

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 74** *Resolución de 11 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Palma del Condado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación de fincas rústicas.*

En el recurso interpuesto por don José María Varela Pastor, notario de Pilas, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Palma del Condado, don José Ángel Gallego Vega, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación de fincas rústicas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de agosto de 2017 ante el notario de Pilas, don José María Varela Pastor, con el número 973 de protocolo, se practicó una segregación respecto de la finca registral número 1.868 de Chucena. Dicha finca se encuentra inscrita en el folio 127 del tomo 1524, libro 27, del Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, y del mismo resulta descrita tal finca como «rústica: unidad orgánica de explotación agrícola, calificada como explotación prioritaria, con una superficie total de veinticuatro hectáreas y noventa y tres áreas, que es suma de cinco fincas parciales que la forman por agrupación»; a continuación describe las cinco parcelas catastrales que la integran, indicando tanto sus respectivos polígonos y parcelas como su cabida. En la mencionada escritura se segregaron las parcelas A, B y C de la citada registral, según resulta de la estipulación primera al indicar que «doña M. J. M. N. segrega de la finca descrita en el expositivo primero, las tres fincas descritas bajo los números A), B), y C) del expositivo segundo de esta escritura». Dichas fincas son descritas en el propio título como la parcela 112 del polígono 7, hoy integrada por la parcela 110 del polígono 7, de 87 áreas; las parcelas 115 y 116 del polígono 7, hoy integrada en la parcela 110 del polígono 7, de 1 hectárea y 33 áreas, «si bien medida recientemente resulta tener dos hectáreas, veintiocho áreas ochenta y cuatro centiáreas»; y la tercera de las indicadas, que junto con las anteriores forma la parcela 110 del polígono 7, con una superficie de 1 hectárea y 10 áreas, «si bien medida recientemente resulta tener una hectárea, ochenta y nueve áreas y ochenta y dos centiáreas». Se protocolizaron en la escritura sendos certificados de innecesariadad de licencia de segregación, de fechas 29 de junio y 26 de julio de 2017, referidos a los acuerdos adoptados en sesiones de la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Chucena, de fechas 29 de junio y 25 de julio de 2017, en los se declaraba la innecesariadad de licencia para segregar, respectivamente, la parcela catastral 140 del polígono 6 y 81 del polígono 6.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de La Palma del Condado Entrada n.º: 908, Asiento n.º: 724, Diario: 168. Presentado 10/08/2017 Presentante: Correos-Notaría José María Varela Pastor. Protocolo n.º: 973/2017. Notario: José María Varela Pastor. José Ángel Gallego Vega, Registrador de la Propiedad de la Palma del Condado –Huelva–, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el

documento presentado con el número de asiento 724 del libro diario 168 –entrada 908–, resultando de ello lo siguiente: Hechos: Primero: Que con fecha veintidós de agosto de dos mil diecisiete se ha devuelto copia de la escritura presentada con el número de asiento 724, del libro diario 168, formalizada en Pilas, el día 09/08/2017, ante el Notario don José María Varela Pastor, con el número 973/2017 de protocolo. Segundo: Que en la referida escritura se observa: Uno.–La licencia de segregación autoriza para segregar las parcelas D y E, pero se segregan las parcelas A, B y C. Dos.–Debe constar la superficie total de la finca resto, no basta con las superficies de las parcelas que la integren. Tres.–Mediante escritura otorgada en Escacena del Campo el día 10 de febrero de 2000, ante el Notario Carlos García Campuzano, se agruparon cinco fincas, formándose una sola finca (unidad de explotación), sobre la que ahora se practican unas segregaciones, pero como consecuencia de las mismas resultan fincas con superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo. Fundamentos de Derecho Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, 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 ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que: Uno.–De conformidad con lo que disponen los artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecaria, y de lo que determinan los artículos 78 del R.D. 1.093/97, 26 de la Ley del Suelo, 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, debe aclararse la discordancia puesta de manifiesto en los precedentes hechos, por cuanto la licencia municipal, ha de amparar la legalidad de la operación realizada (artículo 6 del Decreto 60/2.010 de Disciplina Urbanística de Andalucía). Dos.–Es necesario que conste la superficie total de la finca resto, por exigencia del principio de especialidad y de conformidad con lo que determinan los artículos 8, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria. Tres.–La segregación se practica en virtud de licencia municipal, pero es precisa en tal caso la comunicación prevista en el artículo 80 del R.D. 1.093/97, que se realiza con esta misma fecha, por el Registro y que genera la suspensión del asiento de presentación, por el plazo indicado en el precitado artículo 80. Por todo ello, acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas. Notificar esta calificación al presentador del documento y al Notario autorizante del mismo, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria y 79 y 80 del R.D. 1.093/97, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de ciento ochenta días contados desde la comunicación a que se refiere la presente nota. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente nota de calificación podrá (...) La Palma del Condado, a cinco de septiembre del año dos mil diecisiete El Registrador (firma ilegible), Firmado. José Ángel Gallego Vega».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Valera Pastor, notario de Pilas, interpuso recurso el día 19 de septiembre de 2017 mediante escrito en el que alega que «(...) se discrepa de la calificación afectada en base a los siguientes Fundamentos: 1.–En cuanto al defecto indicado bajo el número 1: El asunto ha sido ya resuelto por la Dirección General en su Resolución de fecha 20 de marzo de 2.007 (BOE 96 de 21 de abril de 2.007), referente a una calificación realizada por el entonces Registrador de la Propiedad, precisamente de La Palma del Condado (...) Se reproduce la doctrina en ella establecida que, entiendo resuelve por sí misma el defecto apuntado por el Sr. Registrador: «1. Se presenta en el Registro escritura de segregación y venta de una finca. Como documento unido se testimonia licencia municipal para segregar 17.399,77 metros cuadrados de una matriz de 20.587 metros cuadrados. El Registrador suspende la inscripción porque lo que se segrega es la parcela de menor extensión, que en la licencia aparece que debería quedar como resto, quedando como matriz la de mayor extensión, que es la que en la licencia se autoriza a segregar. El Notario recurre. 2. El recurso ha de ser evidentemente estimado. El hecho de que una finca registral se convierta en dos puede realizarse por tres

mecanismos distintos: mediante la división de la finca originaria en dos nuevas (división propiamente dicha), mediante la segregación de la porción mayor, quedando como resto la porción más pequeña, o mediante la segregación de esta última quedando como resto la porción mayor. La diferencia entre uno y otros procedimientos es únicamente de mecánica registral, pero la consecuencia de una y otras operaciones es la misma: que resultan dos fincas distintas con las superficies previstas. Por ello, ni la legislación hipotecaria ni la urbanística ni la agraria predeterminan uno u otro procedimiento, que para todas ellas es indiferente.» 2.—En cuanto al defecto indicado bajo el número 2: Este defecto, aunque se dice viene exigida su imposición por el principio de especialidad de los Artículos 8, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria, entiendo no se puede mantener por las siguientes circunstancias: – Ni siquiera en la descripción de la finca matriz, compuesta por varias individuales al tratarse de una unidad orgánica de explotación, se expresa su total superficie. – Basta una mera operación aritmética de suma de las superficies de cada una de las fincas que componen la unidad orgánica para conocer la superficie total de la misma, sea en su parte segregada (respecto de la que nada se indica, en este sentido) sea en su parte resto. En base a lo anterior, creo que el principio de especialidad aducido como causa del defecto no sufre menoscabo alguno en la escritura calificada negativamente, pudiendo ser colmadas sus exigencias fácilmente con una sencilla suma de superficies. 3.—En relación al defecto indicado bajo el número 3: Debe apuntarse, en primer lugar, que la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo (Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias y Resolución de 4 de noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la comunidad Autónoma Andaluza) viene a prohibir, en general, la fragmentación de las fincas rústicas por debajo de la superficie en las mismas indicadas, a salvo las excepciones contempladas en dicha normativa a este principio general, pero no prohíbe, elimina o expulsa del tráfico jurídico las fincas rústicas que, per se, sean inferiores a tales unidades, pues estas fincas existían con anterioridad a la normativa citada o nacen posteriormente fuera de un proceso de división o segregación. Igualmente, debe tenerse en cuenta que nos encontramos con una unidad orgánica de explotación, esto es, que estamos ante cinco fincas con individualidad y existencia propia en la realidad que, por voluntad de su propietaria van a funcionar como un todo en el tráfico jurídico, recibiendo dicha unidad por la finalidad económica de una adecuada o mejor explotación económica de las mismas. Si lo anterior es así, es obligado concluir que, antes de constituirse en unidad orgánica de explotación, las fincas de referencia poseían su propia identidad y sustantividad, y existían con la superficie que le es propia y que la voluntad de su dueña de integrarlas en una unidad orgánica no altera su realidad física y en nada afecta a su superficie ni linderos que, por esta causa, no sufren alteración alguna, a diferencia de lo que sucede en el caso de la agrupación, división o segregación material de fincas, donde éstas pierden su individualidad al pasar a ser parte de la finca resultante o resultantes que poseen nuevas superficies y linderos. Del mismo modo que la agrupación orgánica de fincas nace por voluntad de su dueño, buscando generalmente una mejor explotación económica de las mismas, puede dejar de existir por la misma causa, una vez haya desaparecido tal móvil económico y, en este caso, las fincas seguirían físicamente conservando el estado anterior, pues, como hemos apuntado antes, la agrupación orgánica no repercute para nada en las condiciones físicas de las fincas afectadas que, en todo momento, conservan sus linderos y superficie inalterables. En el caso de la escritura calificada se afirman que, tras la segregación en ella efectuada, «resultan fincas con superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo», lo que entiendo no se ajusta a la realidad, pues las fincas afectadas en modo alguno han visto alteradas su superficie o linderos. No es lógico ni se corresponde con la realidad física atribuir a la unidad orgánica, como dato de hecho, la superficie total de las fincas que la integran, pues tal superficie, bajo una linde, no existe en lugar alguno. No obstante, lo anterior, si se mantuviese la opinión contraria, resultaría que, sumando las dos unidades orgánicas que resultan de la

escritura calificada, tendríamos, en cada caso una superficie ideal total superior a la señalada en la normativa de unidades mínimas de cultivo: conteniéndose en el título la declaración de voluntad de su otorgante en dicho sentido, por si necesario fuera aclarar este extremo».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 25 de septiembre de 2017, ratificándola en todos sus extremos, solicitando que «en caso de que estime el recurso del señor Notario, indique cual debe ser la forma de proceder del Registrador, en cuanto a la prórroga del asiento de presentación, tomada conforme al artículo 80 del RD 1093/1997, así como cuál debe ser mi forma de proceder, si recibo resolución de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, declarando la nulidad de la segregación practicada», y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 78 y siguientes 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; 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de enero de 2006, 9 de agosto de 2011, 27 de febrero, 9 de abril, 8 de octubre y 27 de noviembre de 2012, 14 de mayo y 12 de noviembre de 2013, 25 de abril y 7 de agosto de 2014, 21 de septiembre de 2016 y 29 de septiembre de 2017, y las que en las mismas se citan.

1. Se debate en el presente recurso si procede practicar una segregación de dos nuevas fincas de una rústica descrita como una unidad agrícola de explotación integrada por cinco parcelas ya que se formó por agrupación, resultando que tal modificación de entidad hipotecaria se realiza en base a dos declaraciones municipales de innecesariedad de dos parcelas catastrales que en el título quedan comprendidas dentro de la finca resto; por otro lado, se debate sobre la necesidad de que notario autorizante haga constar en la descripción de la finca resto la superficie total y no simplemente las de las parcelas integrantes de la misma; y en último lugar, la posible trascendencia de que las fincas segregadas tengan una cabida inferior a la unidad mínima de cultivo cuando resultan individualizadas en Catastro y en su momento se agruparon para formar una unidad de explotación agraria. No es objeto de calificación ni de recurso la necesidad de georreferenciar tanto las fincas creadas mediante la segregación como la finca resto resultante (Resolución de 21 de septiembre de 2016), por lo que no manifestará la presente Resolución sobre tal materia.

De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no se tendrá en cuenta en la resolución del presente expediente la documentación presentada con posterioridad a la expedición de la nota de calificación.

2. Respecto del primer defecto alegado, la no correspondencia de las declaraciones municipales de innecesariedad aportadas con la segregación practicada en el título, hay que partir del artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que señala que: «(...) En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable». En la normativa andaluza aplicable al caso,

la exigencia de licencia o declaración de innecesariedad se establece en el apartado 4 del artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este sentido, tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, sin que sea precisa que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos (cfr. artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa»).

Sin embargo, sí deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Debe recordarse que, si bien es cierto que la Resolución de 20 de marzo de 2007, alegada por el notario recurrente, permite practicar una segregación cuando la finca referida en la licencia de segregación coincide con la finca resto, debe concluirse que inaplicabilidad de la misma al presente expediente. En el mismo falta de manera meridiana la correspondencia entre las declaraciones municipales de innecesariedad y las operaciones de segregación practicas puesto que en las certificaciones municipales aportadas se permite segregar las parcelas 140 y 81 del polígono 6 con unas superficies según las certificaciones catastrales acompañadas de 182.294 metros y 12.344 metros cuadrados, respectivamente. Si bien en el título objeto de calificación segregar las parcelas A), B) y C) del expositivo segundo de la escritura que deberían formar tres nuevas fincas independientes (y no dos como se refieren las certificaciones), dejando como resto las parcelas D) y E) de la mencionada finca matriz, quedando la D) inscrita como la parcela 81 del polígono 6 con una cabida de 1 hectárea, si bien la E) resulta inscrita como la parcela 140 del polígono 6 y una cabida de 21 hectáreas. Por lo tanto resultaría que en vez de segregar dos fincas nuevas dejando una finca resto, se pretende segregar tres nuevas fincas, lo que supone una ordenación de terrenos diferente a la prevista en las certificaciones municipales aportadas.

En el presente expediente existen dudas respecto de la completa correspondencia entre el documento administrativo aportado y la operación documentada realizada, dada la remisión que se realiza a las parcelas catastrales que no se corresponden exactamente con las fincas registrales.

Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal, o la declaración de innecesariedad de la misma, cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda ni el registrador ni el notario modificar los términos de su obtención.

Por todo ello el defecto debe ser confirmado.

3. Respecto de la necesidad de describir la finca resto no solo mediante la descripción de las tres parcelas que la integran tanto con sus respectivas superficies, como sus linderos y la referencia catastral que les corresponde, sin indicar la superficie total de la misma debe recordarse los pronunciamientos de este Centro Directivo sobre esta materia al reconocer que «la identificación de la finca objeto del expediente es necesaria, habida cuenta del principio de folio real y registral conforme los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 98 del Reglamento Hipotecario. El principio de especialidad y el folio real imponen la identificación de la finca para la práctica de inscripciones en el Registro de la Propiedad. Identificación que ha de resultar del documento inscribible. Pero en el presente caso ningún reparo opone el registrador a la identificación de la finca; y en cuanto a la descripción de la finca matriz, las incidencias que expresa el registrador deben considerarse irrelevantes al estar dicha finca perfectamente identificada, como resulta de los documentos presentados para la inscripción solicitada».

Como señala el artículo 44 del Reglamento Hipotecario «se inscribirán bajo un sólo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios pro indiviso: (...) 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 ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 14 de mayo de 2013) la formación de una finca registral discontinua exige, además del otorgamiento de la escritura de agrupación, 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. Por tanto, conforme a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina expuesta, no puede considerarse suficiente describir una unidad de explotación como una mera adición de parcelas.

Ahora bien, en el caso de este expediente dicha unidad de explotación se encuentra ya inscrita anteriormente sin pormenorizar los detalles de la misma (más allá de expresarse la superficie total de la misma) sin que pueda exigirse ahora un mayor detalle en la configuración de la misma que el que ya figuraba en el Registro.

Por lo tanto, si bien es cierto que, pese a la afirmación del notario recurrente, en la descripción de la finca matriz sobre la que se practica la segregación sí resulta de la del contenido del asiento primero del folio 127 del Tomo 1524 la superficie total de la finca; no lo es menos que la finca resto después de practicada la segregación en el título objeto de calificación queda suficientemente identificada mediante la pormenorizada descripción con superficies, linderos y referencias catastrales de cada una de las tres parcelas subsistentes dentro de la unidad orgánica de explotación, quedando en su caso pendiente de una simple adición de las tres cabidas indicadas. Por tanto tal defecto, tal y como se ha formulado, debe ser revocado.

4. Respecto del tercer defecto apuntado, la creación de nuevas entidades hipotecarias mediante la segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo debe aplicarse la normativa contenida en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística. Así, en su artículo 80 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, 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». Queda por tanto manifestarse a este Centro Directivo respecto si la aplicación de tal precepto debe decaer en caso de que las fincas objeto de segregación ya resulten previamente individualizadas en Catastro o provengan de una agrupación previa.

Tal cuestión ha sido resuelta por este Centro Directivo mediante Resolución de 27 de noviembre de 2012 (reiterada en las de 25 de abril y 7 de agosto de 2014) al disponer que «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». Incide en esta misma idea la sentencia número 1244/2011, del Tribunal Superior de Andalucía, de 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 (cfr. Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2014).

Debe recordar esta Dirección General que sí ha reconocido la posibilidad de creación de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en aquel supuesto de que las mismas fueran objeto de una errónea agrupación, procediendo los titulares al percatarse de tal error a desagrupar la finca anteriormente creada, haciendo revivir las fincas primitivas con la misma extensión y descripción previa. Tal supuesto fue admitido en Resolución de 9 de agosto de 2011 al entender que «como ha señalado este Centro Directivo, es incuestionable la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en una escritura pública cuando no se ajustan a la realidad y la posibilidad de inscribir tales rectificaciones, siempre que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente y, consiguientemente, la razón o causa de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos. En el presente expediente, la desagrupación que la rectificación produce presenta analogías con la segregación o, más concretamente, con la división de fincas en cuanto produce el cierre de un folio registral y la reapertura de dos independientes para cada una de las fincas que en su día se agruparon. Por otra parte, la anulación de la operación se encuentra suficientemente justificada o causalizada en la existencia de una aportación a una sociedad mercantil que no fue tenida en cuenta al tiempo de otorgarse la escritura de agrupación. No es óbice, a este respecto, que la escritura de aportación, autorizada antes de la agrupación, fuera ratificada por los cónyuges con posterioridad a ésta, porque con la rectificación de la agrupación no se trata más que de evitar la ineficacia de la aportación a la sociedad mercantil realizada. Consta el consentimiento expreso de los titulares registrales para ello, está suficientemente causalizado el negocio jurídico realizado y no puede valorarse como ilegal por vulneración de la legislación agraria, aunque las fincas resultantes presenten extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, puesto que con la

anulación de la agrupación sólo se están devolviendo las cosas al statu quo anterior. No hay alteración alguna en las descripciones primitivas de las fincas, de manera que coinciden plenamente así el resultado con el origen».

Recordada tal doctrina debe confirmarse que la misma no es aplicable al presente expediente como pretende el notario recurrente ya que el negocio contenido en el título calificado es una nueva segregación completamente desconectada de la agrupación anterior, sin poder reconocer vínculo causal alguno que justificara tal aplicación. Por tanto el defecto debe ser confirmado.

5. 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 el registrador dicho precepto, 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 parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

En definitiva, el registrador actuó correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación impugnada, en cuanto al segundo defecto, y confirmarla en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 11 de diciembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.