas en la Resolución de la Consejería, debe señalarse lo siguiente: Respecto a la Sentencia 1244/2011 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, resuelve un recurso interpuesto contra sentencia dictada en procedimiento ordinario entre un particular y un Ayuntamiento, partiendo ya el conflicto del hecho de que el propio Ayuntamiento deniega la declaración de innecesariedad. Tampoco se indica en la referida sentencia que el particular invoque excepción alguna del artículo 25 de la Ley 19/1995, sino simplemente que es propietario de dos fincas separadas por un camino público del Ayuntamiento de Jaén, que pertenecen a polígonos catastrales distintos y que se muestran independientes en toda la documentación aportada, pero que aparecen inscritas como una sola discontinua en el Registro de la Propiedad. Esta sentencia no resulta en modo alguno aplicable a este caso, puesto que los respectivos supuestos de hecho no tienen nada que ver. Respecto a la Sentencia 271/2007 de 23 de octubre de la Sala de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Ciudad Real, realiza una interpretación del apartado d) del artículo 25 de la Ley 19/1995. Y precisamente al hilo de esta interpretación considero igualmente que no resulta aplicable a este caso concreto, por los motivos que se dirán a continuación (cito textualmente: En cuanto a que la segregación tenga su origen en la expropiación forzosa de terrenos para la construcción de la autovía tampoco puede acogerse tal excepción porque la finca que se transmite, en su matriz, como reconoce el propio recurrente tampoco reunía el requisito de la unidad mínima de cultivo, establecido en treinta mil metros cuadrados ya que tenía una superficie de algo más de trece mil metros cuadrados y la compraventa y segregación no provoca una situación de origen de finca por debajo de la unidad mínima de cultivo. pues esta situación era anterior a la compraventa, y la

segregación por mucho que el recurrente denomine a la operación separación en contra de lo afirmado en la escritura pública, no reúne los requisitos establecidos, sin que sea la causa de ello una previa expropiación. que lo que haría en su caso sería permitir que las fincas menores a la unidad mínima de cultivo segregadas o resultantes de la matriz como consecuencia de la expropiación pudiesen ser segregadas de la matriz con este motivo, pero no su nueva segregación cuando no reúnen los requisitos de superficie exigible): -En la sentencia citada, no se alude en ningún sitio a que se haya obtenido resolución favorable del Ayuntamiento, sino que la autorización del acto se somete únicamente a la Consejería competente. En nuestro caso, el Ayuntamiento emite declaración de innecesariedad y alude expresamente a la expropiación de terrenos. -En la sentencia citada, la finca matriz tiene menos de treinta mil metros cuadrados (30.000 m²). En nuestro caso, partimos de una finca inscrita con treinta y cinco mil veinticinco metros cuadrados (35.025 m²) -según catastro, treinta y seis mil cuatrocientos diez metros cuadrados (36.410 m²).-Y tras la segregación, el resto de finca matriz descrita en la escritura (que sigue perteneciendo al mismo dueño, que por tanto, no quiere mantener fincas de dimisiones irrisorias) queda con una superficie de tres hectáreas, treinta y cinco áreas, ochenta y tres centiáreas (3,3583 ha). Por tanto, quiero destacar especialmente, que el hecho de haber vendido únicamente esta parcela de catorce áreas, cuarenta y dos centiáreas (0,1442 ha) obedece a que es absolutamente inviable económicamente, su acceso debe realizarse a través de las fincas colindantes, y el único interesado en su adquisición ha sido don P. V. M. que, además, es colindante a la misma. Por tanto, no obstante los términos de la declaración de innecesariedad, que habla de tres parcelas independientes, el propietario se ha limitado a deslindar la que por sus características (tras la expropiación), responde más a una finalidad de segregación y venta. -En nuestro caso, además, no se trata de una nueva segregación, sino que la expropiación de terrenos como consecuencia de la variación del trazado de la CN-430 dio lugar a la que es objeto de la escritura, y simplemente dicha segregación se ha formalizado a posteriori porque en su día no tuvo reflejo en el Registro de la Propiedad, e igualmente para posibilitar su venta como finca independiente. VII-. Por último, cabe citar la Resolución de 1 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el 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 esta Resolución, si bien es cierto que el recurso del Notario queda desestimado, se contiene una importante matización: En el caso resuelto por este Centro Directivo se dice literalmente: 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 oposición a este pronunciamiento, en el presente caso, en la declaración de innecesariedad recogida en la escritura sí se alude expresamente a la expropiación que ha tenido lugar y a cuáles han sido sus consecuencias, y por tanto, entra en juego la excepción del artículo 25. d) de la Ley 19/1995. Además, dicho artículo no distingue entre la superficie mínima de las parcelas que se adjudica la entidad expropiante ni las que se queda el propietario, habla simplemente de división o segregación por causa de expropiación forzosa. Y lo que ha hecho simplemente el vendedor es dar forma a una situación que ya se le había impuesto desde hacía tiempo. VIII.-Por último, se observa incumplimiento de plazos legales: a la vista de la nota de calificación emitida por el Registro de la Propiedad de Villarrobledo con fecha nueve de enero de dos mil catorce: se envía copia de la escritura a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades el día 3 de agosto; con fecha 29 de agosto se recibe en el Registro de Villarrobledo, Resolución de la Consejería referida al trámite de audiencia para alegar o aportar documentos; y con fecha 30 de diciembre de 2013 se presenta en dicho Registro escrito denegando la autorización.

Desde el día 29 de agosto de 2013, fecha en la que se notifica al Registro la Resolución del trámite de audiencia, al día 30 de diciembre del año 2013 han pasado más de cuatro meses, luego por aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, en el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciese la existencia de alguna excepción, el registrador practicará los asientos solicitados. De igual modo, el artículo 79.4 del mismo texto legal dice: Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. A mayor abundamiento, los datos que ofrece la nota de calificación del Registro de la Propiedad contradicen abiertamente los que resultan de la Resolución impugnada a la que ha podido tener acceso la Notaria recurrente, en cuyo primer párrafo (antecedentes de hecho) se dice expresamente que el día 4 de septiembre de 2013, tiene entrada en el Servicio Periférico, escrito del Registro de la Propiedad de Villarrobledo, junto con la correspondiente escritura de compraventa, para que se proceda de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio: si el envío de la copia, según la nota de calificación, tiene lugar el 3 de agosto, y el día 29 de agosto se recibe ya Resolución sobre trámite de audiencia, cómo va a tener entrada el escrito el día 4 de septiembre?????. Existe una abierta contradicción entre los datos que resultan de las Resoluciones de ambos organismos públicos, y que en modo alguno puede perjudicar u ocasionar indefensión al interesado. IX.—No se trata, por último, de un simple caso de fincas discontinúas o no colindantes, sino que precisamente su discontinuidad deriva de un expediente de expropiación forzosa (tal y como reconoce el propio Ayuntamiento) en el que inicialmente la finca matriz, una sola, quedó afectada por la variación del trazado de la CN-430. Fundamentos de Derecho.—Artículos 78, 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. -Artículos 23, 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias».

IV

La registradora emitió informe el día 10 de febrero de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

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 de Suelo; 89.2 y 91.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 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 y 27 de noviembre 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 secano situada en el

término municipal de Munera, de la que resulta una porción de catorce áreas y cuarenta y dos centiáreas, inferior a la unidad mínima de cultivo, que para dicho término municipal y tipo de cultivo está fijada en tres hectáreas por la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura.

En la escritura se incorpora certificación municipal de innecesariedad de licencia de segregación, en la cual se expresa lo siguiente: «- Que la finca matriz que se pretende dividir en tres parcelas está actualmente formada por tres parcelas catastrales independientes de rústica (...) - Que dichas parcelas 128 y 131 del polígono 78, junto con la parcela 5 del polígono 77 y los terrenos expropiados para la variación del trazado de la CN-430, formaban parte originariamente la parcela 75 del polígono 40-41 del catastro antiguo. Con la variación del trazado se segregó de hecho la parcela original en las tres parcelas actuales resultantes, presentando las citadas, una discontinuidad en sus linderos, no son colindantes. - Que conforme a los hechos y situación indicados, se considera que no procede la licencia de segregación al encontrarse las parcelas físicamente segregadas de hecho, siendo unidades catastrales independientes, por lo que se considera la innecesariedad de la segregación al encontrarse ya segregadas de la antigua finca matriz».

b) La registradora suspende la inscripción solicitada, porque, habiendo remitido la documentación al Servicio Periférico de Albacete de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dicho órgano administrativo ha 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 parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo y que no resultaban de aplicación al caso ninguna de las excepciones previstas en la citada Ley.

c) La notaria recurrente alega que sobre una parte de la finca matriz se produjo una expropiación que dio lugar a la segregación de hecho de la finca en tres parcelas no colindantes y que, por tanto, a su juicio, la presente segregación debe quedar amparada por la excepción prevista en el letra d) del artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, relativa a los supuestos en que la segregación se produce por causa de expropiación forzosa; que la finca segregada es objeto de compra por un colindante que si bien no iguala con ambas fincas la unidad mínima, posibilita la formación de una explotación agraria viable; que el Ayuntamiento, Administración urbanística competente, ha emitido una certificación de innecesariedad de licencia de segregación por lo que no ha estimado la existencia de infracción urbanística alguna; que el resto de la finca matriz tras la segregación sigue conservando una superficie superior a la unidad mínima de cultivo; que en realidad no se trata de una nueva segregación, sino que es consecuencia de la expropiación forzosa antes referida, y que se formaliza ahora por no haber tenido reflejo registral con anterioridad; finalmente indica el incumplimiento de los plazos legales por cuanto el Registro remite copia de la escritura a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades el 3 de agosto de 2013, con fecha 29 de agosto se recibe en el Registro resolución de la citada Consejería referida al trámite de audiencia abierto en dicho procedimiento, y con fecha 30 de diciembre de 2013 se presenta en el Registro escrito de la Consejería denegando la autorización, por lo que entre el 29 de agosto y el 30 de diciembre han pasado más de cuatro meses, y por tanto, conforme a lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, la registradora debió proceder a la práctica de la inscripción.

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 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 castellano-manchega, el artículo 91.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece, de forma taxativa, que «en suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas»; y el artículo 89.2 de la misma Ley dispone que «es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes», de modo que conecta los actos de segregación y división en suelo rústico 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 de la misma Ley permite la división o segregación en determinados supuestos, uno de los cuales consiste en «cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo» (vid. letra a), y otro de los supuestos de excepción se refiere a aquellos casos en que la división o segregación «se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa» [vid. letra d)].

3. En el presente caso, comenzando por la última de las alegaciones de la recurrente, que en realidad tiene carácter previo, consiste en que, a su juicio, dado que transcurrieron más de cuatro meses entre la fecha de la apertura del plazo de audiencia abierto por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y la fecha en que se recibió en el Registro la comunicación procedente de dicha Consejería relativa a la denegación de la autorización, la registradora en cumplimiento del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 debió proceder a la inscripción solicitada. Este precepto establece que «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». Y a continuación diferencia la norma según que dicha Administración responda expresamente o no en el plazo de cuatro meses: «Si dicha Administración adoptase 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, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso 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».

Por tanto, en el caso del presente expediente, según la relación de fechas indicadas, dado que la comunicación con la denegación de la autorización se recibió en el Registro transcurridos el referido plazo de cuatro meses, a juicio de la recurrente, debió darse cumplimiento a la previsión del citado precepto practicando los asientos solicitados. Este primer argumento impugnativo, sin embargo, no puede prosperar. La cronología de fechas indicadas las extrae la recurrente de la propia nota de calificación, pero como aclara la registradora en su preceptivo informe en la redacción de dicha nota se padeció un error material en la referencia que se hizo de la fecha de la remisión de la copia de la escritura a la Consejería de Agricultura, consignándose la de 3 de agosto de 2013, cuando

la fecha correcta es la de 3 de septiembre de 2013, aportando al efecto copia de los justificantes del servicio de Correos. Con independencia de las causas que produjeron dicho error, error material que se deduce del cotejo con el resto de fechas del expediente pues la presentación de la escritura se produjo telemáticamente el 30 de julio de 2013, siendo suspendida su calificación por falta de justificación del pago de los impuestos hasta el 19 de agosto de 2013 (por lo que la actuación remisor de la registradora en ningún caso pudo ser anterior a dicha fecha), lo cierto es que en cualquier caso la comunicación de la denegación por parte de la Consejería de Agricultura se produjo dentro del plazo reglamentario de cuatro meses, por lo que la previsión del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 aplicable al caso es justo la inversa a la invocada por la recurrente, esto es, la relativa a la obligada denegación de la inscripción en el caso de que la resolución de la Administración agraria competente declare la nulidad de la división o segregación, como aquí ha ocurrido.

4. Alega igualmente la recurrente que en el presente caso el interesado obtuvo del Ayuntamiento, como Administración urbanística competente, el correspondiente certificado de innecesariedad de licencia de segregación. Ahora bien, el supuesto de hecho objeto del presente expediente no es el de una parcelación urbanística, por lo que la certificación municipal de declaración de innecesariedad de la licencia de segregación 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. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009 y 2 de noviembre de 2012), si bien la certificación municipal de innecesariedad de licencia puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

5. El siguiente argumento impugnativo que procede examinar, centrado el supuesto en el ámbito de la legislación agraria y en relación con las prevenciones que ésta adopta frente a los riesgos del excesivo fraccionamiento del suelo rústico, es el basado en las excepciones contenidas en las letras a) y d) del artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, en relación a los supuestos de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes y a los supuestos de división o segregación causados en virtud de una expropiación forzosa. Pero ninguna de estas excepciones pueden amparar la pretensión impugnativa. En cuanto al primer supuesto (adquisición por colindante) porque, aun dando por buena dicha premisa, falta el segundo requisito impuesto por la norma a la excepción, esto es, que «como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo», siendo así que, como reconoce la propia recurrente, en el presente caso ni por sí sola ni mediante su adición a la superficie de la colindante, la segregada llega a alcanzar una cabida equivalente a la unidad mínima de cultivo aplicable.

6. Pero tampoco la segunda excepción alegada, la relativa a ser originada la división por una expropiación forzosa, resulta aplicable. En efecto, lo que resulta de los antecedentes reseñados es que sobre la original finca matriz se operó una expropiación forzosa, al parecer no inscrita, como consecuencia de la cual aquella finca, inicialmente continua, quedó integrada de hecho por tres parcelas discontinuas (independizadas catastralmente, pero no registralmente). De ello pretende colegir la recurrente que la segregación ya se operó de hecho y que lo que ahora se realiza es su formalización tardía. Pero no es así en rigor. Ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían acogerse a la excepción de la letra d) del citado artículo 25 de la Ley 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación.

Por el contrario, el resto de la finca matriz, aun quedando integrada por tres porciones de terreno discontinuos, ni desde la perspectiva registral, ni desde la óptica de la legislación agraria ahora examinada pierden su unidad jurídico-registral. Como ha afirmado este Centro Directivo en su Resolución de 27 de noviembre de 2012, a pesar de que el artículo 8.2.º de la Ley Hipotecaria permite la creación de una sola finca registral

discontinua, 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. Y en este sentido aclara que «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».

Incide en esta misma idea la Sentencia 1244/2011, del Tribunal Superior de Andalucía, citado en su fundamentación jurídica por la Resolución de 17 de diciembre de 2013 del Servicio Periférico de Albacete de la Consejería de Agricultura, relativa a un supuesto en que el interesado era «propietario de dos fincas separadas por un camino público del Ayuntamiento de Jaén, que pertenecen a polígonos catastrales distintos y que se muestran independientes en toda la documentación aportada, pero que aparecen inscritas como una sola discontinua en el Registro de la Propiedad», a pesar de lo cual dicha separación de hecho no se entendió justificativa de una excepción al régimen de prohibición de las operaciones de división o segregación, como actos jurídicos de modificación hipotecaria, con formación de nuevas fincas registrales inferiores a la unidad mínima de cultivo. Por tanto, una cosa es que la porción segregada de la matriz por causa de expropiación pueda acogerse a la excepción de la reiterada letra d) del artículo 25 de la Ley 19/1995 e inscribirse aun siendo inferior a la unidad mínima de cultivo, y otra distinta es que dicha excepción se pretenda ampliar a la nueva segregación, de derecho y no de hecho, que ahora se pretende inscribir.

7. El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como hemos visto, 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 la registradora dicho precepto, teniendo en cuenta además, la contestación de la Comunidad Autónoma que declara formal y expresamente la nulidad de la segregación recogida en la escritura calificada por no cumplirse las excepciones previstas en el artículo 25 de la reiterada Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias (en cuyo procedimiento, por cierto, ninguna alegación se presentó en el trámite de audiencia), no hay nada que objetar a la actuación de la registradora en este caso, pues el artículo 24 de dicha Ley 19/1995, bien claramente establece la nulidad de la formación de las parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo. Como ya indicó esta Dirección General en su Resolución de 27 de noviembre de 2012, en relación con la segregación de «fincas discontinuas», no puede interpretarse el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 en forma que permita obviar los límites y exigencias derivados de los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995 en dichos casos, pues «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».

En definitiva, la registradora actuó correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997. Y si la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, a través de sus órganos competentes, afirma que la segregación es inválida por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 25 de abril de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.