

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13420** *Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cazalla de la Sierra, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. H. G. contra la calificación del registrador la Propiedad de Cazalla de la Sierra, don Andrés Castiñeira Cuenca, por la que deniega la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

#### Hechos

##### I

Se otorgó el día 24 de octubre de 1983 ante el notario de El Castillo de las Guardas, don Salvador Carballo Casado, como sustituto del notario titular de Lora del Río, don José María Regidor Cano, por vacante y para su protocolo, con el número 1.433 de protocolo, una escritura de compraventa y segregación.

En el expositivo de dicha escritura, constaba que don G. P. G. y doña J. M. Y., eran titulares, con carácter ganancial, de la siguiente finca: «Rústica: Suerte de tierra calma al sitio de (...), de este término. Ocupa una superficie de una hectárea cuarenta y cuatro áreas y noventa centiáreas. Linda: Al Norte y Este con camino (...). Al Sur con C. y A. V. Y al Oeste con la de J. G. B., antes de S. C. y también con otra de M. R. T. hoy de sus herederos.(...) Inscripción: Tomo 625, libro 119, folio 224, finca número 6.484 inscripción 1.<sup>a</sup>».

En la parte dispositiva, don G. P. G. y doña J. M. Y. segregaban de la finca anteriormente descrita, para constituir/a en nueva e independiente, la porción siguiente: «Rústica: Suerte de tierra calma, al sitio de (...), de este término. Ocupa una superficie de ochenta y ocho áreas y cincuenta centiáreas. Linda: Al Norte y Este con camino (...). Al Sur con la porción que se describirá a continuación. Y al Oeste con fincas de J. G. B. y M. R. R».

Como consecuencia de la precedente segregación, la finca matriz, quedaba con la siguiente descripción: «Rústica: Suerte tierra calma, al sitio de (...), de este término. Ocupa una superficie de cincuenta y seis áreas y cuarenta centiáreas. Linda: Al Norte con la porción segregada y descrita, al Sur con las de Don C. y Don A. V, al Este con camino llamado (...), y al Oeste con finca de M. R. G».

A continuación, don G. P. G. y doña J. M. Y. vendían la finca segregada a una cooperativa, y a don A. H. B., quien compraba, para su sociedad conyugal, el resto de finca matriz.

Presentada el día 9 de febrero de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, el registrador consideró que la parcela resultante de la segregación, como el resto de la finca matriz, eran inferiores a la unidad mínima de cultivo, por lo que procedió, conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, a efectuar comunicación a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en orden a la posible inscripción en ese Registro de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo. Dicha comunicación tuvo lugar el día 24 de febrero de 2022, acompañándose el título.

El día 10 de marzo de 2022, se recibió comunicación de la citada Consejería, solicitando la identificación catastral de la finca en cuestión para analizar la posible

invasión de dominio público. Con fecha de 10 de marzo de 2022 se reiteraba la comunicación a la Consejería, aclarando que la misma se hace a efectos de la posible inscripción de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

El día 19 de abril de 2022, tuvo entrada en ese Registro comunicación de la Consejería en la que el citado órgano contesta, mediante escrito firmado por el jefe del Servicio de Promoción Rural, señalando que con la documentación aportada no se puede comprobar cuáles son las fincas en la actualidad; Que el criterio marcado por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 en el que se establecen las unidades mínimas de cultivo determina que en el término de Guadalcanal (municipio de grado primero de la provincia de Sevilla) la superficie mínima es de 2,5 hectáreas en secano y de 0,25 hectáreas en regadío; Que sin conocer la realidad física actual de las fincas ni sus referencias catastrales, no resulta posible establecer si corresponden a fincas de secano o de regadío, por lo que no resulta posible emitir un acuerdo sobre si la segregación y posterior compraventa cumplen o no lo establecido en el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, ni tampoco delimitar si concurre alguna de las excepciones contempladas en el artículo 25 de la mencionada ley, concluyendo que «sin perjuicio de lo anterior, de la investigación realizada, las fincas resultantes de la segregación podrían ser las que se identifican catastralmente como: Finca segregada: (...) Finca matriz: (...) Ambas fincas se encuentran calificadas en la base de datos SIGPAC como secano. Por lo que, si esta identificación catastral resultase cierta, a la vista de lo expuesto, la segregación y posterior compraventa reflejadas en la escritura aportada no serían válidas ni se adecuarían a la normativa vigente».

## II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Asiento 369 del Diario 112.

Hechos:

Con fecha 9 de febrero de 2022 fue presentado en este Registro con el número de asiento 369 del Diario 112, copia de la Escritura otorgada en Guadalcanal el 24 de octubre de 1983, ante el Notario de El Castillo de las Guardas, don Salvador Carballo Casado, como sustituto del titular de Lora del Río Don José María Regidor Cano, habilitado para la Notaría de Guadalcanal por vacante y para su Protocolo, número 1433. Habida cuenta de la nota de suspensión extendida el 24 de febrero de 2022, previa a la presente, se deniega la inscripción del documento por los siguientes defectos insubsanables:

Fundamentos de Derecho:

La superficie de la porción segregada y la del resto que queda de la finca matriz, son inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo. (Artículo 23 de la Ley 19/ 1995, de 4 de julio).

Habida cuenta de la comunicación a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible a efectos de la inscripción de fincas de cabida inferior a la Unidad Mínima de Cultivo conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio a que se refiere la nota de calificación anterior, se recibe contestación con fecha 28 de abril de 2022 según la cual la formación de fincas por segregación y descripción de resto que nos ocupan no serían válidas, según escrito firmado electrónicamente el 19 de abril de 2022 por Don J. M. M., Jefe de Servicio de Promoción Rural de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Sevilla.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase,

en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Practicada la notificación de la calificación de conformidad con los artículos 322 y 323 de la L.H., quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por dicho motivo, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación. Al ser defecto insubsanable procede tomar anotación preventiva que previene el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta nota de calificación cabe (...)

Cazalla de la Sierra, a 28 de abril de 2022. El Registrador (firma ilegible): Fdo. Andrés Castiñeira Cuenca.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. H. G. interpuso recurso el día 25 de mayo de 2022 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Alegaciones:

Primera. Antes de entrar en el fondo del asunto entendemos necesario, al menos mínimamente, desarrollar los antecedentes, para entender debidamente el presente Recurso.

Con fecha 24 de octubre de 1983, y bajo el número 1433 de su protocolo ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, don Salvador Carballo Casado, como sustituto de su compañero don José María Regidor Cano, se otorgó escritura de segregación y compraventa (...) en la cual, se hace constar:

Expositivo:

"Don G. P. G. y doña J. M. Y., son titulares, con carácter ganancial, de la siguiente finca:

Rústica: suerte de tierra calma al sitio de (...) de este término.

Ocupa una superficie de una hectárea cuarenta y cuatro áreas y noventa centiáreas.

Linda: Al Norte y Este con camino (...)

Al Sur con C. y A. V.

Y al Oeste con la de J. G. B., antes de S. C. y también con otra de M. R. T. hoy de sus herederos.

Título: La adquirieron por compra, constante su matrimonio, a doña C. G. P., según escritura otorgada en esta villa el día 30 de enero de 1959, ante su entonces Notario don Pedro Porras Ibáñez.

Inscripción: Tomo 625, libro 119, folio 224, finca número 6484 inscripción 1.<sup>a</sup>

Parte dispositiva:

Primera. Segregación. Don G. P. G. y doña J. M. Y., segrega de la finca anteriormente descrita, para constituir/a en nueva e independiente, la porción siguiente:

Porción segregada: Rústica: Suerte de tierra calma, al sitio de (...), de este término.

Ocupa una superficie de ochenta y ocho áreas y cincuenta centiáreas. Linda: Al Norte y Este con camino (...)

Al Sur con la porción que se describirá a continuación.

Y al Oeste con fincas de J. G. B. y M. R. R.

Resto de finca matriz: Como consecuencia de la precedente segregación, la finca matriz, queda con la siguiente descripción:

Rústica: Suerte tierra calma, al sitio de (...), de este término.

Ocupa una superficie de cincuenta y seis áreas y cuarenta centiáreas.

Linda: Al Norte con la porción segregada y descrita.

Al Sur con las de don C. y don A. V.

Al Este con camino llamado (...).

Y al Oeste con finca de M. R. G.

Tercera. Compraventa: Don G. P. G. y doña J. M. Y., venden, a don A. H. B., quien compra, para su sociedad conyugal, el resto de finca matriz, descrito en la disposición primera, por el precio de su valor expresado, suma que los vendedores confiesan tener recibida del comprador, antes de este acto, por lo que formulan favor completa y eficaz carta de pago.»

Dicha escritura fue rectificada, primero en cuanto a la descripción y linderos mediante escritura de adición de herencia otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía D. Darío Fernández Domínguez el día 7 de agosto de 2017 bajo el número 450 de su protocolo (...), que indica en torno a este extremo:

“... la descripción anterior la descripción correcta de la finca es la siguiente:

Rústica: Suerte de tierra destinada a pastos en secano que solo podrá ser objeto de segregación o división respetando la normativa sobre unidades mínimas de cultivo al sitio de (...), también conocido por (...), término de Guadalcanal.

Ocupa una superficie de sesenta y seis áreas y veinte centiáreas.

Linda: Al Norte con fincas de la Cooperativa (...), E. R. G., M. R. G. y R. G. P.; al Sur con F. R. G.; al Este con F. R. G.; y al Oeste con la de M. E. R. G.”

Posteriormente, ambas, fueron rectificadas y subsanadas, en cuanto a la cabida y linderos, mediante la otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio de Andalucía D.<sup>a</sup> Marta Sánchez-Urdazpal Priet el día 1 de febrero de 2022 bajo el número 46 de su protocolo, (...) indicando en la misma:

I. Que en escritura de Adición de Herencia otorgada en Guadalcanal, el día 7 de agosto de 2017, ante el Notario don Darío Fernández Domínguez con el número 450 de protocolo, a la cual me remito para evitar inútiles repeticiones la compareciente se adjudicó la finca Rústica al sitio de (...) también conocida por (...), término Guadalcanal.

II. Que en apartado título se dice que la adquirieron por compra, constante su matrimonio a Don G. P. Y., según contrato verbal pactado en esta villa, hace más de veinte años, careciendo de título de dominio alguno, cuando en realidad, el título de compra lo fue en virtud de escritura de segregación y compraventa otorgada en Guadalcanal el día 24 de octubre de 1983, ante el Notario Don Salvador Carballo Casado, con el número 1.433 de protocolo.

III. Que en el título reseñado de compra, así como en la escritura posterior de adición de herencia, la descripción de la finca no se corresponde con la descripción actual según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se acompaña a la presente y de la que resulta que la finca tiene la siguiente descripción con los linderos actuales:

“... Rústica. Suerte de tierra destinada a pastos en secano que solo podrá ser objeto de segregación o división de cultivo, al sitio de (...), Guadalcanal, también conocido por (...)

Ocupa una superficie de sesenta y seis áreas, veinte centiáreas (0,6620 ha).

Es la parcela 54 del polígono 13, (...), Guadalcanal, (Sevilla). Linda según catastro:

Por el norte, con parcelas 53, 360, 358, y 359, todas del polígono 13, (...); por el sur y este; con parcela 55 del polígono 13 (...); y por el oeste, con parcela 357 del polígono 13 (...).”

Se disponía en dicha escritura “Que subsana los errores cometidos en los citados instrumentos públicos en la forma expresada en la exposición de esta escritura, quedando aquéllos inalterados en todos los demás extremos a los que no se ha hecho referencia en la anterior exposición”.

Presentadas las referidas escrituras ante el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, por el Letrado que conjuntamente suscribe, en nombre de D.<sup>a</sup> M. A. H. G., hija y heredera de D. A. H. B. (...), adquirente de la finca resto de matriz que anteriormente se describía, se deniega la inscripción de la misma por los siguientes defectos “insubsanables”, según consta en la nota de calificación que ahora se recurre:

“la superficie de la porción segregada y la del resto que queda de la finca matriz, son inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo (artículo 23 de la Ley 19/1995 de 4 de julio).”

Consta un informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía (...):

“Con fecha 7 de marzo de 2022 tiene entrada en el Registro de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, con número de entrada 1328/1393 escrito con documentación anexa en el que se solicita acuerdo pertinente, de conformidad con el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre la legalidad del acto de segregación de finca entre otras dos dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo y su posterior compraventa, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la ley 19/1995, de 4 de julio.

Con fecha 10 de marzo de 2022 se notifica a ese Registro escrito de subsanación para que pueda ser aportado documentación cartográfica o referencia catastral de la finca segregada para su debida localización. El 15 de marzo de 2022 se recibe respuesta al anterior escrito en el que expone que ‘... no es posible acompañar cartografía o georreferenciación alguna de los inmuebles consignados... dado que no constan en el título presentado ni es deducible a tenor de la descripción que... se incorpora...’.

Con la documentación aportada no se puede comprobar cuáles son las fincas en la actualidad...

Sin conocer la realidad física actual de la finca ni sus referencias catastrales no resulta posible establecer si corresponden a fincas de secano o de regadío, por lo que no resulta posible emitir un acuerdo sobre si la segregación y posterior compraventa cumplen o no lo establecido en el artículo 24 de la ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de explotaciones Agrarias sobre la indivisión o segregación de fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo ni tampoco delimitar si concurre alguna de las excepciones contempladas en el artículo 25 de la mencionada Ley.

Sin perjuicio de la anterior, de la investigación realizada, las fincas resultantes de la segregación podrían ser las que se identifica catastralmente como

- Finca segregada 41048A013000530000ZO.
- Finca resto matriz: 41048A013000540000ZK.

Ambas fincas se encuentran calificadas en la base de datos SIGPAC como secano. Por lo que si esta identificación catastral resulta ser cierta, a la vista de lo expuesto, a la segregación y posterior compra venta reflejadas en la escritura aportada no serían válidas ni se adecuarían a la normativa vigente.”

En definitiva, y sin entrar ahora en el referido informe, cuestión que analizaremos con posterioridad, se deniega la inscripción del documento, puesto que la fincas objeto de la referida escritura, tanto la segregada como la del resto de matriz, son inferiores a la unidad mínima de cultivo.

Segunda. En primer lugar, indicar, dicho con los debidos respetos al Sr. Registrador, que, entendemos, que la legislación aplicable a la escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, D. Salvador

Carballo Casado, como sustituto de su compañero don José María Regidor Cano, el día 24 de octubre de 1983 bajo el número 1433 de su protocolo (...), cuya inscripción se pretende (junto con sus subsanaciones y rectificaciones) no es la de la Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias, sino el Decreto 118/1973, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, vigente a la fecha de otorgamiento de dicha escritura.

Pero retrotraigámonos más aún en el tiempo. Según consta en dicha escritura, la finca matriz, objeto de segregación, igualmente inferior a la unidad mínima de cultivo, fue adquirida por compra el día 30 de enero de 1959, momento en que estaba vigente la Ley de 15 de julio de 1954, sobre fijación de unidades mínimas de cultivo, bajo cuya vigencia se permitió la inscripción de dicha finca puesto que si bien la referida Ley efectivamente limitaba en su artículo segundo la divisibilidad de las parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo ("Las parcelas de cultivo de extensión igual o inferior a la unidad mínima tendrán la consideración de cosas indivisibles. La división de predios de extensión superior a la de la unidad mínima de cultivo sólo será válida cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a la de la expresada unidad y cuando la parcela o parcelas inferiores que, en su caso, resulten de la división se adquieran simultáneamente por propietarios de terrenos colindantes con el fin de unirlos a las que ya posean, para formar de este modo una nueva finca que cubra el mínimo de la unidad de cultivo"), preveía en el artículo tercero las consecuencias de la infracción de las unidades mínimas de cultivo ("Cuando de alguna forma se infrinja lo prevenido en esta Ley, los dueños de las fincas colindantes con las parcelas que resulten de extensión inferior a la de la unidad mínima de cultivo, tendrán el derecho de adquirirlas por su justo precio, determinado de común acuerdo, y, en su defecto, por la autoridad judicial. Si varios colindantes manifestasen en igual tiempo su voluntad de ejercitar el derecho que les concede este artículo y no llegaren a un acuerdo, será preferido entre ellos el que fuere dueño de la finca colindante de menor extensión. El derecho que por este artículo se concede caducará a los cinco años de realizarse la segregación indebida"), que desde luego no eran de ninguna de las maneras la no inscripción de las fincas en cuestión.

Es decir, si bien limitaba la división de la finca conforme a las unidades mínimas de cultivo, preveía los supuestos en los cuales no se hubiera respetado esa circunstancia, y en ese supuesto, la consecuencia era exclusivamente conceder a los colindantes un derecho de adquisición con una limitación temporal para su ejercicio de cinco años.

En ese marco jurídico fue otorgada la escritura de compra por la cual se inscribió la finca matriz cuya segregación hoy se pretende inscribir.

Vayámonos ahora directamente a la escritura cuya inscripción se pretende ahora. Podemos observar que se trata de una escritura de 24 de octubre de 1983, por tanto otorgada bajo la vigencia del Decreto 118/1973.

¿Y cómo regulaba las unidades mínimas de cultivo dicha norma? Nos dirigimos en este supuesto a los artículos 43 y siguientes del citado Decreto 118/1973, los cuales contienen:

#### Artículo 43.

1. Por Decreto del Gobierno, dictado a propuesta del Ministerio de Agricultura, previo proyecto del Instituto, elaborado a la vista de los informes de la Delegación Provincial de Agricultura y de la Cámara Oficial Sindical Agraria, se señalará y revisará la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para el regadío de las distintas zonas o comarcas de cada provincia.

2. Dicha extensión será la suficiente para que las labores fundamentales, utilizando los medios normales de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características de la agricultura en la comarca.

## Artículo 44.

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. No obstante, se permite la división o segregación:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, afines industriales o a otros de carácter no agrario.

c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente.

## Artículo 45.

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

2. Si varios colindantes manifestasen en igual tiempo su voluntad de ejercitar el derecho que les concede este artículo y no llegaren a un acuerdo, será preferido entre ellos el que fuere dueño de la finca colindante de menor extensión.

3. El derecho que por este artículo se concede caducará a los cinco años de realizarse la división o segregación indebida. Transcurrido el año que señala el artículo 44, los colindantes podrán ejercitar su derecho de adquisición siempre que en el momento de entablar la acción no hubieren comenzado las obras o no se hubiere destinado la porción segregada a fines industriales u otros no agrarios.

4. El Juez no admitirá a trámite la demanda por la que se ejercita el derecho de adquisición hasta que el demandante no afiance el precio de la parcela a satisfacción del juzgador.

## Artículo 46.

1. La partición de la herencia se realizará en todo caso con respeto de lo establecido en el artículo 44, aun en contra de lo dispuesto por el causante.

2. A falta de voluntad expresa de éste o de convenio entre los herederos, la parcela indivisible será adjudicada por licitación entre los coherederos. Si todos éstos manifestasen su intención de no concurrir a la licitación, se sacará la parcela a pública subasta.

3. Cuando se trate de división motivada por herencia o por donación a favor de herederos forzosos, no podrá el colindante ejercitar el derecho que esta Ley le concede sin hacer previamente una notificación fehaciente acreditativa de dicho propósito. Durante el término de treinta días siguientes a la notificación podrán los interesados anular la división practicada o rectificarla, ajustándola a los preceptos de esta Ley. Transcurrido dicho término sin haberlo efectuado, podrá el colindante ejercitar los derechos que le concede el artículo 95.

## Artículo 47.

1. En toda inscripción de finca rústica se expresará si es de secano o regadío, su extensión superficial y que sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

2. La inexactitud de aquellos datos no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad, ni enervará por tanto los derechos establecidos en la Ley, que podrán ejercitarse sin necesidad de anular la inscripción.

Artículo 48.

Las cuestiones judiciales que se promuevan sobre los derechos que en este Título se conceden se tramitarán por las reglas de los incidentes ante el Juzgado de Primera Instancia que corresponda, pudiendo interponerse los recursos de apelación ante la Audiencia establecidos para esta clase de juicios.

Por todo ello podemos concluir de la misma forma que lo hacía la Ley de 15 de Julio de 1954, se limita la divisibilidad de las fincas teniendo como referencia la unidad mínima de cultivo, pero la única «penalidad» establecida para el supuesto de que se infringiese esa unidad mínima de cultivo sería el derecho de adquisición que los colindantes tendrían, derecho cuyo ejercicio tenía un plazo de cinco años, que desde luego no se ha ejercido, por lo que hoy adolece de caducidad.

En resumen, la unidad mínima de cultivo es una referencia que a la fecha de otorgamiento de la escritura que hoy se pretende inscribir, tratándose de una mera limitación, recogándose expresamente en el Decreto 118/1973 que para el supuesto de infringirse esa limitación, la consecuencia no era desde luego la no inscripción, sino el derecho de adquisición para colindantes que surgía en ese momento, pero desde luego no se prohibía de ninguna de las maneras la inscripción en el Registro de la Propiedad de tal acto.

Tercera. Una vez expuestas estas circunstancias, entiende esta parte que la legislación vigente a la fecha el otorgamiento de la escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, D. Salvador Carballo Casado, como sustituto de su compañero don José María Regidor Cano, el día 24 de octubre de 1983 bajo el número 1433 de su protocolo (...) y por tanto aplicable a la misma es, sin duda alguna, el Decreto 118/1973, y que dicha escritura, redactada bajo la vigencia de dicho Decreto, mantiene su plena y absoluta validez hoy día puesto que sigue estando acogida o regulada por dicha norma.

No podemos aceptar, dicho ello con los debidos respetos, que se aplique a un acto otorgado bajo la vigencia de una norma de 1973, otra absolutamente restrictiva y dispar con lo regulado en aquélla que entró en vigor, nada más y nada menos, que 12 años después del otorgamiento de dicha escritura.

Habrà por tanto que enfocar la inscripción solicitada desde el punto de vista de la regulación del Decreto 118/1973, reiteramos, vigente al momento del otorgamiento de dicha escritura y que regula la misma, nunca a la Ley de Mejora de Explotaciones agrarias (Ley 19/1995 de 4 de julio), puesto que no estaba vigente, no existía siquiera, a la fecha del otorgamiento de dicha escritura.

Cuarta. Pero es más, como ya hemos dicho, la Ley 19/1995 es una norma limitativa de derechos respecto de las fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, lo cual afecta directa y expresamente a la escritura que hoy se pretende inscribir, por tanto tratándose de una norma limitativa de derechos no es posible su retroactividad y por tanto su aplicabilidad a un acto anterior a la vigencia de esa ley no es posible de ninguna de las maneras.

También por esta vía o por esta explicación, de nuevo, entendemos que es correcto y aplicable el Decreto 118/1973, vigente en el momento de otorgamiento de la escritura que nos ocupa, y no la Ley 19/1995, de 4 de Julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.

Quinta. Una vez concluido que la legislación aplicable a la escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, D. Salvador Carballo Casado, como sustituto de su compañero don José María Regidor Cano, el día 24 de octubre de 1983 bajo el número 1433 de su protocolo (...), que nos ocupa, y respecto de la cual se pretende su inscripción (junto con sus subsanaciones y

rectificaciones) en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, es el Decreto 118/1973, debemos acudir a los artículos antes transcritos de la misma a fin de delimitar qué ocurre para el supuesto de que efectivamente una finca que ya era inferior a la unidad mínima de cultivo se dividiese dando lugar a otras dos fincas que también son inferiores a la unidad mínima de cultivo.

De conformidad con el artículo 45 del referido Decreto, ese acto que infringía la unidad mínima de cultivo conlleva al nacimiento de un derecho de adquisición respecto de esas fincas a favor de los colindante (1. Cuando de algún modo se infrinja lo prevenido en el artículo 44, los dueños de las fincas colindantes con las parcelas que resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo tendrán el derecho de adquirirlas, cualquiera que sea su poseedor y a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, por el justo precio que, a falta de acuerdo, se determine judicialmente), para lo cual disponía de un plazo de 5 años (3. El derecho que por este artículo se concede caducará a los cinco años de realizarse la división o segregación indebida.)

Esa, exclusivamente esa, era la consecuencia de haberse infringido las unidades mínimas de cultivo, el derecho de adquisición de colindantes de la/s finca/s en cuestión, pero nunca la negativa rotunda a la Inscripción de la finca.

Más aún, hubo de respetarse ese plazo de cinco años a efecto de que los colindantes pudieran ejercer el derecho de adquisición que legalmente le había sido otorgado, conforme anteriormente pusimos, pero una vez transcurrido ese plazo de cinco años sin que nadie hubiera ejercido el derecho de adquisición, la finca es perfectamente inscribible, aun cuando no se haya respetado la unidad mínima de cultivo.

Sexta. Por otra parte, podría deducirse, para el supuesto de que tratásemos de una de una prohibición, que no es el caso, como ya hemos tenido ocasión de exponer, que se hubiera iniciado en cualquier tipo de expediente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Guadalcanal.

Sin embargo, ninguna actuación se llevó a cabo por parte del referido Ayuntamiento.

Y es más, para el supuesto de que se derivase a algún tipo de expediente sancionador, reiteramos, que entendemos no es el supuesto, también adolecería de prescripción tratándose de un asunto de hace casi 39 años.

Séptima. Si bien desconocemos el escrito remitido por el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, al que hacíamos referencia con anterioridad, en éste se hace mención que el informe solicitado por el referido Registro se solicitaba de conformidad con el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997.

Pues bien dispone el artículo referido:

Artículo 80. Fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo.

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.

En primer lugar, indicar sobre ello, que ese artículo se refiere o hace mención al cumplimiento de los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, la cual, como ya indicamos, no es aplicable a la escritura que nos ocupa.

Pero es más, es que si seguimos literalmente el referido artículo podemos observar que indica que la administración agraria emitirá informe sobre la nulidad del acto (en este caso de la segregación) o sobre la percepción de excepciones.

En el informe (...), no se aprecian excepciones, pero de ninguna de las maneras se pronuncia sobre la nulidad de ese acto.

El informe dice, como anteriormente tuvimos ocasión de exponer, que se remitió documentación por parte del Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, que posteriormente, por parte de la Consejería en cuestión se solicitó del Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra más documentación la cual no pudo ser aportada por el citado Registro, y concluye el informe que con la documentación aportada no se pueden comprobar cuáles son las fincas en la actualidad y no posible resulta posible establecer si se cumple o no con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 19/1995.

En definitiva, el informe emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible no se pronuncia sobre la posible nulidad de los actos sometidos a informe. Por lo tanto, no procede la aplicación del artículo 80 antes referido.

Y es más, de conformidad con el referido artículo 80 (En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción.), solo contempla que para el supuesto de que se dictara resolución (que no es el caso, pues solo se ha emitido un informe) declarando la nulidad de la división o segregación (que tampoco es el caso como ya pusimos de manifiesto con anterioridad) se podría denegar la inscripción por el Registrador; y dado que el informe en cuestión no declara la nulidad de la división o segregación el Registrador no puede denegar por tanto la inscripción, todo ello siguiendo la literalidad y la sistemática de dicho artículo.

Octava. Abundando en todo lo anteriormente expuesto, hemos de manifestar que la finca que hoy nos ocupa está perfectamente delimitada en Catastro, conforme se acredita con la certificación catastral descriptiva y gráfica obrante a la escritura rectificación y subsanación (...), ubicándose en la parcela 54 del polígono 13 del término municipal de Guadalcanal.

Como se puede observar en la referida certificación, la finca, por cierto ya inscrita catastralmente a nombre de la exponente, está perfectamente delimitada en una sola parcela, y respecto de la escritura de segregación y compraventa (...), hay una alteración de su lindero este y en la cabida; el lindero modificado primero mediante la escritura (...), y posteriormente lindero y cabida objeto ambos de rectificación y subsanación (...)

En cualquier caso, hemos de incidir en que la finca se encuentra perfectamente delimitada en Catastro.

Más aún, esa finca catastral tiene una antigüedad de más de 20 años (como consta en la certificación en cuestión), sin que eso haya dado lugar a la apertura de ningún expediente, y sin que nadie haya reclamado nada. La individualización catastral, amparada en el tiempo, reconduce a una situación de división de hecho, siempre que no haya habido nada que haya alterado esa situación, alteración que no ha existido

Novena. En resumen y en conclusión:

1.º La escritura que nos ocupa (de segregación y compraventa, otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, D. Salvador Carballo Casado, como sustituto de su compañero don José María Regidor Cano con fecha 24 de octubre de 1983, y bajo el número 1433 de su protocolo, [...]) se regula por lo dispuesto en el Decreto 118/1973, no por la Ley 19/1995.

2.º La consecuencia limitativa o restrictiva para el supuesto de no respetarse las unidades mínimas de cultivo sería el nacimiento de una [sic] derecho de adquisición para colindantes que habría de ser ejercido en el plazo legalmente recogido de cinco años, por lo que la misma se ha extinguido.

3.º No se inició ningún expediente de ningún tipo, ni siquiera sancionador, ante el Excmo. Ayuntamiento de Guadalcanal, por el acto que nos ocupa, dividiendo una finca que ya de por sí era inferior a la unidad mínima de cultivo y que daba lugar a otras dos fincas también inferiores a dicha referencia.

4.º De conformidad con el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, no habiéndose dictado resolución que declare la nulidad de la división o segregación el Registrador no se puede denegar por tanto la inscripción.

5.º La finca se encuentra delimitada e individualizada en Catastro.

6.º Por todo ello son perfectamente inscribible los actos (y con ello las fincas) objeto de la escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, D. Salvador Carballo Casado, como sustituto de su compañero don José María Regidor Cano, el día 24 de octubre de 1983 bajo el número 1433 de su protocolo (...), rectificadas, primero en cuanto a la descripción y linderos mediante escritura de adición de herencia otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía D. Darío Fernández Domínguez el día 7 de agosto de 2017 bajo el número 450 de su protocolo (...); y rectificadas y subsanadas ambas por la otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio de Andalucía D.ª Marta Sánchez-Urdazpal Prieto el día 1 de febrero de 2022 bajo el número 46 de su protocolo.»

#### IV

El registrador de la Propiedad formó el expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 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; 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 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, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo, 23 de junio y 2 de noviembre de 2004, 24 y 25 de mayo de 2005, 27 de mayo y 14 de noviembre de 2006, 27 de noviembre de 2008, 29 de mayo, 10 de junio, 21 de julio y 15 de septiembre de 2009, 12 de julio y 9 de diciembre de 2010, 1 de agosto de 2011, 23 de julio y 27 de noviembre de 2012, 25 de abril, 7 de agosto y 1 de diciembre de 2014, 28 de octubre de 2015, 10 de enero de 2017, 19 de febrero y 7 de mayo de 2018 y 13 de febrero de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de diciembre de 2021.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de compraventa y segregación autorizada el día 24 de octubre de 1983 por la que de una finca rústica de superficie de 1 hectárea, 44 áreas y 90 centiáreas, se segrega una porción de 88 áreas y 50 centiáreas, dejando un resto de 56 áreas y 40 centiáreas de superficie.

El registrador considera que tanto la parcela resultante de la segregación como el resto de la finca matriz son inferiores a la unidad mínima de cultivo, por lo que procedió, conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, a efectuar comunicación a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en orden a la posible inscripción en ese Registro de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

El citado órgano contesta mediante escrito en el que pone de manifiesto que con la documentación aportada no se puede comprobar cuáles son las fincas en la actualidad; Que el criterio marcado por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 en el que se establecen las unidades mínimas de cultivo determina que en el término de Guadalcanal (municipio de grado 1.º de la provincia de Sevilla) la superficie mínima es de 2,5 hectáreas en secano y de 0,25 hectáreas en regadío; Que sin conocer la realidad física actual de las fincas ni sus referencias catastrales no resulta posible establecer si corresponden a fincas de secano o de regadío, por lo que no resulta posible emitir un acuerdo sobre si la segregación y posterior compraventa cumplen o no lo establecido en el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, ni tampoco delimitar si concurre alguna de las excepciones contempladas en el art. 25 de la mencionada ley, Concluyendo que «sin perjuicio de lo anterior, de la investigación realizada, las fincas resultantes de la segregación podrían ser las que se identifican catastralmente como: Finca segregada: (...) Finca matriz: (...) Ambas fincas se encuentran calificadas en la base de datos SIGPAC como secano. Por lo que, si esta identificación catastral resultase cierta, a la vista de lo expuesto, la segregación y posterior compraventa reflejadas en la escritura aportada no serían válidas ni se adecuarían a la normativa vigente».

La recurrente argumenta que la escritura es inscribible por las siguientes consideraciones:

a) La escritura de fecha 24 de octubre de 1983 se regula por lo dispuesto en el Decreto 118/1973, no por la Ley 19/1995.

b) La consecuencia limitativa o restrictiva para el supuesto de no respetarse las unidades mínimas de cultivo, según dicha norma, sería el nacimiento de un derecho de adquisición para colindantes que habría de ser ejercido en el plazo legalmente recogido de cinco años, por lo que la misma se ha extinguido.

c) No se inició ningún expediente de ningún tipo, ni siquiera sancionador, ante el Excmo. Ayuntamiento de Guadalcanal, dividiendo una finca que ya de por sí era inferior a la unidad mínima de cultivo y que daba lugar a otras dos fincas también inferiores a dicha referencia.

d) De conformidad con el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, no habiéndose dictado resolución que declare la nulidad de la división o segregación el registrador no puede denegar por tanto la inscripción.

e) La finca se encuentra delimitada e individualizada en Catastro.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente, desde el punto de vista sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995 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 urbanística 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 número 1239/2021, de 31 de marzo de 2021–.

La posibilidad de realizar dicha segregación solo podría producirse por un cambio en la normativa urbanística del municipio que recalificase la finca, por proceder los compradores a edificar en la misma destinándola a uso industrial u otro de carácter no agrario en las condiciones y demás supuestos que permitirían aplicar las excepciones contempladas en el artículo 25 de la Ley 19/1995.

En este sentido resulta concluyente las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2008 y 18 de marzo de 2009, de las que se deduce que el incumplimiento de la normativa urbanística tiene una repercusión civil evidente pues no es posible otorgar escritura pública ni inscribir en el Registro.

En la primera citada el Tribunal Supremo se pronunció en el sentido de que «debe desestimarse el argumento de que la sanción de nulidad (ex artículos 6.3 y 1, 255 del Código Civil) no se reputa aplicable a supuestos de vulneración de normas administrativas, porque la norma del artículo 24 de la ley 19/1995 es una norma civil porque afecta al derecho de dominio (artículo 348 del Código Civil) y singularmente a una de las facultades que lo integran, la de disposición, la que se limita por razones de función social, por lo que constituye uno de los límites que conforman el régimen normal y ordinario de la propiedad, todo sin perjuicio de su incidencia en otras ramas del ordenamiento jurídico y su evidente perspectiva constitucional... concluyendo esta misma sentencia que la vulneración de la normativa de indivisibilidad de determinadas fincas rústicas establecida en la Ley 19/1995 acarrea la sanción de nulidad, lo que obviamente es competencia de los tribunales civiles» (en igual sentido, citar la sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén, de 31 de enero del 2012, sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres de 4 de noviembre de 2011 o sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 5 de julio de 2011).

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, sin embargo, 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, dispone el artículo 80 del Real Decreto de 4 de julio de 1997 lo siguiente: «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 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. 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».

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 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.

4. En el caso de este expediente, sin embargo, concurren circunstancias particulares como el hecho de que la escritura de segregación fuera otorgada el 24 de octubre de 1983 fecha muy anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1995, como defiende la recurrente y del propio Real Decreto 1093/1997 o la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, o el hecho de que la propia Administración agraria no efectúa un pronunciamiento concluyente sobre la validez de la segregación.

En efecto, la misma expresa en su escrito que desconoce la realidad física actual de las fincas y sus referencias catastrales, no obstante lo cual, establece de oficio la correspondencia con las catastrales emitiendo un juicio condicional sobre la validez de la segregación en estos términos: «si esta identificación catastral resultase cierta, a la vista de lo expuesto, la segregación y posterior compraventa reflejadas en la escritura aportada no serían válidas ni se adecuarían a la normativa vigente», con referencia a la mencionada 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.

En lo que respecta al aspecto temporal, tiene razón la recurrente al señalar que el mismo resulta fundamental a la hora de analizar la validez del acto documentado, pues debe descartarse, con carácter general, la aplicación retroactiva de una norma limitativa de derechos y en la legislación anterior a la Ley 19/1995 la sanción por contravenir la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958, vigente en Andalucía hasta la Resolución de 4 de noviembre de 1996, puede sostenerse que no era la nulidad, sino el derecho de adquisición preferente del colindante previsto en el artículo 44 del Ley de Reforma de Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 –así lo afirma la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada 1205/2006, de 7 de julio de 2006–.

Sin embargo, desde el punto de vista registral debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo sobre el acceso registral de parcelaciones de cierta antigüedad.

A la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, esta Dirección General ha sostenido lo siguiente:

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley.

También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo, interpretando dicha corriente jurisprudencial (*vid.* Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012), ha abordado el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos

no se hayan consumado o agotado es presupuesto, según se ha expresado anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley”».

Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006– o un pronunciamiento judicial en tal sentido –*vid.* Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010–, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo, salvo que, como dispone el propio precepto se haya practicado previamente alguna medida cautelar acordada por la Administración –cfr. Resolución de 16 de julio de 2013–.

Y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio –como norma adjetiva o procedimental– en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio –cfr. Resolución de 25 de abril de 2014–.

Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –*vid.* el Preámbulo del Real Decreto–ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación.

Por tanto, dada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo vigente en la zona, la actuación registral deberá ser la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como norma registral o adjetiva temporalmente aplicable.

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–.

Esta doctrina ha sido confirmada recientemente por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid número 10032/2021, de 23 de julio, que confirma la Resolución de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2019, señalando: «Si bien, la certificación del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama indica que el informe técnico señala “que se trata de una finca afectada por una expropiación forzosa (carretera M-117), por lo que puede autorizarse su segregación aun cuando la superficie de las fincas resultantes de la segregación sea inferior a la de la U.M.C. (art. 9 del Decreto 65/1989), que, además pueden autorizarse e inscribirse, respectivamente, las escrituras de división de terrenos, sin que se acredite la licencia de parcelación, en aquellos supuestos en los que conste fehacientemente que la fecha de la parcelación fue anterior al 1 de marzo de 1984, constando, en este sentido, que la carretera M-117 es anterior a la citada fecha (art. 6 de la Orden 701/1992)”; hemos de insistir en que la normativa aplicable es la vigente a fecha de presentación de la escritura pública de segregación en el Registro de la Propiedad, debiendo tener la parcela segregada una extensión no inferior a la unidad mínima de cultivo y la licencia urbanística municipal correspondiente; si no se reúnen dichos requisitos, podrán los interesados acudir al órgano administrativo competente para obtener, en su caso, la declaración administrativa exigida por el artículo 26 de la Ley estatal de Suelo, como indica la Dirección General de Registros y del Notariado en las resoluciones citadas».

Por lo que, de acuerdo con este planteamiento, el registrador actuó correctamente al aplicar el citado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, aunque la escritura datara de 1983, y habiendo obtenido un pronunciamiento del órgano competente, siquiera condicional, que pone en cuestión la validez de la segregación documentada, procede denegar la inscripción de la escritura presentada, pues debe cerrarse el Registro a todo título que pueda adolecer de un vicio de invalidez –artículo 18 de la Ley Hipotecaria–.

Ello no obsta a que las alegaciones de la recurrente, como la falta de concreción del pronunciamiento de la Administración, la identificación de las parcelas catastrales, el carácter consolidado de la parcela o la fecha de la escritura anterior a la Ley 19/1995 y a la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, puedan ser defendidas ante el órgano administrativo competente en orden a obtener un nuevo pronunciamiento favorable a su pretensión que permitiría levantar el cierre del Registro impuesto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 27 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.