

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20242 *Resolución de 7 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Benissa, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por doña A. M., doña L. y doña M. F. C. L. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Benissa, doña Irene Bemposta Iglesias, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio.

Hechos

I

Se otorgó el día 21 de mayo de 2021 ante el notario de Benissa, don Ignacio Jorge Castillo López de Medrano-Villar, con el número 575 de protocolo, una escritura de segregación y extinción de condominio.

II

Presentada el día 30 de noviembre de 2021 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Benissa, fue objeto de nota de calificación, de fecha 7 de abril de 2022, por la que se resolvió suspender la inscripción solicitada, por infracción de la normativa relativa la unidad mínima de cultivo y de la superficie administrativa mínima de los terrenos forestales.

Aportada el día 27 de mayo de 2022 diligencia expedida el día 25 de mayo de 2022 por el notario de Benissa, don Ignacio Jorge Castillo López de Medrano-Villar, en la literalmente se exponía que se protocolizaba «la solicitud de licencia de obras sobre una de las fincas objeto de la presente, en la que el Ayuntamiento de Benissa, expediente 243/2021, solicita que se le aporte el número de finca registral, lo cual no es posible, había cuenta que la misma se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. De lo que se desprende que nos encontramos ante una de las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, de 4 de Julio, Ley 19/1995», fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento y datos de presentación:

Escritura de segregación y extinción de condominio autorizada el día 21/05/2021 por el Notario de Benissa don Ignacio Jorge Castillo López de Medrano-Villar, número 575/2021 de su protocolo y que ha causado el asiento de presentación 963 del diario 75, Referencia 3050 de 2021, fecha de entrada 30/11/2021, se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto:

Calificación negativa:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción, el cual literalmente dice lo siguiente: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las

escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General".

De este modo, la Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado ha resuelto suspender, la inscripción del documento objeto del asiento de presentación 963 del diario 75 de este Registro, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los fundamentos de Derecho expresados a continuación:

Hechos.

En la reseñada escritura de segregación, Doña A. M., doña L. y doña M. F. C. L., comparecen como titulares registrales de la finca 2426, la cual consta inscrita con una superficie de 46831 metros cuadrados. A continuación de la finca descrita segrega una parcela de 10479,24 metros cuadrados, otra de 10789,76 metros cuadrados y otra de 10162 metros cuadrados, quedando la finca matriz resto con una superficie de 15400 metros cuadrados tras la segregación. La anterior segregación se efectúa en base a la licencia concedida por decreto de fecha de 29 de septiembre de 2020 por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, firmada digitalmente por el secretario general don M. M. G. M.

Tratándose de una operación de segregación de finca rústica inferior a la unidad mínima de cultivo, el día 23 de diciembre 2021, realiza la comunicación de segregación a la dirección territorial de Agricultura, medio ambiente, cambio climático y desarrollo rural conforme al 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 por el indicado organismo el día 23 de diciembre de 2021, fecha a partir de la cual ha comenzado el cómputo del plazo de cuatro meses para remitir informe.

El día 17 de marzo de 2022 se recibe en este registro de la propiedad, informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica en el que se remite informe agronómico firmado digitalmente el día 4 de marzo de 2022 por doña V. V. B., ingeniera agrícola. En el mismo, tras la fundamentación de su competencia en materia de acuerdos dirigidos a determinar si la división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo vulnera o no la normativa agraria que, actualmente es, a los efectos del RD 1093/1997, la ley 19/1995 de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias y normas autonómicas que desarrollan la misma, acuerdan lo siguiente respecto al presente expediente: "se pretende segregar la finca registral número 2427 cuya superficie es de 46.831 metros cuadrados, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Benissa. La finca n.º 2427 comprende las parcelas catastrales 14,112 y 113 del

polígono 78 del término municipal de Benissa con una superficie de 22776 m², 14693 m² y 9362 m² respectivamente. La suma de las superficies catastrales es de 60804,59 m². Se prete desgregar [sic] de la finca n.º 2427 en cuatro fincas: F1 con una superficie de 10479,24 m², F2 con una superficie de 10789,76 m², la F3 con una superficie de 10162 m² y F matriz con una superficie de 15400. Por su lado, el artículo 71.1 de la ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de estructuras agrarias de la Comunidad Valenciana, establece que la división o segregación de una finca rústica sólo se permitirá cuando no dé lugar a extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida. El decreto 217/1999, de 9 de noviembre de Gobierno Valenciano, que determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, fija en el ámbito de la comunidad Valencia las superficies mínimas de 2,5 hectáreas de secano y 0,5 hectáreas de regadío. A estos efectos se considerará como de regadío, toda aquella parcela cultivada en la que se justifique su derecho a riego. No se aporta certificado de derecho de riesgo de la Comunidad de Regantes. El pasado 1 de febrero se realizó visita a la finca objeto de este informe y se observó que solo hay una pequeña parte de olivar plantada en la parcela 113 y tres bancales de viñedo en la parcela 112, el resto se encuentra sin cultivar. En la parcela 14 existe una construcción de vivienda. Así, pues, aunque no queda claro si la parcela tiene derechos de riesgo ni cual sería en su caso la infraestructura, no se procede a realizar subsanación, ya que al no cumplirse el requisito de estar en cultivo la totalidad de la finca a segregar y al no alcanzar la unidad mínima de cultivo, establecida en 0,5 hectáreas para regadío, como se ha indicado anteriormente, todas las fincas resultantes tras las segregaciones descritas, seguro no cumplirían. A la vista de los anterior, esta Dirección Territorial, desde un punto de vista agronómico emite el siguiente acuerdo: determinar que todas las fincas resultantes, tras las segregaciones o divisiones comunicadas por el Registro de la Propiedad, vulneran la normativa agraria vigente al ser inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en el decreto 217/1999 de 9 de noviembre, del gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, no concurriendo ninguna de las excepciones que permitirían llevar a cabo la segregación o división de conformidad con lo prevenido con lo previsto en el citado artículo 25 de la ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agraria y en la ley 8/2002, de 5 de diciembre de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.”

En consecuencia, el día 7 de abril de 2022 en base al anterior informe emitidos la dirección territorial de Alicante de la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica, la registradora que suscribe resolvió suspender la inscripción solicitada, por infracción de la normativa relativa la unidad mínima de cultivo y de la superficie administrativa mínima de los terrenos forestales, en base a los siguientes fundamentos de derecho.

Se aporta ahora, el día 27 de mayo de 2005, diligencia expedida el día 25 de mayo de 2022, por el notario de Benissa, don Ignacio Jorge Castillo López de Medrano Villar, en la literalmente se expone “que se protocoliza solicitud de licencia de obras sobre una de las fincas objeto de la presente en la que el Ayuntamiento de Benissa, expediente 243/2021, solicita que se le aporte el número de finca registral, lo cual no es posible, había cuenta que la misma se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. De lo que se desprende que nos encontramos ante una de las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, de 4 de julio, Ley 19/1995.”

Al respecto cabe recordar que, independientemente de que la registradora que suscribe no aprecie la excepción alegada, puesto que en todo caso el apartado b) del citado artículo 25 reseñado en la diligencia exige para que concurra aquella excepción 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”, circunstancia que no concurre en el presente expediente puesto que no consta

concedida la licencia pertinente, el informe de la Abogacía General de la Generalitat Valenciana de fecha de 1 de febrero de 2018 sobre el procedimiento que ha de realizar la administración agraria respecto de las comunicaciones realizadas por los registradores en relación con la inscripción de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo determinó con claridad que la competencia para apreciar si esa segregación vulnera o no la superficie mínima de cultivo y si se dan o no las excepciones que permiten la segregación o división de parcelas aun cuando su superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, corresponde a la administración agraria (fundamento que ya se recogió en la primera calificación negativa).

Como se ha apuntado, en el expediente que nos ocupa la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica remitió a este registro informe agronómico firmado digitalmente el día 4 de marzo de 2022, por el que se acordó "determinar que todas las fincas resultantes, tras las segregaciones o divisiones comunicadas por el Registro de la Propiedad, vulneran la normativa agraria vigente al ser inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en el decreto 217/1999 de 9 de noviembre, del gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, no concurriendo ninguna de las excepciones que permitirían llevar a cabo la segregación o división de conformidad con lo prevenido con lo previsto en el citado artículo 25 de la ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agraria y en la ley 8/2002, de 5 de diciembre de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana."

En consecuencia, dados los términos de los pronunciamientos expuestos de la administración agraria, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dichas autoridades administrativas o incluso judicial para instar la rectificación de las resoluciones dictadas.

Fundamentos de Derecho.

Respecto a los hechos expuestos, 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, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no la excepción, 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 en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior". 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 supuesto de hecho objeto del presente expediente no es el de una parcelación urbanística, por lo que la licencia municipal de segregación no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo. Si bien la

licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesiedad 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.

Tal cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública mediante Resolución de 27 de noviembre de 2012 (reiterada en las de 25 de abril y 7 de agosto de 2014, 11 de diciembre de 2017) 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 8.2.º de la Ley Hipotecaria permite la creación de una sola finca registral discontinua, la legislación agraria prohíbe, declarándolas nulas según el artículo 24 de la Ley de Explotaciones Agrarias, la división o segregación de una finca rústica cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 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).”

En consecuencia, en materia de unidad mínima de cultivo la competencia para su regulación y determinación, corresponde a la Comunidad Autónoma y no a los Ayuntamientos ni a otras Corporaciones (RDGRN 2 de noviembre de 2012). Por ello, la licencia de segregación que dé el Ayuntamiento en fincas rústicas debe respetar en todo caso la normativa agraria, según el 249.2 del decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje y por lo tanto la norma sobre la Unidad Mínima de Cultivo que está recogida en los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

En este sentido se ha pronunciado igualmente el informe de la Abogacía General de la Generalitat Valenciana de fecha de 1 de febrero de 2018 sobre el procedimiento que ha de realizar la administración agraria respecto de las comunicaciones realizadas por los registradores en relación con la inscripción de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo. En dicho informe se determina que “el artículo 80 del RD 1093/1997 no está atribuyendo a la administración agraria competencia para determinar si una actuación urbanística de segregación es conforme a la normativa urbanística, sino que se limita el acuerdo de la administración agraria a determinar si esa segregación vulnera o no la superficie mínima de cultivo y si se dan o no las excepciones que permiten la segregación o división de parcelas aun cuando su superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo. En consecuencia, no se vulneran competencias locales ni de órganos urbanísticos por el hecho de emitir el acuerdo exigido por el artículo 80 del RD 1093/1997.”

La Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana establece una regulación sobre esta materia en los artículos 76 y siguientes, disponiendo el artículo 77 que: 1. La división o segregación de una finca rústica solo se permitirá cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida, excepto si se trata de cualquier tipo de disposición o intercambio a favor de personas propietarias de parcelas colindantes, siempre que, como consecuencia de esta disposición o intercambio, no quede ninguna parcela con una extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 2. Serán nulos y no producirán efectos de división o segregación entre las partes contratantes ni con relación a terceros, los actos o negocios jurídicos, cualquiera que sea su naturaleza o clase, por cuya virtud se pretenda la mencionada división o segregación de las parcelas contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior. Para su válida y eficaz división o segregación se estará a los estrictos términos y supuestos que con carácter excepcional vengan contemplados por la legislación estatal en dicha materia. 3. En zonas de reestructuración parcelaria, finalizada la reestructuración, solo será posible la división o segregación de fincas de reemplazo en los casos establecidos por el artículo 25 de la ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

Asimismo, la Disposición derogatoria única en su punto 2 dispone que “Tras la entrada en vigor de esta ley continuará vigente el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determinan la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunitat Valenciana.”

En consecuencia, en la actualidad la unidad mínima en la Comunidad Valenciana se regula por el Decreto 217/1999, de 9 de Noviembre del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, diferenciando entre secano y regadío, definiendo aquello que se considerará de regadío como “toda parcela cultivada en la que se justifique su derecho a riego” y estableciendo los supuestos en los cuales podrán segregarse o dividirse fincas rústicas, aun dando lugar a superficies no cultivables inferiores a lo que se fija como unidad mínima de cultivo. En efecto, el artículo único dispone: “Unidades Mínimas de Cultivo: determinación de su extensión.

1. De conformidad con lo que establece el artículo 23 de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Autonómica Valenciana 2/1997, de 13 de julio, modificativa de la Disposición Adicional Tercera número 2 de la ley 4/1992, se fijan en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma las superficies de 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío, como las expresadas unidades de cultivo.”

Por lo que respecta a los terrenos forestales, el Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana dispone en su artículo 18: “1. Se establece la superficie administrativa mínima de veinticinco hectáreas forestales continuas.

2. Tendrán la condición de indivisibles los terrenos forestales que pertenezcan al mismo propietario y cuya división dé lugar a terrenos forestales de superficie inferior a veinticinco hectáreas.

3. Se podrá alcanzar o superar la superficie administrativa mínima a los efectos de gestión mediante:

a) Varias parcelas colindantes cuando pertenezcan los terrenos a un solo propietario y se gestionen conjuntamente.

b) Cuando se asocien dos o varios propietarios para poner en común sus terrenos forestales, o encargar la gestión conjunta de sus terrenos a un tercero, mediante alguna de las formas permitidas en la legislación vigente, tales como comunidad de bienes, sociedades, contratos civiles, entidades de custodia y otros.”

En consecuencia, en base a los informes reseñados en los hechos, la segregación cuya inscripción se solicita no cumple la normativa en materia de unidad mínima de cultivo.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Irene Bemposta Iglesias Registradora de la Propiedad de Benissa, acuerda:

1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la expresada calificación (...)

Benissa, diecisiete de junio del año dos mil veintidós.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Doña Irene Bemposta Iglesias.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M., doña L. y doña M. F. C. L. interpusieron recurso el día 8 de agosto de 2022 mediante escrito con los siguientes fundamentos:

«Hechos

Primero. Hechos manifestados en la nota de calificación que conllevan la suspensión de la inscripción.

En el apartado de hechos de la nota de calificación, se indica lo siguiente:

“En la reseñada escritura de segregación, Doña A. M., doña L. y doña M. F. C. L., comparecen como titulares registrales de la finca 2426, la cual consta inscrita con una superficie de 46831 metros cuadrados. A continuación de la finca descrita segrega una parcela de 10479,24 metros cuadrados, otra de 10789,76 metros cuadrados y otra de 10162 metros cuadrados, quedando la finca matriz resto con una superficie de 15400 metros cuadrados tras la segregación. La anterior segregación se efectúa en base a la licencia concedida por decreto de fecha de 29 de septiembre de 2020 por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, firmada digitalmente por el secretario general don M. M. G. M.”

En este párrafo constan las medidas de las parcelas cuya segregación se solicita, así como las de la finca matriz resto. Más adelante en el mismo apartado de hechos, se indica que el registro de la propiedad de Benissa, tratándose de un suelo rústico, solicitó informe a la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica, que informó que las parcelas derivadas de dicha segregación no respetaban las unidades mínimas de cultivo, de modo que calificó negativamente la inscripción y se acordó su suspensión.

Posteriormente, esta parte aportó la documentación acreditativa de que la licencia de obras de una de las parcelas segregadas obras se encontraba solicitada y en tramitación, habiendo solicitado el Ayuntamiento la previa inscripción de la segregación con el fin de poder conceder la licencia.

Una vez aportada dicha documentación, el registro de la propiedad no volvió a solicitar informe de la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica, por lo que, entendiéndose que esta es la autoridad competente para pronunciarse sobre la posibilidad de autorizar la segregación o no, creemos que la suspensión de la inscripción y la calificación negativa de la misma no se ajusta a Derecho.

Por tanto, dos serán los motivos en los que se funda este recurso: (i) La competencia de la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica para pronunciarse sobre si procede o no la segregación de 1a finca, no siendo por tanto competencia del registro de la propiedad; y (ii) la aplicación de la excepción del artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Por otro lado, debemos manifestar que el presente recurso se presenta contra la suspensión de la segregación únicamente respecto de la finca de la que se pretende destinar a una construcción permanente de vivienda, pero no en relación al resto de fincas segregadas, de las que no existe licencia de obras.

Segundo. Competencia de la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica para determinar si procede o no la segregación.

Entendemos que no corresponde a la Sra. Registradora apreciar si se dan las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, puesto que el órgano competente para ello es la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica.

Así lo ha recogido esta Dirección General en varias resoluciones, citando a estos efectos la resolución de 29 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Algete, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y elevación a público de documento privado de compraventa (...), que dispone:

“Como ha reiterado este Centro Directivo -vid. Resolución de 12 de diciembre de 2019-, 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’.”

Por tanto, creemos que la calificación que recurrimos, en tanto no se ha remitido copia de los documentos presentados en el registro de la propiedad a la Consellería de Agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica, para que sea ésta quien decida sobre si procede o no la segregación en vista a la aplicación del artículo 25 de la Ley 19/1995, no es ajustada a Derecho.

Tercero. Licencia de construcción como excepción a la norma.

El apartado b) del artículo 25 de la Ley 19/1995 dispone que si 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, se permitirá la segregación aunque la finca resultante sea inferior a la unidad mínima de cultivo.

En la documentación obrante en este expediente puede apreciarse que se presentó ante el registro de la propiedad la documentación administrativa correspondiente, acreditativa de que la finca segregada se destinará de modo efectivo, dentro del año siguiente a una edificación de vivienda. Por tanto, entendemos que es aplicable la excepción invocada.

Fundamentos de Derecho.

I. (...)

Primero (...)

II. De fondo.

Tercero. Competencia de la autoridad autonómica para determinar la aplicación de la excepción de la norma.

Como hemos citado más arriba, creemos que es de aplicación la Resolución de esta Dirección General de 29 de enero de 2021, que reitera otras resoluciones de 10 de enero de 2017; 27 de junio de 2018; 12 de diciembre de 2019; y que ha sido reiterada en la reciente resolución de 31 de mayo de 2022.

Cuarto. Excepción a la norma.

Asimismo, creemos que es de aplicación el artículo 25 de la Ley 19/1995, apartado b), conforme a lo indicado en el cuerpo de este escrito.

Por todo lo expuesto,

Solicitamos a la Sra. registradora de la Propiedad que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por promovido en legal tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación negativa, y tras los trámites oportunos, se remita el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Solicitamos al Centro Directivo que, tras los trámites oportunos, se dicte resolución por la que se estime el presente recurso y se acuerde revocar la nota de calificación del registrador.»

IV

La registradora de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

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; 249.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje; 76 y siguientes y la disposición derogatoria única de la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana; el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo; los artículos 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; 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, 28 de octubre de 2015, 10 de enero de 2017 y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero de 2021 y 11 de julio de 2022.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura se segregación y extinción de condominio que da lugar a cuatro fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo aplicable en la zona, pero que cuenta con licencia urbanística municipal que autoriza la segregación bajo condición de destinar la porción segregada en el plazo de un año a una edificación de carácter no agrario.

Tras realizar la preceptiva comunicación, la Administración Agraria competente remite informe desfavorable en el sentido de determinar que todas las fincas resultantes, tras las segregaciones o divisiones comunicadas por el Registro de la Propiedad, vulneran la normativa agraria vigente al ser inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, no concurriendo ninguna de las excepciones que permitirían llevar a cabo la segregación o división de conformidad con lo prevenido con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias y en la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.

En consecuencia, en base al anterior informe la registradora resolvió suspender la inscripción solicitada, por infracción de la normativa relativa la unidad mínima de cultivo.

Posteriormente, se incorpora diligencia por el notario autorizante, en la que literalmente se expone que se protocoliza «la solicitud de licencia de obras sobre una de las fincas objeto de la presente, en la que el Ayuntamiento de Benissa, expediente 243/2021, solicita que se le aporte el número de finca registral, lo cual no es posible, había cuenta que la misma se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. De lo que se desprende que nos encontramos ante una de las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, de 4 de Julio, Ley 19/1995».

La registradora, de nuevo, califica negativamente por la existencia de informe desfavorable, en los términos expuestos en los antecedentes.

El recurso se presenta contra la suspensión de la segregación únicamente respecto de la finca de la que se pretende destinar a una construcción permanente de vivienda, pero no en relación con el resto de fincas segregadas, de las que no existe licencia de obras. Las recurrentes oponen que no corresponde a registradora apreciar si se dan las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, puesto que el órgano competente para ello es la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, debiendo remitir copia de los documentos presentados a la misma, para que sea ésta quien decida sobre si procede o no la segregación. Argumentan, además, que es de aplicación el artículo 25 de la Ley 19/1995, apartado b), conforme se acredita con la solicitud de licencia diligenciada.

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 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 (...)».

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 innecesariedad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

Es cierto que pudiera concurrir en el supuesto, dada la finalidad constructiva, 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, 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, habiendo cumplido la registradora el deber de comunicación.

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 28 y 53 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas-, 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, 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 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.

4. En el presente expediente, el recurso se centra únicamente respecto de la finca de la que se pretende destinar a una construcción permanente de vivienda, pero no en relación con el resto de fincas segregadas, de las que no existe licencia de obras.

Las recurrentes consideran que acredita la concurrencia de la excepción prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1995, apartado b), al aportar diligencia notarial en la se incorpora la contestación municipal a la solicitud de licencia de obras que señala que debe aportarse nota simple actualizada de la finca sobre la que se va a construir. Además, apunta que la apreciación de dicha excepción corresponde en todo caso a la Administración.

Por su parte, la registradora mantiene que, a pesar de que no aprecie la concurrencia de la excepción alegada, puesto que en todo caso el apartado b) del citado artículo 25 reseñado en la diligencia exige para que concurra aquella excepción que «la porción segregada se destine 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», circunstancia que no concurre en el presente expediente puesto que no consta concedida la licencia pertinente, la competencia para su apreciación corresponde a la Administración agraria y ésta ya se ha pronunciado en sentido negativo.

Tienen razón las recurrentes al considerar que la documentación aportada con posterioridad, un informe técnico municipal en el que se observan deficiencias a subsanar para conceder la licencia de obras presenta la suficiente entidad para poder justificar el inicio de un nuevo procedimiento conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 y remitirla al órgano competente para apreciar las excepciones.

Debe tenerse presente que el apartado b) del citado artículo 25 de la Ley 19/1995 impone un condicionante que puede y debe cumplirse con posterioridad a la segregación, «dentro del año siguiente», y que es recogido por la propia licencia municipal de segregación.

Esto último, unido a la diligencia notarial que complementa la escritura en el sentido de alegar la excepción al citado precepto, junto a la solicitud de licencia de obras incorporada, constituye nueva documentación que puede ser valorada por la Administración Agraria competente y justificar, por tanto, la nueva comunicación al amparo del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997.

Por lo que formalizándose una segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo y no habiendo obtenido pronunciamiento favorable de la Administración Agraria no puede procederse a la inscripción como sostiene la registradora, por lo que sólo en este sentido se confirma su calificación.

Mas habiéndose aportado nueva documentación cabe iniciar de nuevo el procedimiento del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación.

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

Madrid, 7 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.