

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13032** *Resolución de 11 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Albocàsser-Morella, por la que se deniega la inscripción de unas segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo.*

En el recurso interpuesto por don D. V. S. y doña S. V. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Albocàsser-Morella, doña Naira Recatalá Montoliu, por la que se deniega la inscripción de unas segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo.

#### Hechos

I

Mediante escritura de segregación y compraventa otorgada el día 20 de octubre de 2020 ante el notario de Castellón de la Plana, don Eduardo José Delgado Terrón, con el número 1.396 de protocolo, de una finca registral con una superficie de 4.141 metros cuadrados se segregaron y vendieron dos porciones: una de 371 metros cuadrados de frutales secano, que se correspondía con la referencia catastral 12119A010000260000ZO, y otra porción de suelo urbano, de 89 metros cuadrados, que se correspondía con la referencia catastral 8383505YK4688S0001RP. Y quedaba una porción resto con 3.680 metros cuadrados, sin correspondencia exacta con inmueble catastral alguno, pues se decía ser parte de un inmueble catastral con referencia 12119A010000280000ZR, con una superficie de 9.128 metros cuadrados.

En la escritura se decía que «no se incorpora la debida Licencia de Segregación, debido a que las fincas ya se encuentran segregadas en catastro». Pero sí se incorporaba un certificado municipal con el siguiente contenido: «- Las parcelas con referencia catastral actual 12119A010000260000ZO y 8383505YK4688S0001RP, en el anterior catastro respondían por parte de la parcela 25 del polígono 22. - El mencionado catastro actual entró en vigor en el año 2006 y consta como aprobado por la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón y por este Ayuntamiento, por lo que se hace constar igualmente, que es innecesaria la licencia de segregación/agrupación para las fincas rústicas/urbanas que han resultado segregadas y/o agrupadas por la actualización catastral mencionada, dándose como válido el resultado de dichas equivalencias reflejadas en el nuevo catastro del municipio, vigentes desde dicho momento».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por D. V. S. el día 21/02/2022, bajo el asiento número 883, del tomo 57 del Libro Diario y número de entrada 384, en unión de la liquidación del Impuesto, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Castellón don Eduardo José Delgado Terrón, con el número 1396/2020 de su protocolo, de

fecha 20 de octubre de 2020, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

En la escritura anteriormente relacionada doña A., doña F. y don M. V. B. segregan una heredad de 371 metros cuadrados de frutales secano que se corresponde con la referencia catastral 12119A010000260000ZO y otra porción de suelo urbano de 89 metros cuadrados en la calle (...) que se corresponde con la referencia catastral 8383505YK4688S0001RP.

La finca matriz de la que se segregan (registral 46 de Torre d'En Bessora) es una heredad en la partida (...) de 4.141 metros de cereal, higueras, almendros y olivos, parcela 25, polígono 22. Tras la segregación queda un resto de finca matriz de 3680 metros cuadrados de cereal, higueras, almendros y olivos.

Acto seguido los citados doña A., doña F. y don M. V. B. venden las dos fincas segregadas a don D. V. S.

Se incorpora a la escritura certificado expedido el día 20 de octubre de 2020 por doña I. B. G., Secretaria accidental del Ayuntamiento de La Torre d'En Bessora, acreditativo de que "las referencias catastrales 12119A010000260000ZO y 8383505YK4688S0001RP, en el anterior catastro respondían por parte de la parcela 25 del polígono 22", y de la innecesariedad de licencia de segregación por la actualización catastral mencionada.

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

Las superficies de las fincas resultantes, tanto de la parcela segregada como la del resto de finca matriz, son inferiores a la unidad mínima de cultivo fijada por la Comunidad Autónoma Valenciana en el Decreto de 9 de noviembre de 1999 del Gobierno Valenciano, por lo que se envió en fecha 18 de diciembre de 2020 comunicación a la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural en aplicación del artículo 80 RD 1093/97, de 4 de julio, remitiendo la documentación aportada para efectuar la segregación así como la nota simple de la finca matriz.

Con fecha 12 de marzo de 2021 se emitió comunicación del Director Territorial, don T. V. R., en el que se informa la no posibilidad de realizar la inmatriculación de la segregación solicitada dado que se ha comprobado que la segregación propuesta no está contemplada en ninguna de las excepciones previstas en la legislación estatal (artículo 25 de la Ley 19/1995) ni en la autonómica (artículo único del Decreto 217/1999 en el que se determinan las Unidades Mínimas de Cultivo) y que el Ayuntamiento afectado no ha solicitado el preceptivo informe a esta Consellería. No obstante, no se tuvo constancia de la citada comunicación por no tener acceso a la sede Electrónica correspondiente, ya que dicha comunicación se recibe vía electrónica pero no por los cauces telemáticos previstos por la legislación hipotecaria y especialmente habilitados por el Colegio de Registradores.

Posteriormente, se recibe el día 21 de febrero de 2022 instancia privada en la que se solicita "que tenga por presentado este escrito, y según la documentación de la que dispone en su poder y este escrito, lleve a cabo la inscripción de la segregación realizada en escritura pública ante el Sr. Notario de Castellón, D. Eduardo José Delgado Terrón..." por lo que se entiende la voluntad de nueva presentación de la documentación para su inscripción.

Desde que se realiza dicha comunicación a la Consellería y, especialmente, desde que se tiene conocimiento de la emisión del informe, se mantienen conversaciones telefónicas donde se pone de relieve la situación, como bien se señala en la instancia. En dichas comunicaciones, así como en la instancia privada –y en ningún caso

anteriormente en el título presentado— se comunica por el presentante la intención de realizar una edificación. Ante ello, se propone la posibilidad de acogerse a la excepción prevista en el artículo 25.b de la Ley 19/1995 y de presentar documentación complementaria, con la correspondiente licencia, para remitir nueva comunicación a la Consellería a efectos de que la misma pueda apreciar la procedencia o no de dicha excepción. Sin embargo, como se pone de relieve con la instancia privada presentada, aún no se ha obtenido la licencia correspondiente, tan sólo se manifiesta dicha voluntad a través de un proyecto, no siendo competencia de esta registradora apreciar dicha excepción legalmente prevista, siendo competencia del organismo competente. Y así lo ha puesto de relieve la Dirección General: “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” (Resolución de 13 de febrero de 2019).

Se señala en la instancia presentada que “la Consellería no ha emitido el informe en plazo que le concede la legislación por lo que, y según lo que establece el artículo 80 RD 1093/1997, la Registradora de la Propiedad ha de practicar los asientos solicitados”. Como se ha indicado, sí se ha obtenido informe negativo de la Consellería en plazo, lo que impide su inscripción. Y, aun en el supuesto de que no se hubiese emitido el mismo en plazo (y que se acompaña), tampoco puede compartirse dicho criterio por tratarse la segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo un acto contrario a la ley (al citado artículo 80 RD 1093/1997) que no puede quedar convalidado ante la falta de emisión de informe por lo siguiente.

#### Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación el artículo 80 del RD 1093/1997, de 4 de julio, artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, artículos 61 y ss de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, Artículos 232, 247 y 249 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, así como el principio de legalidad que rige nuestro sistema registral, el artículo 16.2 TRLS 7/2015, de 30 de octubre, y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### Resolución de la Dirección General de 27 de junio de 2018:

“Por ello, la mención que se hace en el citado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 (norma, por tanto, meramente reglamentaria y necesariamente subordinada a la ley) sobre atribución de competencias a órganos administrativos para dictar resoluciones declarativas de la nulidad de actos civiles (de segregación o división de terrenos de propiedad privada) debe entenderse en sus justos límites. En este sentido es la ley la que declara nulo y sin efecto alguno el acto o contrato que realiza el fraccionamiento prohibido (infringiendo la unidad mínima de cultivo), y que esta nulidad no responde a la falta de elementos esenciales del negocio, sino a la vulneración de una prohibición legal expresa (cfr. artículo 6.3 del Código Civil), norma prohibitiva que tiene como presupuesto de aplicación la concurrencia del supuesto de hecho que contempla que es el de la ilicitud del objeto (finca inferior a la unidad mínima de cultivo).

Ahora bien, la apreciación de la concurrencia de este supuesto de hecho depende de circunstancias fácticas extradocumentales, tales como la realidad del cultivo que se desarrolla en la finca (en este caso, según el Catastro, ‘almendro secano’) o, refiriéndonos al supuesto de hecho concreto de este expediente, a la existencia o no de infraestructuras de riego, o de los derechos de riego de que disponga el propietario reconocidos por la comunidad de regantes a la que pertenezca o por la Confederación

Hidrográfica competente, entre otras circunstancias. Por tanto, la nulidad del acto de fraccionamiento depende de dos factores, uno positivo (la finca resultante ha de ser de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo) y otro negativo (ausencia de concurrencia de una causa legal de excepción).

El hecho de que estos elementos dependan de factores cuya apreciación en la práctica pueda requerir la intervención y valoración de técnicos y el examen de circunstancias factuales es lo que justifica que, dependiendo la validez civil del acto de tales factores, el reiterado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 articulese como fórmula para resolver el problema de la calificación de tales títulos la de la reiterada comunicación por parte del registrador a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma, articulando una suerte de presunción de inexistencia de causa obstativa al reconocimiento de la excepción alegada a la prohibición legal en caso de que la Administración autonómica no formule contestación negativa en el plazo de cuatro meses previsto en la norma.

Pero del mismo modo que la licencia urbanística no es constitutiva del derecho civil correspondiente (a la división, edificación o uso del suelo) –*vid.* artículos 11 y siguientes de texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana–, tampoco puede afirmarse que la resolución administrativa de declaración de nulidad prevista en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 constituya un elemento formal y materialmente constitutivo, ‘ad substantiam’, de dicha nulidad, por lo que no cabe realizar una suerte de interpretación ‘a contrario sensu’ pretendiendo que en caso de omisión de dicha resolución expresa y formalmente declarativa de tal nulidad el acto de fraccionamiento infractor de la prohibición del artículo 24 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias quedaría sanado o convalidado.

Interpretarlo así conduciría inevitablemente a entender que el Real Decreto 1093/1997 modifica la Ley 19/1995 al añadir una excepción más (no emisión de la citada resolución en plazo) a las previstas en su artículo 25, lo cual obviamente no es posible por razón de su rango, sometida como está la norma reglamentaria al principio de jerarquía normativa y al de sometimiento de toda actuación administrativa a la Ley (*vid.* artículos 9.3 y 106 de la Constitución, 2.2 del Código Civil y 128.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

8. La recurrente pretende salvar los obstáculos que para la inscripción pretendida resulta de todo lo anterior alegando una interpretación del reiterado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 del que resultaría un criterio de automatismo en la práctica de la inscripción en caso de que la Administración Autonómica no emita en el plazo de cuatro meses la resolución administrativa de declaración de nulidad, entendiendo que del citado precepto sólo cabe derivar la existencia de dos únicas hipótesis posibles: o hay tal resolución de nulidad en plazo (en cuyo caso el registrador ha de denegar la inscripción) o no la hay (en cuyo caso el registrador ha de practicar la inscripción). Sin embargo, esta interpretación no se acomoda ni al tenor literal de la norma, ni al significado y alcance que cabe atribuirle con arreglo a su finalidad y a la hermenéutica sistemática de la misma.

Las hipótesis que resultan de la norma son: a) en el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el registrador denegará la inscripción; b) si la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el registrador practicará los asientos solicitados, y c) pero hay también una tercera hipótesis, con resultado igualmente favorable a la inscripción, que consiste literalmente en lo siguiente: ‘En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión’.

Ya hemos se ha dicho ‘supra’ que la redacción de este artículo 80 ha sido uno de los más criticados doctrinalmente de todo el Real Decreto 1093/1997 por su deficiente técnica normativa, y de ello ofrece una nueva muestra este último inciso porque evidentemente el mero transcurso del plazo de cuatro meses desde la remisión per se no aboca a ninguna conclusión, ni favorable ni desfavorable. La norma está sincopada faltándole un elemento integrador del supuesto de hecho a que se refiere, debiendo

entenderse por el contexto que dicha norma ha de leerse como si dijera 'en el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión de la comunicación por el registrador sin emitir contestación'.

A partir de aquí puede entenderse que esa contestación necesariamente ha de consistir en una resolución expresa negativa o positiva, o por el contrario estimarse que dicha contestación (cuyo contenido no define la norma) puede ser cualquiera que desvirtúe la presunción favorable a la existencia de una excepción a la prohibición legal de fraccionamientos del suelo rústico dando lugar a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo. Pero como la norma no da respuesta directa por su propia literalidad a tal interrogante lo lógico es acudir a un ejercicio hermenéutico basado en la finalidad del precepto y de los demás concurrentes, así como al sentido que resulta de su interpretación sistemática.

Por ello si consideramos: a) que la Ley 19/1995 establece como regla general la de la prohibición de las divisiones o segregaciones de finca rústica que den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo; b) que dicha regla la formula por activa (cfr. apartado 1 del artículo 24: sólo son válidas tales divisiones o segregaciones cuando no se infrinja a ese límite) y por pasiva (cfr. apartado 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); c) que en la escritura calificada ni se acredita, ni se alega, ni resulta elemento alguno que abone la concurrencia de ninguna de las posibles causas de excepción previstas a la prohibición anterior en el artículo 25 de la citada Ley 19/1995 o en el Decreto de la Generalitat Valenciana de 9 de noviembre de 1999; d) el criterio de interpretación restrictiva de las normas excepcionales (cfr. artículo 4.2 del Código Civil); e) que en materia de nulidad o validez civil de los actos y contratos sujetos al Derecho privado no rige la técnica del silencio administrativo; f) que el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 no contempla los efectos de los informes de la Administración autonómica desfavorables (por razón del fondo o por razón de la falta de aportación de documentación necesaria para un pronunciamiento expreso) sin llegar a dictar resolución declarativa de la nulidad de los actos de segregación o división de fincas rústicas, y g) que las hipótesis contempladas por dicho precepto son la de inscripción (en caso de resolución acreditativa de la existencia de un supuesto de excepción) o de denegación (en caso de resolución expresa declarativa de nulidad o falta de contestación por la Administración en plazo), hipótesis que hay que completar con la posible suspensión de la inscripción (no denegación) en casos como el que ahora contemplado en que existiendo un informe desfavorable por falta de documentación suficiente que permita apreciar la concurrencia de la causa de excepción, no llega a formularse resolución de declaración de nulidad".

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Naiara Recatalá Montoliu registrador/a de Registro Propiedad de Albocàsser-Morella a día catorce de marzo del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. V. S. y doña S. V. R. interpusieron recurso el día 13 de abril de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Motivos.

Primero. (...)

En opinión de esta parte, la decisión adoptada por el Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella debe ser revocada en la medida en que, según tendremos oportunidad de demostrar, se sustenta en consideraciones que no se encuentran soportadas por la normativa sustantiva y competencial de aplicación.

De hecho, debemos anticipar que la decisión impugnada se basa en una norma derogada: la Ley 8/2002 (a la que se refiere expresamente, como hemos visto). Esta norma fue derogada expresamente por la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana (en adelante, "Ley 5/2019").

Hecha la anterior precisión, sin más dilación pasamos a exponer los concretos motivos por los que procede revocar la resolución impugnada y, como consecuencia de ello, acordar la inscripción de la segregación elevada a escritura pública; al menos, en los que respecta a la parcela urbana de 89 m<sup>2</sup> (que se corresponde con la referencia catastral núm. 8383505YK4688S0001RP).

Segundo. Encontrándonos ante una finca registral de naturaleza mixta (urbana y rural), no resulta de aplicación la normativa que regula la unidad mínima productiva invocada por la decisión impugnada.

Constituye un hecho no controvertido que la finca registral matriz afectada por la segregación formalizada a través de la escritura otorgada el día 20 de octubre de 2020 estaba formada por varias fincas catastrales, estando una de ellas clasificada como suelo urbano.

Se trata de la parcela con referencia catastral núm. 8383505YK4688S0001RP, que la resolución impugnada reconoce que se trata de una "porción de suelo urbano de 89 metros cuadrados en la Calle (...) que se corresponde con la referencia catastral 8383505YK4688S0001RP".

Encontrándonos ante una parcela clasificada urbanísticamente como "suelo urbano", su segregación respecto de la finca matriz (rústica) no estaba sujeta a la normativa estatal y autonómica que se invoca en la decisión impugnada (al menos, en lo que afecta a su inscripción registral).

Así lo han señalado los Tribunales del orden civil, siendo ejemplo de ello, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra en su Sentencia de 3 de julio de 2013 (...):

"Es de gran importancia señalar que, conforme al artículo 47 de la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras Agrícolas de Navarra, la figura de la unidad mínima de cultivo sólo es predicable respecto de suelo no urbanizable, no siendo aplicable a suelos de otra naturaleza. Además, dicha figura está llamada a operar en los casos en los que haya habido una transformación previa de la propiedad, esto es, en los casos de concentración parcelaria, de modo que si ésta no se ha iniciado carece de toda virtualidad (...)

La naturaleza mixta del suelo se constata en la cédula parcelaria de la finca, de fecha anterior a la compraventa litigiosa, obrante al folio 56 de las actuaciones, donde se recoge una superficie de algo más de ocho mil treinta y cinco metros (8.035,64 metros) de arbolado diverso, con un valor catastral de ciento veintidós mil trescientos veinticinco euros y ochenta y tres céntimos (121,83); y otra de cuatrocientos seis metros (406 metros) destinada a suelo, parcialmente grafiado como suelo urbano y con un valor catastral de veintidós mil trescientos veinticinco euros y noventa y cuatro céntimos (22.325,94? [sic]), importe que claramente no se corresponde con el valor de suelo no urbanizable. Así las cosas, conforme a la legislación precitada, la unidad mínima de cultivo no es de aplicación al presente caso".

Importa señalar que la anterior Sentencia se dicta con motivo de la acción de nulidad y anulabilidad del contrato de compraventa (e inherente anulación de la inscripción registral) por considerar que mediaba la causa de nulidad derivada de "la infracción de la regulación sobre la superficie de las unidades mínimas de cultivo –Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de explotaciones agrarias, la Ley foral de Navarra 1/2002, de 7 de marzo, de infraestructuras agrarias y de la Ley foral de Navarra 35/2002, de 20 de diciembre y RD 1093/1997, de 4 de julio–" (véase Fundamento de Derecho Primero "Los términos del litigio").

Y debe añadirse que la Sentencia confirma las dos sentencias recaídas en primera y segunda instancia (desestimatorias de la acción de nulidad y anulabilidad), confirmando la legalidad de la segregación y compraventa realizada y su ulterior inscripción registral.

La aplicación de la anterior doctrina jurisprudencial al caso que nos ocupa resulta evidente en la medida en que se da la necesaria identidad sustantiva y material. En efecto, existe identidad normativa en ambos casos, a excepción de la normativa autonómica en materia de “unidad mínima productiva”.

Esa diferencia es intrascendente en la medida en que, al igual que la normativa foral citada por el Tribunal Superior de Justicia de Navarra, tanto la Ley 19/1995 como la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, vinculan el concepto “unidad mínima productiva” al suelo rústico, es decir, al suelo no urbanizable.

Siendo ello así, en la medida en que la finca registral cuya segregación se pretende tiene una doble naturaleza (urbana y rústica), la inscripción de esa operación no se encontraría sujeta a la normativa invocada por la decisión impugnada; lo cual debería motivar su revocación y, como consecuencia de ello, que se acuerde la inscripción de la segregación formalizada en la escritura otorgada el día 20 de octubre de 2020.

Tercero. El informe autonómico solicitado e invocado por la resolución no es el previsto por el artículo 80 del RD 1093/1997.

No obstante la invocación de la normativa sustantiva que regula la “unidad mínima productiva”, la cual hemos demostrado que no resultaría aplicable, la resolución impugnada justifica la calificación desfavorable de la segregación con base en el Oficio de la Dirección General de Agricultura de fecha 12 de marzo de 2022 en el que se concluye que “de la documentación remitida por ese registrador no se observa la existencia de alguna de las excepciones contempladas tanto en la legislación estatal (Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias) ni en la autonómica (Decreto 217/1999, de 9 de noviembre del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo)”.

La resolución impugnada otorga a dicho oficio naturaleza jurídica vinculante por considerar que es el “informe” previsto y regulado por el artículo 80 del RD 1093/1997, rechazando la posibilidad de considerar de oficio la aplicación de las excepciones previstas en la normativa estatal (Ley 19/1995) y en la normativa autonómica (Ley 5/2019) a la regla general de vedar cualquier segregación que dé lugar a una parcela de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

En opinión de esta parte, el Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella está atribuyéndole al Oficio de la Dirección General de Agricultura una naturaleza jurídica que no ostenta. Con ello queremos decir que, la Administración a la que debería haberse consultado es el Ayuntamiento donde radica la finca registral matriz cuya segregación se pretende.

Esa conclusión estaría respaldada por las siguientes consideraciones:

1. El artículo 80 del RD 1093/1997 en ningún momento se refiere de forma expresa a la Administración Autonómica, sino que utiliza el término “Administración agraria competente”; por lo que habrá que estar a la regulación competencial aplicable en cada territorio, cuestión esta que traslada el análisis a la normativa autonómica aplicable.

2. El desplazamiento de la normativa estatal por la regulación que cada Autonomía apruebe estaría respaldado por los siguientes preceptos:

– Por un lado, el artículo 23.2 de la Ley 19/1995 dispone expresamente que “Corresponde a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial”.

– Junto a lo anterior, debemos llamar la atención sobre el contenido de la Exposición de Motivos del RD 1093/1997, paladina expresión de la *mens legislatoris*.

El legislador nacional no pudo ser más categórico respecto de la prevalencia de la regulación autonómica:

“La regulación de la inscripción de los actos de parcelación se hace en el capítulo X. Al respecto, se ha tenido en cuenta la existencia de distintas normas urbanísticas materiales en diferentes Comunidades Autónomas, por lo que los artículos son estrictamente tabulares dejando a aquellas normas las cuestiones de fondo; ello significa que la aplicación de las soluciones hipotecarias –únicas y uniformes– dependerán, en gran medida, de la previa aplicación de las diversas regulaciones sustantivas autonómicas, sobre todo en lo que se refiere a sus propios criterios en materia de parcelación”.

– La regulación contenida en el artículo 80 del RD 1093/1997 es de naturaleza procedimental, enmarcándose el contenido sustantivo del trámite regulado en el ámbito urbanístico; materia sobre la que la Generalitat Valenciana ostenta competencia exclusiva.

3. En el marco de las competencias exclusivas que ostenta, el legislador autonómico ha establecido una regulación específica para la inscripción de las parcelaciones de suelo rústico según la cual, la Administración a la que debe consultar el Registro de la Propiedad (ex artículo 80 RD 1093/1997) es la Corporación Local en la que se encuentra la parcela cuya segregación se pretende.

Dicha regulación se encuentra recogida en el artículo 249 del TRLOTUP (el cual se responde con el artículo 230 de la LOTUP), cuya aplicación al presente caso es reconocida por la propia resolución impugnada.

Importa señalar que la regulación contenida en dicho precepto no existía en la Ley 8/2002. Tampoco ha sido objeto de regulación en la vigente Ley 5/2019; lo cual es entendible, habida cuenta el rango normativo y competencia] de la LOTUP (y de su vigente Texto Refundido).

Pues bien, el artículo 249 del TRLOTUP en su apartado 5.º dispone lo siguiente:

“Si se pretendiere una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, la notaría, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el personal registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin que se emita informe, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el personal registrador de la propiedad”.

Como puede observarse, a través de dicho precepto ha sido el propio legislador autonómico el que ha definido cuál es la Administración Pública a la que consultar antes de realizar la inscripción de una parcelación en suelo rústico, señalando de forma expresa que esa Administración es la Corporación Local en la que se encuentren los terrenos.

Esa tramitación fue cumplida escrupulosamente por la Notaría en la que se formalizó la escritura cuya inscripción se pretende. Prueba inequívoca de ello es el Certificado del Ayuntamiento de La Torre d'En Bessora que figura incorpora o al mismo, en el que se manifiesta que “es innecesaria la licencia de segregación/agrupación para las fincas rústicas/urbanas” (...).

4. La anterior conclusión en modo alguno vendría enervada por la regulación contenida en la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

El análisis de dicha norma resulta obligado en el presente recurso habida cuenta que es invocada en el oficio que emite la Dirección General de Agricultura a petición del Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella y que incorpora como adjunto la notificación de calificación desfavorable.

Pues bien, el análisis de la Orden de 17 de octubre de 2005 permite comprobar que la competencia de la Conselleria de Agricultura para la emisión de informes en ningún caso se encuentra vinculada a la inscripción registral de parcelaciones de fincas rústicas. Así puede comprobarse de la lectura de su artículo 3, a cuyo contenido nos remitimos y damos aquí por reproducido.

Esa Administración únicamente tendría competencias para la emisión de los siguientes informes (ex apartado e) del artículo 3):

“Los referentes a parcelación o segregaciones de fincas o terrenos rústicos regulados en el Título III de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de Explotaciones Agrarias, el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, y en el Título IV de la ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.”

Como puede observarse, en el apartado antes transcrito no se hace referencia al RD 1093/1997. Siendo ello así, la emisión de dichos informes debe entenderse referida (en su caso) al ámbito estrictamente urbanístico; es decir, durante la tramitación de los procedimientos para el otorgamiento de las licencias de parcelación de fincas rústicas.

En cualquier caso, la posible contradicción entre la Orden de 17 de octubre de 2005 y el TRLOTUP debería resolverse en favor de esta última y ello en aplicación de los principios generales de jerarquía normativa y temporalidad: (i) el TRLOTUP tiene rango de Ley, mientras que la Orden de 17 de octubre de 2005 tiene rango reglamentario; y (ii) el TRLOTUP es una norma posterior en el tiempo a la Orden de 17 de octubre de 2005.

Abunda en lo anterior, el hecho de que la competencia en materia agrícola que primigeniamente pudiera tener la Administración Autonómica es delegable a las Corporaciones Locales. Prueba inequívoca de ello es la previsión contenida en el artículo 13 de la Ley 8/2002, según el cual “La conselleria competente en materia de agricultura delegará la competencia para emitir el informe referido en los artículos anteriores en aquellos ayuntamientos que lo soliciten y acrediten cumplir los siguientes requisitos:(...)”.

Siendo ello así, resulta evidente que la Orden de 17 de octubre de 2005 no desplazaría a la regulación contenida en el artículo 249.5 del TRLOTUP.

Todo lo anterior permite comprobar que la decisión impugnada no resulta conforme al Derecho en la medida en que se sustenta en un informe emitido por una Administración distinta de la que la normativa de aplicación atribuye la competencia para emitir el informe previsto en el artículo 80 del RD 1093/1997.

En la medida en que existe un certificado municipal (Administración competente ex artículo 249 del TRLOTUP) favorable a la inscripción registral de la segregación, la única solución aplicable que resulta conforme al Ordenamiento Jurídico es la revocación de la calificación desfavorable acordada por el Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella.

Cuarto. Subsidiamente [sic] procede la inscripción de la segregación de la parcela urbana.

En el hipotético e improbable caso de que los anteriores motivos de impugnación sean desestimados, entiende esta parte que –como mínimo– debería autorizarse la inscripción de la parcela urbana de 89 m2 que se corresponde con la referencia catastral núm. 8383505YK4688S0001RP.

La inscripción de dicha parcela vendría motivada por la aplicación de la excepción prevista en el artículo 25.b) de la Ley 19/1995.

La aplicación de esta excepción a las segregaciones de las parcelas urbanas vinculadas registralmente a otra parcela rústica ha sido admitida expresamente por nuestros Tribunales, por considerar que en caso contrario se estaría atentando contra el derecho a la propiedad privada en la medida en que se estaría impidiendo el desarrollo efectivo de los derechos y obligaciones que la normativa urbanística (estatal y autonómica) impone a los propietarios de suelo urbano.

Ejemplo de ello es la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 26 de noviembre de 2014 (...):

“Pues bien, la inclusión de parte de una finca rural en la delimitación de suelo no urbanizable de núcleo rural, ya esté previamente edificada, o tenga por finalidad su edificación, comporta la aplicación de la excepción contemplada por el art. 25.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, a la prohibición de división de fincas rústicas inferiores a la unidad mínima de cultivo, ya que supone una clara transformación urbanística del ámbito con una finalidad residencial completamente ajena a los fines y usos naturales del suelo no urbanizable. No se trata de una segregación sustentada en la mera voluntad de la propiedad, sino fundada en el propio proceso de transformación urbanística operado por el planificador.

No cabe aceptar que la inclusión en el núcleo rural posibilita la segregación de la porción incluida en dicho ámbito y simultáneamente negar que quepa segregar el resto de la finca rural por la razón de que no alcanza la unidad mínima de cultivo, puesto que conduciría, o bien a la imposibilidad de desarrollar el planeamiento, salvo que se atuviera el planificador a la estructura de la propiedad abarcando en la delimitación del núcleo rural la totalidad de las fincas registra/es, aun cuando ello no sea oportuno ni conveniente, o bien a la forzosa unidad registral de diferentes parcelas urbanísticas, entendidas como unidad de suelo con uso urbanístico independiente (art. TRLS2008). lo que tampoco parece razonable desde el desiderátum de concordancia entre la ordenación urbanística y el Registro de la Propiedad que el legislador persigue desde la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo”.

En idénticos términos se pronuncia el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en su Sentencia de 16 de noviembre de 2020 (...) cuyo contenido no incorporamos dado que es idéntico al antes transcrito.

Importa señalar que la anterior línea jurisprudencial ha sido asumida por la Dirección General de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana. Así se constata a través del Informe jurídico emitido en el expediente C-43/2021, de fecha 9 de marzo de 2022, en el que se concluye de forma categórica que:

“En relación con la cuestión planteada, lo cierto es que la normativa hoy vigente, esto es el Decreto Legislativo 1/21, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP) no distingue en principio entre las parcelaciones o divisiones de terrenos que se pueden llevar a cabo bien en suelo no urbanizable, bien en suelo urbanizable sin programación o en suelo urbano. Da unas reglas para saber cuándo es innecesario el otorgamiento de licencia, puesto que establece como regla general la necesidad de la misma para ello (art. 247 TRLOTUP). Establece los casos en que las parcelas son indivisibles según la clase de suelo (art. 248 TRLOTUP), especificando únicamente aquí en cuanto al suelo urbanizable sin programación que las parcelas ubicadas en el mismo no son divisibles, salvo que reúnan los requisitos del art. 249 TRLOTUP. Y por último en este artículo 249 establece las reglas y principios que se deben seguir en las parcelaciones de fincas rústicas, concretando que en el suelo no urbanizable y en el urbanizable sin programa aprobado es exigible la licencia para toda división o segregación de fincas o terrenos, salvo los supuestos de innecesariedad, previa la declaración del Ayuntamiento, previstos en el art. 247 antes mencionado.

Por tanto, no hay mención expresa a la posibilidad de segregar o dividir fincas en función de su distinta clasificación y calificación. Las conclusiones que se establecían en consulta contestada por esta Dirección General en el expediente C-63/14, al que hace referencia el preguntante, deben mantenerse: la regla que, de modo expreso se incluyó en la ley sobre Suelo no Urbanizable de 1992 y también en la de 2004. no hacía otra cosa que hacer explícito algo que estaba implícito en la lógica del régimen de las

parcelaciones. Este aspecto implícito es que el presupuesto previo del régimen de las parcelaciones es la clasificación del suelo. Las reglas en cada caso establecidas para que sea posible una parcelación dependen de cuál sea la clasificación del suelo. No existen reglas para fincas con dos clasificaciones distintas. Cada clase de suelo tiene sus reglas. Por lo tanto, sólo se parte de la previa segregación de una finca por su clase de suelo es posible luego aplicar el régimen de parcelaciones. Así, esta Dirección General entiende que está implícito en el sistema que siempre va a ser posible una segregación de una finca para separar y diferenciar las partes que tienen distinta clasificación". (...).

En atención a lo expuesto, en aplicación de la doctrina jurisprudencial y de la línea interpretativa de la propia Generalitat Valenciana, entiende esta parte que debería estimarse parcialmente el presente recurso de modo que se acuerde la inscripción de la segregación elevada a escritura pública; al menos, en los que respecta a la parcela urbana de 89 m<sup>2</sup> (que se corresponde con la referencia catastral núm. 8383505YK4688S0001RP).

En su virtud,

Solicitamos que, teniendo por presentado este escrito junto con la documentación que lo acompaña, lo admita, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la decisión del Registro de la Propiedad, de fecha 14 de marzo de 2022, por la que se califica desfavorablemente (y como consecuencia de ello, decide no inscribir) la escritura de segregación y compraventa otorgada el día 20 de octubre de 2020 ante el Notario Castellón de la Plana, D. Eduardo José Delgado Terron, bajo el núm. 1396 de su protocolo; y en mérito de lo expuesto, acuerde:

– Estimar el presente recurso, revocar la decisión impugnada y, como consecuencia de ello, acordar la inscripción registral de la escritura de segregación y compraventa otorgada el día 20 de octubre de 2020 ante el Notario Castellón de la Plana, D. Eduardo José Delgado Terron, bajo el núm. 1396 de su protocolo.

– Subsidiariamente, revocar la decisión impugnada y, como consecuencia de ello, acordar la inscripción de la segregación elevada a escritura pública; al menos, en los que respecta a la parcela urbana de 89 m<sup>2</sup> (que se corresponde con la referencia catastral núm. 8383505YK4688S0001RP).»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 29 de abril de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe, y remitió el expediente a este centro directivo. Asimismo, hacía constar el haber dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 18, 243 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 44 del Reglamento Hipotecario; 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; el 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; los artículos 61 a 63 de Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad 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; la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; los artículos 3 y 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 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 la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2018 y las en ella citadas.

1. De una finca registral con una superficie de 4.141 metros cuadrados se segregan y venden dos porciones: una de 371 metros cuadrados de frutales secano que se corresponde con la referencia catastral 12119A010000260000ZO y otra porción de suelo urbano de 89 metros cuadrados que se corresponde con la referencia catastral 8383505YK4688S0001RP, y queda una porción resto con 3.680 metros cuadrados, sin correspondencia exacta con inmueble catastral alguno, pues se dice ser parte de un inmueble catastral con referencia 12119A010000280000ZR con una superficie de 9.128 metros cuadrados.

En la escritura se dice que «no se incorpora la debida Licencia de Segregación, debido a que las fincas ya se encuentran segregadas en catastro». Pero sí incorpora un certificado municipal sobre innecesariedad de licencia para las segregaciones/agrupaciones que constan en la actualización catastral del año 2006.

La registradora suspende la inscripción señalando que las superficies de las fincas resultantes, tanto de las parcelas segregadas como la del resto de finca matriz, son inferiores a la unidad mínima de cultivo, y que por ello, la declaración municipal de innecesariedad de licencia de segregación no es suficiente para las parcelaciones en suelo rústico, pues estas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo, y porque, tras consulta efectuada por la registradora conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, consta que con fecha 12 de marzo de 2021 se emitió comunicación del director territorial, don T. V. R., en el que se informa la no posibilidad de realizar la inmatriculación (sic) de la segregación solicitada dado que se ha comprobado que la segregación propuesta no está contemplada en ninguna de las excepciones previstas en la legislación estatal (artículo 25 de la Ley 19/1995) ni en la autonómica (artículo único del Decreto 217/1999 en el que se determinan las unidades mínimas de cultivo).

Los compradores de las porciones segregadas y ahora recurrentes alegan, en esencia, que, según el artículo 249 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, la Administración competente a la que debería haberse consultado por el registradora no es la autonómica, sino el Ayuntamiento donde radica la finca registral matriz cuya segregación se pretende, del que se obtuvo resolución, que se incorporó a la escritura calificada, en la que se manifiesta que «es innecesaria la licencia de segregación/agrupación para las fincas rústicas/urbanas». Por todo ello, piden la revocación íntegra de la calificación registral, o al menos, subsidiariamente, que se revoque en lo que se refiere a la porción segregada de 89 metros cuadrados de suelo urbano y se permita su inscripción, por estimar que no le resulta aplicable la normativa agraria.

2. Como hizo la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2018, «antes de examinar la concreta cuestión planteada en el recurso, procede delimitar el marco normativo que debe tenerse en cuenta para resolverlo:

a) Por lo que se refiere a la legislación urbanística estatal, el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, prohíbe las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, “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”.

b) En el ámbito de la legislación urbanística valenciana, el artículo 230 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, establece en su apartado 2 que “en ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación (...)”, añadiendo en su apartado 3 que “tampoco podrán autorizarse en el

suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas”; de modo que conecta los actos de segregación y división en suelo rústico con la observancia de la normativa sectorial que en cada caso sea aplicable, por lo que debe analizarse especialmente el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

c) A su vez, el régimen de las unidades mínimas de cultivo está regulado en el ámbito de la Comunidad Valenciana por su Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, que define en su artículo 61 la unidad mínima de cultivo como “la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona tomada en consideración”, añadiendo su artículo 62 que “1.º Las unidades mínimas de cultivo se determinarán para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas mediante decreto del Consell de la Generalitat. 2.º A estos efectos, se considerará como de regadío, previa comprobación por el órgano correspondiente de la conselleria competente en materia de agricultura, o departamento que lo sustituya, toda aquella parcela cultivada en la que se justifique su derecho a riego. 3.º Las unidades mínimas de cultivo establecidas en el presente artículo tendrán plena aplicación respecto de la legislación autonómica en materia de suelo no urbanizable”.

Finalmente, establece un régimen de indivisión de las parcelas en caso de infracción de la citada unidad mínima, disponiendo en su artículo 63.1 que “1.º La división o segregación de una finca rústica sólo se permitirá cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida” (se exceptúa los supuestos de disposición o intercambio a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de esta disposición o intercambio no quede ninguna parcela inferior a la unidad mínima de cultivo). Añade el apartado 2 del mismo precepto la sanción civil de nulidad de la división o segregación en caso de infracción: “2.º Serán nulos y no producirán efectos de división o segregación entre las partes contratantes ni con relación a terceros, los actos o negocios jurídicos, cualesquiera que sea su naturaleza o clase, por cuya virtud se pretenda la mencionada división o segregación de las fincas contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior”.

Añade el precepto como norma de concordancia con la legislación estatal que “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”, excepciones a las que el artículo 64 de la misma Ley añade, sin perjuicio de las excepciones contempladas por la legislación estatal, la relativa a los supuestos de segregación o división que sea “consecuencia de la compraventa concertada sobre la totalidad de la finca arrendada entre el arrendatario titular de un arrendamiento histórico valenciano y el propietario de la misma. Para la aplicación de esta excepción será requisito imprescindible que la calificación y existencia del arrendamiento histórico valenciano haya sido objeto de reconocimiento mediante declaración de la administración agraria autonómica o resolución judicial firme”.

En el caso del presente expediente, no estando en presencia de este último supuesto, habrá que estar al régimen fijado por la legislación estatal a la que se remite la norma valenciana. Añadamos ahora que, de conformidad con el artículo 62.1 de la Ley 8/2002, antes transcrito, el Decreto de la Generalitat Valenciana de 9 de noviembre de 1999 fija en su artículo único, y “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. A tales efectos, –añade la norma– se considerará como de regadío, previa comprobación por el órgano competente de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, o departamento que lo sustituya, toda aquella parcela cultivada en la que se justifique su derecho a riego”.

d) El régimen legal estatal en este ámbito sectorial, al que se remite la normativa de la Comunidad Valenciana, aparece regulado en la Ley 19/1995, de 4 de julio,

de Modernización de las Explotaciones Agrarias, cuyo artículo 24, en sus dos primeros apartados, tiene el siguiente contenido: “1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior”.

No obstante, el artículo 25 de la misma ley permite la división o segregación en determinados supuestos en concreto: “a) disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo; b) 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 (...) c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos. d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa”.

A los supuestos de excepción citados se ha de añadir el relativo a la compra de finca sujetas a arrendamientos históricos del artículo 64 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, antes visto, y finalmente el contemplado en el apartado 3 del artículo único del Decreto de 9 de noviembre de 1999, que admite la división o segregación de las fincas rústicas, aun cuando den lugar a superficies no cultivables inferiores a la unidad mínima de cultivo, además de en los casos del artículo 25 de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, “en los supuestos en los que la finalidad de la división o segregación de las fincas rústicas sea la construcción o instalación de pozos, transformadores depósitos y balsas de riego, cabezales comunitarios de filtraje y abonado, ampliaciones de caminos en beneficio de una colectividad de construcciones agrícolas y ganaderas”. Para este específico caso el citado precepto exige que se justifica tal finalidad “en expediente incoado al efecto, que incorpora el preceptivo trámite de audiencia a los interesados que sean conocidos y que contenga informe favorable de la administración competente, que finalizará con Resolución motivada al respecto de la finalidad que pretenda la división o segregación solicitada”.»

3. En el presente caso, alegan los recurrentes que ya obtuvieron del Ayuntamiento, como Administración urbanística competente, la correspondiente declaración de innecesaridad de licencia de segregación.

Ahora bien, como se dijo en la ya citada Resolución de 27 de junio de 2018, «el supuesto de hecho objeto del presente expediente no es el de una parcelación urbanística, por lo que la licencia de segregación (o en nuestro caso, declaración de innecesaridad de tal licencia) no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues estas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo. Como ya ha señalado este centro directivo (*vid.* Resoluciones de 10 de junio de 2009 y 2 de noviembre de 2012), si bien la licencia municipal, o la certificación de su innecesaridad, 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. Como antes vimos, el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal prohíbe las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, “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”, y, a su vez, en el ámbito de la legislación urbanística valenciana, el artículo 230 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, establece en su apartado 2 que “en ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación (...)”; de modo que conecta los actos de

segregación y división en suelo rústico con la observancia de la normativa sectorial que en cada caso sea aplicable, por lo que no es suficiente que en suelo rústico la segregación o división del terreno esté autorizada mediante una licencia urbanística municipal, pues siendo condición necesaria, en los términos previstos en cada caso por la ley, no es suficiente, pues ni el objeto de dicha licencia responde a la necesidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación agraria, ni los Ayuntamientos que expiden tales licencias tienen competencias en esta materia».

En el caso que ahora nos ocupa, resulta, además, que tras consulta efectuada por la registradora conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, consta que con fecha 12 de marzo de 2021 se emitió comunicación del director territorial, don T. V. R., en el que se informa la no posibilidad de realizar la inmatriculación (sic) de la segregación solicitada dado que se ha comprobado que la segregación propuesta no está contemplada en ninguna de las excepciones previstas en la legislación estatal (artículo 25 de la Ley 19/1995) ni en la autonómica (artículo único del Decreto 217/1999 en el que se determinan las unidades mínimas de cultivo).

Por tanto, en aplicación de la normativa reseñada, la nota de calificación, en lo que se refiere a las porciones resultantes de carácter rústico, y con la salvedad que a continuación se dirá, ha de ser confirmada y desestimada la pretensión de los recurrentes en orden a su revocación completa.

4. Queda por examinar la pretensión subsidiaria de los recurrentes conforme a la cual piden que, al menos, se revoque parcialmente la nota de calificación en lo que se refiere a la porción segregada de 89 metros cuadrados de suelo urbano y se permita su inscripción por estimar que a dicha porción no le resulta aplicable la normativa agraria.

La solicitud formulada por los recurrentes plantea como cuestión determinar si, efectivamente, estamos ante suelo urbano y si la finca resto igualmente es suelo urbano o rústico, puesto que de ser suelo rústico no sólo debe tenerse en cuenta la normativa urbanística, de competencia municipal, sino también la normativa reguladora del suelo rústico, referente a las unidades mínimas de cultivo, de competencia del órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma.

En el presente expediente de una finca registral con una superficie de 4.141 metros cuadrados se segregan y venden dos porciones: una de 371 metros cuadrados de frutales secano que se corresponde con la referencia catastral 12119A010000260000Z0 y otra porción de 89 metros cuadrados que se corresponde con la referencia catastral 8383505YK4688S0001RP. Y queda una porción resto con 3.680 metros cuadrados, sin correspondencia exacta con inmueble catastral alguno, pues se dice ser parte de un inmueble catastral con referencia 12119A010000280000ZR con una superficie de 9.128 metros cuadrados.

Se incorpora un certificado municipal con el siguiente contenido: «– Las parcelas con referencia catastral actual 12119A010000260000Z0 y 8383505YK4688S0001RP, en el anterior catastro respondían por parte de la parcela 25 del polígono 22. – El mencionado catastro actual entró en vigor en el año 2006 y consta como aprobado por la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón y por este Ayuntamiento, por lo que se hace constar igualmente, que es innecesaria la licencia de segregación/agrupación para las fincas rústicas/urbanas que han resultado segregadas y/o agrupadas por la actualización catastral mencionada, dándose como válido el resultado de dichas equivalencias reflejadas en el nuevo catastro del municipio, vigentes desde dicho momento».

Es en la referencia catastral de la parcela 8383505YK4688S0001RP donde se expresa que es una porción de suelo urbano de 89 metros cuadrados.

Y queda una porción resto con 3.680 metros cuadrados, sin correspondencia exacta con inmueble catastral alguno, pues se dice ser parte de un inmueble catastral con referencia 12119A010000280000ZR con una superficie de 9.128 metros cuadrados, que se califica como rústica en el certificado catastral, aunque se describe como urbana en la escritura.

A efectos de la legislación agraria resulta, además, que tras consulta efectuada por la registradora conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 consta que con

fecha 12 de marzo de 2021 se emitió comunicación del director territorial, don T. V. R., en el que se informa la no posibilidad de realizar la inmatriculación (sic) de la segregación solicitada dado que se ha comprobado que la segregación propuesta no está contemplada en ninguna de las excepciones previstas en la legislación estatal (artículo 25 de la Ley 19/1995) ni en la autonómica (artículo único del Decreto 217/1999 en el que se determinan las unidades mínimas de cultivo).

Es decir, existe una aparente contradicción, pues respecto de la parcela segregada de 89 metros cuadrados que se corresponde con la referencia catastral 8383505YK4688S0001RP en el Catastro se declara como urbano, pero, sin embargo, por el órgano competente de la comunidad autónoma se indica la imposibilidad de practicar la segregación por contravenir la normativa correspondiente a las unidades mínimas de cultivo.

Es por ello, que este conflicto debe ser resuelto con carácter previo ante el correspondiente órgano de la comunidad autónoma competente en materia agraria, interponiendo, en su caso, los correspondientes recursos.

Esta dirección general ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 11 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.