

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 994** *Resolución de 10 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Herrera del Duque, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don F. J. R. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Herrera del Duque, doña Rebeca Ruz Gómez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

El día 16 de junio de 2016 se presentó en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque escritura de segregación, autorizada el día 19 de mayo de 2016 por la notaria de Puebla de Alcocer, doña Beatriz Moya Martínez, número 211 de protocolo, causando el asiento de presentación número 873 del Diario 29. En virtud de dicho título, de la finca registral número 993 del término de Talarrubias, se segregó una parcela de 45.867 metros cuadrados, autorizada por el Ayuntamiento de dicha localidad mediante licencia de fecha 17 de mayo de 2016, de acuerdo con el artículo 25, apartado b, de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, dado que va destinada a la construcción de un cebadero de ganado porcino que, asimismo, cuenta con licencia municipal. Retirado el documento por el presentante el día 29 de junio de 2016, se volvió a ingresar dicho documento, en ese Registro, el día 14 de julio de 2016. Con fecha 19 de julio de 2016, la registradora remitió comunicación a la Junta de Extremadura, en aplicación del artículo 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, recibándose en el Registro resolución, de fecha de 29 de agosto de 2016, del director general de Desarrollo Rural de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura, don Manuel Mejías Tapia, en la que se declara la nulidad del acto de segregación que se le notificó conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Dicha resolución considera que la segregación que se le notifica es nula por contravenir lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, ya que, resultando una finca de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, fijada por el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de 8 hectáreas para secano y 1,5 hectáreas para regadío, correspondientes al grupo 3 de la provincia de Badajoz, donde se ubica el término de Talarrubias, no se acompaña fotocopia de la escritura ni ninguna otra documentación, por lo que no acredita los requisitos de excepción establecidos en el artículo 25 de la citada Ley 19/1995.

II

La registradora de la Propiedad de Herrera del Duque resolvió suspender la inscripción del documento presentado, emitiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Herrera del Duque Hechos: Solicitud de inscripción de la escritura de segregación otorgada el 19 de mayo de 2016 por la notaria de Puebla de Alcocer Doña Beatriz Moya Martínez número 211 de protocolo, que ha sido presentada en este Registro el día 16 de junio de 2016, causando el asiento de presentación número 873 del diario 29. Habiendo sido retirado el documento por el presentante, el día 29 de junio de 2016, y

vuelto a ingresar dicho documento, en esta oficina, el día 14 de julio de 2016. Con fecha 19 de julio de 2016, se envía comunicación a la Junta de Extremadura, en aplicación del artículo 80 RD 1093/97 de 4 de julio. Fundamentos jurídicos: Al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece que los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escritura públicas, el Registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación, resuelve: Suspender la inscripción del presente documento, por: Por haberse recibido resolución del Director General de Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura, don Manuel Mejías Tapia con fecha de 29 de agosto de 2016, en la que se declara la nulidad del acto de segregación que se le notificó conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio en la escritura autorizada por doña Beatriz Moya Martínez con el número de protocolo 211/2016, de 19 de mayo. Dicha resolución considera que la segregación que se le notifica es nula por contravenir lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 19/94 de 4 de julio y no acreditar los requisitos de excepción establecidos en el artículo 25 de la citada Ley. Así, el artículo 80 del RD 1093/1997 señala 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, 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. 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". En concreto dicha resolución denegatoria se fundamenta jurídicamente en los siguientes argumentos: -Decreto 46/1997 de 22 de abril que fija las unidades mínimas de cultivo para secano en 8 has. -El artículo 24 de la Ley 19/94 que declara la nulidad de las divisiones o segregaciones inferiores a las unidades mínimas de cultivo. -Y el artículo 40 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que prevé excepciones a dicha indivisibilidad. Fundamentos de Derecho: artículo 80 del RD 1093/1997 de 4 julio, artículos 24 y 25 de la Ley 19/94 de 4 julio, Decreto 49/1997 de 22 abril y artículo 40 de la Ley 15 /2001. Esta nota de calificación (...) Herrera del Duque a 15 de septiembre de 2016. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Rebeca Ruz Gómez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. R. S. presentó, con fecha de 28 de septiembre de 2016 ante el Registro Único de la Junta de Extremadura, recurso por entender que la Administración Agraria no dispuso de toda la documentación para tener en cuenta las circunstancias que podrían haber dado lugar a la aplicación de algunas de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, teniendo entrada dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque el día 13 de octubre de 2016.

IV

La Registradora de la Propiedad interina de Herrera del Duque, doña Carolina Sánchez Cruset, emitió informe el día 26 de octubre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, la registradora que suscribe ahora como interina, advierte, «no obstante, a este Centro Directivo que con fecha 30 de septiembre (con anterioridad a la recepción del recurso en el Registro de Herrera del Duque, que tuvo entrada el día 13 de octubre) el recurrente presentó de nuevo el título cuya calificación negativa se recurre para

que se remitiese toda la documentación a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura, y así se hizo con fecha 30 de septiembre. A su vez, el día 7 de octubre (también antes de la recepción del recurso gubernativo) se recibe en este Registro comunicación de la mencionada Consejería y Director General requiriendo fotocopia de la escritura de segregación que había sido declarada nula por resolución de la misma Dirección General para resolver recurso presentado por la interesada en vía administrativa, remisión que no se produce al haberse enviado ya, como se ha expuesto, el día 30 de septiembre como consecuencia de la nueva presentación del título en el Registro. Recibido el recurso posteriormente, queda prorrogado dicho asiento de presentación».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 40 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo, 23 de junio y 2 de noviembre de 2004, 24 y 25 de mayo de 2005, 27 de mayo y 14 de noviembre de 2006, 27 de noviembre de 2008, 29 de mayo, 10 de junio, 21 de julio y 15 de septiembre de 2009, 12 de julio y 9 de diciembre de 2010, 1 de agosto de 2011, 23 de julio y 27 de noviembre de 2012, 25 de abril, 7 de agosto y 1 de diciembre de 2014 y 28 de octubre de 2015.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de segregación de finca registral, que cuenta con licencia urbanística municipal, dada su finalidad de construir una explotación ganadera también autorizada, cuando tras la comunicación efectuada por la registradora a la Junta de Extremadura, en aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por resolución del director general de Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura, se declara la nulidad del acto de segregación que se le notificó, por contravenir lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 19/1995 de 4 de julio, ya que resultando una finca rústica de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada para la zona donde se ubica, no se acompaña fotocopia de la escritura ni ninguna otra documentación, por lo que no acredita los requisitos de excepción establecidos en el artículo 25 de la citada ley.

2. Como ha reiterado este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en «Vistos»-, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «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 aprecie 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...».

Nada obsta a tal denegación, a que, como ocurre en el presente caso, el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la

correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesaridad 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.

Es cierto que pudiera concurrir en el supuesto, dada la finalidad constructiva debidamente autorizada por el Ayuntamiento, la excepción prevista en el artículo 25, letra b), de la Ley 19/1995, de 4 de julio, relativa a los supuestos 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». Pero la apreciación de la concurrencia o no de tal supuesto de excepción o de cualquier otro que permita salvar la prohibición -como, por ejemplo, la eventual antigüedad de la parcelación-, es competencia de la Administración agraria.

3. 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 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y habiendo cumplido la registradora el deber de comunicación, no procede valorar aquí si la misma fue completa y suficiente en cuanto a la remisión de copia de los documentos, teniendo en cuenta la contestación de la Comunidad Autónoma que declara formal y expresamente la nulidad de las segregaciones recogidas en la escritura calificada.

Pues si la Comunidad Autónoma, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, siendo el procedimiento administrativo, iniciado mediante la comunicación de la registradora, el cauce adecuado para hacer efectivos los derechos de defensa del interesado en dicho procedimiento, cuando se discute si la segregación escriturada se acomoda a las exigencias de la normativa agraria, bien sea mediante la aportación de los documentos y alegaciones que se consideren oportunos -artículos 79 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 28 y 53 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, vigente desde el día 2 de octubre de 2016-, bien mediante la propia impugnación de la propia resolución, primero en vía administrativa, y luego en vía judicial, 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.

Pero habiéndose remitido al registrador resolución declarativa de la improcedencia de la segregación, por vulneración de la normativa agraria, dictada por el órgano autonómico competente, en el cauce procedimental del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no cabe sino denegar la inscripción solicitada, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes, o como ha ocurrido en el presente supuesto, según resulta del informe de la registradora interina, mediante nueva presentación del documento en el Registro de la Propiedad, actuando de nuevo como

previene el citado artículo 80 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario. Pues la nulidad inicialmente declarada por la Administración competente, no puede considerarse obstativa de una nueva resolución de signo diferente -artículos 105 y 106 de la Ley 30/1992 y 109 y 110 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas-, en el particular relativo a la concurrencia efectiva de los supuestos de excepción a la prohibición legal de segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar íntegramente la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 10 de enero de 2017.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.