

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**23018** *Resolución de 12 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mancha Real, por la que deniega la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por don A. O. P. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Mancha Real, doña Aurora María Barranco Aguayo, por la que deniega la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio.

#### Hechos

I

Se otorgó el día 20 de abril de 2023 ante el notario de Jimena, don Fernando Ruano Císcar, con el número 129 de protocolo, una escritura de segregación y extinción de condominio.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 2375  
Asiento de presentación: 1042 del Diario 146  
Presentado: veintitrés de noviembre del año dos mil veintitrés  
Presentante: O. P., P.  
Naturaleza: escritura pública  
Objeto: segregación y extinción de condominio  
Número de protocolo: 129/2023.  
Notario autorizante: Fernando Ruano Císcar

El Registrador de la Propiedad que suscribe, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, ha dictado la siguiente nota de calificación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

1. El documento calificado, otorgado en Jimena, ante el Notario Don Fernando Ruano Císcar, el día 20/04/2023, bajo el número 129/2023 de protocolo, que tuvo entrada en este Registro el día 23/11/2023, a las 11:30:00, con número de entrada 2375, y que motivó el Asiento 1042 del Diario 146, presentado por Don/ña O. P., P.
2. Dicha escritura se despachó parcialmente el día 10 de enero de 2024, suspendiéndose la calificación respecto de la finca registral 3.757 de Bedmar, prorrogándose el asiento de presentación de conformidad con el art. 80 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, pues respecto de ella don A., don F., don P. O. P. y don

P. J. O. P. y doña M. E. P. V., como dueños de la finca registral 3.757 de Bedmar, inscrita como "suerte de tierra", según el título "hoy olivar de riego como se acredita con el certificado de la comunidad de regantes", previa rectificación de superficie según medición técnica aportada, segregan de ella una porción "olivar de riego" de 68 áreas 82 centiáreas, otra porción "olivar de riego" de 81 áreas y 51 centiáreas, quedando un resto "olivar de riego" de 92 áreas y 25 centiáreas. Y proceden a extinguir el condominio existente entre ellos realizando las adjudicaciones de las porciones resultantes contenidas en la escritura.

Se acompaña certificado de 10 de mayo de 2021 de la comunidad de regantes "Las Albarizas" expedido por don A. L. F. D., secretario de la comunidad, con firma manuscrita, con visto bueno del Presidente, con firma manuscrita (considerando el notario autorizante legítima la firma del Secretario), no indicándose el nombre del presidente ni acreditándose sus cargos respectivos.

Se acompaña notificación de la Secretaría General del Ayuntamiento de Bedmar, firmado electrónicamente por doña C. G. G., el 31 de marzo de 2023, de la licencia municipal de segregación.

A la vista de que la unidad mínima de cultivo señalada en Bedmar y Garcéz por las Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza es de 3,00 hectáreas para las fincas de secano y 0,25 hectáreas para las fincas de regadío; que la finca registral 3.757 de Bedmar consta inscrita en el Registro como "secano" con una superficie de 2 hectáreas 61 áreas y 80 centiáreas (aunque según reciente medición se expresa en el título tener una superficie de 2 hectáreas 42 áreas y 57 centiáreas); que las fincas resultantes de segregación son inferiores a la unidad mínima de cultivo señalada para las fincas de secano; y que a efectos de la normativa relativa a las unidades mínimas de cultivo el órgano competente para decidir respecto de la validez o nulidad de la segregación es el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procedió a remitir la escritura presentada a la Delegación Provincial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía solicitando pronunciamiento al respecto.

3. El día 20 de marzo de 2024 tiene entrada en este Registro de la Propiedad Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Jaén, por la que se declara la nulidad de los actos de segregación de la finca registral 3.757 de Bedmar, correspondiente al Registro de la Propiedad de Mancha Real, formalizada en la escritura presentada (copia de la cual se acompañará a la presente nota de calificación).

4. Calificada la documentación presentada, no procede acceder a la práctica de los asientos solicitados por cuanto tratándose de un acto de segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, la Administración agraria competente ha declarado la nulidad de la segregación pretendida.

#### Fundamentos de Derecho.

Según el art. 80 del RD 1093/1997, de 4 de julio: "Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el

titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento”.

La aplicación de dicho precepto procede incluso cuando la licencia municipal de segregación afirme que vista la normativa de unidades mínimas de cultivo, no hay inconveniente en que se produzca la mencionada segregación. Como señala la RDGSJFP de 27 de julio de 2022, “como ha reiterado este Centro Directivo –vid. Resolución de 10 de enero de 2017–, 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 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.

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, vigente desde el día 2 de octubre de 2016–, bien mediante la propia impugnación de la propia resolución, primero en vía administrativa, y luego en vía judicial, para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.”

Y la aplicación de dicho precepto procede incluso aunque se acredite el carácter de regadío de las fincas afectadas por certificado de la comunidad de regantes o de la Confederación Hidrográfica, pues la competencia para determinar si se cumplen las normas relativas a la unidad mínima de cultivo corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo señaló la RDGRN 2 de noviembre de 2012, “Quedan pues, en conflicto la certificación de la Confederación Hidrográfica, que habilita –con referencia al número de finca registral– la segregación por calificar las fincas como de regadío intensivo y cumplir los mínimos de extensión, y el acuerdo denegatorio de la Comunidad Autónoma que – aunque estando de acuerdo en la extensión mínima de la unidad mínima de cultivo

correspondiente a las parcelas de regadío intensivo—anula la segregación por considerar que son fincas de regadío extensivo y no cumplen por ello con la extensión mínima.

(...) es a la Confederación Hidrográfica a la que compete, al exceder del ámbito de una Comunidad Autónoma, la administración y control del dominio público hidráulico y aprovechamientos de interés general, así como el otorgamiento de autorizaciones y concesiones referentes al dominio público hidráulico de la zona y el asesoramiento a particulares.

Pero la determinación de la unidad mínima de cultivo para secano y regadío —y por tanto la diferenciación entre regadío intensivo y extensivo, corresponde a la Comunidad Autónoma (cfr. artículo 23 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias).

La registradora cumplió correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997. Y si la Junta de Andalucía —pese a la afirmación de la Confederación Hidrográfica de que el riego es intensivo afirma que la segregación es inválida por no cumplirse la unidad mínima correspondiente al riego extensivo, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos que pudieran corresponder a la interesada para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma”.

Acuerdo

Denegar la inscripción solicitada  
Contra la resolución administrativa (...)

Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el artículo 322 y 323, de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...)

Mancha Real, a fecha de la firma La Registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aurora María Barranco Aguayo registrador/a de Registro Propiedad de Mancha Real a día uno de abril del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. O. P. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 20 de junio de 2024 en el que alegaba lo siguiente:

«Teniendo en cuenta que la parcela 3.757 (parcela 11) del protocolo N.º: 129/2023 del Notario Autorizante Fernando Ruano Císcar la cual se pretende segregar consta de 2,4207 hectáreas

De la cual se crearía

- la Segregación 1 con 0,6882 ha
- la Segregación 2 con 0,8151 ha
- resto de parcela 0,9225 ha

Superficies que superan la unidad mínima para cultivo de regadío que se la Junta de Andalucía, le asigna en Jaén para la población de Bedmar y Garcéz donde se ubica la parcela mencionada, por lo que

Se solicita

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, rogamos sea aceptado el expediente los actos de segregación de la finca registral n.º 3.757 de Bedmar (Jaén) correspondiente al registro de la propiedad de Mancha Real, formalizada en escritura otorgada en Bedmar el 20 de abril de 2023 ante el notario d. Fernando Ruano Císcar con número de protocolo 129».

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

**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; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 44 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 19, 20 y 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 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; la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2009; la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas; la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de diciembre de 2021, 27 de julio de 2022 y 10 de enero de 2023.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio en la que concurren las siguientes circunstancias:

- en la escritura se formaliza la segregación, previa rectificación de superficie según medición técnica aportada, de la finca registral 3.757 de Bedmar, inscrita como «suerte de tierra», según el título «hoy olivar de riego como se acredita con el certificado de la comunidad de regantes».
- en concreto se segrega de ella una porción «olivar de riego» de 68 áreas y 82 centiáreas, otra porción «olivar de riego» de 81 áreas y 51 centiáreas, quedando un resto «olivar de riego» de 92 áreas y 25 centiáreas.
- y los titulares proceden a extinguir el condominio existente entre ellos realizando las adjudicaciones de las porciones resultantes contenidas en la escritura.
- se acompaña notificación de la Secretaría General del Ayuntamiento de Bedmar, acreditativa de la licencia municipal de segregación.

A la vista de que la unidad mínima de cultivo señalada en Bedmar y Garcíez por las resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza es de 3,00 hectáreas para las fincas de secano y 0,25 hectáreas para las fincas de regadío; y que la finca registral 3.757 de Bedmar consta inscrita en el Registro como «secano» con una superficie de 2 hectáreas, 61 áreas y 80 centiáreas (aunque según reciente medición se expresa en el título tener una superficie de 2 hectáreas, 42 áreas y 57 centiáreas); la registradora procedió a remitir la escritura presentada a la Delegación Provincial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía solicitando pronunciamiento al respecto conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Posteriormente, tiene entrada en este Registro de la Propiedad resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Jaén, por la que se declara la nulidad de los actos de segregación de la finca registral 3.757 de Bedmar.

El recurrente basa su argumentación en que las superficies mencionadas superan la unidad mínima para cultivo de regadío que la Junta de Andalucía le asigna en Jaén para la población de Bedmar y Garcéz donde se ubica la parcela mencionada.

2. Como ha señalado esta Dirección General, desde el punto de vista civil sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los contratos en virtud de los cuales se dividan o segreguen fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

La norma tiene, pues, naturaleza de disposición coactiva, prohibitiva e imperativa, no definitoria de concepto alguno y, por tanto, es de aplicación el artículo 6.3, en su inciso inicial, del Código Civil, conforme al cual «los actos contrarios a las normas imperativas o prohibitivas son nulos de pleno derecho», nulidad radical o absoluta que impide la confirmación o convalidación del contrato y cuya acción es imprescriptible, no alcanzándole siquiera la doctrina de los actos propios, porque el efecto de la nulidad absoluta del contrato se encuentra extra muros de la eventual voluntad de las partes que lo hubieran concertado, hasta el extremo de que, como reiteradamente ha declarado la jurisprudencia del Tribunal Supremo, resulta susceptible de ser apreciada de oficio.

Por tanto al no cumplir la parcela resultante las normas exigidas para la segregación, la misma no es posible ya que la normativa aplicable no lo permite, tratándose de una transmisión de una cosa no susceptible de tráfico jurídico, y cuyo efecto inmediato, en el caso de contravención, implica la nulidad de pleno derecho del acto, que por ello no es susceptible de transmitir el dominio (en concurrencia con el modo) ni es susceptible de otorgamiento de escritura pública ni de inscripción registral –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 31 de marzo de 2021–.

El hecho de que estemos ante una sanción civil de nulidad apreciable de oficio apoyaría la tesis de que la misma fuera calificable directamente por el registrador por afectar a la validez del acto dispositivo –cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria– máxime si como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos.

En este caso, se trata de una invalidez que depende de circunstancias de hecho como la naturaleza rústica de la finca, su cualidad de secano o de regadío o los fines constructivos, cuya apreciación el legislador ha previsto que corresponda al órgano competente en materia agraria, limitándose la actuación registral a la remisión de la documentación al citado órgano para que éste, con los medios de que dispone pueda apreciar la infracción de la unidad mínima de cultivo mediante un pronunciamiento de naturaleza administrativa que debe estar sometido a las garantías del procedimiento administrativo –artículo 34 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre–. Siendo además, como ha reiterado el Tribunal Supremo, la declaración de nulidad competencia exclusiva de los tribunales civiles, la nulidad inicialmente declarada por la Administración competente a estos efectos, 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.

3. Desde el punto de vista registral, como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado –vid. Resolución de 10 de enero de 2017–, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente». Y a continuación diferencia la norma según que dicha Administración responda expresamente o no en el plazo de cuatro meses: «Si

dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria aprecie la existencia de alguna excepción, el registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el registrador denegará la inscripción (...)».

Nada obsta a tal denegación, a que 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.

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, vigente desde el día 2 de octubre de 2016–, bien mediante la propia impugnación de la propia resolución, primero en vía administrativa, y luego en vía judicial, para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. Corresponderá, por tanto, a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones a la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico al margen de la ordenación, lo que se manifestará en alguna de las formas de intervención administrativa previa antes expuestas.

En el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas –cfr. las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012–.

La doctrina de esta Dirección General ha sido confirmada por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 23 de julio de 2021, que confirma la Resolución de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2019.

4. De acuerdo con los fundamentos de Derecho expuestos procede confirmar la calificación de la registradora.

En el presente expediente, se trata de una segregación de fincas rústicas inferiores a la unidad mínima de cultivo de secano de la zona y la registradora califica negativamente la escritura de segregación presentada por haber recibido contestación de la

Administración Agraria que declara la nulidad de la misma, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997.

El recurrente basa su argumentación en que las fincas tienen la calificación de regadío, siendo aplicable la superficie mínima de esta condición.

En un supuesto similar, la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2012, ante el conflicto de calificaciones en distintos documentos de prueba aportados, recordó que la determinación de la unidad mínima de cultivo para secano y regadío corresponde a la Comunidad Autónoma (cfr. artículo 23 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias), aunque sean discordantes la certificación catastral, la licencia o se incorpore un certificado de la comunidad de regantes, como ocurre en el presente caso.

Por tanto, consta en el expediente una resolución expresa del órgano autonómico competente en materia agraria por la que declara la nulidad de las segregaciones escrituradas, por lo que las alegaciones relativas a la calificación de regadío de las fincas deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria, de acuerdo con el esquema de actuación registral previsto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, pues habiendo recaído resolución administrativa de nulidad, aun no siendo definitiva, no debe ser desconocida en el procedimiento registral iniciado.

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, 12 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.