

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6877** *Resolución de 9 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Iznalloz, por la que deniega la inmatriculación de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por doña María Elena Ramos González, Notaria de Huelma, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que deniega la inmatriculación de determinadas fincas.

#### Hechos

I

El día 4 de octubre de 2017, con el asiento de presentación número 416 del Diario 112, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Iznalloz la siguiente documentación: escritura pública autorizada por la notaria de Huelma, doña María Elena Ramos González, el día 30 de marzo de 2017, con el número 236 de protocolo, por la que doña D. y doña M. A. V. vendieron a los cónyuges don M. A. P. y doña A. P. M. tres fincas rústicas de olivar secano sitas en un paraje colindantes entre sí, y con una superficie cada una de ellas de 34 áreas y 25 centiáreas; 20 áreas y 73 centiáreas, y 49 áreas y 78 centiáreas, respectivamente. Se acompañaba certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de cada una de ellas, de las que resulta una descripción idéntica a la del título. Dichas fincas no están inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, lo que se solicitaba por la presente. Para ello se acompañaba el título previo de adquisición de las transmitentes, siendo éste escritura pública autorizada el día 11 de enero de 2007 por la notaria de Huelma, doña María Elena Ramos González, con el número 19 de protocolo, en la que se formalizaba la partición de herencia de la madre de las causantes; y escritura de adición de herencia, de fecha 30 de marzo de 2017, en la que se incluía una de las fincas que se pretende inmatricular. El día 24 de octubre de 2017 se remitió la documentación presentada conforme a lo previsto en el 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, a la Consejería competente de la Junta de Andalucía, a fin de que se pronunciara sobre la validez o nulidad de la operación contenida en el título. Con fecha 15 de diciembre de 2017, tuvo entrada en ese Registro la resolución dictada el día 13 de diciembre de 2017 por el delegado territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Granada, en la que se declaraba la invalidez de las operaciones de inmatriculación de las fincas documentadas en la escritura.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Iznalloz Datos del documento calificado Entrada N.º: 1820 del año: 2.017 Asiento N.º: 416 Diario: 112 Presentado el 04/10/2017 a las 10:21 Presentante: P. M., A. Interesados: don M. A. P., doña A. P. M. Naturaleza: Escritura pública Objeto: compraventa Protocolo N.º 236/2017 de 30/03/2017 Notario: María Elena Ramos González, Huelma Ref. Mai En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes: Hechos 1) El día 4 de octubre de 2017, con el asiento de presentación

número 416 del Diario 112, fue presentada la escritura antes referida. En la escritura presentada, autorizada el 30 de marzo de 2017, por la Notario de Huelma Doña María Elena Ramos González, con el número doscientos treinta y seis de Protocolo, Doña D. A. V. y Doña M. A. V. venden a los cónyuges, casados en régimen de sociedad de gananciales, Don M. A. P. y Doña A. P. M., tres fincas sitas en el paraje denominado (...) no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, lo que se solicita. Con fecha 24 de octubre de 2017 se remitió la documentación, conforme a lo previsto en el artículo 80 del R.D. 1093/1997, a la Consejería competente a fin de que se pronunciar sobre la validez o nulidad de la operación de segregación contenida en el título, ya que, consultados los antecedentes de la cartografía catastral correspondiente a las parcelas de las fincas que se pretenden inmatricular, resulta que dichas parcelas pertenecían a otra mayor, o al menos las mismas formaban una única finca, por lo que su inscripción como fincas independientes podría suponer una vulneración de las normas relativas a segregaciones de fincas y a las unidades mínimas de cultivo. 2) Con fecha 15 de diciembre de 2017 ha tenido entrada en este Registro la Resolución dictada con fecha 13 de diciembre de 2017 por don M. G. C., Delegado Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Granada, declarando la invalidez de las operaciones de inmatriculación de las fincas documentadas en la escritura. (Se entregará al presentante fotocopia cotejada de la citada Resolución). Fundamentos de Derecho: Artículos 18 L.H., 23 y 24.2.º de la Ley 19/95 de 4 de julio y Resolución de 4 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca 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 DGRN de 1 de agosto de 2011, 27 de enero, 22 de Julio y 27 de noviembre de 2012 y 1 de diciembre de 2014, entre otras. Acuerdo: Denegar la inscripción del documento presentado por el defecto insubsanable de haber sido declarada nula la segregación cuya inscripción se pretende (arts. 18 L.H., 23 y 24.2.º de la Ley 19/95 de 4 de julio y la Resolución de 4 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca y art. 80 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio y Resoluciones de la DGRN de 1 de agosto de 2011, 27 de enero, 22 de julio y 27 de noviembre de 2012 y 1 de diciembre de 2014, entre otras,); en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación (...) Iznalloz, a 9 de enero de 2018 El Registrador (firma ilegible) Firmado: Natalia Calvente Rando».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Elena Ramos González, notaria de Huelma, interpuso recurso el día 13 de febrero de 2018 en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «Fundamentos de Derecho 1.–Se deniega inmatriculación solicitada en los términos expresados, cuando yo, la notario, entiendo que se cumplen todos los requisitos necesarios para el acceso de la finca por primera vez al Registro. La DGRN en resolución de 7 de abril de 2017 decía: “Los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que ‘serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas

que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas'. Se cumplen pues, indudablemente, los requisitos establecidos por los artículos 205 de la ley Hipotecaria y 298.2 de su Reglamento y 53.7 de la Ley 13/96, entre los cuales, no figura que la finca tenga que tener, para acceder al Registro, una superficie determinada, ni que haya que consultar el histórico del catastro para ver cómo era la finca en la realidad física. La certificación es coincidente a la fecha del otorgamiento de la escritura, que es, por otra parte, el único documento en que, cuando no hay título previo, puede basarse el notario para describir la finca. A la escritura se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto de la misma que, según dice la DGRN, se califica en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el título, requisito también exigido en virtud de la Instrucción de la DGRN de 26 de marzo de 1999, la Sentencia de la Sala 3.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000; el artículo 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. En los mismos términos, el artículo 9 en su apartado b) de la Ley Hipotecaria tras la nueva redacción dada en la Ley 13/2015, de 24 de junio, determina que «siempre que se inmatricule una finca (...) deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa (...)» 2.-La remisión que hace la señora Registradora, conforme a lo dispuesto en el art. 80 del RD 1093/1997, a la Consejería competente «a fin de que se pronuncie sobre la validez o nulidad de la operación de segregación contenida en el título» entiendo no ha lugar y por una razón muy clara: en el título no hay segregación. Se pretende inmatricular fincas coincidentes totalmente con catastro, descritas conforme a las certificaciones catastrales, tanto en los títulos aportados como previos, como en la escritura de venta. Son fincas que no han tenido nunca acceso al Registro de la Propiedad y que responden a una realidad bastante frecuente en algunas poblaciones, en que no hay latifundios, y que existen así en la realidad física. De aceptarse el argumento de la señora Registradora se negaría el acceso al Registro de la Propiedad de fincas pequeñas, ya existentes, creadas normalmente antes de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo, aunque se documenten después públicamente, y aunque originariamente formaran parte de otra mayor. La DGRN en Resolución de 21 de abril de 2016 ha dicho: «Debe recordarse que la nueva reordenación catastral puede deberse no sólo a la realización de actos de relevancia registral (tales como agrupaciones u otros actos de modificación hipotecaria), sino que, incluso a instancia de los propios organismos del Catastro puede producirse una reorganización de las parcelas, e incluso de los polígonos, atendiendo a circunstancias como el uso o destino de la parcela o parcelas en cuestión, una vez realizada una nueva inspección catastral. Tampoco puede olvidarse que habiendo transcurrido más de trece años desde el título previo, el Catastro -como registro administrativo de finalidad fiscal, donde la valoración de las fincas del padrón constituye su elemento esencial- pudo someter a un procedimiento de renovación absoluta en la descripción de las fincas, siendo relevante que al tiempo del otorgamiento del título previo -el año 2000- la normativa vigente preveía expresamente esa renovación del catastro rústico en gran parte de localidades de España.» Indudablemente en la consulta de la Registradora a la cartografía oficial puede que originariamente fueran una finca mayor, pero que está claro que a día de hoy no lo son, lo cual puede deberse a diversas circunstancias que entiendo, no es nuestro cometido valorar. Por otra parte, del tenor del artículo 205 de la

Ley Hipotecaria, resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». En este caso no puede haber pronunciamiento del Registro porque la finca nunca ha estado inscrita».

## IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 16 y 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; 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, 16 de junio y 28 de octubre de 2015 y 10 de enero y 13 de septiembre de 2017.

## 1. En el presente expediente concurren las siguientes circunstancias:

– Mediante la escritura cuya calificación es impugnada, se formaliza la venta de tres fincas rústicas de olivar secano colindantes entre sí y con una superficie, respectivamente, de 34 áreas y 25 centiáreas, 20 áreas y 73 centiáreas y 49 áreas y 78 centiáreas; por tanto, de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo -tres hectáreas para las fincas de secano de la zona-. Son las parcelas 93, 94 y 96 del polígono 9.

– Las fincas no se encuentran inmatriculadas, aportándose como título previo el de partición de herencia de la madre de las vendedoras; y escritura de adición de la misma herencia en la que se incluye una de las fincas que se pretende inmatricular. La finca número 1 del título de venta es la parcela 94, y pertenece a las hermanas pro indiviso por herencia de su madre, formalizada el mismo día que la venta. La finca número 2, parcela 93, pertenece a una de ellas por adjudicación en herencia de su madre formalizada en escritura de fecha 11 de enero de 2007 ante la misma notaria; y la finca número 3, parcela 96, pertenece a la otra hermana también por adjudicación en la herencia de su madre en la misma escritura de 2007.

La registradora, después de consultar los antecedentes de la cartografía catastral correspondiente a las parcelas de las fincas que se pretende inmatricular, aprecia que dichas parcelas pertenecían a otra mayor, o, al menos, las mismas formaban una única finca, por lo que su inscripción como fincas independientes podría suponer una vulneración de las normas relativas a segregaciones de fincas y a las unidades mínimas de cultivo, y por ello remitió la documentación presentada, conforme a lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, a la Consejería competente. Como consecuencia de ello, se recibió en el Registro la resolución dictada por el delegado territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Granada, en la que se declara la invalidez de las operaciones de inmatriculación de las fincas documentadas en la escritura. Por ello acuerda denegar la

inscripción del documento presentado por el defecto insubsanable de haber sido declarada nula la segregación cuya inscripción se pretende.

La notaria autorizante alega, en su impugnación, que se cumplen los requisitos establecidos por los artículos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 298.2 de su Reglamento y 53.7 de la Ley 13/1996, entre los cuales no figura que la finca tenga que tener, para acceder al Registro, una superficie determinada, ni que haya que consultar el histórico del Catastro para ver cómo era la finca en la realidad física. Alega que la remisión que hace la registradora, conforme a lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, a la Consejería competente, no ha lugar, dado que en el título no hay segregación, sino que se pretende inmatricular fincas coincidentes totalmente con Catastro, descritas conforme a las certificaciones catastrales, tanto en los títulos aportados como previos, como en la escritura de venta.

2. Para resolver el presente recurso es conveniente referirse a la evolución legislativa del régimen jurídico de la unidad mínima de cultivo.

La regulación legal sobre las unidades mínimas de cultivo se inicia en España con la aprobación de la Ley de 15 de julio de 1954. El artículo 2 establecía que la división de fincas rústicas sólo era válida si respetaba la unidad mínima de cultivo, regulando algunas excepciones. Los predios de extensión igual o inferior tenían la naturaleza de cosa indivisible, aunque en caso de que, en alguna forma, se incumpliera la norma únicamente se regulaba un derecho de adquisición preferente en favor del colindante (artículo 3).

El Decreto de 25 de marzo de 1955 y la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958 fijaron las extensiones de las unidades mínimas de cultivo en secano y regadío para todos los términos municipales de España.

El Decreto 2799/1962, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de concentración parcelaria, ya establece la sanción de nulidad de los actos y contratos, sean o no de origen voluntario, que implicasen la división de fincas concentradas con infracción de la unidad mínima regulada por la ley, salvo excepciones tasadas (artículo 73). A su vez, se declaraba expresamente la aplicación del artículo 4, párrafo primero, de la Ley de 15 de julio de 1954, como unidad mínima de cultivo, a la unidad tipo de aprovechamiento agrícola.

La Ley 12/1962, de 14 de abril, de explotaciones familiares mínimas, declaró expresamente en vigor la Ley de 15 de julio de 1954, si bien una vez completada la determinación en todo el territorio nacional de la unidad mínima de la explotación familiar quedaría derogada la Ley sobre unidades mínimas de cultivo, a contar desde la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Decreto que corresponda a la última o últimas provincias, Decreto en el que se hará constar expresamente esta derogación (artículo 8).

Establecía su artículo 4 lo siguiente: «Toda descripción de finca rústica deberá contener su medida superficial con la expresión de si el cultivo a que está destinada es de secano o de regadío y, cuando su extensión sea inferior al doble de la señalada para la explotación familiar, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar el carácter de «indivisible», salvo las excepciones consignadas en la Ley. Los Liquidadores del Impuesto de Derechos Reales, los Notarios y Registradores de la Propiedad que liquiden, autoricen o inscriban documentos de cualquier clase en que consten actos o contratos referentes a divisiones o segregaciones que den lugar a fincas cuya superficie sea inferior a la mínima de la explotación familiar, lo pondrán en conocimiento del Servicio de Concentración Parcelaria a los efectos del artículo quinto de esta Ley, haciendo constar esta circunstancia los Notarios en los títulos y los Registradores en las inscripciones correspondientes (...)».

Sin embargo, esta ley no se llegó a desarrollar y la propia Ley de 21 de julio de 1971, de creación de Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, la derogó expresamente, dado que «no ha llegado a entrar en vigor porque, pese al tiempo transcurrido», el Gobierno no había determinado aún la superficie de la explotación familiar en las distintas provincias. Esta ley incluía, además, un mandato al Ejecutivo

para que en el plazo de un año se aprobara un texto refundido en el que se incluyera, entre otras materias, la normativa sobre unidades mínimas de cultivo.

El resultado sería la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, todavía en vigor parcialmente. La disposición final derogatoria primera de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, a su vez, derogó la Ley sobre unidades mínimas de cultivo de 1954.

Los artículos 43 a 48 de esta Ley de Reforma y Desarrollo Agrario regularon el régimen de unidad mínima de cultivo. El artículo 44 establecía que «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». No obstante, se permitía en determinados supuestos la división o segregación, en particular: «a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo. b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario. c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinen a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente».

A su vez, el artículo 45 reconocía un derecho de adquisición preferente: «Cuando de algún modo se infrinja lo prevenido en el artículo 44, los dueños de las fincas colindantes con las parcelas que resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo tendrán el derecho de adquirirlas, cualquiera que sea su poseedor y a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, por el justo precio que, a falta de acuerdo, se determine judicialmente».

Como ha señalado la doctrina, la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, refundió en su texto todas las leyes relativas a estructuras agrarias, entre ellas las de unidades mínimas de cultivo y concentración parcelaria. Sin embargo, en el texto de la ley no aparecieron, por supresión, los artículos referidos de la Ley de Concentración Parcelaria que establecían la nulidad de los fraccionamientos ilegales de las fincas concentradas. En cambio, se incluyó íntegro el texto de la Ley sobre unidades mínimas de cultivo de 1954, volviendo al criticado sistema del retracto de colindantes que, al no distinguir la ley, se hacía extensivo también a las fincas concentradas.

Sin embargo, posteriormente, la disposición derogatoria única de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, derogó expresamente el Título III del Libro Segundo de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario cuyo texto fue aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero.

3. Una de las modificaciones más importantes que introduce la Ley 19/1995, de 4 de julio, norma actualmente vigente, es la revisión del sistema de retracto de colindantes contenido en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, para sancionar con nulidad el fraccionamiento de fincas cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

El nuevo régimen se disciplina en los artículos 23 a 27 de la Ley 19/1995. Según el artículo 24, «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. 3. La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 de este artículo, aun en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos». Y el artículo 25 establece los supuestos en que, por excepción, no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

Según la disposición adicional segunda de la citada Ley 19/1995, son de aplicación plena, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, los preceptos 24, 25, 26, 27 y 28, y se aplicarán en defecto de las normas civiles, forales o especiales, allí donde existan, dictadas por las Comunidades Autónomas de acuerdo con sus competencias estatutarias en materia de Derecho Civil.

La Sala Civil del Tribunal Supremo ha declarado que la sanción de nulidad establecida por el artículo 24.2 citado «se postula con carácter absoluto e insubsanable», pues «es una norma civil porque afecta al derecho de dominio (art. 348 Cc.) y singularmente a una de las facultades que lo integran, la de disposición, la que se limita por razones de función social, por lo que constituye uno de los límites que conforman el régimen normal y ordinario de la propiedad, todo sin perjuicio de su incidencia en otras ramas del ordenamiento jurídico y su evidente perspectiva constitucional, a la que se alude en la Exposición de Motivos de la Ley (VI, párrafo segundo) resaltando que se trata de uno de los preceptos que imponen ciertos límites al contenido y ejercicio de las facultades dominicales y derechos patrimoniales sobre tierras dedicadas a la agricultura, deducibles de su función social, tal y como prevé el art. 33 CE, límites tanto más justificativos cuanto que sirven al objetivo de modernización del sector agrario» (Sentencias del Tribunal Supremo 18 de marzo de 2009 y 21 de noviembre de 2017).

Es conocida, por otra parte, la polémica doctrinal y jurisprudencial relativa a la aplicabilidad de la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958, antes referida, a las Comunidades Autónomas que no han fijado de modo especial la superficie de las unidades mínimas -cfr. las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de marzo y 13 de mayo de 1980, 31 de octubre de 1983, 10 de marzo de 1986, 11 de mayo de 1988, 5 de marzo de 1992, 8 de febrero de 1993 o 16 de mayo de 2011-.

En el caso de Andalucía, el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 7 de marzo de 1996, resolviendo un recurso gubernativo, se refiere de modo concreto a la vigencia de la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958. Posteriormente, la Junta de Andalucía ha venido a dictar la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo rural y Actuaciones Estructurales, por la que aprueba provisionalmente las superficies mínimas de cultivo en su ámbito territorial, para despejar las dudas planteadas sobre la vigencia de la citada Orden Ministerial, y que es actualmente de aplicación en dicha Comunidad.

4. Desde el punto de vista registral, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone 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».

El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como se ha expuesto, 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 como expresa la Resolución de esta Dirección General de 10 de enero de 2017, «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 las resultas 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 –como añade la misma Resolución– 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 incluso, 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 o incluso en la antigüedad probada suficiente como para justificar la inaplicabilidad de la norma, la Ley 19/1995, que estableció la sanción de nulidad –cfr. la Resolución de 25 de mayo de 2002–.

Debe entenderse, por otra parte, que la nulidad civil viene declarada directamente por Ley, aunque la apreciación de sus presupuestos de hecho a efectos registrales se encomiende al órgano administrativo competente en el ámbito agrario.

5. Expuesto el régimen legal tanto sustantivo como registral aplicable, procede ahora analizar el defecto objeto de este concreto expediente, relativo a un supuesto en el cual la registradora con motivo de una inmatriculación obtiene resolución administrativa declarativa de nulidad de la misma, en el marco del procedimiento iniciado en virtud del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997.

Ciertamente, cabe reconocer, como apunta la recurrente, que tanto la normativa sustantiva como la registral en materia de unidades mínimas de cultivo se refieren a los actos de segregación o división de fincas rústicas, sancionando la nulidad de aquellos que se realicen con vulneración de la unidad mínima fijada por la norma.

Por tanto, en principio, no pueden considerarse aplicables tales normas a otros actos o negocios jurídicos, singularmente la transmisión de propiedad, aunque tengan por objeto fincas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo. Pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil) y es doctrina de este Centro Directivo que el principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, exige que las limitaciones legítimamente impuestas a la propiedad y, en consecuencia, a su facultad



dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican -cfr. Resolución de 16 de junio de 2015-.

No obstante, la propia normativa sustantiva permite justificar la aplicación de su régimen prohibitivo no sólo a los actos formales de división o segregación, sino a todos «los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas en contravención de la unidad mínima».

En este sentido, el artículo 16.2 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, dispone que en el suelo en situación rural no sometido al régimen de una actuación de urbanización quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

De igual modo, el artículo 26.2 de la misma ley establece que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. Pues en el suelo rústico, o según la legislación aplicable, suelo no urbanizable, las prohibiciones que le afectan, tanto la de vulnerar la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas -cfr. las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012-.

Por ello, el control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

En consecuencia, conforme a una interpretación sistemática de la normativa específica y el régimen jurídico básico del suelo rural, cabe afirmar la aplicabilidad de la norma sustantiva y el precepto en sede registral, artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, a cualquier acto o negocio jurídico, sea cual sea la forma jurídica que adopte, en cuya virtud se produzca una división o segregación de finca rústica que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo correspondiente.

Recuérdese en este punto la doctrina de esta Dirección General sobre la limitación de medios que dispone el registrador en su función calificadoras -artículo 18 de la Ley Hipotecaria-, lo que no implica tener que desconocer la realidad que evidencian los documentos calificados -Resolución de 21 de mayo de 2007-. Doctrina que posteriormente es completada, habida cuenta de la introducción de determinadas normas que impusieron la obligación al registrador de consultar ciertas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo, así como por una interpretación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria más acorde con el espíritu y finalidad del sistema preventivo de seguridad jurídica, para mantener (Resolución de 13 de septiembre de 2017), que el registrador se encuentra legitimado para acceder a los datos contenidos en otros Registros cuyo contenido pueda afectar a la legalidad del negocio cuya inscripción se pretende.

Esta información debe ser accesible para el registrador en la medida que actúe en ejercicio de su competencia por estar sujeta a publicidad oficial que al tiempo le dota de cognoscibilidad. El acceso al contenido de otros registros constituye, en determinados casos, no sólo una potestad sino una obligación del registrador que no sólo obtiene información relevante para el ejercicio de su competencia de calificación sino que, además, contribuye a la debida agilidad, certeza y flexibilidad del procedimiento registral en beneficio de los administrados. Así, y sin ánimo exhaustivo: en materia de calificación

de situaciones concursales (Resoluciones de 16 de febrero de 2012, 9 de abril de 2013, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017); en materia de consulta al Registro Mercantil (Resoluciones de 12 de abril de 2002, 27 y 28 de febrero, 11 de junio y 5, 24 y 30 de octubre de 2012, 23 de enero y 27 de septiembre de 2014 y 5 de julio y 25 de octubre de 2016); en materia de código seguro de verificación (Resoluciones de 6 de marzo de 2012 y 25 y 30 de enero, 10, 14, 17, 21 y 28 de febrero y 23 de marzo de 2017); en materia de consulta al Catastro (Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016); y en materia de consulta al servicio de índices de titularidades inscritas (Resoluciones de 4 de febrero y 13 y 28 de julio de 2015 y 7 de julio, 2 de septiembre, 10 de octubre y 24 de noviembre de 2016).

Aplicando esta doctrina al supuesto de calificación registral de la inmatriculación de fincas rústicas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo, el registrador deberá iniciar el procedimiento descrito en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, norma registral aplicable al tiempo de la presentación, cuando de los títulos públicos presentados, con independencia de su fecha, y de la consulta al Catastro resulte fehacientemente que la finca que se pretende inmatricular procede de otra mayor, aunque no se formalice documentalmente una división o segregación.

Fuera de este supuesto, procederá la inmatriculación de finca rústica de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo sin que quepa iniciar el procedimiento señalado, y no cabe admitir a estos efectos las meras sospechas o conjeturas o la exigencia de una prueba del hecho negativo de que «no se ha formado por división o segregación de otra mayor».

6. En el caso particular de este expediente la registradora remitió la documentación, conforme a lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, a la Consejería competente a fin de que se pronunciar sobre la validez o nulidad de la operación de segregación contenida en el título, ya que, consultados los antecedentes de la cartografía catastral correspondiente a las parcelas de las fincas que se pretende inmatricular, resulta a su juicio que dichas parcelas pertenecían a otra mayor, o, al menos, las mismas formaban una única finca, por lo que su inscripción como fincas independientes podría suponer una vulneración de las normas relativas a segregaciones de fincas y a las unidades mínimas de cultivo. Posteriormente tuvo entrada en el Registro resolución dictada por el Delegado Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Granada declarando la invalidez de las operaciones de inmatriculación de las fincas documentadas en la escritura, basándose en la cartografía catastral, al entender que las fincas proceden de una finca mayor o finca única, siendo de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo en la zona para fincas de secano -3 hectáreas, conforme a la Resolución de 4 de noviembre de 1996- y no concurriendo ningún supuesto de excepción.

Por ello en el presente caso debe confirmarse la calificación registral, al resultar de la documentación presentada y de los antecedentes catastrales que las fincas proceden de otra finca mayor, implicando un fraccionamiento del terreno contrario a la legislación agraria sancionado con la nulidad plena y absoluta de los actos y negocios jurídicos realizados en su contravención.

Las alegaciones y pruebas que puedan oponerse, basadas en la preexistencia de las fincas a la vigencia de la normativa de 1995 o en la concurrencia de alguna excepción amparada en la norma, deberán articularse ante el órgano administrativo competente mediante el recurso frente a su resolución, y, en caso de recurso contencioso-administrativo, el titular respectivo podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca o fincas objeto de fraccionamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 9 de mayo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.