

CIRCULAR 03.03/2006, DE 27 DE ABRIL, SOBRE TRATAMIENTO EN EL CATASTRO DE LAS ALTERACIONES POR SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE PARCELAS DE SUPERFICIE INFERIOR A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.

INTRODUCCIÓN

La presente Circular tiene como objetivo la actualización de la Instrucción 06.04/00, de 16 de mayo, a la que sustituye, y su adaptación a los importantes cambios normativos producidos desde su aprobación, especialmente los que afectan a la nueva clasificación de los bienes inmuebles.

En efecto, a partir de la entrada en vigor de la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, la clasificación de los bienes inmuebles deja de regularse en esta última ley para remitirse a lo dispuesto en la normativa catastral.

Esta normativa, contenida en primer término en el artículo 2 de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario y, actualmente, en el artículo 7 de su texto refundido, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle, y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La misma consideración se predica de aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

El actual texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario altera, por tanto, uno de los aspectos más importantes que eran objeto de la Instrucción 06.04/00, que ahora se deroga, cual era la consideración como bienes inmuebles de naturaleza urbana de “los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario”, según disponía el artículo 62 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, en su anterior redacción.

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE A EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO (umc).

El Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (LMEA), con el fin de impedir un fraccionamiento excesivo de las fincas rústicas, establece que la segregación o división de estas fincas sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, resultando nulos e ineficaces los actos o negocios jurídicos por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, con excepción de los supuestos expresamente admitidos por la propia Ley, recogidos en su artículo 25.

Estas previsiones de la LMEA se complementan con lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que prohíbe las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

La creciente normativa dictada por las CC. AA. en ejercicio de las competencias asumidas tanto en materia de agricultura como de urbanismo y ordenación del territorio, contiene también disposiciones que regulan la división y segregación de las fincas de naturaleza rústica. Precisamente, la LMEA establece en su artículo 23.2 que corresponde a las CC. AA. determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial. En la actualidad, la mayoría de las CC. AA. han determinado la extensión de las umc aplicables en su ámbito mediante disposiciones de diverso rango normativo, algunas de las cuales son incluso anteriores a la aprobación de la propia LMEA. No obstante, allí donde estas disposiciones no han sido dictadas se ha venido aplicando supletoriamente la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (B.O. de 18 de junio), por la que se fijaron las umc en las distintas provincias.

Sin embargo, la vigencia de esta Orden Ministerial, dictada en desarrollo de la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo de 1954, se ha visto repetidamente cuestionada desde la aprobación de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, por la que se derogó la citada Ley de 1954. El propio Tribunal Supremo ha mantenido criterios discrepantes a este respecto en sus Sentencias de 10 de mayo de 1980, 10 de marzo de 1986 y 11 de mayo de 1988.

El cumplimiento de lo dispuesto en las normas mencionadas incide en la actuación que desarrolla el Catastro, tanto en la recepción y tramitación de las declaraciones por segregación o división, como en la posterior incorporación de la alteración declarada a la base de datos catastral. La dispersión y complejidad de esta normativa dificulta su aplicación, razón por la cual debe establecerse como criterio general de actuación que, en defecto de normativa autonómica que determine las umc, debe aplicarse la citada Orden de 1958. Las razones que justifican la adopción de este criterio se encuentran en primer lugar en la disposición final derogatoria de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 (LRYDA), que si bien deroga expresa e individualizadamente diversas leyes, entre las que, efectivamente, se incluye la de Unidades Mínimas de Cultivo de 1954, así como otras disposiciones de carácter general con rango de ley, sin embargo no deroga en ninguno de sus apartados disposiciones de rango inferior a ley. Por otra parte, la LRYDA de 1973 es un texto refundido en el que, con ciertos matices, se incorporó el contenido de la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo de 1954, por lo que las disposiciones que a ésta servían de complemento pueden igualmente servir a la LRYDA. Finalmente, se ha considerado que si se estimase derogada la Orden de 1958 se vulneraría el principio general de conservación de las normas, además de generarse un vacío normativo que determinaría la imposibilidad de aplicar lo dispuesto en otros preceptos, como el artículo 20.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

COORDINACIÓN DE ACTUACIONES

La concurrencia de reglas estatales y autonómicas en la regulación de los fraccionamientos de las fincas rústicas, la implicación de las distintas Administraciones y de otras instancias, como los notarios y registradores de la Propiedad, en la autorización y vigilancia de la legalidad en este tipo de actuaciones y, finalmente, la propia configuración del Catastro como registro descriptivo de las circunstancias no sólo físicas, sino también económicas y jurídicas de los bienes inmuebles, constituyen elementos que dificultan el tratamiento y reflejo de estas alteraciones en la base de datos catastral y que hacen necesario el establecimiento de instrumentos de coordinación de actuaciones. A estos efectos, deben tenerse en cuenta principalmente las siguientes cuestiones:

- a) La actuación del Catastro debe adecuarse a lo resuelto por la Administración agraria competente, siempre que conste en el expediente un documento en el que dicha Administración se pronuncie sobre la concurrencia o no de alguna de las excepciones previstas en el artículo 25 de la LMEA, al que se ha hecho referencia.

- b) La presentación de declaraciones por segregación o división, en particular cuando proceden de negocios o actos jurídicos no elevados a documento público, constituye una importante fuente de información para la detección de posibles irregularidades en los fraccionamientos de las fincas rústicas. Dado que, con frecuencia, únicamente tiene acceso a esta información el Catastro, en virtud de la obligación de declarar establecida en el artículo 13 del TRLCI, en determinados casos deben los servicios de este Centro Directivo comprobar la regularidad del fraccionamiento declarado, a fin de poder comunicar a la Administración agraria las posibles infracciones detectadas.

INSTRUCCIONES

Con el fin de facilitar la aplicación de la normativa mencionada y de sistematizar en lo posible la actuación de las Gerencias y Subgerencias del Catastro, así como la documentación necesaria para acreditar estas alteraciones, se emiten las siguientes instrucciones, no sin advertir expresamente que el conocimiento y aplicación de la normativa autonómica respectiva resulta esencial para una correcta actuación en este ámbito.

Primera.- Comprobación.

En todas las declaraciones catastrales que conlleven la segregación o división de los inmuebles rústicos se comprobará si la extensión de las fincas resultantes de la división o segregación respeta la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación de la respectiva Comunidad Autónoma para el cultivo correspondiente (secano, regadío o montes) en ese municipio, zona o comarca. En defecto de normativa autonómica, se atenderá a la extensión establecida por la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958.

Para la realización de esta comprobación se utilizará la documentación que, de acuerdo con la disposición séptima de la Orden de 10 de febrero de 1999, o aquella otra que con posterioridad pueda modificarla o sustituirla, debe acompañarse a la declaración.

Segunda.- Fraccionamientos que no vulneran la legislación agraria.

La inscripción de las alteraciones declaradas se practicará conforme a lo dispuesto con carácter general por el TRLCI cuando de la segregación o división resulten parcelas de extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo correspondiente o bien cuando, resultando parcelas de extensión inferior, el acto

por cuya virtud se produce la división de las fincas integre alguno de los supuestos establecidos en el artículo 25 de la LMEA, siendo éstos:

- a) Si se trata de cualquier clase de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de tal división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
- b) Si 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.
- c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos (debe tenerse presente que esta legislación se refiere exclusivamente a los llamados “arrendamientos históricos”, regulado por la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos).
- d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

La inscripción de la alteración procederá, así mismo, cuando el supuesto integre alguna de las excepciones expresamente admitidas por la normativa autonómica correspondiente.

Tercera.- Fraccionamientos por debajo de la unidad mínima de cultivo: actuaciones que deben seguirse cuando la alteración se acredite mediante escritura pública.

1. En virtud del principio de prevalencia del Registro de la Propiedad recogido en el artículo 3 del TRCLI cuando la declaración de alteración se acompañe de escritura pública de división o segregación de la finca rústica en la que conste su inscripción registral, se presumirá, salvo prueba en contrario, que concurre alguna de las excepciones previstas por la legislación agraria y se practicará la inscripción que corresponda.

2. Idéntico criterio de actuación se adoptará cuando la alteración se acredite mediante escritura pública en la que no conste su inscripción en el Registro de la

Propiedad, pero en la que se hubiera testimoniado¹ la aportación de la autorización o licencia emitida por la Administración agraria² para segregar, dividir o parcelar, o cuando se hubiera testimoniado la aportación de un certificado, emitido por esa misma Administración, de innecesariedad de la autorización o licencia.

3. Cuando la alteración se acredite mediante escritura pública no inscrita en el Registro de la Propiedad en la que se haga constar que el fraccionamiento vulnera la legislación agraria, se dictará resolución desestimatoria de la solicitud de inscripción.

4. Cuando la declaración de alteración se acompañe de escritura pública de división o segregación no inscrita en el Registro de la Propiedad, en la que no se hubiera testimoniado la aportación ni de la autorización o licencia, ni del certificado de su innecesariedad, se requerirá al declarante para que aporte la documentación que acredita la regularidad del fraccionamiento. Para efectuar este requerimiento se utilizará el modelo que se adjunta a esta Circular, en el que se advierte expresamente al interesado de que, si no aporta ninguno de los documentos requeridos, su solicitud de inscripción será desestimada.

Los supuestos posibles que podrían plantearse serían los siguientes:

- a) En el plazo concedido el interesado aporta escritura pública de división o segregación en la que conste su inscripción en el Registro de la Propiedad, licencia o autorización para segregar, dividir o parcelar emitida por la Administración agraria, certificado de la innecesariedad de la licencia, o bien otra documentación que, de acuerdo con lo establecido por la normativa autonómica respectiva, acredite la regularidad del fraccionamiento efectuado.

En tal caso, se practicará la inscripción catastral que corresponda.

¹ La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, expresamente declara vigente el artículo 259.3 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el que se establece: 3. *"Los Notarios y los Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento"*.

² Se entenderá por Administración agraria aquella que, según la normativa autonómica respectiva, resulte competente para autorizar el fraccionamiento de las fincas rústicas. Esta competencia, en algunos casos, se atribuye directamente a la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma, aunque lo habitual es que sean los Ayuntamientos, frecuentemente previo informe de la Comunidad Autónoma, quienes deben emitir la autorización.

- b) En caso de que se acredite, mediante el oportuno certificado, que se han producido los efectos del silencio administrativo positivo en la solicitud de la licencia o autorización para segregar, dividir o parcelar, se practicarán igualmente las inscripciones que correspondan.
- c) Si, finalmente, transcurrido el plazo de diez hábiles concedido en el requerimiento el interesado no aporta ninguno de los documentos requeridos ni acredita el silencio administrativo positivo al que ha hecho referencia en el apartado anterior, se dictará resolución desestimando la solicitud de inscripción.

Cuarta- Fraccionamientos por debajo de la unidad mínima de cultivo: actuaciones que deben seguirse cuando la alteración se acredite mediante un contrato privado.

1. Cuando la declaración de alteración se acompañe de un contrato privado acompañado de la autorización o licencia para practicar el fraccionamiento, o bien un certificado de su innecesariedad, la actuación de las Gerencias y Subgerencias del Catastro será la descrita en el apartado 2 de la instrucción tercera.
2. Si con el contrato privado no se ha aportado ni la autorización o licencia ni el certificado de su innecesariedad, se actuará en la forma expuesta en el apartado 4 de la instrucción tercera, salvo en lo referido a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Quinta.- Copropiedad con asignación de cuotas.

En los supuestos en que una finca rústica pase a pertenecer pro indiviso a varios propietarios, asignándose a cada uno de ellos un derecho de uso exclusivo sobre una parte de la finca físicamente delimitada, la inscripción catastral que se practique afectará únicamente a la relación de titulares, puesto que en estos casos no se ha producido un fraccionamiento.

No obstante lo anterior, si la normativa de la Comunidad Autónoma expresamente estableciera la presunción de que la enajenación de partes indivisas de fincas rústicas, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de la misma, constituye una segregación, la Gerencia o Subgerencia, en la tramitación de las correspondientes declaraciones, deberá comprobar la extensión de la parte indivisa que se ha enajenado, de forma que, si ésta resultara de extensión inferior a la unidad

mínima de cultivo, la alteración de los datos catastrales sólo podría producirse de conformidad con el régimen establecido en las anteriores instrucciones.

Madrid, 27 de abril de 2006
EL DIRECTOR GENERAL,

Jesús S. Miranda Hita

**SRES. DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES Y
SUBGERENTES DEL CATASTRO.**

ANEXO

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA
GERENCIA/SUBGERENCIA DEL CATASTRO
DE _____

Nº EXPEDIENTE: _____

ASUNTO: REQUERIMIENTO Nº _____

OBLIGADO TRIBUTARIO:

NOMBRE: _____
NIF: _____
DOMICILIO FISCAL: _____
CP. MUNICIPIO: _____
PROVINCIA: _____

BIEN INMUEBLE:

MUNICIPIO: _____
REF. CATASTRAL: _____
Polígono: _____
Parcela: _____

Con fecha _____ ha presentado usted ante esta Gerencia/Subgerencia una declaración de segregación/división del bien inmueble rústico arriba identificado.

Una vez examinada la documentación aportada, integrada por _____ (1), se ha constatado que las parcelas resultantes de la _____ (2) resultan de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por _____ (3).

Dado que la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (BOE núm. 159, de 5 de julio), establece en su artículo 24, apartado 1, que 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, salvo en los supuestos excepcionales expresamente recogidos en el artículo 25 del mismo texto legal.

Esta Gerencia/Sugerencia, en ejercicio de las facultades que tiene atribuidas¹ y de acuerdo con lo establecido en el artículo 129.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, le requiere la aportación de los siguientes documentos, con el fin de acreditar la regularidad del fraccionamiento realizado:

¹ Real Decreto 1552/2004, de 19 de abril, de estructura orgánica básica del Ministerio de Economía y Hacienda (BOE de 26 de junio), Real Decreto 390/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda (BOE de 14 de marzo) y Orden Ministerial de 18 de noviembre de 1999 (B.O.E. de 24 de noviembre).

- Escritura pública de división o segregación en la que conste su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Escritura pública en la que se haya testimoniado la aportación de la autorización o licencia emitida por la Administración agraria para segregar, dividir o parcelar, o bien del certificado de su innecesariedad.
- Licencia o autorización para segregar, dividir o parcelar emitida por la Administración agraria.
- Certificado de la innecesariedad de la licencia, emitido por la Administración agraria.
- Cualquier documentación que acredite la regularidad del fraccionamiento efectuado.

La documentación requerida deberá ser aportada en el plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente al de la recepción de la presente notificación, significándole que en caso de no ser aportado ninguno de los documentos requeridos, su solicitud de inscripción será desestimada.

En _____, a ____ de _____ de _____

EL JEFE DE ÁREA/JEFE DE SERVICIO,

Fdo.

(¹) Escritura pública, contrato privado, etc.

(²) Segregación/división.

(³) Incorporar la disposición autonómica por la que se establece la unidad mínima de cultivo en ese municipio, zona o comarca para el cultivo correspondiente (Ley autonómica, Decreto...). En defecto de normativa autonómica se mencionará la Orden de 27 de mayo de 1958 (BOE de 18 de junio), del Ministerio de Agricultura, por la que se fijan las unidades mínimas de cultivo en las distintas provincias.