LA IDEA ES VER LOS PROBLEMAS DE LAS VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS DE FINCA RUSTICAS Y TAMBIÉN, DE MANERA INDIRECTA, TENER PRESENTE QUE LA DG, AUN HABIENDO LICENCIA DE SEGREGACIÓN, PUEDE ATACAR DICHAS OPERACIONES PORE LA NOTIFICACIÓN DEL ART. 80 RDL º093/1997.

R.20-11-2014 (BOE 18/12/2024). VENTA INDIVISA DE UNA FINCA RUSTICA EN DONDE COMO CONSECUENCIA LA PARTICIPACION INDIVISA DE CADA COMPRADOR ES INFERIOR A LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO EXIGIDAS POR EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY 19/1995, DE 4 DE JULIO DE MODERNIZACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS

SUPUESTO DE HECHO

En virtud de escritura autorizada el día 30 de abril de 2024 por el notario de Pinos Puente, don Emilio María García Alemany, con el número 690 de protocolo, se formalizaba la compraventa de la finca registral número 35.292 del Ayuntamiento de Alcalá la Real. Dicha **finca poseía la calificación de rústica registral y catastralmente y una superficie de 16.047 metros cuadrados** (15.080 metros cuadrados según Catastro). La adquisición la realizaban dos hermanos por mitades indivisa4

CALIFICACIÓN REGISTRAL

No se aporta la preceptiva licencia municipal para la adquisición de una finca rústica por participaciones indivisas (artículos 91, 137 de la LISTA y 124.2 b), 137 y 139.2 del RGLISTA. **La adquisición por participaciones indivisas, cuando además a cada uno de los titulares corresponda “teóricamente” una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible**, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de venta, el porcentaje que represente cada cuota indivisa o título societario, **constituye un acto revelador de parcelación urbanística que requiere aportar la correspondiente licencia municipal**. Las dimensiones de la parcela mínima divisible es la determinada como unidad mínima de cultivo para el término de Alcalá la Real en Resolución de 4 de noviembre de 1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones estructurales fijada en 3 Ha para secano y 2.500 m2 para regadío. En este caso el resultado de dividir la superficie de la finca (16.047 m2) entre las dos participaciones indivisas que se adquieren por los compradores (1/2 cada uno) da como resultado una superficie inferior a la fijada como unidad mínima de cultivo para la [sic] fincas de secano el Alcalá la Real que es de 30.000 m2.

POSICION DE LA DG

1-IDEA BÁSICA: **Se trata de una cuestión sobre la que este Centro Directivo ha estudiado diferentes casos** con soluciones no siempre homogéneas dado que **se trata de un fenómeno casuístico, complejo y con una normativa necesitada de actualización**.

2-AMBITO NORMATIVO: la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, en su su artículo 91.1: y su Reglamento de desarrollo, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 139.2, tienen como principio la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico.

A este régimen general de prohibición, en el apartado quinto del art. 91 de la Ley **se incluye una excepción**: No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

3-ANALISIS DE ACTOS O NEGOCIOS JURÍDICOS QUE SIN CONSTITUIR DIVISIÓN O SEGREGACIÓN PUEDEN PRESENTAR INDICIOS DE PARCELACIÓN URBANISTICA O FORMACIÓN DE NUCLEO POBLACIONAL AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

A-**En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro**, **amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar**, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna**, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones**, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

B.- Desde el punto de vista de la legislación andaluza y su relación con la legislación básica estatal, el artículo 26 de la norma estatal equipara a la división o segregación, **la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca**, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.( Esta operación ya intentan hacerla vía testamentaria, incluyendo legado de parte indivisa con asignación de uso).

4.-ARTÍCULO 79 Y 80, RDL 1093/1997, 4 DE JULIO APRUEBAN NORMAS COMPLEMENTARIAS AL RH EN MATERIA URBANÍSTCA. EL ART. 79 SE REFIERE AL PELIGRO DE CREACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y EL ART. 80 LA NOTIFICACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN AGRARIA, CUANDO SE PUEDAN CREAR FINCA INFERIORES A LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO.

En su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso la Ley Urbanística de Andalucía.

**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.

A esta situación se refiere la R. 12/09/2024, (BOE 06/11/2024), en la cual ante una escritura de segregación y extinción de condominio, con su preceptiva licencia del Ayuntamiento correspondiente, la Registradora comunica vía art.80 a la Delegación Provincial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía solicitando pronunciamiento al respecto de la escritura autorizada y se responde decretando la nulidad de los actos de segregación. Se razona que 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 innecesaridad 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.

En este supuesto concreto la DG llega a la conclusión de **consta en el expediente una resolución expresa del órgano autonómico competente en materia agraria por la que declara la nulidad de las segregaciones escrituradas,** por lo que las alegaciones relativas a la calificación de regadío de las fincas deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria, de acuerdo con el esquema de actuación registral previsto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, pues habiendo recaído resolución administrativa de nulidad.

5.-**CONCLUSIONES:**

.a.-Tener presente que cuando se pretenda otorgar escritura de venta de participaciones indivisas de fincas, salvo que ya estén inscritas en el registro, que por el principio de legitimación registral, no debería de haber problema, salvo que conlleva asignación de uso, que sería un indicio revelador de formación de núcleo de población.

b.-De igual forma advertir a los otorgantes, lo mismo que hacemos en las declaraciones de obra nuevas antiguas, art. 28 TRLS, de que los registradores notifican al órgano competente urbanísticamente, que en estos casos, por la vía del art. 80 del RDL 1093/2997, puede notificar al órgano competente en materia agraria, y la resolución es vinculante para el Registrador y en consecuencia puede afectar a la escritura.

c.-Que toda colaboración con el Registro correspondiente o con el órgano competente en materia agraria, contribuirá a la seguridad jurídica del tráfico jurídico, a la que debe servir la escritura pública que se autorice.