

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

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

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

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

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

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

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

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

## Hechos

### I

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

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

### II

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

### III

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

una finca muerta y con otras expectativas muy distintas. 4. Que ya vigente la Ley de 4 de julio de 1995 se autorizaron dos escrituras de segregación de la misma finca, de 3 hectáreas cada una, que se inscribieron en el Registro, y no se comprende el criterio discriminatorio del señor Registrador, máxime cuando la escritura que se recurre no contiene un supuesto de propia segregación, sino de separación. Si el señor Registrador, de acuerdo con la ley citada, considera nulo el acto contenido en la escritura, también deben serlo las anteriores segregaciones inscritas, y si la inscripción no convalida los actos y contratos nulos con arreglo a las leyes (artículo 33 de la Ley Hipotecaria), habría que considerar que la superficie de la finca denominada matriz en la escritura no es sólo de 3 hectáreas 51 áreas 92 centiáreas, sino que estaría incrementada con otras 6 hectáreas más de las dos fincas segregadas que han accedido al Registro.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que no cabe mantener que es inaplicable al caso el artículo 24 de la Ley de 4 de julio de 1995, ya que si bien es cierto que el concepto de separación es utilizado por parte de la doctrina hipotecarista (no por la Dirección General, ni siquiera en las resoluciones que cita el recurrente), al constituir tal separación una segregación en finca discontinua y carecer de régimen jurídico propio, habrá de aplicarse, como reconoce el propio Notario, el de las segregaciones. Además, la finca matriz de la que se parte no es ni registral ni extrarregistralmente una finca discontinua, ya que de las descripciones registrales de las tres fincas anteriormente segregadas, que según el Notario se interponen entre la porción segregada y el resto de finca que se describen en la escritura, resulta que aquéllas se efectuaron por el viento sur de la matriz, de modo que las tres porciones segregadas tienen como lindero norte el resto de la finca matriz, y ésta ofrece como viento sur el de «la finca segregada». Hay por tanto entre los linderos norte de las fincas segregadas y el lindero norte de la finca matriz una franja de terreno que comunica físicamente las dos porciones que se pretende hacer pasar por independiente, y esta circunstancia evidente en la realidad extrarregistral podría haber sido apreciada por el Notario autorizante al tratar de actualizar la descripción de la finca con el fin de mantener el más exacto paralelismo entre la realidad jurídica extrarregistral y registral. 2. Que carece de consistencia el argumento de que el Decreto de 16 de agosto de 1984, que fija la extensión de las unidades mínimas de cultivo para Castilla y León, es aplicable sólo a fincas de reemplazo, basado en una frase aislada de su Exposición de Motivos, y de ser así, no tendría sentido la fijación que en él se hace de tales unidades mínimas para términos municipales que como Ávila, no han sido objeto de concentración. Además, los comentaristas de la Ley 19/1995 comienzan a ponerse de acuerdo en que para las fincas resultantes de la concentración parcelaria, la unidad mínima de cultivo vendrá fijada para cada zona en el Decreto que la declare de utilidad pública; en que para las fincas no concentradas sitas en Comunidades Autónomas que han fijado en disposiciones la unidad mínima de cultivo, se estará a lo dispuesto en ellas, y que sólo para las fincas no concentradas situadas en Comunidades Autónomas que no hayan concentrado hasta ahora la extensión de la unidad mínima rige la orden de 27 de mayo de 1958. 3. Que no ha habido discriminación por haber sido inscritas dos escrituras de segregación de fincas de 3 hectáreas. Las mutaciones físicas de los inmuebles son actos jurídicos que pueden tener lugar fuera de los títulos formales que, eso sí, son precisos para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Como resulta de las Resoluciones de 19 de octubre de 1955 y 13 de enero de 1995, el artículo 50 del Reglamento Hipotecario («... se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública») sólo se refiere a la titulación necesaria para que aquellas mutaciones físicas accedan al Registro, no a las transformaciones que viven fuera de él. Así, hay que considerar inscribibles las segregaciones que habiendo tenido lugar fuera de escritura con anterioridad a la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, acreditada fehacientemente esta circunstancia, se titulen formalmente después de su entrada en vigor, y esto es lo que ha sucedido en las dos segregaciones inscritas, en cuya calificación se tuvieron en cuenta diversas certificaciones y licencias del Ayuntamiento de Ávila (de segregación, de edificación...) de fechas tales que acreditan fehacientemente que las segregaciones antedichas estaban efectuadas con anterioridad a dicha Ley; no así en la presente escritura en que la fehaciencia de la mutación física que contiene no puede remonstrarse más allá del 7 de septiembre de 1995, día de presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia, cuando era ya aplicable la sanción de nulidad del artículo 24 de la ley.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León dictó Auto confirmando la nota del Registrador y fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

## VI

El Notario recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23 a 25 de la Ley 19/1995 y las Resoluciones de este Centro Directivo, de 13 de mayo de 1994 y 17 de enero y 16 de junio de 1995:

1. Son hechos a tener en cuenta en el presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura de segregación y venta de una tierra, a la que se acompaña certificación del Ayuntamiento expresiva de no ser necesaria la licencia, por tratarse de suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación agraria en relación con la Ley del Suelo. El Registrador deniega la inscripción de la segregación porque, sin justificarse que la finca matriz sea discontinua, después de dicha segregación, queda un resto inferior a la unidad mínima de cultivo. Alega el Notario que, con anterioridad se inscribieron en el Registro segregaciones de la finca matriz por virtud de las cuales quedó de la misma un resto discontinuo, y afirma que, en consecuencia, debe inscribirse la segregación.

2. No cabe duda alguna que, por aplicación de la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias (artículos 24 y 25), no pueden segregarse fincas cuya superficie sea inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, o cuando el resto que quede después de practicada dicha segregación sea también inferior a aquella unidad mínima.

3. Sin prejuzgar —pues tal tema no se ha planteado— si el hecho de que la finca en la realidad esté formada por dos porciones discontinuas permite soslayar las prohibiciones de división establecidas en la legislación agraria, es lo cierto que, según las descripciones que aparecen en el Registro de todas las fincas segregadas, no existe la discontinuidad que en el documento se afirma, sin que baste con una simple declaración de los interesados para alterar la descripción de dicha finca, pues dicha alteración podría afectar no sólo a la realidad física, sino, en su caso, al régimen jurídico aplicable a la misma;

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 8 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

**12960** RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Javier Piñole Fontán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de A Coruña, don José Luis Vázquez Redonet, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Javier Piñole Fontán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de A Coruña, don José Luis Vázquez Redonet, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 9 de diciembre de 1987, mediante escritura pública otorgada ante don Ernesto Alonso Rivero, Notario de Vigo, la sociedad «Inver-Nosa, Sociedad Anónima Gallega de Edificio Pro Renta», vende a don Luis Francisco Javier Piñole Fontán, que compra una finca al sitio denominado «Raño», «Lobo» o «Espadañeira» en el Puente de Pasaje, finca registral número 33.720 del Registro de la Propiedad número 2 de A Coruña. La citada sociedad interviene en la referida escritura representada por don Ricardo Montero Muíños, Consejero Delegado, cargo para el que fue nombrado por Acuerdo