

a efectos de calificación si la misma estaba o no casada, teniendo este extremo enorme trascendencia, ya que rige en la Comunidad Autónoma de Galicia el régimen económico matrimonial legal de gananciales. 3. Que según lo declarado por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, el principio de especialidad respecto del dato del estado civil en el acto adquisitivo viene a ser circunstancialmente esencial para evitar el perjuicio irreparable que, en su caso, se puede ocasionar a los sucesores del «decius», si una vez inscrita la escritura calificada, el titular registral del bien lo enajena seguidamente y surge un tercero inatacable del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. 4. Que en la certificación del Delegado provincial del Instituto Gallego da Vivienda y Suelo no se viene a conocimiento de las circunstancias del estado civil, y no es más que la autorización conducente al otorgamiento a nombre del adjudicatario que amortizó totalmente el importe de la vivienda. Que el documento notarial es de elevación a público del contrato administrativo a escritura pública; escritura que, por tanto, no es de compraventa. Que de las cláusulas primera y tercera de tal escritura viene a resultar la consumación, anterior, del contrato, que incluso preexiste cumplido antes de la entrada en vigor de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido. Que, por consiguiente, la escritura calificada lleva dentro el contrato que solemniza pero no lo refleja o lo une. Que así, la escritura carece de efectos jurídicos negociales y no es más que reconocitiva de un contrato escrito, subsistente, llegado a término o a la forma requerida por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria en su relación con los artículos 1.216 a 1.224 y 1.228 del Código Civil. Que en este punto se cita la sentencia de 28 de octubre de 1994 y las Resoluciones de 7 de abril de 1978 y de 30 de marzo de 1995. Que la calificación del documento por el que nace el derecho (el solemnizado) trata de ajustarse a los principios hipotecarios de presunción de exactitud de las personas que ostentan la titularidad inscrita en aras a la seguridad jurídica que proclama el artículo 9.3 del texto Constitucional y de la generalidad de las Leyes ordinarias, al servicio de las cuales se halla vinculado el Registrador. 5. Que el recurrente no olvida que esta clase de vivienda protegida normalmente constituyó la vivienda familiar del matrimonio, pero seguidamente, con una interpretación tan legítima como radical y errada, manifiesta que entran en juego los artículos 1.406 y 1.407 del Código Civil, como si, a su juicio, fallecido uno de los esposos, el sobreviviente, hace suyo, unilateral y automáticamente, la totalidad de la vivienda, sin la intervención de los herederos del cónyuge muerto, a quien sustituyen. 6. Que como la función calificadora por parte del Registrador tiene por fin proteger los derechos legítimos que publican los asientos registrales e impedir la producción de asientos impugnables, se mantiene la calificación al no constar el estado civil de la parte compradora en el momento en que el contrato oneroso nació a la vida jurídica.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador, fundándose en que para que la inscripción registral pueda llevarse a efecto deben constar las circunstancias personales del que va a ser titular conforme a aquella, cuando esta circunstancia pueda influir en el régimen del derecho que es su objeto, tal exigencia viene impuesta por los artículos 9.4.^a de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento; en que la presunción que el artículo 1.316 del Código Civil establece, no contradicha en el presente caso, trae como consecuencia la atribución que impone su artículo 1.344 y para su cesación el artículo 1.410, en relación con el artículo 1.508, que exige la presencia de todos los partícipes en las operaciones liquidatarias para tratar, incluso de aquellos derechos que puedan ser preferentes con arreglo a los artículos 1.406 y 1.407, que no cabe imponer por decisión unilateral, pues con ello se vulneraría el derecho del disconforme a pedir la intervención judicial, que incluso puede ser necesaria, como disponen los artículos 1.509 y 1.060 del Código Civil; y en que la seguridad jurídica que supone el cumplimiento de esos derechos no puede ser desatendida en aras de una agilización del tráfico jurídico.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el auto de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.278, 1.445, 1.450 y 1.451 del Código Civil y el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario.

1. En el caso objeto del presente recurso, el Registrador suspende la inscripción de una escritura de compraventa otorgada por el Instituto

Gallego de la Vivienda y Suelo a favor de don Jaime Araujo Carral, de estado civil viudo en el momento del otorgamiento, por el siguiente defecto subsanable: «Suspendida la inscripción del precedente documento porque al solemnizarse en él la transmisión onerosa reglada por normas administrativas especiales, producida con anterioridad, no consta a los efectos previstos en las secciones primera, segunda y quinta del capítulo IV del título III del Código Civil el estado civil de don Jaime Araujo Carral, en la fecha en que se suscribió el contrato y se pagó parte o la totalidad del precio o no acompañarse el expediente del que ha de resultar tal circunstancia o cualquier otro documento que justifique el referido dato que, al faltar puede, en consecuencia, vulnerarse derechos hereditarios de posibles legitimarios, herederos o legatarios, así como posibles derechos económicos a favor de la Hacienda Pública».

2. Del contenido de la escritura resulta que: 1. Al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo «le pertenece el pleno dominio» de la vivienda transmitida por traspaso legal del Patrimonio de la Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas de la Junta de Galicia; 2. En la cláusula primera del otorgamiento se dice literalmente que «el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, por medio de su representante en este acto, vende a don Jaime Araujo Carral, que compra, el pleno dominio de la finca descrita en la inscripción de esta escritura, con sus derechos y servidumbres anejas, por el precio alzado de 99.068 pesetas, satisfecho en su totalidad y con anterioridad a este acto, según resulta del expediente, por lo que el representante del organismo vendedor concede total, firma carta de pago»; 3. En la cláusula tercera se afirma que «la presente transmisión constituye entrega no sujeta al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), por haberse producido la misma con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley sobre dicho impuesto...»; 4. Se incorpora a la escritura un documento suscrito por el Delegado provincial del Instituto vendedor, por el que se acuerda autorizar la tramitación precisa, conducente al otorgamiento de las escrituras públicas correspondientes, a nombre del beneficiario de la vivienda titular del número de cuenta 13, don Jaime Araujo Carral, por haber amortizado totalmente el importe de las mismas.

3. Al contrario de lo que señala la nota del Registrador, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas transcritas, resulta precisamente que la transmisión del dominio de la vivienda por título de compraventa se realiza en este acto y dicha afirmación no puede reputarse desvirtuada por la sola manifestación formulada a efectos fiscales de que la entrega material, de la que no se especifica su concepto, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse que la transmisión de la propiedad se hubiese realizado con anterioridad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado, no puede mantenerse el defecto apuntado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 5 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

12958 *RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González-Seco, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vigo número 5, don Antonio Manuel Fernández Sarmiento, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González-Seco, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vigo número 5, don Antonio Manuel Fernández Sarmiento, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 28 de septiembre de 1995, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Pontevedra, don Cesar Cunqueiro González-Seco, el Instituto Galego da Vivienda e Solo vendió a doña Sofia Jorge Garrido, una

vivienda sita en Castrelos-Coia. En la referida escritura se hizo constar como estado civil de la compradora el de viuda y, además, de las cláusulas que constan en el fundamento de derecho número 2, figura protocolizada la certificación del Instituto, expedida por el Delegado provincial, donde figura como adjudicataria titular la señora Jorge.

II

Presentada la primera copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado a las once horas treinta y cinco minutos del día 30 de octubre último bajo el número 36 del diario 10; reiterado a petición propia y devuelto a esta oficina el veintiuno del corriente mes. Suspendida la inscripción del precedente documento porque al solemnizarse en él la transmisión onerosa reglada por normas administrativas especiales, producida con anterioridad, no consta a los efectos previstos en las secciones primera, segunda y quinta del capítulo IV del título III del Código Civil, el estado civil de doña Sofía Jorge Garrido en la fecha en que se suscribió el contrato y se pagó parte o la totalidad del precio, o no acompañarse al expediente del que ha de resultar tal circunstancia o cualquier otro documento que justifique el referido dato que, al faltar puede, en consecuencia, vulnerarse derechos hereditarios de posibles legitimarios, herederos o legatarios, así como posibles derechos económicos a favor de la Hacienda Pública. El defecto es subsanable. No se tomó anotación por suspensión por no haberse solicitado. Contra esta nota de suspensión cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde su fecha ante el Tribunal Superior de Justicia en Galicia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Vigo, 27 de noviembre de 1995. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: a) Que lo primero que es necesario tener en cuenta es el propio contenido de la certificación protocolizada que autoriza al Delegado provincial para la firma de la escritura. Que en ella se dice que el adjudicatario ha amortizado el importe de la misma por lo que procede autorizar el otorgamiento de la escritura pública a favor del titular que resulta ser doña Sofía Jorge Garrido. Que cuando el titular del expediente ha fallecido, el titular que figura en la certificación es «heredero de X», realizándose, como trámite previo a la adjudicación, la correspondiente adjudicación hereditaria. Que si la certificación señala un titular, la intervención del Registrador excede de sus facultades; b) Que, por otra parte, que esta vivienda normalmente constituyó la vivienda familiar del matrimonio, con lo cual entran en juego los artículos 1.406 y 1.407 del Código Civil; c) Que también es necesario recordar el carácter de viviendas de acceso diferido a la propiedad de muchas de estas, objeto de adjudicación. Con lo cual, mientras no se produce la amortización del precio no ha lugar a la adjudicación de la vivienda; d) Que por todas las anteriores razones, se deduce la total inoportunidad de la nota de calificación registral, fundamentalmente porque en la mayoría de los casos los herederos del cónyuge premuerto no tendrían más que derechos personales de compensación en metálico y por la paralización del tráfico, que en gran número de los casos la adjudicación del Instituto Galego da Vivienda e Solo es un mero trámite previo a la autorización de la compraventa a favor de la persona que realmente habita la vivienda, incluso desde hace años.

IV

El Registrador de la Propiedad don Vicente Artime Cot en defensa de la nota, informó: 1. Que en modo alguno se excede el Registrador en su función calificadora en este caso, toda vez que se limita a exigir que se determine o exprese el estado civil de la parte adjudicataria al momento de celebrarse el contrato con la administración y ello, por no acompañarse al documento presentado el citado contrato o por no transcribirlo. Que esto es debido al contenido del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, regulador del principio de legalidad y de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, en los que se contiene el principio de especialidad por lo que atañe a las circunstancias personales del adquirente cuando es casado y el acto o contrato que se inscriba afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

2. Que al no acompañarse el contrato administrativo ni expresarse, en su defecto, el estado civil de la parte adjudicataria en aquel momento, no puede conocerse a efectos de calificación si la misma estaba o no casada,

teniendo este extremo enorme trascendencia, ya que rige en la Comunidad Autónoma de Galicia el régimen económico matrimonial legal de gananciales. 3. Que según lo declarado por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, el principio de especialidad respecto del dato del estado civil en el acto adquisitivo viene a ser circunstancialmente esencial para evitar el perjuicio irreparable que en su caso se puede ocasionar a los sucesores del «decius», si una vez inscrita la escritura calificada, el titular registral del bien lo enajena seguidamente y surge un tercero inatacable del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. 4. Que en la certificación del Delegado provincial del Instituto Galego da Vivienda e Solo no se viene a conocimiento de las circunstancias del estado civil, y no es más que la autorización conducente al otorgamiento a nombre del adjudicatario que amortizó totalmente el importe de la vivienda. Que el documento notarial es de elevación a público del contrato administrativo a escritura pública; escritura que, por tanto, no es de compraventa. Que de las cláusulas primera y tercera de tal escritura viene a resultar la consumación, anterior, del contrato que incluso preexiste cumplido antes de la entrada en vigor de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido. Que, por consiguiente, la escritura calificada lleva dentro el contrato que solemniza pero no lo refleja o lo une. Que así la escritura carece de efectos jurídicos negociales y no es más que reconocitiva de un contrato escrito, subsistente, llegado a término o a la forma requerida por el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria en su relación con los artículos 1.216 a 1.224 y 1.228 del Código Civil.

Que en este punto se cita la sentencia de 28 de octubre de 1994 y las Resoluciones de 7 de abril de 1978 y 30 de marzo de 1995. Que la calificación del documento por el que nace el derecho (el solemnizado), trata de ajustarse a los principios hipotecarios de presunción de exactitud de las personas que ostentan la titularidad inscrita en aras a la seguridad jurídica que proclama el artículo 9.3 del texto constitucional y de la generalidad de las Leyes ordinarias, al servicio de las cuales se halla vinculado el Registrador. 5. Que el recurrente no olvida que esta clase de vivienda protegida normalmente constituyó la vivienda familiar del matrimonio, pero seguidamente con una interpretación tan legítima como radical y errada, manifiesta que entran en juego los artículos 1.406 y 1.407 del Código Civil, como si, a su juicio, fallecido uno de los esposos, el sobreviviente, hace suyo, unilateral y automáticamente, la totalidad de la vivienda sin la intervención de los herederos del cónyuge muerto, a quien sustituyen. 6. Que como la función calificadora por parte del Registrador tiene por fin proteger los derechos legítimos que publican los asientos registrales, e impedir la producción de asientos impugnables, se mantiene la calificación al no constar el estado civil de la parte compradora en el momento en que el contrato oneroso nació a la vida jurídica.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en que para que la inscripción registral pueda llevarse a efecto deben constar las circunstancias personales del que va a ser titular conforme a aquella, cuando ésta circunstancia pueda influir en el régimen del derecho que es su objeto, tal exigencia viene impuesta por los artículos 9.4.ª de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento; en que la presunción que el artículo 1.316 del Código Civil establece, no contradicha en el presente caso, trae como consecuencia la atribución que impone su artículo 1.344 y para su cesación el artículo 1.410 en relación con el artículo 1.508 que exige la presencia de todos los partícipes en las operaciones liquidatorias para tratar, incluso de aquellos derechos que puedan ser preferentes con arreglo a los artículos 1.406 y 1.407 que no cabe imponer por decisión unilateral, pues con ello se vulneraría el derecho del disconforme a pedir la intervención judicial, que incluso puede ser necesaria, como disponen los artículos 1.509 y 1.060 del Código Civil; y en que la seguridad jurídica que supone el cumplimiento de esos derechos no puede ser desatendida en aras de una agilización del tráfico jurídico.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose e alegaciones contenidas en el auto de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.278, 1.445, 1.450 y 1.451 del Código Civil y artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario.

1. En el caso objeto del presente recurso, el Registrador suspende la inscripción de una escritura de compraventa otorgada por el Instituto Galego da Vivienda e Solo a favor de doña Sofía Jorge Garrido, de estado

civil viuda en el momento del otorgamiento, por el siguiente defecto subsanable: «Suspendida la inscripción del precedente documento porque al solemnizarse en él la transmisión onerosa reglada por normas administrativas especiales, producida con anterioridad, no consta a los efectos previstos en las Secciones 1.^a, 2.^a y 5.^a del capítulo IV del título III del Código Civil el estado civil de doña Sofía Jorge Garrido, en la fecha en que se suscribió el contrato y se pagó parte o la totalidad del precio, o no acompañarse el expediente del que ha de resultar tal circunstancia o cualquier otro documento que justifique el referido dato que, al faltar puede, en consecuencia, vulnerarse derechos hereditarios de posibles legítimos, herederos o legatarios, así como posibles derechos económicos a favor de la Hacienda Pública».

2. Del contenido de la escritura resulta que: 1) Al Instituto Galego da Vivienda e Solo «le pertenece el pleno dominio de la vivienda transmitida por traspaso legal del Patrimonio de la Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas de la Junta de Galicia»; 2) En la cláusula primera del otorgamiento se dice literalmente que «el Instituto Galego da Vivienda e Solo, por medio de su representante en este acto, vende a doña Sofía Jorge Garrido, que compra, el pleno dominio de la finca descrita en la inscripción de esta escritura, con sus derechos y servidumbres ajenas, por el precio alzado de 99.068 pesetas, satisfecho en su totalidad y con anterioridad a este acto, según resulta del expediente, por lo que el representante del organismo vendedor concede total, firma carta de pago»; 3) En la cláusula tercera se afirma que «la presente transmisión constituye entrega no sujeta al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), por haberse producido la misma con anterioridad a la entrada en vigor de la ley sobre dicho impuesto...»; 4) Se incorpora a la escritura un documento suscrito por el Delegado provincial del Instituto vendedor por el que se acuerda autorizar la tramitación precisa, conducente al otorgamiento de las escrituras públicas correspondientes, a nombre de la beneficiaria de la vivienda titular del número de cuenta 17,1 doña Sofía Jorge Garrido, por haber amortizado totalmente el importe de las mismas.

3. Al contrario de lo que señala la nota del Registrador, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas trascritas, resulta precisamente que la transmisión del dominio de la vivienda por título de compraventa se realiza en este acto, y dicha afirmación no puede reputarse desvirtuada por la sola manifestación formulada a efectos fiscales de que la entrega material, de la que no se especifica su concepto, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse que la transmisión de la propiedad se hubiese realizado con anterioridad. En consecuencia, constando el estado civil de la compradora en el momento del otorgamiento calificado no puede mantenerse el defecto apuntado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 6 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

12959 *RESOLUCIÓN de 8 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ávila, don Francisco García Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ávila, don Sergio Regúlez Díaz, a inscribir una escritura de segregación y venta en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ávila, don Francisco García Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ávila, don Sergio Regúlez Díaz a inscribir una escritura de segregación y venta en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 29 de agosto de 1995 se otorga escritura pública ante el Notario de Ávila don Francisco García Sánchez en la que don Fernando José de la Cerda Roy, en su nombre y en el de su hermana doña María Dolores de la Cerda Roy, previa nueva descripción de la finca registral 3.038, propiedad de ambos, como finca discontinua separada en dos porciones por tres fincas de propiedad ajena (fruto de anteriores segregaciones de la

misma finca registral), procede a la segregación de una de dichas porciones de 12 hectáreas 50 áreas y la que vende a don Máximo Fernández Sánchez, quedando un resto de 3 hectáreas 51 áreas 92 centiáreas. Se incorpora certificación del excelentísimo Ayuntamiento de Ávila, de 21 de agosto de 1995, de la que resulta la calificación de la finca como suelo no urbanizable y se acompaña otra de 11 de septiembre de 1995 sobre la innecesidad de licencia municipal para la división del terreno, sin perjuicio de la legislación aplicable por razón de la materia.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Ávila, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la precedente escritura de segregación y venta, de las que dos primeras copias fueron presentadas a las doce horas del 30 de agosto último y que, previa su retirada, según el asiento 3041 del diario 76, fueron de nuevo presentadas el 29 de septiembre siguiente en unión de una certificación del excelentísimo Ayuntamiento de Ávila, en la que se declara la innecesidad de obtención de licencia municipal para la segregación realizada, dada la clasificación de los terrenos afectados de «suelo no urbanizable» (destino agrícola) y «... sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia». La denegación se justifica por cuanto que en la finca matriz —que no es finca discontinua según el Registro—, después de la segregación realizada, queda un resto de 3 hectáreas 51 áreas 92 centiáreas, inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en 6 hectáreas para el término municipal de Ávila por Decreto 76/1984, de 16 de agosto, lo que comporta la nulidad del acto jurídico de segregación y, como consecuencia, del posterior negocio jurídico de compraventa, a tenor del artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, siendo insubsanable el defecto no se practica anotación de suspensión. Contra la presente calificación cabe recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 11 y siguientes del Reglamento Hipotecario y disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el plazo y por los trámites que resultan de los citados artículos 11 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Ávila, a 2 de noviembre de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura, don Francisco García Sánchez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación en base a lo siguiente: 1. Que no se puede alegar que no consta en el Registro el carácter discontinuo de la finca matriz, ya que de dicho carácter se deja constancia en la escritura calificada, describiéndose la finca tal y como realmente se encuentra, incluso incorporándose un plano en que se reflejan las tres propiedades ajenas que separan las dos partes de que consta. El carácter discontinuo no puede constar en el Registro sino en virtud de un título idóneo como es el que el señor Registrador ha calificado, y no puede exigir que la rectificación de la descripción de una finca, para concordar el Registro con la realidad extrarregistral, se realice en un documento previo al efecto, ya que sería un gasto inútil para su propietario, cuando se puede hacer en un mismo título que contenga otros conceptos, como es el que nos ocupa. Además, en la propia escritura se solicita la práctica de los correspondientes asientos, y uno de ellos sería dicha rectificación. 2. Tampoco cabe alegar que después de la segregación realizada queda un resto inferior a la unidad mínima de cultivo, ya que dado el carácter discontinuo de la finca, no es propiamente un acto de segregación, sino lo que la doctrina hipotecarista y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 1935 y 8 de febrero de 1936 denominan separación, que, aunque exige las mismas formalidades que la segregación, no puede confundirse con ella, y por tanto no puede argumentarse que el acto realizado contravenga el artículo 24 de la Ley de 4 de julio de 1995, que se refiere a las segregaciones y divisiones propiamente dichas. Además, aunque la Comunidad de Castilla y León ha fijado por Decreto la unidad mínima de cultivo en su territorio, tal Decreto parece referirse, según su Exposición de Motivos, a las «fincas concentradas», dejando en duda su aplicación respecto a las demás. La Orden de 27 de mayo de 1958, declarada en vigor por la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1986, fijaba para el término municipal de Ávila, en donde no existe concentración parcelaria, la unidad mínima de cultivo en 3 hectáreas. 3. Que la operación de separación realizada no rompe la unidad física de la finca, ya rota con anterioridad por las tres propiedades ajenas que se interponen entre sus dos porciones, ni la funcional, ya que aunque según certificación del excelentísimo Ayuntamiento de Ávila se califica de «suelo no urbanizable», agrícolamente es