

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13013 *Resolución de 16 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Tarazona, por la que deniega la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don F. J., don N., don J. I., doña M. P. y doña N. J. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Tarazona, doña Dorleta Pilar Sanza Olaizola, por la que deniega la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de abril de 2023 ante la notaria de Tarazona, doña Ana Castillo Barcos Tolosa, con el número 501 de protocolo, al fallecimiento de don N. J. E. y doña N. C. S., con carácter previo a las adjudicaciones hereditarias, se procedió a dividir la finca inventariada bajo el número 11 del expositivo, que se correspondía con una finca rústica del término municipal de Novallas, con naturaleza de regadío, finca registral número 5.623, con una superficie inscrita de 1 hectárea, 9 áreas y 60 centiáreas, en tres nuevas fincas independientes con una superficie de 33 áreas y 23 centiáreas (3.323 metros cuadrados) la descrita con la letra A del expositivo V, de 34 y 42 centiáreas (3.442 metros cuadrados) la descrita con la letra B, y de 35 áreas y 97 centiáreas (3.597 metros cuadrados) la descrita con la letra C. La división parcelaria ya había accedido al parcelario catastral dando lugar a tres parcelas catastrales.

Se incorporaba al documento licencia municipal concedida por el Ayuntamiento de Novallas con fecha 21 de abril de 2023 por la que autorizaba la división atendiendo al informe técnico municipal de fecha 1 de marzo de 2023 y, previa solicitud por el Registro, resolución expedida el día 18 de julio de 2023 por el director del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón.

En esta última resolución, se hacía constar que, de acuerdo con el artículo 25.1 de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, como norma general la superficie mínima de cultivo en Aragón es de 10 hectáreas para secano y 5 hectáreas para regadío, por lo que a los efectos de lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y el 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, hacía constar que las porciones de terreno generadas tras la división de la finca matriz contaban todas ellas con extensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo y resolvía expresamente «declarar no aplicables ninguna de las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, a la división practicada en la escritura pública de manifestación y aceptación de herencia, autorizada el 21 de abril de 2023 por la Notario de Tarazona, doña Ana Castillo Barcos Tolosa, al número 501 de su protocolo». Igualmente, hacía constar que, contra dicha resolución, que no agotaba la vía administrativa, cabía interponer recurso de alzada ante el consejero de Agricultura,

Ganadería y Medio Ambiente, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación.

II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador ha resuelto no practicar los asientos solicitados con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta nuevamente escritura arriba indicada por la que por fallecimiento de don N. J. E. y doña N. C. S., sus hijos don F. J., don N., don J. I., doña M. P. y doña N. J. C. se adjudican el pleno de los bienes en ella inventariada, si bien previa a dicha adjudicación y en la misma escritura, proceden a dividir la finca inventariada bajo el número once del expositivo, que se corresponde con una finca rústica del término municipal de Novallas, registral 5623, con una superficie inscrita de una hectárea nueve áreas y sesenta centiáreas, en tres nuevas fincas independientes con una superficie de treinta y tres áreas y veintitrés centiáreas la descrita con la letra A del expositivo V, de treinta y cuatro áreas y cuarenta y dos centiáreas la descrita con la letra B, y de treinta y cinco áreas y noventa y siete centiáreas la descrita con la letra C.

Se incorpora al documento Licencia municipal concedida por el Ayuntamiento de Novallas con fecha veintiuno de abril de dos mil veintitrés y previa solicitud por este Registro, resolución expedida el dieciocho de julio de dos mil veintitrés por el Director del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón.

Por lo expuesto y vista la documentación presentada deniego la inscripción de la división solicitada por los siguientes fundamentos de Derecho:

El artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. establece que:

“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.

3. La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 de este artículo, aún en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o del convenio entre los herederos.”

El artículo 25 de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, de Protección y Modernización de la Agricultura Social y Familiar y del Patrimonio Agrario de Aragón, además de lo señalado anteriormente establece la unidad mínima de cultivo, como norma general para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en 10 hectáreas para secano y 5 hectáreas para regadíos, excepto en regadíos tradicionales de riego por gravedad, en los que se reduce a 2 hectáreas. Dicha ley según su disposición final quinta, entró en vigor a los veinte días de su publicación el Boletín Oficial de Aragón, publicándose el mismo con fecha trece de marzo de dos mil veintitrés y entrando en vigor el 3 de abril dos mil veintitrés, siendo la Licencia concedida por el Ayuntamiento de Novallas de veintiuno de abril del mismo año.

Es por ello que debemos remitirnos al informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón en el que se resuelve

desfavorablemente sobre la división solicitada dado que tras la división de la finca matriz, las parcelas resultantes cuentan con extensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo, no dándose además ninguna de las circunstancias que permitirían la aplicación de alguna de las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias, vulnerándose por tanto lo establecido en el citado artículo 24.1 de la citada Ley y el 25.2 de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, de Protección y Modernización de la Agricultura Social y Familiar y del Patrimonio Agrario de Aragón y no siendo posible la inscripción de dicho negocio jurídico.

Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra la presente calificación (...).

Tarazona a fecha de firma electrónica la Registradora Fdo: doña Dorleta Pilar Sanza Olaizola Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Dorleta Pilar Sanza Olaizola registrador/a de Registro Propiedad de Tarazona a día veintidós de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J., don N., don J. I., doña M. P. y doña N. J. C. interpusieron recurso el día 8 de marzo de 2024 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Se ha recibido notificación de calificación desfavorable de la escritura con número de protocolo 501/2023 de 21 de abril de 2023 de la notaria doña Ana Castillo Barcos Tolosa, con número de entrada número 202 2024 de fecha 13 de febrero de 2024.

Segundo. Que la finca objeto de segregación corresponde al término municipal de Novallas numero registral 5623, que se realizó en fecha 21 de abril de 2023. Conforme a la misma se solicitó informe al Ayuntamiento de Novallas informe de segregación, en fecha 15 de febrero.

Tercero. Con fecha 01 de marzo de 2023 se expide certificado del técnico informando que la segregación solicitada cumple la parcela mínima de cultivo, por lo que informó favorablemente la segregación.

Cuarto. Posteriormente se solicita resolución del Ayuntamiento, puesto que con el informe técnico no es suficiente, la cual es expedida el 21 de abril de 2023.

Por medio del presente escrito, procedo a realizar las siguientes

Alegaciones.

Primera. Que a la fecha que se inicia el trámite, tal y como se aporta en instancia presentada en el Ayuntamiento de Novallas, se aplicaba la normativa anterior y no el artículo 25 de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, de Protección y modernización de la agricultura social y familiar del patrimonio agrario de Aragón.

Segunda. Tal y como dice la STS de 27 de mayo de 2019 que reitera la doctrina contenida en el SSTS de 21 de enero de 2019 (RC 5225/2017) y 17 de julio de 2018 (RC 4562/2017) en relación con un procedimiento administrativo iniciado y se produce un cambio normativo que afecte a un procedimiento autorizatorio, es decir cuando esa modificación sobrevenida afecte a las reglas de procedimiento aplicables.

Tal y como dice la regla general de transitoriedad de los procedimientos dice: “Los expedientes ya iniciados antes de la vigencia de esta ley se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones hasta ahora en vigor”. De un modo similar la Disposición Transitoria segunda de la Ley 30/1992 en su apartado 1.º decía que “A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior”.

En la disposición transitoria tercera de la Ley 39/15 nos dice que:

“a) A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior, (...).

e) A falta de previsiones expresas establecidas en las correspondientes disposiciones legales y reglamentarias, las cuestiones de derecho transitorio que se susciten en materia de procedimiento administrativo se resolverán de acuerdo con los principios establecidos en los apartados anteriores.”

La STS de 27 de mayo de 2019 y a las que en ella se citan se resuelve como regla general, cuando se produce un cambio normativo, este resulta aplicable a las solicitudes presentadas tras su entrada en vigor.

Por todo ello,

Solicito: Que habiendo iniciado el procedimiento con anterioridad a la aprobación de la Ley 6/2023, se aplique la normativa anterior puesto que en el momento que se inició el expediente se cumplían los criterios, y así el Ayuntamiento expidió informe favorable y mediante resolución n.º 68/2023 de 21 de abril se aprueba la segregación de la parcela.

Y se proceda a la inscripción de la división de la finca bajo el numero registral 5623 del término de Novallas.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 25 de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón; la disposición adicional segunda del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 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 Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de diciembre de 2021, 27 de julio de 2022 y 10 de enero de 2023.

1. Se plantea en este recurso si procede la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia en la que con carácter previo a las adjudicaciones se procede a dividir una finca rústica de regadío en tres nuevas fincas independientes con una superficie de 33 áreas y 23 centiáreas (3.323 metros cuadrados) la descrita con la letra A, de 34 áreas y 42 centiáreas (3.442 metros cuadrados) la descrita con la letra B, y de 35 áreas y 97 centiáreas (3.597 metros cuadrados) la descrita con la letra C. A la escritura se incorpora licencia municipal concedida el día 21 de abril de 2023 por la que autoriza la división atendiendo al informe técnico municipal de fecha 1 de marzo de 2023. Esta división parcelaria ya ha accedido al parcelario catastral dando lugar a tres parcelas catastrales diferenciadas.

La registradora solicita informe del Gobierno de Aragón a los efectos del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y deniega la inscripción solicitada a tenor del

contenido de la resolución expedida el día 18 de julio de 2023 por el director del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón. En su calificación hace constar que la Ley 6/2023, de 23 de febrero, según su disposición final quinta, entró en vigor a los veinte días de su publicación el «Boletín Oficial de Aragón», publicándose el mismo con fecha 13 de marzo de 2023 y entrando en vigor el día 2 de abril 2023, siendo la licencia concedida por el Ayuntamiento de Novallas de 21 de abril del mismo año.

En la citada resolución del Servicio Provincial se hace constar que, de acuerdo con el artículo 25.1 de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, como norma general la superficie mínima de cultivo en Aragón pasa a ser de 10 hectáreas para seco y 5 hectáreas para regadío, por lo que a los efectos de lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, las porciones de terreno generadas tras la división de la finca matriz cuentan todas ellas con extensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo y resuelve expresamente «declarar no aplicables ninguna de las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, a la división practicada en la escritura pública de manifestación y aceptación de herencia, autorizada el 21 de abril de 2023 por la Notario de Tarazona, doña Ana Castillo Barcos Tolosa, al número 501 de su protocolo». Igualmente, hace constar que, contra dicha resolución, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el consejero de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación.

Los recurrentes, por su parte, argumentan con cita de diversa jurisprudencia que habían iniciado el procedimiento con anterioridad a la aprobación de la Ley 6/2023, por lo que resulta aplicable la normativa anterior conforme a la cual sí se cumplía la superficie de la unidad mínima de cultivo. Se acredita que la solicitud de informe municipal sobre la división se produjo en fecha 15 de febrero de 2023 y que el informe técnico municipal data de fecha 1 de marzo de 2023.

2. Como ha señalado esta Dirección General, desde el punto de vista civil sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995 es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los negocios jurídicos 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 negocio jurídico, que por ello no es susceptible de transmitir el dominio, ni es susceptible de otorgamiento de escritura pública ni de inscripción registral –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 31 de marzo de 2021–.

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 resultan concluyentes 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 segunda Sentencia 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 1255 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 las sentencias de la Audiencia Provincial de Jaén de 31 de enero del 2012, de la Audiencia Provincial de Cáceres de 4 de noviembre de 2011 o 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, como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.* Resolución de 10 de enero de 2017), corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente».

Y a continuación diferencia la norma según que dicha Administración responda expresamente o no en el plazo de cuatro meses: «Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el registrador practicará los asientos solicitados. En el

supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el registrador denegará la inscripción (...)».

Nada obsta a tal denegación, a que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesariedad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

Pues si la Comunidad Autónoma, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, siendo el procedimiento administrativo, iniciado mediante la comunicación de la registradora, el cauce adecuado para hacer efectivos los derechos de defensa del interesado en dicho procedimiento, cuando se discute si la segregación escriturada se acomoda a las exigencias de la normativa agraria, bien sea mediante la aportación de los documentos y alegaciones que se consideren oportunos –artículos 28 y 53 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas–, bien mediante la propia impugnación de la propia resolución, primero en vía administrativa, y luego en vía judicial, para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

Corresponderá, por tanto, a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones a la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

4. En el caso concreto del presente expediente se plantea el régimen transitorio de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón que, entre los cambios más relevantes que introduce, se encuentra el artículo 25 al fijar la extensión de las unidades mínimas de cultivo como norma general para todo el territorio de la Comunidad Autónoma, en 10 hectáreas para secano y 5 hectáreas para regadíos, excepto en regadíos tradicionales de riego por gravedad, en los que se reduce a 2 hectáreas.

Esta ley fue publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» número 49, de 13 de marzo de 2023, y entró en vigor el 2 de abril de ese año. Entre sus objetivos –cfr. artículo 5.h)– destaca el de «afrontar la dispersión y fragmentación de la propiedad de la tierra»,

considerando «imprescindible actualizar e incrementar la superficie de las unidades mínimas de cultivo al objeto de evitar una segregación continuada de parcelas, así como efectos contrapuestos a las políticas agrarias de concentración parcelaria y reordenación de la propiedad en favor de la agricultura familiar» –vid. Preámbulo–.

Por su parte, la disposición adicional segunda de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, establece que a los efectos previstos en el artículo 28.3 de esta ley, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón, y en su defecto, las determinadas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958.

Los recurrentes argumentan que el procedimiento administrativo se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, por lo que a su juicio las unidades mínimas de cultivo que deben tenerse en cuenta son las vigentes al tiempo del inicio del procedimiento con la solicitud de informe municipal en fecha de 15 de febrero.

Debe atenderse a que la escritura es otorgada el día 21 de abril de 2023 e incorpora licencia municipal concedida el mismo 21 de abril de 2023, es decir, la división se formaliza bajo la vigencia de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, ley aplicable al tiempo del otorgamiento del acto jurídico, por lo que la registradora actuó correctamente al solicitar el pronunciamiento de la Administración agraria autonómica a los efectos de lo dispuesto del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

El director del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón en su resolución hace constar que las porciones de terreno generadas tras la división de la finca matriz cuentan todas ellas con extensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo y resuelve expresamente «declarar no aplicables ninguna de las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, a la división practicada en la escritura pública de manifestación y aceptación de herencia, autorizada el 21 de abril de 2023 por la Notario de Tarazona, doña Ana Castillo Barcos Tolosa, al número 501 de su protocolo».

Ciertamente, como afirman los recurrentes, las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 enero y 27 de mayo de 2019 –con cita de la Sentencia de 17 de julio de 2018– han afirmado que la obtención de una autorización o licencia es reglada, de modo que su concesión o denegación dependerá del cumplimiento de los requisitos y límites existentes en el momento de la solicitud.

Por ello, la normativa aplicable es la vigente en el momento de la solicitud, lo contrario implicaría que la determinación del régimen jurídico procedente y consiguientemente las limitaciones aplicables a una solicitud dependerían de la voluntad del responsable de su resolución del procedimiento.

Sin embargo, en determinados supuestos ha considerado la naturaleza de la normativa a aplicar y la actuación en plazo de la Administración para justificar que la norma sustantiva aplicable pueda ser la existente en el momento de la resolución –vid., por todas, Sentencia del Tribunal Supremo 18 de enero de 2010–.

Como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 noviembre de 2004, dicha doctrina jurisprudencial «descansa en la necesidad de conjugar y armonizar las exigencias del interés público, de un lado, y las garantías del ciudadano, de otro. Las primeras, demandan la aplicación de la norma vigente en el momento de la resolución del procedimiento, por ser en esa norma en la que, lógicamente, se habrán cristalizado o reflejado las necesidades actuales de la ordenación urbanística. Las segundas, en cambio, pueden demandar la aplicación de la norma vigente al tiempo de la solicitud de la licencia si la decisión sobre ésta, por causa imputable a la Administración y no al peticionario, se demora más allá del plazo que para resolver establece la norma procedimental, pues se evita, así, que tal dilación menoscabe el principio de seguridad jurídica, o que se utilice como medio para posibilitar la modificación normativa y privar al peticionario de los derechos de que disponía».

Dado el reducido marco del procedimiento registral previsto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, tal y como se ha expuesto anteriormente, no puede desconocerse que en el mismo se ha comunicado al registrador una resolución expresa del órgano autonómico competente en materia agraria que aprecia la aplicabilidad de la nueva normativa de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, por lo que las alegaciones relativas al régimen transitorio del procedimiento administrativo y la acreditación del momento en que se considera iniciado deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria en vía de recurso administrativo o contencioso administrativo, en su caso, posibilidad que deja a salvo la propia resolución, pudiendo solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 16 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.