



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL  
Dirección General de la Producción Agrícola y Ganadera

INSTRUCCIÓN SOBRE LA TRAMITACIÓN DE REQUERIMIENTOS EFECTUADOS POR LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, AL AMPARO DEL 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, Y CONSULTAS REALIZADAS POR LOS AYUNTAMIENTOS, EN MATERIA DE SEGREGACIONES DE FINCAS RÚSTICAS DE LAS QUE RESULTEN FINCAS CON SUPERFICIE INFERIOR A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO: CRITERIOS INTERPRETATIVOS

**Versión:** 01

**Vigencia:** desde su aprobación

Elaborado por:	Supervisado por:	Aprobado por:
Jefa de Departamento de Sostenibilidad Ambiental.	Jefe de Servicio de Producción Agrícola.	Director General de la Producción Agrícola y Ganadera.
Fdo.: Inmaculada Vázquez Cárdeno	Fdo.: Marcelino Bilbao Arrese.	Fdo.: Manuel Gómez Galera.



FIRMADO POR	MANUEL GOMEZ GALERA	25/10/2022	PÁGINA 1/8
	MARCELINO BILBAO ARRESE		
	INMACULADA VAZQUEZ CARDENO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5PRD4F455YDNCERBEKDVK672M	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



*Índice de contenido*

1. INTRODUCCIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	3
2. PRECEPTOS DE APLICACIÓN.....	3
3. DIRECTRICES GENERALES DE ACTUACIÓN Y CRITERIOS INTERPRETATIVOS.....	5

FIRMADO POR	MANUEL GOMEZ GALERA	25/10/2022	PÁGINA 2/8
	MARCELINO BILBAO ARRESE		
	INMACULADA VAZQUEZ CARDENO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5PRD4F455YDNCERBEKDVK672M	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 1. Introducción y ámbito de aplicación

Con frecuencia, las Delegaciones Provinciales de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, vienen recibiendo 2 tipos de requerimientos relacionados con la segregación de fincas rústicas de las que resultan una o más fincas con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo (en adelante, U.M.C.):

a) De los Ayuntamientos: Consultas sobre la conformidad con la normativa agraria - particularmente con la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias - y viabilidad jurídica, en general, de dichas operaciones.

b) De los Registros de la Propiedad: Requerimientos, al amparo del 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, a efectos de que se 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, [...]».

## 2. Preceptos de aplicación

A las consultas y requerimientos expuestos en el artículo anterior, resultan de aplicación, con carácter principal, los siguientes preceptos:

### 1. De la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias:

#### • Artículo 23. Determinación.

1. A los efectos de esta Ley se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

2. Corresponde a las Comunidades Autónomas 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.

#### • Artículo 24. Indivisión.

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, aun 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 de convenio entre los herederos.

FIRMADO POR	MANUEL GOMEZ GALERA	25/10/2022	PÁGINA 3/8
	MARCELINO BILBAO ARRESE		
	INMACULADA VAZQUEZ CARDENO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5PRD4F455YDNCERBEKDVK672M	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



• **Artículo 25. Excepciones.**

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

- a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la 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, de conformidad con dicha legislación. A los efectos del artículo 16 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.
- c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

**2. De la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:**

• **Artículo 174. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.**

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias. En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente Ley.

3. [...].

FIRMADO POR	MANUEL GOMEZ GALERA	25/10/2022	PÁGINA 4/8
	MARCELINO BILBAO ARRESE		
	INMACULADA VAZQUEZ CARDENO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5PRD4F455YDNCERBEKDVK672M	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



### 3. Directrices generales de actuación y criterios interpretativos

a) Respecto del artículo 24.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, («*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*»), caben resaltar las siguientes notas:

- Para determinar cual es la superficie mínima de cultivo aplicable a una determinada finca, habrá que atenerse a lo dispuesto en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA núm. 136, de 26 de noviembre 1996, páginas 15.791 y siguientes). Dicha instrucción ofrece distintos valores en función de la zona y de si la finca es de regadío o de secano. A efectos de tener por acreditado si la misma pertenece a una u otra categoría, habrá que estar a lo indicado en la nota simple informativa registral, el certificado de inscripción registral o la escritura notarial que acompañen la petición de informe.

No obstante lo anterior, sólo en el supuesto de que la validez de la segregación dependa de tal calificación (es decir, que dicha segregación fuera conforme a derecho si la finca estuviera calificada de regadío y no lo fuera en caso contrario) y, además, dicha información estuviese disponible vía web (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y otros Organismos de cuenca, la publican en sus páginas web), deberá consultarse y ser tenida en cuenta en la redacción del informe o la resolución de nulidad del acto de segregación, según proceda.

Si por los medios anteriores tampoco se obtuviera la información necesaria al respecto y la Delegación Territorial tuviera sospechas de que la finca amerita la calificación de secano y, consecuentemente, la segregación que se pretende está proscrita por el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, se procederá conforme a lo dispuesto en el apartado f)

Si cualquiera de las parcelas resultantes (la matriz o alguna de las segregadas) quedara con una superficie inferior a la U.M.C., dicha operación sería inválida, salvo que concurra alguna de las excepciones que se recogen en artículo 25 de la Ley 19 /1995, de 4 de julio, las cuales se analizan en los siguientes apartados.

b) En cuanto a la excepción recogida en el apartado a) del artículo 25, de la Ley 19/1995, de 4 de julio («*Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la 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.*»), sólo será aplicable a aquellos casos en que concurran las siguientes circunstancias:

- Que haya un acto de disposición.
- Que dicho acto de disposición se practique en favor de un propietario colindante. En lo que se refiere al termino “colindantes”, a estos efectos, su cumplimiento no debe entenderse enervado por la existencia entre ambas de un camino, riachuelo u otro elemento similar, ya

FIRMADO POR	MANUEL GOMEZ GALERA	25/10/2022	PÁGINA 5/8
	MARCELINO BILBAO ARRESE		
	INMACULADA VAZQUEZ CARDENO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5PRD4F455YDNCERBEKDVk672M	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



sea natural o artificial, pues, precisamente, resulta habitual que las fincas, municipios, provincias, CC.AA. y países colindantes, describan sus límites, mediante accidentes geográficos (como ríos, barrancos, etc.) o construcciones artificiales (carreteras, caminos, muros medianeros, etc.), sin dejar por ello de merecer la citada calificación.

- Que la finca matriz conserve una superficie no inferior a la U.M.C.
- Que la finca resultante del propietario colindante, tras el acrecimiento derivado de la operación, acredite una superficie no inferior a la U.M.C.

El presente apartado recoge la única excepción que prohíbe explícitamente la división de fincas rústicas por debajo de la U.M.C., según lo dispuesto en el art. 24 de la citada Ley. Dichos condicionantes no figuran en los ordinales b), c) y d) del art. 25, que a continuación se describen. Es evidente, que si el legislador quisiera que dicho condicionante aplicara a todos los casos, así lo habría indicado expresamente para todos y no sólo para el apartado a).

c) Por lo que se refiere al apartado b) del mismo precepto («*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, de conformidad con dicha legislación. [...]»*), solo ampara aquellos supuestos que reúnan los siguientes requisitos:

- Que la porción segregada se destine a fines de carácter no agrario.
- Que se realice alguna obra de infraestructura para atender tal fin.
- Que se haya obtenido la correspondiente licencia para realizarla.
- Que las obras finalicen en el plazo otorgado en dicha licencia.
- Que se comience la actividad en el plazo máximo de un año desde la finalización de la citada obra.

Conviene traer a colación que, conforme al artículo 174.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación «[...] surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias [...]». En el caso de preexistencia de las obras, dado que no se trata de una licencia de obra stricto sensu, sino de unos efectos propios de la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, obviamente no procede (pues lo contrario vaciaría de contenido el citado artículo 174.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre):

1. Ni la exigencia de que se acredite la finalización de la edificación en el plazo concedido en una licencia de la cual, a estos efectos, se está exento.
2. Ni la exigencia del requisito de que se comience la actividad en el plazo de un año a contar desde la finalización de las citadas obras, pues el objeto de la norma es, precisamente,

FIRMADO POR	MANUEL GOMEZ GALERA	25/10/2022	PÁGINA 6/8
	MARCELINO BILBAO ARRESE		
	INMACULADA VAZQUEZ CARDENO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5PRD4F455YDNCERBEKDVK672M	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



formalizar estas situaciones y, además, desde una hermenéutica sistemática y teleológica del precepto, resultaría manifiestamente impertinente respecto del objeto y desarrollo de la norma obligar al administrado a acometer nuevas obras para atender un fin para el que ya dispone de infraestructuras suficientes.

Muy sucintamente, para informar favorablemente en aplicación de la excepción recogida en el artículo 25.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, se deben cumplir los requisitos que se citan en el mismo y, a estos efectos,

- Carece de relevancia tanto la superficie que tuviera la finca matriz antes de la segregación, como la de las fincas resultantes de la misma (obviamente, pues si las fincas resultantes tuvieran una superficie mayor que la U.M.C., no sería necesario aplicar excepción alguna). Igualmente, la porción segregada se destina a una edificación o construcción de carácter no agrario, y como tal, no requiere tener una superficie suficiente para las labores fundamentales de cultivo, con objeto de que pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, según lo descrito en el artículo 23.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio.
- La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación «[...] surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias [...]» y eximirá tanto de la acreditación de finalización de la edificación en el plazo concedido en la licencia como de la puesta en servicio en el año siguiente a la finalización de las obras (si se trata de una asimilación al régimen de fuera ordenación, es porque no existe licencia).

d) En lo que respecta a la excepción prevista en el artículo 25.c) de la Ley 19/1995, de 4 de julio («Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.»), se circunscribe exclusivamente a los casos en que:

- Haya un acto de disposición de la propiedad.
- El sujeto activo del mismo sea un arrendatario de finca rústica.
- Que esa disposición se realice al amparo de la legislación especial de arrendamientos rústicos (dicha legislación intenta favorecer que los arrendatarios puedan acceder a la propiedad de las fincas que trabajan).

e) Respecto del apartado d) del reiteradamente citado artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio («Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.»), no hay mucho que decir. Esta excepción sólo asume el supuesto en que como consecuencia de una expropiación forzosa se produzca una división de la que resulten fincas con una superficie inferior a la U.M.C. Parece que el objeto de esta excepción es que quien ha sufrido una expropiación forzosa no resulte doblemente perjudicado.

f) Si la Delegación Territorial considera que no dispone de suficientes datos para emitir el informe, se dirigirá al órgano o entidad requirente comunicándole tal circunstancia, identificando cuales faltan y

FIRMADO POR	MANUEL GOMEZ GALERA	25/10/2022	PÁGINA 7/8
	MARCELINO BILBAO ARRESE		
	INMACULADA VAZQUEZ CARDENO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5PRD4F455YDNCERBEKDVk672M	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



participándole que, en tanto no se disponga de los mismos, no resulta posible elaborar el informe solicitado.

g) Respetando en todo caso el imperativo recogido en el artículo 103 de nuestra Norma Fundamental, según el cual la Administración Pública actúa « [...] con sometimiento pleno a la ley y al Derecho», habida cuenta de la tendencia a flexibilizar las prescripciones sobre división de fincas rústicas que se observa en los últimos desarrollos de normativa urbanística y sobre ordenación del territorio (Decreto-ley 3/2019 de Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de 24 septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía; Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, etc.) y en aras a no provocar tensiones innecesarias entre la aplicación de la misma y la agraria, se deberá tener presente en todo caso el “principio indubio pro administrado”, conforme al cual, en casos de duda, debe hacerse una interpretación favorable a sus intereses.

h) Si la segregación fuera jurídicamente viable conforme a la legislación agraria, en el informe favorable se deberá incluir la siguiente previsión: «El presente informe se emite por la Autoridad Agraria con base en los datos y documentos que se le han remitido y en el estricto ámbito de sus competencias, sin perjuicio de otras normativas sectoriales que puedan resultar de aplicación y, consecuentemente, no exime del cumplimiento de las mismas».

FIRMADO POR	MANUEL GOMEZ GALERA	25/10/2022	PÁGINA 8/8
	MARCELINO BILBAO ARRESE		
	INMACULADA VAZQUEZ CARDENO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5PRD4F455YDNCERBEKDVK672M	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	