



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 7 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Iznalloz, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación, agrupación, extinción de comunidad y posteriores agrupaciones.

(BOE de 6 de octubre de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Segregación. Finca rústica. Unidad mínima de cultivo. Licencia urbanística. 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, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados 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, 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.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18 y 322 y ss.

Ley 19/1995 (Modernización de las explotaciones agrarias), arts. 24 y 25.

RDLeg. 2/2008 (TRLR08), art. 13.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 79 y 80.

Ley Andalucía 7/2002 (Ordenación Urbanística), arts. 66 y 68.

En el recurso interpuesto por don Emilio María García Alemany, notario de Pinos Puente, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña María Clara Treviño Peinado, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación, agrupación, extinción de comunidad y posteriores agrupaciones.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Pinos Puente, don Emilio María García Alemany, el día 9 de octubre de 2013, los titulares de cierta finca rústica, registral número 8.580, segregan de la misma una porción de terreno de 20 metros cuadrados, que posteriormente agrupan con la finca registral número 8.574, dando como resultado un terreno de 473,64 metros cuadrados, sobre la cual, a su vez, proceden a segregar otras ocho porciones de terreno (de superficie, respectivamente, 77,80 metros cuadrados; 23,20 metros cuadrados; 73,50 metros cuadrados; 26,61 metros cuadrados; 61,23 metros cuadrados; 34,80 metros cuadrados; 42,10 metros cuadrados), extinguiendo a continuación el condominio



www.civil-mercantil.com

existente sobre las mismas, y agrupando nuevamente las porciones segregadas 2, 7 y 4, con las fincas registrales números 8.592, 8.590 y 8.591, respectivamente.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Iznalloz el día 2 de diciembre de 2013, causando el asiento de presentación número 1.063 del Diario 106, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: 1. El día dos de diciembre de 2013, con el asiento de presentación. n.º 1.063 del Diario 106, fue presentada la escritura antes referida. En la escritura calificada de la finca descrita en el número 5) del inventario, registral 8.580 de Moclín, que es una suerte de tierra calina de secano en el sitio conocido por el Rodeo, en término de Moclín, de cabida de una fanega y dos celemines, equivalentes a 54 áreas y 78 centiáreas, se segrega un trozo de terreno destinado a calle en el sitio del Rodeo, en término de Moclín, con una superficie de 20 m², para la cual ha obtenido la correspondiente licencia municipal, si bien dicha licencia seconcede con la condición de que dicha finca segregada sea agrupada a la finca registral 8.574 de Moclín; posteriormente de la finca resultante de la agrupación que es un trozo de terreno de secano, en el sitio del Rodeo, en término de Moclín, de 473,64 m², se efectúan las siguientes segregaciones: 1) 77,80 m²; 2) 23,20 m²; 3) 73,50 m²; 4) 26,61 m²; 5) 61,23 m²; 7) 34,80 m²; 8) 42,10 m², quedando un resto de 114,40 m², de cabida todas ellas inferior a la unidad mínima de cultivo (arts. 23 y 24.2.º de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca). 2.º La escritura incorpora dos certificaciones expedidas, una con fecha 26 de junio de 2013 y otra de 30 de julio de 2013, por don J. A. G. F., secretario interventor del Ayuntamiento de Moclín, con el visto bueno del alcalde, por las que se acredita la concesión de licencia para las segregaciones. 3.º Remitida la documentación a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de las Normas Complementarias al Reglamento, para la ejecución de la Ley Hipotecaria, publicadas por el R.D. 1093/77 de 4 de julio (BOU N.º 175 de 23 de julio de 1997), ha dictado Resolución de fecha 22 de abril de 2014, que ha tenido entrada en este Registro el día cinco de mayo de 2014, declarando la invalidez de las segregaciones realizadas. (Se entregará al presentante fotocopia cotejada de la citada Resolución). 4.º Sin perjuicio de lo anterior se observa además que en la finca descrita en el número 1) del inventario, registral 8.574 de Moclín, que posteriormente será agrupada con otra, con carácter previo se declara sobre la misma un exceso de cabida (de 153 metros y 64 decímetros cuadrados), así como una modificación de los linderos, basada en las certificaciones catastrales que se incorporan. No procediendo el exceso de cabida, ni la modificación de los linderos, por existir dudas acerca de la identidad de la finca. Además en la escritura calificada, posteriormente de la finca resultante de la agrupación que es un trozo de terreno de secano, en el sitio del Rodeo, en término de Moclín, de 473,64 m², se efectúan varias segregaciones y se hace además la descripción del resto, pues bien, se observa que a la hora de sumar la superficie de las parcelas segregadas y del resto, no se han tenido en cuenta los 20 m², que se habían agrupado a la finca 8.574 de Moclín, por lo que debería aclararse este extremo. Fundamentos de Derecho: 1.º) Por todo ello vistos los artículos 18 L.H., 23 y 24.2.ª de la Ley 19/95 de 4 de julio y Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca 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. 2.º) El artículo 53 Diez de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre: "La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá



www.civil-mercantil.com

efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la ley Hipotecaria a excepción de lo prevista en su regla 8.^a. 3.º) El exceso de cabida es aquella operación por la que se hace constar en el Registro la mayor extensión superficial que en realidad tiene una finca inmatriculada en relación a la que figura inscrita. Si el exceso va más allá de este concepto estricto, consiste realmente en la adición de una nueva realidad física y la legislación hipotecaria (arts. 205 y 298 del Reglamento Hipotecario) remite para su constancia registral a los medios inmatriculadores, tal y como además ha manifestado la Dirección General en diversas resoluciones como la de 5 de mayo de 2005. Es más conforme al artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en todos los casos la inscripción de exceso de cabida es necesario que: "El Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca". Acuerdo: Denegar en cuanto a los puntos 1.º, 2.º y 3.º de los Hechos la inscripción del documento presentado por el defecto insubsanable de haber sido declarada nula la segregación cuya inscripción se pretende (arts. 18 L.H., 23 y 24.2.º de la Ley 19/95 de 4 de julio y la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Consejería de Agricultura y Pesca y art. 80 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio); y suspender en cuanto al punto 4.º de los Hechos, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación (...) Iznalloz, a 12 de mayo de 2014 El Registrador (firma ilegible) Firmado: María Clara Treviño Peinado».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el notario autorizante de la escritura calificada, don Emilio María García Alemany, mediante escrito de 6 de junio de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) A) Hechos. a) Documento calificado - Escritura autorizada por el recurrente el día nueve de octubre de 2013, número 794 de protocolo. En dicha escritura se formalizan diversas segregaciones de cabida inferior a la unidad mínima de cultivo. b) Presentación - La reseñada escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Iznalloz el día dos de diciembre de dos mil trece, causando el asiento de presentación 1063 del diario 106. c) Nota de calificación - Se deniega la inscripción por haber sido declarada nula la segregación por la Delegación provincial de la Consejería de Agricultura y pesca. Se comunica por Fax el día 13 de mayo de dos mil catorce. B) Fundamentos de Derecho. 1. Tal y como se desprende de la licencia municipal incorporada el objetivo de las solicitudes es ordenar varias propiedades individuales, procedentes de un pro indiviso, de acuerdo con la realidad existente, siendo conocido asimismo que el estado de cosas actual data de antiguo y es preexistente a la vigente Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias y que este pequeño conjunto urbano, que por su entidad no llega a constituir núcleo de población incluye no obstante viviendas muy próximas entre sí, vinculadas a explotaciones agrarias con accesos comunes, patios y terrenos anexos. Se acompaña informe favorable del arquitecto técnico municipal al entender incluido el supuesto en la excepción prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1995. 2. Dado éste destino,



www.civil-mercantil.com

han de aplicarse las normas urbanísticas y, si se tiene en cuenta que La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía atribuye a los municipios la facultad de conceder la licencia correspondiente, obtenida tal licencia, el documento es perfectamente inscribible (según criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 27 de mayo de 2006, 22 de marzo de 2004 y 24 de mayo de 2005). 3.-De RDGRN de uno de agosto de 2011 y 10 de junio de 2009 se desprende que, constando en la escritura la referencia al artículo 25 y alegándose expresamente la existencia de las construcciones, debe bastar la licencia municipal para lograr la inscripción. 4. La resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y pesca declara la nulidad por dar lugar las segregaciones a fincas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo conforme al artículo 24 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, sin pronunciarse sobre la posible concurrencia de los presupuestos para la exclusión del régimen general de las Unidades Mínimas de Cultivo del artículo 25, siendo exigible tal pronunciamiento puesto que dándose las excepciones de dicho precepto, según consta en la licencia y en la escritura, la norma a aplicar no es el artículo 24 sino el 25. A la resolución de la Delegación Provincial se acompaña un informe del Servicio de Urbanismo contrario a las segregaciones formalizadas pero por argumentos urbanísticos, no agrarios, dándose la circunstancia antes expuesta de que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía atribuye a los municipios la facultad de conceder la licencia correspondiente sin perjuicio de que el órgano autonómico pueda instar la nulidad de la misma. Se acompaña copia autorizada de la escritura en cuestión y copia de la calificación recibida a la que acompaña la Resolución de la Consejería. C) Solicitud - Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro».

IV

La registradora emitió informe el día 13 de junio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 13 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 66 y 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y las Resoluciones de esta Dirección General 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 y 25 de abril de 2014.

1. Circunscrito el recurso al primero de los defectos señalados en la calificación -al aceptar el recurrente los relativos a la suspensión de la inscripción del exceso de cabida declarado y la necesidad de aclarar la superficie de las parcelas segregadas y del resto-, a aquél debe ceñirse la presente Resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Delimitado así el objeto del presente recurso, en el supuesto planteado en el mismo son relevantes los siguientes hechos y circunstancias:



www.civil-mercantil.com

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura de segregación, agrupación, extinción de comunidad y posteriores agrupaciones, en la que, entre otras, se realizan las siguientes operaciones: de la finca rústica señalada bajo el número 5), registral 8.580 de Moclín, que se describe como una suerte de tierra calina de secano en el sitio conocido por el Rodeo, en término de Moclín, de cabida de una fanega y dos celemines, equivalentes a 54 áreas y 78 centiáreas, se segrega un trozo de terreno destinado a calle con una superficie de 20 metros cuadrados, finca segregada que se agrupa a la finca registral 8.574 del mismo término; posteriormente de la finca resultante de la agrupación, que se describe como un trozo de terreno de secano, en el sitio del Rodeo, en término de Moclín, de 473,64 metros cuadrados, se efectúan las siguientes segregaciones: 1) 77,80 metros cuadrados; 2) 23,20 metros cuadrados; 3) 73,50 metros cuadrados; 4) 26,61 metros cuadrados; 5) 61,23 metros cuadrados; 7) 34,80 metros cuadrados; 8) 42,10 metros cuadrados, quedando un resto de 114,40 metros cuadrados, de cabida todas ellas inferiores, como se verá, a la unidad mínima de cultivo.

En la escritura se incorporan dos certificaciones expedidas, una con fecha 26 de junio de 2013 y otra de 30 de julio de 2013, por don J. A. G. F., secretario interventor del Ayuntamiento de Moclín, con el visto bueno del alcalde, por las que se acredita la concesión de licencia para las citadas segregaciones.

b) La registradora deniega la inscripción solicitada, porque, habiendo remitido la documentación a la Delegación Territorial de la Consejería y Pesca de la Junta de Andalucía en Granada de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria (Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), dicho órgano administrativo había dictado resolución de fecha 26 de abril de 2014 por la que declara la nulidad de la segregación realizada en aplicación de los artículos 23 y 24.2.º de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias. En concreto se declara en la citada resolución que «para el caso de Moclín, en cuyo término municipal se sitúa la finca dividida, la superficie que se establece [para la unidad mínima de cultivo] es de 2,50 hectáreas para secano, 0,25 hectáreas para regadío intensivo y 0,50 hectáreas para regadío extensivo. En el presente caso, se trata de operaciones de segregación, agrupación, extinción de comunidad y posterior agrupación realizadas sobre un terreno de secano que constituye una finca inicialmente de superficie inferior a la establecida para la unidad mínima de cultivo (0,0453 Has), operaciones de la que resultan otras fincas evidentemente también inferiores, siendo por tanto operaciones no permitidas por las normas referidas».

c) El notario recurrente alega que, tal y como se desprende de la licencia municipal incorporada a la escritura, la segregación practicada tenía como única finalidad «ordenar varias propiedades individuales, procedentes de un pro indiviso, de acuerdo con la realidad existente, siendo conocido asimismo que el estado de cosas actual data de antiguo, y es preexistente a la vigente Ley de Modernización Agraria y que este pequeño conjunto urbano, que por su entidad no llega a constituir núcleo de población, incluye no obstante viviendas muy próximas entre sí, vinculadas a explotaciones agrarias, con accesos comunes, patios y terrenos anexos», por lo que, a su juicio, cabe estimar la excepción recogida en el apartado b) del artículo 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, ya que la porción segregada está destinada a fines no agrarios, razón por la que habría que aplicar la legislación urbanística de la Comunidad Andaluza, que atribuye a los municipios la concesión de la licencia, y, obtenida ésta, el documento es inscribible, según las Resoluciones de este Centro Directivo de 22 de marzo de 2004, 24 de mayo de 2005 y 27 de mayo de 2006.

2. Antes de examinar la concreta cuestión planteada en el recurso, procede delimitar el marco normativo que debe tenerse en cuenta a la hora de resolver el mismo.



www.civil-mercantil.com

a) Por lo que se refiere a la legislación urbanística estatal, el artículo 13.2 del texto refundido de la Ley de Suelo prohíbe «las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo los que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística».

En el ámbito de la legislación urbanística andaluza, el artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece, de forma taxativa, que «en terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas». Y el artículo 66.1.b) del mismo texto legal conecta los actos de segregación y división en suelo no urbanizable con la observancia de la normativa sectorial que en cada caso sea aplicable, por lo que debe analizarse especialmente el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

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

No obstante, el artículo 25 de la misma Ley permite la división o segregación en determinados supuestos, uno de los cuales -al que se refiere precisamente el notario en su escrito de recurso, aunque no está mencionado en la escritura calificada-, consiste en que «la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación».

3. En el presente caso, y a la vista del contenido de la escritura -en la que no se alude de forma expresa y concreta al régimen de excepción previsto en el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, sin que haya edificación alguna reflejada en el asiento registral ni declarada en debida forma en dicho título-, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no la excepción recogida en dicho precepto legal, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente». Y a continuación diferencia la norma según que dicha Administración responda expresamente o no en el plazo de cuatro meses: «Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el registrador denegará la inscripción...».

Alega el recurrente que en el presente caso el interesado obtuvo del Ayuntamiento, como Administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación. Ahora bien, el supuesto de hecho objeto del presente expediente no es el de una parcelación urbanística, por lo que la citada licencia municipal no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria y concretamente



www.civil-mercantil.com

por la normativa de unidades mínimas de cultivo. 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.

Alega igualmente el recurrente, centrando en este caso su planteamiento en el ámbito de la legislación agraria y en relación con las prevenciones que ésta adopta frente a los riesgos del excesivo fraccionamiento del suelo rústico, que las segregaciones practicadas son válidas al existir sobre las parcelas segregadas diversas construcciones, aludiendo con ello a la excepción a la dispensa de la prohibición de división o segregación de fincas rústicas que dé lugar a fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo contemplada en el artículo 25, letra b), de la Ley 19/1995, de 4 de julio, relativa a los supuestos en que «la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación». Pero tal excepción no puede amparar las operaciones de segregación documentadas pues, como antes se dijo, ni existe edificación alguna reflejada en el asiento registral ni declarada en debida forma en el título calificado, ni se ha acreditado la conformidad de tales edificaciones con la legislación urbanística, y su adecuación con las prescripciones de la correspondiente licencia de obras, tal y como exige el citado artículo 25, letra b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio. Lo que se ha acreditado es justo lo contrario, como por otra parte reconoce el propio recurrente, a la vista del informe del Servicio Urbanístico correspondiente de 16 de abril de 2014 que se acompaña a la Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Granada de 26 de abril de 2014 declarando la invalidez de las operaciones de segregación documentadas en la escritura calificada.

4. El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como hemos visto, establece que el registrador remitirá copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y habiendo cumplido la registradora dicho precepto y teniendo en cuenta la contestación de la Comunidad Autónoma que declara formal y expresamente la nulidad de las segregaciones recogidas en la escritura calificada, no hay nada que objetar a la actuación de la registradora en este caso, pues el artículo 24 de dicha Ley 19/1995, bien claramente establece la nulidad de la formación de las parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

En definitiva, la registradora actuó correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997. Y si la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados 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. Por ello, debe confirmarse la calificación de la registradora.



www.civil-mercantil.com

En consecuencia, esta Dirección General acuerda desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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

Madrid, 7 de agosto de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, P.S. (Resolución de la Subsecretaría, de 28 de julio de 2014), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Francisco Javier Vallejo Amo.