

# La unidad mínima de cultivo

## Reflexiones sobre su incidencia en el ámbito catastral

**María Esther Alonso González**

*Administradora Civil del Estado  
Consejero Técnico de Relaciones Externas  
Dirección General del Catastro*

### La unidad mínima de cultivo y el Catastro

La segregación, división y agrupación de los bienes inmuebles constituyen alteraciones de orden jurídico (art. 1.c) del R.D. 1448/1989, de 1 de diciembre) que los sujetos pasivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles están obligados a declarar ante el Catastro (art. 77.2 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales RHL) (1).

La realización de este tipo de alteraciones en fincas de naturaleza rústica debe observar lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (LMEA), en el que, con el fin de impedir un fraccionamiento excesivo de estas fincas, se establece que la segregación o división de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, cuya determina-

ción corresponde a la Comunidad Autónoma respectiva (arts. 24 y 23.1 LMEA). En consecuencia, el apartado segundo del artículo 24 de esta Ley establece la nulidad e ineficacia de los actos o negocios jurídicos por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas. La regla general de indivisión de fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo se rompe, no obstante, en supuestos excepcionales expresamente recogidos en el artículo 25 de la LMEA.

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 segregación y la división de fincas de naturaleza rústica se ve afectada así mismo por lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 62 a) de la LRHL, según el cual tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana los terrenos que se

(1) Los cuadros 1 y 2, incorporados al final del presente artículo, recogen todas las Disposiciones estatales y autonómicas que se mencionan.

fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por último, también la creciente normativa dictada por las Comunidades Autónomas en ejercicio de las competencias asumidas tanto en materia de agricultura como de urbanismo y ordenación del territorio, contiene disposiciones que regulan la división y segregación de las fincas de naturaleza rústica.

El Catastro debe dar cumplimiento a lo dispuesto en las normas mencionadas siempre que se presenten declaraciones de alteración por segregación o división de fincas de naturaleza rústica. Sin embargo, la complejidad y dispersión de esta normativa, unida a la abundante casuística que surge de su aplicación, dificultan esta tarea. Así, son diversos los interrogantes que se plantean, entre ellos, los relacionados con la identificación de la normativa aplicable, la tramitación de estas declaraciones y la posterior incorporación de la alteración declarada a la Base de Datos Catastral o la coordinación de la actuación del Catastro con la que, en el ámbito de sus respectivas competencias, desarrollan otras Administraciones, así como los Notarios y los Registradores de la Propiedad. A partir de un limitado análisis de estas cuestiones hemos elaborado las reflexiones que se exponen a continuación.

## Determinación de la unidad mínima de cultivo

La prohibición de segregar o dividir fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo (en adelante u.m.c.), nos conduce necesariamente al examen de la normativa sobre determinación de estas unidades mínimas.

De acuerdo con el artículo 23 de la LMEA, corresponde a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la u.m.c. para secano y para regadío en los distintos munici-

pios, zonas o comarcas de su ámbito territorial. Lo cierto es que, incluso con anterioridad a la aprobación de esta Ley, la mayoría de las CC.AA. habían determinado la extensión de las u.m.c. aplicables en su ámbito mediante disposiciones de diverso rango normativo. Sin embargo, en la actualidad todavía son cinco las CC.AA. que no han dictado normativa específica sobre esta materia, siendo éstas Aragón, Baleares, Castilla La Mancha, La Rioja y Valencia. No obstante, en la C.A. de Aragón la reciente Ley Urbanística, de 25 de Marzo de 1999, dispone transitoriamente la aplicación de las u.m.c. establecidas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958. Así mismo, en Valencia, la Ley autonómica 2/1997, de 13 de junio, establece en su Disposición Transitoria Primera que, en tanto se apruebe por Decreto del Gobierno Valenciano, de conformidad con la LMEA, la extensión de las u.m.c., éstas se determinarán en todos los casos por aplicación de las reglas establecidas en el número 2 de la Disposición Adicional Tercera de la Ley autonómica 4/1992, del Suelo No Urbanizable, según su nueva redacción establecida en el artículo 3 de la Ley 2/1997.

Dado que la aplicación de la LMEA requiere la existencia de normas que determinen las u.m.c., allí donde estas normas no han sido dictadas se ha venido aplicando supletoriamente la mencionada Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Mayo de 1958 (B.O.E. de 18 de junio), por la que se fijaron las u.m.c. en las distintas provincias. Sin embargo, la vigencia de esta Orden es una cuestión largamente debatida y sobre la que el propio Tribunal Supremo ha mantenido criterios discrepantes.

Efectivamente, la STS de 10 de Mayo de 1980 señalaba en sus considerandos lo siguiente: «(...) dicha Orden Ministerial se publicó como consecuencia y complemento de la primitiva Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (2) de 15 julio 1954, la que en su art.

(2) Como se desprende del resto de la fundamentación, la sentencia recoge aquí erróneamente la denominación de la Ley de 1954, al referirse a la misma

1.º dejaba al Ministerio de Agricultura la facultad de señalar por Decreto la extensión de las unidades mínimas de cultivo dentro de cada zona o comarca de la provincia a los efectos de dicha Ley, y como ésta ha sido expresamente derogada por la vigente Ley de 1973, tal derogación ha de llevar consigo necesariamente la de la O. de 27 mayo 1958 que, en cumplimiento de los Decretos de 25 marzo y 22 septiembre 1955 —dictados en aplicación de mencionada Ley de 1954—, fijó la extensión de referidos mínimos de cultivo, pues sabido es que el espíritu derogatorio de una ley ha de alcanzar, si la nueva no dijese expresamente lo contrario, a las disposiciones de inferior rango dependientes de la derogada, como lo son las aclaratorias, complementarias o dictadas para ejecución de la misma, y esta condición tiene la Orden Ministerial de 1958 en relación con la Ley de 1954, sin que esta conclusión pueda ser desvirtuada por las alegaciones de los recurrentes, (...) (...) si como ha quedado expuesto, la derogación de la Orden Ministerial de 27 mayo 1958 es consecuencia obligada de la derogación expresa de la Ley de 15 julio 1954 —para cuya aplicación y ejecución se dictó—, si el propósito de la nueva Ley de 1973 era mantenerla en vigor lo habría así declarado expresamente, de todo lo cual resulta procedente la desestimación del motivo».

Posteriormente el Tribunal Supremo modificó su criterio, como pone de manifiesto el Fundamento Cuarto de su Sentencia de 10 de marzo de 1986: «(...) el Decreto de 25 de marzo de 1955 estableció únicamente los límites máximos y mínimos que en las diversas Provincias habían de asignarse a la unidad mínima de cultivo y a ello corresponde el texto de su artículo primero que el motivo invoca; mas el designio de ese señalamiento no es otro que el fijar los límites dentro de los cuales habían de fijarse ulteriormente las superficies mínimas para cada una de las comarcas, que es justamente lo que efectuó la Orden de 1958, la cual

goza de la vigencia que le reconoce la sentencia aquí impugnada por no quedar comprendida en la derogación prevista en 1971 y operada en 1973 y que afecta únicamente a «las disposiciones de carácter general con rango de ley relativas a la colonización, ordenación rural o concentración parcelaria», mas no a las disposiciones de rango inferior cuales son el citado Decreto de 25 de marzo de 1955 y su complementario de 22 de septiembre del mismo año 1955 y, por lo que aquí y ahora importa, la Orden de 27 de mayo de 1958, que habrá de entenderse vigente, no obstando alguna aislada declaración —así, la de la sentencia de 10 de mayo de 1980—, interino no se señalan otras o revisan las allí fijadas, por las Comunidades Autónomas a quienes se halla transferida la materia de reforma y desarrollo agrario; (...)».

La cuestión de la vigencia de la Orden Ministerial de 1958, aparentemente resuelta, vuelve sin embargo a plantearse tras la STS de 11 de mayo de 1988, en la que el Tribunal Supremo, prescindiendo de fundamentar su cambio de criterio, se manifiesta de nuevo en contra de la vigencia de la Orden. Así se desprende del Fundamento Tercero de esta sentencia: «(...) Se hace necesario ahora conocer cual sea la unidad mínima de cultivo fijada para la zona. Y en este sentido, debe decirse que la alegación contenida en la demanda de Primera Instancia de que desde 1973 a 1984 no existía fijada unidad mínima de cultivo en la zona no ha sido negada por la Administración, que lleva el debate al terreno estrictamente urbanístico: la existencia de un núcleo de población y congruente existencia de infracción. Pero en todo caso a esa conclusión hay que llegar por el juego derogatorio resultante de la incidencia de la Ley de 12 de enero de 1973 (la de Reforma y Desarrollo Agrario) sobre la de 15 de julio de 1954 y la Orden de 27 de mayo de 1958, que había establecido para Valladolid la unidad mínima de cultivo en media hectárea para terrenos de regadío y dos hectáreas para terrenos de secano. La unidad mínima de cultivo se fija luego —en uso de competencias asumidas— por Decreto de 16 de agosto de 1984. Y como la segregación y venta de que aquí se trata se rea-

como «primitiva Ley de Reforma y Desarrollo Agrario», cuando su denominación era «Ley sobre unidades mínimas de cultivo».

*lizó entre 1978 y 1979, es claro que no podía hablarse nunca de infracción de la legislación agraria.»*

La vigencia o derogación de la Orden Ministerial de 1958, con independencia de las implicaciones que pueda tener en otros ámbitos, resulta relevante para la Dirección General del Catastro, puesto que la unidad mínima de cultivo establecida para cada zona constituye el punto de partida para la apreciación de la existencia de fraccionamientos en contra de la legislación agraria y, por tanto, para el cumplimiento de lo dispuesto tanto en la LMEA como en el artículo 62 a) de la LRHL. Por ello, examinada la argumentación ofrecida por el Tribunal Supremo tanto a favor como en contra de la vigencia de la Orden y después de analizar diversas manifestaciones doctrinales (3) sobre esta cuestión, entendemos que, en defecto de normativa autonómica que determine las u.m.c., debe aplicarse la Orden de 1958 y ello principalmente por las siguientes razones:

- La Disposición Final Derogatoria de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 (LRYDA) se refiere en su apartado primero expresa e individualizadamente a diversas leyes, entre las que se incluye la de unidades mínimas de cultivo de 1954. En su apartado segundo deroga disposiciones de carácter general con rango de ley. Sin embargo, en ningún momento se recoge en esta disposición la derogación de disposiciones de rango inferior.

- La LRYDA de 1973, con ciertos matices, es un texto refundido en el que se incorporó el contenido de la Ley de unidades mínimas de cultivo de 1954. Siendo así, las disposiciones que a ésta servían de complemento pueden igualmente servir a la LRYDA.

- Finalmente, 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 otras normas, como el artículo

20.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones o el artículo 62 a) de la LRHL.

## Divisiones o segregaciones de las que resultan parcelas de extensión inferior a la u.m.c.: su control

De acuerdo con el artículo 24 de la LMEA son nulos e ineficaces los actos o negocios por cuya virtud se produzca la división de una finca rústica que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la u.m.c. Sin embargo, el artículo 25 de la misma Ley admite, como excepciones, las siguientes divisiones o segregaciones:

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.*

(3) CORRAL DUEÑAS, F. *Notas de colaboración*. Bol. Colegio Registradores núms. 10, 16 y 22.

La LMEA, sin embargo, en ningún momento identifica cuál es el órgano y la Administración competente para detectar la realización de divisiones o segregaciones de las que resulten parcelas de extensión inferior a la u.m.c. o para apreciar la concurrencia de las circunstancias que integran los supuestos excepcionales, disponiendo únicamente en su artículo 26.1 que «*En toda inscripción de finca rústica en el Registro de la Propiedad se expresará si es de secano o de regadío, su extensión superficial, y que sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo establecido en el presente Título*». Ante la insuficiencia de la LMEA en esta materia, debemos acudir a otras normas, tanto estatales como autonómicas.

En la normativa estatal, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, dispone en el apartado segundo del artículo 258, denominado *Indivisibilidad de Parcelas*, que «*Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso*» y, en el apartado tercero del artículo 259, denominado *Régimen de las parcelaciones*, que «*Los Notarios y 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*». Consideramos oportuno mencionar que estos artículos, por su ubicación sistemática en la Ley (4), parecen referirse no tanto a las divisiones o segregaciones en suelo rústico cuanto a las parcelaciones con fines edificatorios, dentro de las cuales sólo tendría cabida el supuesto previsto en el art. 25.b) de la LMEA. Ahora bien, el 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 Urbánística, sí dedica específicamente su artículo 80 a la inscripción de actos de parcelación en relación con fincas de dimensión inferior a la u.m.c. y establece que el Registrador de la Propiedad debe remitir a la Administración agraria competente copia de los documentos presentados en actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, siendo dicha Administración la que debe adoptar el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones y comunicar su decisión al Registrador. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que el articulado del R.D. 1093/1997 no ha entrado en la regulación de la actuación notarial en materia de parcelaciones, circunstancia que, según refleja la Exposición de Motivos de este Reglamento, responde al criterio manifestado por el Consejo de Estado y está relacionada con la necesidad de respetar las diversas regulaciones sustantivas autonómicas.

El examen de la normativa autonómica muestra que algunas CC.AA., en ejercicio de las competencias asumidas en materia bien de urbanismo y ordenación del territorio bien de agricultura, han regulado la cuestión que nos ocupa, precisamente con el fin de verificar el cumplimiento de las normas sobre división en suelo no urbanizable, aunque no de una manera uniforme.

Así, del análisis de la normativa dictada por las CC.AA. de Baleares (5), Cana-

(5) Baleares: Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (arts. 13, 33 y D.A. 1ª): La parcelación, segregación o división de terrenos o fincas en suelo rústico está sujeta a la obtención de licencia municipal previa, salvo cuando los actos sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas y en los supuestos en que se establezca reglamentariamente. Expresamente se indica que en el suelo rústico de las Islas Baleares será de aplicación lo que dispone el artículo 259.3 TRLS de 1992 y que, por ello, 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 la no necesidad, que los Notarios deberán testimoniar en el documento público.

(4) Integran la Sección 4ª, «Parcelaciones», del Capítulo Primero del Título VII, bajo la rúbrica «Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, y disciplina urbanística».

rias (6), Madrid (7) y Valencia (8), deducimos que cualquier división de suelo rústico requiere la obtención de previa licencia

(6) Canarias: *Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico (art. 6); Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial (art. 4.1.a.); Decreto 58/94, de 22 de abril y Orden de 14 de junio de 1994*: Las segregaciones o divisiones de fincas rústicas deben ser autorizadas mediante licencia municipal, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

(7) Madrid: *Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (art. 52)*: En el suelo no urbanizable los actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas conformes con la legislación agraria están sujetos a licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. Con carácter general, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

(8) Valencia: *Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable (D.A. 3.2) y Ley 2/1997, de 13 de junio, de Modificación de la Ley 4/92, respecto al Régimen de Parcelación y de Construcción de Viviendas Aisladas en el Medio Rural (art. 3)*: Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado quedan sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal. A los efectos previstos en el artículo 25.b) de la LMEA, la licencia para dividir o segregar exigirá una superficie mínima en las parcelas resultantes de mayor extensión cuanto más se aumente el número de fincas respecto a las antes existentes. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en cualesquiera de las clases de suelo, incluida la de suelo no urbanizable, sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado administrativo de la innecesariedad de la licencia.

municipal, la cual será exigida por Notarios y Registradores para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división. En la Comunidad de Murcia (9) se exige la licencia de parcelación correspondiente según la naturaleza del suelo, si bien no se impide al Notario autorizar escrituras de división o segregación de fincas situadas en el suelo urbanizable no programado o no urbanizable, o que se realicen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, y únicamente se le exige que, al autorizarlas, haga las advertencias expresas correspondientes. En Castilla y León (10), los Notarios, para autorizar actos o contratos que impliquen división o segregación de fincas, deben

(9) Murcia: *Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia (arts. 5 y 6) y Ley 10/1995, de 24 de abril, de modificación de las Atribuciones de los Órganos de la C.A. en materia de Urbanismo (D.A.6.3)*: Según la clasificación urbanística del suelo, el Notario, en toda escritura de división y segregación de terrenos, debe exigir al otorgante la aportación de la licencia de parcelación correspondiente a la operación urbanística a que la escritura haga referencia o certificación de no ser necesaria. Si las escrituras contemplan divisiones o segregaciones de fincas situadas en el suelo urbanizable no programado o no urbanizable, o se realicen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, el Notario, al autorizarlas, hará las advertencias expresas correspondientes. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 259.3 del Texto Refundido de 26 de junio de 1992, 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.

(10) Castilla y León: *Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria (arts. 10 a 12)*: Los Notarios, para autorizar actos o contratos que impliquen división o segregación de fincas, deben exigir la presentación de un croquis que refleje la alteración física proyectada o certificación del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería donde se refleje la modificación que se pretenda llevar a cabo, absteniéndose de autorizar el documento si la división o segregación resulta ilegal. Las Oficinas Fiscales, cuando la división o segregación conste en documento privado, no podrán realizar ninguna alteración en el nombre del propietario contribuyente sin que el acto haya sido autorizado por el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.

exigir la presentación de un croquis que refleje la alteración física proyectada o certificación del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, absteniéndose de autorizar el documento si la división o segregación resulta ilegal. La normativa de esta Comunidad Autónoma resulta particularmente precisa a nuestros efectos ya que establece que, cuando la división o segregación conste en documento privado, las Oficinas Fiscales no podrán realizar ninguna alteración en el nombre del propietario contribuyente sin que el acto haya sido autorizado por el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería. Finalmente, en Asturias (11), Cantabria (12) y Galicia (13), la licencia parece que se vincula únicamente a las parcelaciones con fin edificatorio.

Sin perjuicio de las peculiaridades propias de cada Comunidad Autónoma, de lo

(11) Asturias: *Ley 3/1987, de 8 de abril, Reguladora de la Disciplina Urbanística (art. 1) y Ley 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural (arts. 98 a 100)*: La licencia se vincula a la parcelación urbanística que, en el suelo no urbanizable, queda prohibida fuera de los núcleos rurales y de sus zonas de influencia gráficamente delimitadas por el planeamiento. Se exceptúan las divisiones de cosa común adquirida a título lucrativo tanto mortis causa como inter vivos, siempre que en este último caso el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquirentes por relación de parentesco hasta el tercer grado. La eventual viabilidad urbanística de una parcelación en el medio rural no exime a la misma de la necesidad de cumplir los requisitos que, en su caso, vinieran exigidos por la legislación agraria en vigor.

(12) Cantabria: *Ley 9/1994, de 29 de septiembre, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural (art. 3)*: En suelo no urbanizable pueden realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisiones *intervivos* o *mortis causa* siempre que se mantenga en las fincas resultantes el mismo destino y se respete la unidad mínima de cultivo establecida para cada caso. Se exceptúan las parcelaciones hechas dentro del ámbito del núcleo rural consolidado o delimitado, las cuales deberán contar con la preceptiva licencia.

(13) Galicia: *Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia (arts. 77 y 174)*: Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, aunque el Plan General puede permitir la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en el suelo rústico que no sea de especial protección.

expuesto podemos deducir que corresponde a los Ayuntamientos (14), casi siempre previo informe de la C.A., determinar la validez o nulidad de los fraccionamientos que no respeten las u.m.c. y que son los Notarios y Registradores de la Propiedad (15) quienes realizan una función de control o filtro sobre ese tipo de actuaciones. Sin embargo, no podemos pasar por alto que en el Derecho Español la formalización de un acto o negocio jurídico en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la generalidad de los casos, tiene carácter voluntario, no constitutivo y no condiciona la validez de dichos actos o negocios. Dado que los sujetos pasivos del IBI, sin embargo, sí tienen la obligación de declarar las alteraciones que se produzcan en sus bienes inmuebles (art. 77.2 LRHL), no es infrecuente que se presenten ante el Catastro declaraciones de alteración por división o segregación de fincas rústicas de las que resultan parcelas de extensión inferior a la u.m.c. y que se acreditan, de conformidad con lo establecido en la Disposición Séptima de la Orden de 10 de febrero de 1999, mediante la presentación de un contrato privado o de otro tipo de documentación.

Llegados a este punto, nos planteamos cómo deben actuar los Servicios del Catastro cuando reciban declaraciones de alteración por segregación o división de fincas rústicas de las que resultan parcelas de extensión inferior a la u.m.c., actuación que entendemos debe variar en función tanto del tipo de documentación que se presente para acreditar la alteración que se declara,

(14) Artículo 80 R.D. 1093/1997: «(...) Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones (...)». En Castilla y León, entendemos que con gran acierto, el artículo 14 de la Ley 14/1990 establece: «La Consejería de Agricultura y Ganadería tendrá acción para pedir judicialmente la declaración de nulidad de los actos y contratos que impliquen división o segregación de fincas en contra de lo dispuesto en los artículos precedentes».

(15) En Castilla y León también las Oficinas Fiscales, cuando se presentan documentos privados de división o segregación.

como de lo que al respecto disponga la normativa autonómica.

Así, cuando la alteración se acredita mediante la aportación de una escritura pública de división o segregación de una finca rústica en la que consta su inscripción en el Registro de la Propiedad, consideramos que el Catastro debe entender que si el Registrador ha inscrito esa segregación o división es porque concurre alguna de las circunstancias descritas en el artículo 25 de la LMEA, conclusión a la que habrá llegado bien porque así se le ha acreditado de acuerdo con lo que disponen las distintas normas autonómicas, bien porque, allí donde éstas no existen o no hacen referencia a ello, el Registrador ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 80 del R.D. 1093/1997. Siendo así, entendemos que el Catastro debe tramitar la declaración, sin necesidad de realizar otras comprobaciones.

Esta presunción, en principio, debería poder extenderse a aquellos supuestos en los que la alteración se acreditara mediante la aportación de una escritura pública, aunque no constara su inscripción en el Registro de la Propiedad, puesto que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 24 y 25 de la LMEA, también el Notario sólo puede autorizar esa escritura de segregación o división cuando concurre alguna de las excepciones legalmente establecidas. Sin embargo, no podemos obviar que el R.D. 1093/1997 no regula la actuación notarial a estos efectos y que, como hemos expuesto, la normativa autonómica en esta materia resulta extraordinariamente diversa: prueba de ello es que, por ejemplo, en la C.A. de Madrid, se prohíbe expresamente a Notarios y Registradores autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de los terrenos si previamente no se acredita el otorgamiento de la correspondiente licencia de parcelación, tanto rústica como urbana, mientras que en la C.A. de Murcia únicamente se exige al Notario que, al autorizar esa escritura, haga las advertencias expresas correspondientes. De hecho, de acuerdo con la información facilitada por los Servicios del Catastro de Rústica, con relativa frecuencia se presentan escrituras de división

o segregación, no inscritas en el Registro, en las que el Notario hace constar que el fraccionamiento vulnera la legislación sobre u.m.c.

A la vista de la complejidad del tema expuesto y dado que lo que se pretende es identificar pautas de actuación que puedan seguir los Servicios del Catastro en todo el territorio, consideramos que en la tramitación de las declaraciones que se acrediten mediante la aportación de una escritura pública no inscrita en el Registro de la Propiedad podrían utilizarse los siguientes criterios:

a) Con carácter general, el Catastro debería entender que, si se ha autorizado esa escritura de división, es porque se produce alguno de los supuestos excepcionales previstos en la LMEA. No obstante, sería conveniente que también se aportara ante el Catastro la autorización correspondiente (licencia municipal, declaración de su innecesariedad, certificación del Servicio Territorial de Agricultura, etc.), si la normativa de la C.A. respectiva contemplara ese requisito previo.

b) Si la escritura reflejara que la división vulnera la legislación agraria, el Catastro debería dar cuenta a la Administración agraria competente, en la forma que expondremos más adelante. Además, cuando esta situación se produzca en CC.AA. que expresamente prohíben a los Notarios autorizar este tipo de escrituras, entendemos que es deber de este Centro Directivo poner la situación en conocimiento de los órganos competentes.

Un tercer supuesto se plantea cuando la alteración se acredita mediante la presentación de otro tipo de documentación, por ejemplo un contrato privado. En estos casos, la declaración ante el Catastro se produce sin que con anterioridad se haya comprobado por un Notario o un Registrador si concurre alguna de las excepciones legalmente previstas. Ante la ausencia de ese control previo, entendemos que las Gerencias del Catastro no pueden presumir la validez y eficacia de la división o segregación declarada, razón por la que deberían analizar si la finca es de secano o de regadío y, en función de ello, determinar si el fraccionamiento respeta o no la u.m.c.

establecida por la Comunidad Autónoma respectiva. A partir de esa comprobación, proponemos los siguientes criterios de actuación, para cuya aplicación resultaría necesario disponer de las correspondientes previsiones normativas:

a) En la tramitación de declaraciones que se realicen en el ámbito de las CC.AA. que condicionan todas las divisiones o segregaciones en suelo rústico por debajo de la u.m.c. a la obtención de la correspondiente autorización (ya sea licencia municipal, declaración de su innecesariedad, certificación del Servicio Territorial de Agricultura, etc.), el Catastro debería exigir la aportación de dicha autorización.

b) Cuando no se aportara la autorización o en los supuestos en que ésta no fuera exigida por la normativa autonómica correspondiente, el Catastro debería iniciar un procedimiento similar al establecido por el artículo 80 del R.D. 1093/1997, en el que este Centro Directivo se limitaría a comunicar la alteración declarada a la Administración agraria competente, para que ésta adoptara el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o apreciación, en su caso, de alguna de las excepciones previstas en el artículo 25 de la LMEA, tramitándose finalmente la declaración en el Catastro de acuerdo con lo resuelto por la Administración agraria.

Resulta oportuno indicar que, según nos informan los Servicios del Catastro de Rústica, en la práctica se detectan otros muchos supuestos «atípicos», por ejemplo, cuando se presentan declaraciones de alteración por divisiones o segregaciones, realizadas mediante contrato privado, a las que se adjunta el documento de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales emitido por la Comunidad Autónoma respectiva, en el que se refleja la división o segregación de una finca por debajo de la u.m.c. También en estos casos entendemos que resultaría necesario realizar la comprobación, comunicándolo a la Administración agraria competente.

Por último, considerando que la realización de estas comprobaciones por el Catastro aporta indudablemente una mayor compleji-

dad al proceso de tramitación de estas declaraciones, entendemos que resultaría oportuno diferenciar en su regulación aquellos casos en los que la apreciación de la excepción pudiera deducirse directa e indubitadamente de la documentación presentada (por ejemplo, cuando se trate de la disposición en favor de propietarios de fincas colindantes), de aquellos otros en los que resultara imprescindible que el órgano competente de la Administración agraria se pronunciara sobre la validez o nulidad del fraccionamiento.

## Naturaleza rústica o urbana de las fincas. Ámbito de aplicación del artículo 62 a) de la LRHL

Una vez acreditada la procedencia del fraccionamiento por debajo de la u.m.c. se plantea la cuestión de determinar cuál debe ser la naturaleza, rústica o urbana, de los inmuebles resultantes de la división o segregación.

Como hemos mencionado, el artículo 62 a) de la LRHL dispone en su párrafo tercero que los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En idéntico sentido, la norma 4 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, establece:

*Norma 4. Suelo. «Sin perjuicio de la clasificación del suelo, resultante de la legislación y el planeamiento urbanístico, tendrán la consideración de suelo a los efectos de su definición como bienes inmuebles urbanos y su consiguiente inclusión en el catastro inmobiliario urbano: (...) d) Los que se fraccionen en contra de la legislación agraria vigente, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos distintos de los catastrales».*

La primera cuestión que debemos plantearnos en este punto consiste, a nuestro juicio, en la necesidad de determinar si estas previsiones deben ser aplicadas a los fraccionamientos de los que resultan fincas de dimensión inferior a la u.m.c. y que integran alguno de los supuestos exceptuados por la LMEA. Al respecto consideramos que, precisamente por estar previstos en la LMEA, no podrían calificarse como fraccionamientos en contra de la legislación agraria y que, por tanto, la calificación del suelo resultante debe realizarse de acuerdo con lo establecido con carácter general por la LRHL.

Así, cuando haya quedado acreditado ante el Catastro que la división o segregación se efectúa al amparo de los supuestos contemplados en los apartados a) o c) del artículo 25 de la LMEA, las parcelas resultantes deben continuar en el Catastro de Rústica. Cuando se haya acreditado que la segregación se efectúa por causa de expropiación forzosa (apartado d) del art. 25 de la LMEA), las parcelas resultantes se adscribirán al Catastro Rústico o Urbano según cuál sea su destino.

El supuesto contemplado en el apartado b) del artículo 25 LMEA es el que reviste mayor complejidad. En estos casos se trata de una división o segregación en la que la porción segregada debe destinarse 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, para lo cual debe haberse obtenido la correspondiente licencia urbanística, debiendo además acreditarse posteriormente la finalización de la edificación o construcción. Manteniendo el criterio de que este supuesto no vulnera la legislación agraria, por lo que no es de aplicación lo dispuesto al respecto en el artículo 62 a) de la LRHL, debemos plantearnos qué repercusión deben tener este tipo de declaraciones en la Base de Datos Catastral, tanto en lo que se refiere a la división o segregación de las parcelas como en lo que afecta a la naturaleza rústica o urbana de las mismas.

Debemos tener en cuenta, en primer lugar, que en estos supuestos lo que se

declara es una división o segregación y que, por tanto, ésta debería ser la única alteración que, en principio, reflejara el Catastro. Ahora bien, considerando que la validez de la división requiere haber obtenido la correspondiente licencia urbanística, cabe plantearse si el otorgamiento de esta licencia determina que ese suelo deba ser calificado como suelo de naturaleza urbana puesto que, en virtud de la licencia, es *apto para urbanizar*. A nuestro juicio, esta calificación, no obstante resultar acorde con el destino para el que se ha autorizado la división, no responde a la definición de suelo de naturaleza urbana que recoge el artículo 62 de la LRHL.

Dado lo atípico del supuesto, quizá podría entenderse que sólo una vez acreditada la finalización de la edificación o construcción, mediante la aportación ante el Catastro del certificado final de obra, ese suelo sería de naturaleza urbana y ello en virtud de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 62 a) y en el apartado 1 del art. 62 b) de la LRHL, es decir, por tratarse de suelo ocupado por una construcción de naturaleza urbana, manteniéndose hasta ese momento como suelo de naturaleza rústica. Esta opción presenta como ventaja que, en caso de no materializarse la construcción, la Base de Datos Catastral únicamente se habría alterado en cuanto a la extensión de la finca y no en cuanto a la naturaleza del suelo.

Por otra parte, considerando que la LMEA condiciona la validez de la división a que posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, la alteración de la extensión de las fincas en el Catastro debería realizarse con carácter «provisional», convirtiéndose en definitiva sólo cuando se acreditara que la obra se ha finalizado dentro del plazo que para la misma fije la correspondiente licencia. De no acreditarse este extremo, la división resultaría nula y sin efectos, según la LMEA.

A partir de lo expuesto nos planteamos una segunda cuestión que consiste en la necesidad de conciliar lo dispuesto en el

artículo 62 a) de la LRHL y en la Norma 4 del R.D. 1020/1993, según los cuales, a efectos del IBI, tienen naturaleza urbana los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que el fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, con lo que, a su vez, dispone el artículo 24 de la LMEA, según el cual toda división o segregación que determine parcelas de extensión inferior a la u.m.c. será nula y no producirá efectos entre las partes ni con relación a terceros. En el mismo sentido se pronuncian expresamente la mayoría de las normas emitidas al respecto por las CC.AA.

Los efectos de la atribución de naturaleza urbana a los terrenos que se fraccionen en contra de la legislación agraria se circunscriben, según la LRHL, al ámbito del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y, según el R.D. 1020/1993, al ámbito «catastral» y estas normas, anteriores a la LMEA, pueden considerarse especiales en cuanto a su contenido. Sin embargo, debemos considerar en qué supuestos se aplicaría esta especie de *sanción* que establece el artículo 62 de la LRHL, llegando a la conclusión de que tales supuestos serían, bien aquellos en los que la Administración agraria ha determinado que no procede autorizar la división o segregación porque no concurren las circunstancias excepcionales previstas en la LMEA, bien aquellos detectados directamente por el Catastro. Respecto a estos últimos, hemos señalado anteriormente que entendíamos necesario que el Catastro pusiera la situación en conocimiento de la Administración agraria, precisamente para que ésta se pronunciara sobre la validez o nulidad de la división. Siendo así, la atribución de los efectos previstos en el párrafo tercero del artículo 62 a) se realizaría en todo caso existiendo un previo pronunciamiento de la Administración agraria contrario a la división.

Por otra parte, en la interpretación de esta disposición se ha llegado a cuestionar si la atribución de naturaleza urbana a los terrenos que se fraccionen en contra de lo

dispuesto en la legislación agraria exige como requisito suplementario que además se desvirtúe el uso agrario del terreno o si, por el contrario, todo fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria supone, automáticamente, que el uso agrario del terreno queda desvirtuado. Dado que físicamente es posible que la explotación agraria continúe a pesar de haberse fraccionado el terreno, entendemos que optar por la primera interpretación conllevaría para el Catastro el deber de comprobar la situación real del terreno en cada uno de los supuestos que se le plantearan y decidir si se mantiene o no el uso agrario antes de atribuir naturaleza urbana a ese suelo.

Es cierto que el Catastro se configura como un Registro descriptivo de las circunstancias físicas, económicas y jurídicas de los bienes inmuebles y que, como tal, debe reflejar la realidad del territorio. Sin embargo, consideramos que este Centro Directivo debe valorar si resulta oportuno reflejar la realidad *física* del inmueble y atribuirle el efecto previsto en el párrafo tercero del artículo 62 a), aún cuando conoce que esa situación de hecho es nula en su origen.

A nuestro juicio, esta disposición nos sitúa en cierto modo en el antiguo sistema de las Contribuciones Territoriales, en las que el objeto de gravamen era el *rendimiento real o potencial* de los inmuebles. Pese a la situación de transitoriedad que todavía preside la valoración del suelo rústico, debemos recordar que el IBI lo que grava es el *valor de los inmuebles*. Siendo así, nos cuestionamos si el suelo rústico, por el hecho de estar ilegalmente parcelado, debe tener reconocido un mayor valor, que nace de atribuirle carácter urbano, cuando, al margen de posibles especulaciones, ese incremento de valor sólo se pondría de manifiesto si la realidad nos mostrara la existencia de una construcción sobre ese suelo rústico, momento en el que el carácter urbano del suelo se deduciría de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 62 a) y en el apar-

tado 1 del art. 62 b). Debe valorarse, por tanto, si el reconocimiento a efectos catastrales de ese mayor valor del suelo rústico ilegalmente parcelado, lejos de servir a lo que parece ser una finalidad sancionadora, no hace sino favorecer la consolidación de una situación de hecho que nace de una actuación ilegal.

## Otras cuestiones

### Cambios de cultivo

La calificación de una finca como secano o regadío determina la aplicación de u.m.c. diferentes, siendo la extensión mínima de una finca de regadío significativamente inferior a la que se establece para las fincas de secano. En consecuencia, para apreciar si la división o segregación de una finca vulnera la legislación agraria, resulta esencial determinar si dicha finca es de secano o de regadío, puesto que fraccionamientos que vulneran la u.m.c. de secano, pueden no vulnerar la u.m.c. de regadío. De hecho, según los Servicios del Catastro de Rústica, resulta relativamente frecuente que se presenten declaraciones de alteración por cambio de cultivo de secano a regadío, por posteriormente solicitar la alteración por segregación o división.

En esta cuestión, al igual que en todas las que se han planteado anteriormente, resulta esencial conocer la normativa de cada Comunidad Autónoma, tanto en lo que se refiere con carácter general a la determinación de la u.m.c., como en aquellos aspectos que se refieren a la calificación de secano o regadío de las fincas, ya que el examen de esa normativa nos muestra que, en ocasiones, se han establecido disposiciones que permitirían evitar posibles fraudes. Así, en la C.A. de Madrid, el Decreto 16/1984 (16), de

2 de febrero, por el que se establecían las u.m.c., exigía la autorización de la Consejería de Agricultura y Ganadería para que una finca fuera considerada de regadío, autorización que se otorgaba cuando concurrieran los siguientes requisitos: a) que estuviera calificada catastralmente como de regadío; b) que dispusiera de un caudal mínimo de 4.000 m<sup>3</sup> por Ha. y una infraestructura que le asegurara un regadío adecuado; y c) que, al menos, estuviera dedicada los dos últimos años a cultivos propios de regadío.

Esta regulación, unida a lo establecido en la Disposición Sexta de la Orden Ministerial de 10 de febrero de 1999, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales concernientes a bienes inmuebles, permitiría aplicar el siguiente régimen:

a) La declaración ante el Catastro del cambio de cultivo de secano a regadío debe acompañarse del documento acreditativo de la modificación. Dado que, de acuerdo con la norma citada, la autorización de la Consejería requiere la previa calificación catastral de regadío, entendemos que sería el proyecto visado, el certificado técnico o un documento equivalente acreditativo de que la finca dispone de infraestructura de riego o que se destina a regadío, lo que justificaría el cambio de cultivo de secano a regadío en el Catastro.

b) En la declaración de alteración por segregación o división, principalmente si las fincas resultaran de extensión inferior a la u.m.c. de secano pero superior a la u.m.c. de regadío, entendemos que debería aportarse ante el Catastro la autorización de la Consejería de Agricultura por la que se considerara a esa finca como finca de regadío, garantizándose así que, al menos durante dos años, la finca ha estado destinada a este tipo de cultivo, lo cual excluiría la posibilidad de fraude.

La normativa autonómica no siempre recoge este tipo de previsiones, aunque es frecuente que el reconocimiento por la C.A. de la condición de regadío de las fincas requiera la previa certificación del Catastro

(16) Debemos indicar que el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se fijaron de nuevo las u.m.c. para la Comunidad de Madrid, aunque exige idénticos requisitos para considerar los terrenos como regadío, elimina toda referencia a la autorización de la Consejería de Agricultura.

de Rústica o del correspondiente Organismo de cuenca. Así, en Murcia, la Orden de 15 de Octubre de 1996, por la que se regula la u.m.c. en esta región, señala que «*A los efectos de la presente Orden, la calificación de la finca como de regadío deberá acreditarse documentalmente mediante certificación del Catastro de Rústica o del Organismo de cuenca, en su caso*».

De lo expuesto se desprende que en la calificación de una finca como regadío se encuentran implicadas distintas Administraciones y Organismos. Por esta razón resulta esencial que el Catastro coordine su actuación en este ámbito, ordenando las condiciones y documentación precisas para calificar una finca como regadío, con la que desarrollan en el marco de sus respectivas competencias las Administraciones autonómicas y las Confederaciones Hidrográficas. Esta coordinación, por otra parte, proporcionaría ventajas que exceden del ámbito que aquí nos ocupa, ya que de ella también se beneficiarían otros temas de gran trascendencia, como la concesión de ayudas oficiales a la Agricultura, materia en la que resulta determinante la calificación catastral de regadío.

#### Cuotas indivisas en fincas de naturaleza rústica

Finalmente, el examen de las cuestiones relacionadas con los fraccionamientos que vulneran la legislación agraria nos conduce a hacer referencia a los supuestos en que se produce el nacimiento de una copropiedad sobre una finca rústica, que pasa a pertenecer pro indiviso a varios titulares. Esta situación constituye una alteración de orden jurídico que, en principio, afecta únicamente al ámbito de la titularidad del derecho de propiedad.

El reflejo en la Base de Datos Catastral de este particular régimen de propiedad plantea diversas dificultades tanto en lo que se refiere a la identificación y permanente actualización de la relación de propietarios como en lo que afecta a la determinación, en

su caso, de la porción o cuota que corresponde a cada uno de ellos. Al margen de ello, las peculiaridades de este régimen de propiedad determinan que nos planteemos otras cuestiones directamente relacionadas con la materia que aquí nos ocupa.

a) En algunos supuestos se produce el nacimiento de una copropiedad en la que se han determinado las cuotas de participación que corresponden a cada titular, asignándose a cada uno de ellos un derecho de uso exclusivo sobre una parte física concreta de la finca. Se ha llegado a plantear que en estos casos la *desvirtuación* del uso agrario es un hecho, así como el fraccionamiento *físico*, que no jurídico, del terreno, razón por la que esas «parcelas» deben causar baja en el Catastro de Rústica, si bien no se acaba de definir en qué forma deben incorporarse al Catastro de Urbana.

El supuesto planteado reviste una gran complejidad. Sin embargo, a nuestro juicio, lo que debe tenerse en cuenta es que, mientras no se ejerza el derecho a dividir la cosa común, esa finca de naturaleza rústica seguirá siendo una única finca ya que, por mucho que se hayan asignado a cada copropietario partes concretas de uso exclusivo, no se habrá producido un fraccionamiento del terreno. Siendo así, entendemos que no cabe plantearse la incorporación de esas cuotas al Catastro de Urbana, puesto que no se producen las condiciones que exige el párrafo tercero del artículo 62 a) de la LRHL para alterar la naturaleza de ese suelo.

Por otra parte, consideramos oportuno reiterar aquí que la atribución de naturaleza urbana a un suelo sobre el que, en este caso, ni siquiera se han establecido parcelas sino simplemente cuotas de participación de cada titular, aunque tenga como objetivo inicial *sancionar* la posible especulación urbanística sobre ese terreno, puede tener finalmente, a nuestro parecer, el efecto contrario, es decir, consolidar una situación que nace al margen del planeamiento urbanístico.

b) De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 400 del Código Civil, los copropie-

tarios tienen derecho a solicitar la división de la cosa común. Ahora bien, dado que el artículo 401 del CC establece que los copropietarios no pueden exigir la división de la cosa común cuando, de hacerla, resultara inservible para el uso al que se destina, entendemos que el régimen de copropiedad no altera el tratamiento que debe darse a la división. Siendo así, si de la división resultaran parcelas de extensión inferior a la u.m.c., no será posible realizar el fraccionamiento.

c) Finalmente debemos plantearnos qué tratamiento y efectos debe tener en el Catastro la enajenación de partes indivisas de una finca rústica. Este supuesto ha sido contemplado en algunas de las disposiciones dictadas por las CC.AA. en materia de u.m.c. Así, el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la normativa que regula en Canarias la u.m.c., dispone en su artículo 3.2 que «*Se presumirá la existencia de parcelación o segregación cuando se enajenen partes indivisas de una finca, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de la misma, así como la constitución de asociaciones, o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de uso sobre una parte del predio total*».

En consecuencia entendemos que, cuando en esta C.A. se presente una declaración de alteración de titulares, por haberse enajenado una porción indivisa de una finca rústica, el Catastro debe comprobar la extensión de esa parte indivisa que se ha enajenado, de forma que, si ésta resulta de extensión inferior a la u.m.c., la alteración de los datos catastrales sólo puede producirse si se acredita el cumplimiento de las condiciones propias de una segregación.

El examen de la normativa dictada por otras CC.AA. pone de manifiesto, de nuevo, la diversidad en el tratamiento de las cuestiones que nos ocupan. Así, en las restantes CC.AA. no hemos detectado disposiciones que, en materia de cuotas indivisas de fincas rústicas, establezcan un régimen similar al que rige en Canarias. No obstante, en Astu-

rias (17), se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, exceptuando las divisiones de cosa común adquirida a título lucrativo tanto *mortis causa* como *inter vivos*, siempre que en este último caso el transmitente esté vinculado con todos los condóminos adquirentes por relación de parentesco hasta el tercer grado. También en la normativa dictada por la C.A. de Cantabria (18) se mencionan las divisiones o segregaciones de terrenos en suelo no urbanizable que sean consecuencia de divisiones por transmisiones *inter vivos* o *mortis causa*, si bien en esta Comunidad expresamente se recoge el deber de respetar en estos supuestos la u.m.c. establecida para cada caso.

## Conclusiones

Las Gerencias del Catastro, en la tramitación de las declaraciones de alteración por segregación o división de fincas de naturaleza rústica, deben prestar especial atención a la normativa dictada por la Comunidad Autónoma respectiva en materia de unidades mínimas de cultivo, puesto que el conocimiento y aplicación de esta normativa resulta esencial en su actuación.

La Dirección General del Catastro, desde el respeto a las particularidades definidas por cada Comunidad Autónoma, debe intentar proporcionar homogeneidad a la actuación que sus servicios territoriales desarrollan en este ámbito, dotando de cierta sistemática al procedimiento de tramitación de estas declaraciones de alteración y ordenando la documentación que debe ser exigida. Esta actuación, no obstante, únicamente puede realizarse a partir del conocimiento de la normativa autonómica y del estudio de las diversas situaciones y supuestos que en la práctica se detectan, informa-

(17) Artículo 6.2 de la Ley 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural.

(18) Artículo 3.2 de la Ley 9/1994, de 29 de septiembre, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

ción toda ella que debe ser transmitida precisamente por los órganos periféricos, que son los que pueden acceder con facilidad a la normativa autonómica con rango inferior a ley que habitualmente desarrolla las cuestiones relacionadas con las u.m.c. y quienes conocen la casuística que se plantea en la materia.

Finalmente, la pluralidad de Administraciones y Organismos que, en el ámbito de sus respectivas competencias, desarrollan tareas que inciden en la división y segregación de las fincas de naturaleza rústica, pone de manifiesto la necesidad de adoptar medidas que permitan coordinar la actuación de todos ellos. Identificar no

sólo las condiciones necesarias para que una finca sea calificada como regadío, sino también el órgano competente para realizar esa calificación o establecer el procedimiento y órgano competente para apreciar la concurrencia de las excepciones que permiten segregarse por debajo de la u.m.c., definiendo el papel que debe desempeñar el Catastro en el control de estas situaciones, son cuestiones que deben ser abordadas conjunta y coordinadamente por todas las Instituciones implicadas. Para la Dirección General del Catastro impulsar esta coordinación es una tarea tan difícil como necesaria.

*(Continúa)*

---

## Cuadro 1 Normativa Estatal

---

- **ORDEN de 27 de Mayo de 1958 (BOE 18 de junio), del MINISTERIO de AGRICULTURA, por la que se FIJAN LAS UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO EN LAS DISTINTAS PROVINCIAS.**

- **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.*

### **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.*

---

## Cuadro 1 (continuación) Normativa Estatal

---

### **Artículo 26. Inscripción de fincas rústicas.**

1. *En toda inscripción de finca rústica en el Registro de la Propiedad se expresará si es de secano o de regadío, su extensión superficial, y que sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo establecido en el presente Título.*
  2. *La inexactitud de aquellos datos no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad ni enervar los derechos establecidos en este Título, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.*
- 

### **• LEY 39/1988, de 28 de Diciembre, REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.**

**Artículo 62.** *A efectos de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana:*

a) *El suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal.*

*Asimismo, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenter, además, con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.*

*Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto.*

b) *Las construcciones de naturaleza urbana, entendiéndose por tales:*

1. *Los edificios sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, aun cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción, y las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos, tales como diques, tanques y cargaderos.*
2. *Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, las presas, saltos de agua y embalses incluido el lecho de los mismos, los campos o instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.*
3. *Las demás construcciones no calificadas expresamente como de naturaleza rústica en el artículo siguiente.*

**Artículo 77. 2.** *Los sujetos pasivos estarán obligados a presentar declaraciones de alta, baja o variación, por las alteraciones de orden físico, económico o jurídico concernientes a los bienes inmuebles que tengan trascendencia a efectos de este Impuesto. Dichas declaraciones se formalizarán en las condiciones, plazos y modelos que establezca el Ministerio de Economía y Hacienda.*

*La falta de presentación de las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior, o el no efectuarlas dentro de los plazos aludidos en el mismo, constituirá infracción tributaria simple.*

(El artículo 77 de la LRHL fue desarrollado por el Real Decreto 1448/89, de 1 de diciembre y por la Orden Ministerial de 10 de febrero de 1999, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales).

---

### **• LEY 6/1998, de 13 de Abril, de RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.**

**Artículo 20. 2.** *En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, 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.*

---

---

## Cuadro 1 (continuación)

### Normativa Estatal

---

- **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.**

**Artículo 258. Indivisibilidad de Parcelas. 2.** *Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.*

**Artículo 259. Régimen de las parcelaciones. 3.** *Los Notarios y 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.*

- 
- **REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de Julio (BOE del 23) 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.**

**Artículo 79. Divisiones y segregaciones.** *En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.*

1. *Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.*

2. *Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.*

3. *Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.*

4. *Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.*

5. *Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.º de la Ley Hipotecaria.*

---

## Cuadro 1 (continuación)

### Normativa Estatal

---

**Artículo 80. Fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo.** *Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.*

---

(Continúa)

---

## Cuadro 2

### Normativa Autonómica

---

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

➤ **LEY DE 3 DE JULIO DE 1984, DE REFORMA AGRARIA.**

**Título I. Normas orgánicas. Artículo 5.** *Corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, además de fijar las líneas generales de la política agraria en la Comunidad Autónoma, de acuerdo con la ordenación básica de la economía y respetando las orientaciones productivas finales de la política agrícola fijadas por el poder central, las siguientes competencias: (...) 4. Fijar para cada comarca la extensión de las unidades mínimas de cultivo, a propuesta del Consejo de Agricultura y Pesca, previo informe del Instituto Andaluz de Reforma Agraria. (...).*

➤ **RESOLUCIÓN de 4 de noviembre de 1996, de la D.G. de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que SE DETERMINAN PROVISIONALMENTE LAS UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.**

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

➤ **LEY 5/1999, DE 25 DE MARZO, URBANÍSTICA.**

**Artículo 21. Destino.** *1. Los propietarios de suelo no urbanizable (...). 2. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de esta Ley, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.*

**Artículo 178. Definiciones.** *1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra. 2. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística. (...)*

**Disposición Adicional 2ª.** *A los efectos prevenidos en el artículo 21 de esta Ley, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, por Decreto del Gobierno de Aragón y a propuesta del Consejero de Agricultura y Medio Ambiente, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.*

**Disposición Transitoria 6ª.** *Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto a que se refiere la disposición adicional segunda de esta Ley, se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958, del Ministerio de Agricultura.*

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ASTURIAS

➤ **LEY 3/1987, DE 8 DE ABRIL, REGULADORA DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

**Título I. De las licencias. Artículo 1.** *1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento o uso relativos a un suelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planes de ordenación y demás normativa urbanística.*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

➤ **LEY 4/1989, DE 21 DE JULIO, DE ORDENACIÓN AGRARIA Y DESARROLLO RURAL.**

**Artículo 10.** *La Administración de la Comunidad Autónoma desarrollará las siguientes actuaciones encaminadas a una óptima reordenación agraria de Asturias: (...) 8. Determinación de la unidad mínima de cultivo, cambio de cultivo y su zonificación.*

**Título II.- Capítulo X: De la unidad mínima de cultivo. Artículo 98.** *1. Por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Agricultura y Pesca, oídas las asociaciones agrarias legalmente constituidas, se determinará y revisará, en su caso, la extensión de la unidad mínima de cultivo agrícola y forestal en cada zona del territorio del Principado, en atención a sus propias características técnicas, de costumbre del lugar, clima y prioridades de las producciones.*

*2. Dicha extensión deberá ser la suficiente para que las labores fundamentales, utilizando los medios normales de producción, puedan ejecutarse con un rendimiento satisfactorio en atención a las características socioeconómicas y agrarias en cada área del principado de Asturias.*

**Artículo 99.** *1. La división o segregación de fincas rústicas nunca podrá suponer la constitución de parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.*

*2. No obstante, se permite la división o segregación si se trata de cualquier clase de acto de disposición a favor de colindantes, siempre que, como consecuencia de la división o segregación, no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.*

**Artículo 100.** *1. Si de algún modo se infringe lo dispuesto en el artículo anterior, los colindantes con las parcelas que resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo tendrán derecho a su adquisición, cualquiera que sea su poseedor y a salvo de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, por el justo precio que, a falta de acuerdo, será determinado por la jurisdicción ordinaria competente, con arreglo a los criterios de la legislación de expropiación forzosa vigente.*

*Si fueran varios los propietarios colindantes, tendrán preferencia a la adquisición, si no existiera acuerdo, el que posea la parcela de menor extensión.*

*2. El derecho de adquisición preferente caducará a los cinco años de realizarse la división o segregación indebida.*

**Artículo 101.** *1. En los supuestos de herencia, se respetará lo dispuesto en el artículo 99 de esta ley, aun en contra de la voluntad del causante.*

*2. Si faltase voluntad expresa del causante o acuerdo de los herederos, la parcela que resultase indivisible será adjudicada por licitación entre los coherederos, y, si todos manifestasen su intención de no concurrir, será sacada a pública subasta.*

*3. Cualquiera de los herederos u otros propietarios colindantes, o el propio Ayuntamiento de la zona donde la finca afectada este ubicada, podrá interponer la acción judicial pertinente a efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.*

**Disposición Final Segunda.** *En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Consejo de Gobierno, por Decreto, establecerá la unidad mínima de cultivo agrícola y forestal.*

---

➤ **LEY 6/1990, DE 20 DE DICIEMBRE, SOBRE EDIFICACIÓN Y USOS EN EL MEDIO RURAL.**

**Artículo 6.** *1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios.*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

*En suelo no urbanizable se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que, debidamente autorizada, venga realizándose sobre el mismo, circunstancias éstas que deberán ser constatadas por el órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.*

*2. Fuera de los núcleos rurales y de sus zonas de influencia gráficamente delimitadas en el planeamiento se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, con la sola excepción de las divisiones de cosa común adquirida a título lucrativo tanto <mortis causa> como <inter vivos>, siempre que en este último caso el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquirentes por relación de parentesco hasta el tercer grado.*

*La eventual viabilidad urbanística de una parcelación en el medio rural no exime a la misma de la necesidad de cumplir los requisitos que, en su caso, vinieran exigidos por la legislación agraria en vigor.*

*3. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de un loteo cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento del terreno y con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en la ley.*

---

#### > DECRETO 84/1992, DE 30 DE DICIEMBRE.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE BALEARES

#### > LEY 10/1990, DE 23 DE OCTUBRE, DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

**Artículo 1.** *La licencia es el acto administrativo mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, demolición, ocupación, aprovechamiento o uso relativo a un suelo o inmueble determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, los planes de ordenación y el resto de normativa urbanística.*

**Artículo 27.** *Se consideran infracciones urbanísticas: 1 (...); 2. En materia de gestión urbanística y parcelación:*

*a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos, clasificados como no urbanizables, en régimen general, cuando vaya destinado a la creación o implantación de usos edificatorios que contradigan las normas sobre posibilidad de formación de núcleo de población o vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico en cuanto a parcela mínima o destinación del suelo.*

*b) Los cierres de cualquier tipo de parcelas en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin programa de actuación urbanística aprobado cuando la división o segregación se hubiera efectuado en contra de lo que disponga la legislación agraria en materia de unidades mínimas de cultivo o del planeamiento urbanístico, así como en cualquier tipo de construcción en aquellas parcelas. (...)*

---

#### > LEY 6/1997, DE 8 DE JULIO, DEL SUELO RÚSTICO DE LAS ISLAS BALEARES.

**Artículo 13. Segregaciones.** *1. En el suelo rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo dispuesto en esta Ley y en la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.*

*2. Los actos a que se refiere el punto anterior estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa. Serán nulos los que se efectúen sin esta licencia.*

*3. Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia, debiéndose en tales supuestos aportar certificado de su innecesidad, los siguientes casos:*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

a) Cuando los actos sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas.

b) En los supuestos en que se establezca reglamentariamente.

#### **Título III. Actividades. Capítulo IV. Actividades relacionadas con los usos condicionados.**

**Artículo 25. Actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.** 1. Las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar sólo podrán efectuarse en las zonas en que tal uso no esté declarado prohibido por los instrumentos de planeamiento general y con las condiciones que se establezcan. (...)

2. Cuando tales actividades supongan la construcción de una nueva vivienda, (...)

3. Para los terrenos calificados como suelo rústico protegido (...)

4. No obstante, en las islas de Mallorca y de Menorca, cuando se trate de parcelas ubicadas en suelo rústico común, cuya superficie sea menor de 14.000 metros cuadrados pero superior a 7.000 metros cuadrados, podrán autorizarse nuevas viviendas unifamiliares en las zonas y con las condiciones específicas que los instrumentos de planeamiento generales establezcan de manera justificada y de acuerdo con las limitaciones constructivas que definan su ordenación, siempre que cumplan, al menos, uno de los siguientes requisitos:

a) Que estén constituidas como entidad independiente con anterioridad al día 7 de julio de 1958, fecha de entrada en vigor de **la Orden, del día 27 de mayo**, del entonces **Ministerio de Agricultura**, mediante la cual se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas.

b) Que resulten de la agrupación de otras parcelas más pequeñas, siempre que éstas se hubieran constituido como entidad independiente con anterioridad al día 7 de julio de 1958.

5. Las superficies determinadas en los puntos 2 y 4 anteriores tendrán el carácter de mínimas y podrán ser incrementadas por el planeamiento de ámbito municipal de forma justificada y de acuerdo con la estrategia territorial que adopte.(...)

#### **Título V.- Procedimientos para la autorización. Capítulo II. Procedimientos específicos.**

**Artículo 33. Licencias de segregación.** El procedimiento para la concesión de licencias de segregación se iniciará por el interesado directamente ante la corporación municipal, que, una vez completo el expediente, tendrá un plazo de dos meses para resolver. La falta de resolución expresa tendrá efectos estimatorios.

**Disposición Adicional Primera.** Modificaciones de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.

1. **Se añade un punto cuarto al artículo 19** de la Ley 10/1990, del siguiente tenor literal: «4. En el suelo rústico de las Islas Baleares será de aplicación lo que dispone 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, y por ello 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 la no necesidad, que los Notarios deberán testimoniar en el documento público».

---

#### ➤ **LEY 9/1997, DE 22 DE DICIEMBRE, DE DIVERSAS MEDIDAS TRIBUTARIAS Y ADMINISTRATIVAS.**

**Artículo 21. 2.** Se modifica el punto 3 del artículo 25 de la Ley 6/97 (...). **4.** Se modifica el punto 1 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/97, con el contenido literal siguiente: 1. Hasta que no se produzca la adaptación del planeamiento general a lo que dispone esta Ley, se aplicarán las siguientes reglas: a) Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán a todos los efectos la consideración de suelo rústico. (...)

---

---

## Cuadro 2 (continuación) Normativa Autonómica

---

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

➤ **LEY 5/1987, DE 7 DE ABRIL, SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO RÚSTICO.**

**Artículo 6.** 1. *Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico requerirá la previa licencia municipal otorgada conforme al ordenamiento jurídico.*

2. *Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.*

3. *Las segregaciones o divisiones de fincas rústicas deberán ser autorizadas mediante licencia municipal, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.*

4. *Cualquiera de los actos previstos en el número 1 requerirá, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa licencia municipal.*

*Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.*

*En ningún caso se consideraran solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede.*

**Artículo 9.** 1.(...) 2. *Excepcionalmente, y mediante los procedimientos establecidos en el Capítulo IV, podrán autorizarse construcciones o instalaciones en las áreas o categorías de suelo rústico en las que el planeamiento y la legislación sectorial así lo permitan o no lo prohíban expresamente, y conforme a las determinaciones de aquel o cuando no existiese planeamiento, conforme a la presente ley, referidas a las siguientes actividades:*

a) *las necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias, forestales, acuícolas, hidrológicas u otras de similar naturaleza que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería competente en materia de agricultura, órgano que, en cualquier caso, deberá emitir el correspondiente informe.*

b) *las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, ya sean con carácter provisional o permanente.*

c) *las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el órgano competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, estén destinadas al uso o servicio público y que hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.*

d) *las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar, agrícola y residencial, siempre que se ubiquen en los lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.*

e) *las construcciones e instalaciones previstas por el planeamiento en las áreas delimitadas como asentamiento rural.*

f) *las instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo necesariamente emplazados en el suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo.*

g) *las actividades mineras, extractivas de tierras o áridos, así como las prospecciones de aguas. (...)*

---

➤ **ORDEN DE 9 DE JUNIO DE 1987, por la que se establece, con carácter provisional la parcela mínima a efectos de segregaciones o divisiones de fincas rústicas. (DEROGADA).**

---

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

➤ **LEY 7/1990, DE 14 DE MAYO, DE DISCIPLINA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.**

**Artículo 4.** 1. *Están sujetos a previa licencia municipal, además de los actos enumerados en el artículo 178 de la Ley del Suelo y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica, los siguientes: a) las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico.(...).*

---

➤ **DECRETO 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la NORMATIVA QUE REGULA EN CANARIAS LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.**

**Artículo 1.** *La unidad mínima de cultivo en suelo rústico se establece con carácter general en una hectárea para todo el territorio de la Comunidad Autónoma.*

**Artículo 2.** 1. *Serán indivisibles las fincas rústicas cuya extensión sea inferior al doble de la unidad mínima de cultivo* 2. *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.*

**Artículo 3.** 1. *No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes casos:*

a) *Si se trata de cualquier clase de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo.*

*También se permitirá la segregación o división cuando la finca segregada se agregue a otra no colindante, siempre que constituya con la misma una unidad orgánica.*

b) *Si la porción que se pretende segregar se destina de modo efectivo y dentro del año siguiente como máximo a las siguientes construcciones e instalaciones:*

1. *Las vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, y que sean de carácter permanente.*

2. *Las declaradas de utilidad pública o interés social por el órgano competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, que estén destinadas al uso o servicio público y que hayan de emplazarse necesariamente en suelo rústico.*

3. *Las previstas en el Planeamiento municipal en las áreas delimitadas como Asentamiento Rural.*

*En cualesquiera de estos casos deberá obtenerse previamente la autorización prevista en el artículo 9.2 de la Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias y posteriormente, acreditarse, en el plazo máximo de dos años, la finalización de la construcción o instalación.*

c) *Si se produce por causa de expropiación forzosa.*

d) *Si por causa de una actuación de carácter público, se produce la división de una finca rústica y se impide la comunicación de personas, animales o medio de producción entre los predios resultantes.*

2. *Se presumirá la existencia de parcelación o segregación cuando se enajenen partes indivisas de una finca, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de la misma, así como la constitución de asociaciones, o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de uso sobre una parte del predio total.*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

**Artículo 4.** 1. Las parcelaciones segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico requerirán la previa licencia municipal otorgada conforme al ordenamiento jurídico.

2. En todo caso, la concesión de licencia municipal requerirá como trámite previo el informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura. Los Ayuntamientos comunicarán a dicha Consejería el texto íntegro de las licencias concedidas, en el plazo de los seis días siguientes a su otorgamiento.

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

**Disposición Derogatoria:** Queda derogada la Orden de 9 de junio de 1987, de la Consejería de Agricultura Ganadería y Pesca, por la que se establece con carácter provisional la parcela mínima a efectos de segregaciones o divisiones de fincas rústicas.

**Disposiciones Finales.** 1. Se autoriza al Consejero de Agricultura y Alimentación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo previsto en el presente Decreto. 2. Este Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

---

➤ **ORDEN DE 14 DE JUNIO DE 1994, por la que se desarrolla el DECRETO 58/1994, DE 22 DE ABRIL.**

**Primero:** En la división o segregación de una finca rústica, el informe de la Consejería de Agricultura y Alimentación se entenderá emitido favorablemente cuando como consecuencia de la misma no resulte ninguna parcela de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

**Segundo:** Para la emisión del preceptivo informe, en los supuestos excepcionales recogidos en el artículo 3 del Decreto 58/94 (...) los Ayuntamientos remitirán a la Dirección General de Estructuras Agrarias la siguiente documentación:

1.- Solicitud del interesado en la que deberá expresar la superficie de la finca matriz y de la parcela a segregar, así como el objeto de la segregación.

2.- Documento de propiedad de la finca matriz y, en su caso, de la finca colindante o de la no colindante cuando se vaya a constituir con la misma una unidad orgánica.

Se entenderá que las dos fincas no colindantes constituyen una unidad orgánica cuando se inscriben como una sola finca, bajo un mismo número en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.

3. Plano o croquis de situación de la finca, con indicación de la parcela a segregar.

4.- Informe de la oficina técnica municipal sobre la calificación del suelo donde se ubica la finca matriz.

5.- Autorización prevista en el artículo 9.2 de la Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística de Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, en el supuesto que la segregación tenga por objeto realizar una construcción o instalación, definidas en el apartado b) punto 1, artículo 3 del citado Decreto 58/94.

6.- Informe, en su caso, del organismo público cuya actuación produjo la división de la finca rústica y la incomunicación entre los predios resultantes de personas, animales o medios de producción.

**Tercero:** La presente Orden entrará en vigor el mismo día de la entrada en vigor del Decreto 58/94, de 22 de abril.

---

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

➤ **LEY 4/1990, DE 23 DE MARZO, SOBRE CONCENTRACIÓN PARCELARIA, CONSERVACIÓN DE OBRAS, UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO Y FOMENTO DE EXPLOTACIONES RENTABLES.**

**Exposición de Motivos (...)** *La derogación de la Ley de 15 de julio de 1954, sobre fijación de unidades mínimas de cultivo por la de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por Decreto 118/1973, de 12 de enero, así como la falta de desarrollo del artículo 43 de este último texto legal, han conducido a la inexistencia de una norma que regule y determine las superficies mínimas, tanto de secano como de regadío, que permitan la obtención de un rendimiento satisfactorio de las explotaciones agrarias utilizando los medios normales de producción.*

*Esta situación se ha venido paliando en la práctica con el dudoso criterio de definir como divisible o indivisible una finca rústica según las determinaciones de la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958, que fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas, siendo preciso superar esta situación de vacío legal (...).*

**Título III. De las unidades mínimas de cultivo. Artículo 9.** *Se establecen para los distintos términos municipales de Cantabria las siguientes unidades mínimas de cultivo: (...).*

**Artículo 10.** *Por Decreto del Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, a propuesta del Consejero de Ganadería, Agricultura y Pesca, se revisará la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para el regadío de los distintos términos municipales de esta Comunidad Autónoma, fijada en el artículo anterior, cuando las circunstancias lo hagan aconsejable.*

---

➤ **LEY 9/1994, DE 29 DE SEPTIEMBRE, SOBRE USOS DEL SUELO EN EL MEDIO RURAL.**

**Artículo 3. 1.** *Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleos de población.*

*2. En suelo no urbanizable podrán realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisiones «intervivos» o «mortis causa» siempre que se mantenga en las fincas resultantes el mismo destino y se respete la unidad mínima de cultivo establecida para cada caso.*

*Se exceptúan las parcelaciones hechas dentro del ámbito del núcleo rural consolidado o delimitado, las cuales deberán contar con la preceptiva licencia.*

*3. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de un lote cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento del terreno y con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en la Ley.*

---

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA LA MANCHA

➤ **LEY 2/1998, DE 4 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.**

**Título IV. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo. Capítulo IV.- Las parcelaciones y las reparcelaciones. Artículo 89. La parcelación urbanística. 1.** *Se considera, a cualesquiera efectos, parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes: a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos. b) En suelo rústico, cuando uno o varios*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el número 2 del artículo 54 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

**Artículo 90. La indivisibilidad de fincas y parcelas.** 1. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

**Artículo 91. El régimen de las parcelaciones urbanísticas.** 1.(...) 2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

**Título VII. Capítulo II. Artículo 165. Los actos sujetos a licencia urbanística.** 1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular: a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación (...).

**Capítulo VI. Artículo 193. Las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.** 1.- (...) La parcelación que se realice en suelo rústico se sancionará con multa del 20 al 25 por 100 del valor de los terrenos afectados. 2. Las parcelaciones o división de parcelas consideradas como indivisibles o que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima se sancionarán con multa del 10 al 15 por 100 del valor en venta de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

---

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN

➤ **DECRETO 76/1984, DE 16 DE AGOSTO.**

➤ **LEY 14/1990, DE 28 DE NOVIEMBRE, DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA DE CASTILLA Y LEÓN.**

**TÍTULO II. Régimen de unidades mínimas de cultivo en las zonas concentradas. Artículo 9.** Se considera unidad mínima de cultivo al mínimo de superficie que debe de tener una finca para garantizar la rentabilidad del trabajo y los elementos que se incorporen a la misma.

La extensión de las unidades mínimas de cultivo para secano y regadío serán fijadas mediante Decreto de la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Agricultura y Ganadería, previo informe del Consejo Agrario.

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

*Dicha extensión se fijará de acuerdo con las condiciones y características socioeconómicas del sector agrario en cada zona o comarca.*

**Artículo 10.** *1. La división o segregación de una finca rústica no será válida cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 2. No obstante, se permite la división o segregación: 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 no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo; b) si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente; c) si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente.*

**Artículo 11.** *No producirán efecto entre las partes ni con relación a terceros, los actos o contratos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de fincas contraviniendo lo dispuesto en el artículo anterior.*

*Toda partición hereditaria derivada de sucesión testada o intestada deberá respetar lo establecido en la presente ley.*

*Los Tribunales, las autoridades y funcionarios se abstendrán de reconocer efectos a los referidos actos y contratos.*

*Los Notarios, para autorizar actos o contratos que impliquen división o segregación de fincas, deberán exigir la presentación de un croquis que refleje la alteración física proyectada o certificación del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería donde se refleje la modificación que se pretenda llevar a cabo, absteniéndose de autorizar el documento si la división o segregación resultare ilegal, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.*

**Artículo 12.** *Cuando la división o segregación conste en documento privado, las Oficinas Fiscales no podrán realizar ninguna alteración en el nombre del propietario contribuyente sin que el acto haya sido autorizado por el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, que concederá o denegará la autorización de conformidad con lo dispuesto en los artículos precedentes.*

*Esta autorización se concederá por los Servicios Territoriales de Agricultura y Ganadería y se acompañará de un plano de la finca a que se refiere, en el que, con referencia al general de la zona, se indique gráficamente la situación, extensión y linderos de la nueva o nuevas parcelas.*

**Artículo 14.** *La Consejería de Agricultura y Ganadería tendrá acción para pedir judicialmente la declaración de nulidad de los actos y contratos que impliquen división o segregación de fincas en contra de lo dispuesto en los artículos precedentes.*

**Artículo 15.** *En toda inscripción de finca rústica se expresará si es de secano o de regadío, su extensión superficial y que solo puede ser susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.*

**Disposición Transitoria Segunda.** *A efectos de lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley, se entiende vigente el Decreto 76/1984, de 16 de agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León.*

---

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

➤ **DECRETOS 169/1983, DE 12 DE ABRIL; 82/1985 DE 21 DE MARZO Y 35/1990, DE 23 DE ENERO.**

---

---

## Cuadro 2 (continuación) Normativa Autonómica

---

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

➤ **LEY 3/1987, DE 8 DE ABRIL, SOBRE TIERRAS DE REGADÍO.**

**Artículo 13.** 1. *Por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero de Agricultura y Comercio, se determinará para cada zona o comarca la extensión de la unidad mínima de cultivo, la cual tendrá una superficie que permita obtener una producción final igual a la cantidad que represente el importe de tres veces y media el salario mínimo interprofesional. El cálculo de la producción final se hará de acuerdo con lo dispuesto en el anejo número 1 de esta ley.*

2. *De acuerdo con la legislación vigente se prohíbe cualquier acto de división de la superficie de regadío que dé lugar a predios de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.*

*No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirá, previa autorización de la Consejería de Agricultura y Comercio, la división o segregación en los casos contemplados en el artículo 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.*

---

➤ **LEY 8/1992, DE 26 DE NOVIEMBRE, PARA LA MODERNIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ESTRUCTURAS DE LAS TIERRAS DE REGADÍO.**

**Artículo 1.** *La presente Ley tiene por objeto el fomento de la mejora de la estructura de las explotaciones agrarias de regadío en Extremadura, mediante el establecimiento de instrumentos jurídicos con el fin de incrementar, dentro de unos límites, las dimensiones de aquéllas que en la actualidad no cuentan con base territorial suficiente, o impedir las divisiones de la propiedad que producirían nuevas parcelas de superficie menor al umbral de rentabilidad.*

**Artículo 2.** *Se considera, a los efectos previstos en esta Ley, como explotación agraria, toda unidad de producción agraria con finalidad mercantil, sustentada sobre una base territorial rústica.*

**Artículo 8.** 1. *Las tierras de regadío de Extremadura se distribuyen en cuatro clases.*

*Se fijarán mediante Decreto los criterios técnicos que permitirán atribuir una determinada tierra a la clase correspondiente.*

2. *Para determinar la equivalencia de superficies de distintas clases de tierra, la hectárea de primera clase se equipará, a los efectos previstos en esta Ley, a 1,25 hectáreas de segunda clase; a 1,5 hectáreas de tercera, y a 2 hectáreas de cuarta clase.*

3. *Se establece el tamaño de la explotación agraria de regadío con rentabilidad familiar mínima, dentro de la clase primera, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:*

*Tamaño = 3,5 x salario mínimo interprofesional / producción final agraria neta por Ha.*

**Artículo 20.** *Se entenderá que una explotación familiar agraria es divisible cuando haya, al menos, una forma de realizar la partición de modo que todas las explotaciones resultantes tengan tamaño igual o superior al de la finca con rentabilidad familiar mínima.*

**Artículo 21.** *Las transmisiones inter vivos de las explotaciones familiares agrarias, ya sean totales o parciales, deben plasmarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.*

*En toda transmisión que modifique una explotación familiar agraria preexistente deberá tenerse en cuenta lo estipulado en el artículo 19.*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

*Cumplidos estos requisitos deberá comunicarse en el plazo máximo de tres meses a la Consejería de Agricultura y Comercio la transmisión efectuada, aportando la documentación acreditativa necesaria, a fin de efectuar las oportunas modificaciones en el Registro de Explotaciones de Regadío.*

**Artículo 22.** *La transmisión por actos inter vivos o mortis causa no deberá dar lugar a una explotación cuyo tamaño sea inferior al de la explotación de regadío con rentabilidad familiar mínima, a menos que la originaria ya lo fuera.*

**Disposición Derogatoria:** *Quedan derogados los artículos 8, 9 y 13, párrafo 1 de la Ley 3/1987, de 8 de abril, sobre Tierras de Regadío.*

*A partir de la entrada en vigor de la presente Ley quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a ella.*

---

➤ **DECRETO 46/1997, DE 22 DE ABRIL.**

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

➤ **INSTRUCCIÓN 4/1985, de 23 de Septiembre, de la D.G de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, sobre la parcela mínima de cultivo como requisito previo para la autorización de edificaciones en suelo no urbanizable.**

**Párrafo 4º.** *En tanto no se produzcan dichas resoluciones, que afectarán únicamente a las zonas afectadas por la concentración parcelaria, conviene aclarar que las superficies correspondientes a las unidades mínimas de cultivo son las que establecidas por la Orden de 27 de mayo de 1958, del Ministerio de Agricultura, vigente en la actualidad y que se adjunta como anexo a la presente Instrucción.*

---

➤ **LEY 1/1997, DE 24 DE MARZO, DEL SUELO DE GALICIA.**

**Artículo 77. Régimen del suelo rústico.** *1. Los terrenos clasificados como suelo rústico común, en tanto mantengan este carácter, sólo podrán ser destinados a usos característicos del medio rural, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.*

*En todo caso, deberán respetarse las determinaciones contenidas en los instrumentos del planeamiento previstos en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.*

*2. En los terrenos situados en esta categoría de suelo, podrán realizarse construcciones destinadas a actividades agrícolas, forestales, ganaderas u otras que guarden relación con la naturaleza, extensión y destino de la finca o con la explotación de recursos naturales, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.*

*3. Podrán autorizarse construcciones e instalaciones para fines de interés general que tengan que emplazarse en el medio rural, o aquellas cuya ubicación venga determinada por las características y exigencias de la actividad.*

*4. En los supuestos señalados en el número 3 de este artículo, antes del otorgamiento de la licencia municipal se requerirá autorización del órgano autonómico competente, previa información pública por plazo de veinte días.*

*5. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aisladas, y adecuados al medio rural en que se emplazan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y las viviendas y usos residenciales.*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

6. El plan general podrá permitir el suelo rústico que no sea objeto de especial protección la construcción de viviendas unifamiliares aisladas. En este supuesto, el plan general deberá determinar las condiciones de aislamiento de las viviendas regulando, al menos, la superficie mínima de la parcela y la distancia mínima a lindes y vías públicas, y establecer los indicadores o límites a partir de los cuales no podrán autorizarse nuevas viviendas. En todo caso, la excepción prevista en este número habrá de guardar estricta congruencia con el estudio del medio rural y con el sistema de núcleos de población que el plan general configure.

7. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

8. En todo caso, la parcela mínima edificable no será inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria para cada municipio.

9. No podrá autorizarse clase alguna de edificación en este suelo si no estuviesen resueltos, a costa del propietario, los servicios urbanísticos previstos en el artículo 76.2.

**Artículo 174. Régimen de parcelaciones.** 1. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de esta Ley.

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

##### > DECRETO 65/1989, DE 11 DE MAYO.

**Artículo 3.** Tendrán la consideración de regadío los terrenos en los que concurren conjuntamente los siguientes requisitos: 1º. Que catastralmente estén calificados de regadío; 2º. Que dispongan de un caudal mínimo de 4.000 m<sup>3</sup> por Ha.; 3º. Que al menos en los dos últimos años estén dedicados a los cultivos propios de regadío.

**Artículo 7.** Las parcelaciones rústicas a que se refiere el artículo 14 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, sólo podrán realizarse si las parcelas resultantes se destinan a fines agrícolas, ganaderos o forestales, y sean superiores a la unidad mínima de cultivo.

**Artículo 9.** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, podrán permitirse segregaciones o divisiones de fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo en los siguientes casos: 1. Si se trata de cualquier disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que todos los predios resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo, condicionando la validez de la autorización a la inscripción simultánea de la segregación y agrupación a las colindantes. 2. Las segregaciones de fincas rústicas resultantes de una expropiación forzosa.

##### > LEY 9/1995, DE 28 DE MARZO, DE MEDIDAS DE POLÍTICA TERRITORIAL, SUELO Y URBANISMO.

**Artículo 52. Alteraciones de la estructura de la propiedad en suelo no urbanizable, mediante actos de parcelación, segregación o división.** 1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos que, tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno.

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

2. Los actos a que se refiere el número anterior están sujetos a licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal.

*En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura, salvo lo dispuesto en el número siguiente.*

*Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.*

3. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesario algún acto de los contemplados en este artículo, la calificación urbanística de los terrenos precisa para aquéllos conforme al artículo siguiente implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de dichos actos.

4. Las reglas contenidas en los números anteriores no son de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de actividades mineras.

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MURCIA

➤ **LEY 12/1986, DE 20 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN LA REGIÓN DE MURCIA.**

**Capítulo II. Medidas de prevención y garantías. Sección 1ª: Parcelaciones. Artículo 5.** 1. (...) 2. Según la clasificación urbanística del suelo, el Notario, en toda escritura de división y segregación de terrenos, exigirá al otorgante la aportación de la licencia de parcelación correspondiente a la operación urbanística a que la escritura haga referencia o certificación de no ser necesaria.

3. La licencia se puede justificar mediante certificación del acuerdo municipal de concesión o mediante copia del plano parcelario en la que por diligencia del Secretario del Ayuntamiento se exprese que es reproducción fiel y exacta de lo que figura en el expediente de parcelación. La innecesariedad de la licencia se acreditará por certificación expedida por el órgano municipal competente a la vista de las determinaciones urbanísticas aplicables a los terrenos de que se trate.

**Artículo 6.** 1.(...).3 (DEROG.) Si el otorgante aporta certificación administrativa en que se acredite la improcedencia de la parcelación, o no acredita la obtención de licencia o la prueba de que esta es innecesaria, el Notario hará las advertencias pertinentes sobre las responsabilidades de todo tipo en que puede incurrir dicho otorgante por carecer de la autorización necesaria para la actuación que se pretende, sobre los terrenos correspondientes a las fincas objeto del instrumento.

4. En todo caso, si las escrituras contemplan divisiones o segregaciones de fincas situadas en el suelo urbanizable no programado o no urbanizable, o se realicen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, el Notario, al autorizarlas, hará las advertencias expresas correspondientes.

**Artículo 7.** 1. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, el Registrador, si se aportare la licencia o certificación de ser innecesaria, practicará la inscripción o archivará la certificación o el plano diligenciado, en su caso.

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

2. (DEROG.) Si no se aportare la licencia, no se ajustasen a ella las nuevas fincas, no se acompañase la certificación de ser innecesaria aquella o se hiciere la advertencia expresa del número 4 del artículo anterior, se pondrá nota al margen de la inscripción haciendo constar una u otra circunstancia.

Esta nota será cancelada por aportación de la licencia o de la certificación, en su caso, y siempre por caducidad cuando hayan transcurrido cuatro años desde la fecha en que se practicó.

3. (DEROG.) Igualmente, se hará constar en la nota al pie del título las circunstancias a que hace referencia el párrafo anterior.

---

➤ **LEY 10/1995, DE 24 DE ABRIL, DE MODIFICACIÓN DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA EN MATERIA DE URBANISMO.**

**Disposición Adicional Sexta. (...)** 3. *Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 259.3 del Texto Refundido de 26 de junio de 1992, 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.*

**Disposición Derogatoria. 1.** *Queda derogada la Ley 5/1986, de 23 de mayo, reguladora de la distribución de competencias en materia de urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como el artículo 48, el número 3 del artículo 6, los números 2 y 3 del artículo 7 y el número 4 del artículo 13 de la Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia.*

---

➤ **ORDEN DE 15 DE OCTUBRE DE 1996, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua, por la que se REGULA LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO EN LA REGIÓN DE MURCIA (BOM 25-10-96).**

**Primero. (...); Segundo.** *A los efectos de la presente Orden la calificación de la finca como de regadío deberá acreditarse documentalmente mediante certificación del Catastro de Rústica o del Organismo de cuenca, en su caso. Tercero.* *En el transcurso del plazo de la publicación de la presente Orden y su entrada en vigor, se entenderán como unidad mínima de cultivo las establecidas por la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (...).*

---

➤ **DECRETO 40/1997, DE 6 DE JUNIO.**

---

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

➤ **LEY 10/1998, DE 2 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.**

**Título I. Capítulo III. Suelo no urbanizable. Artículo 18. Actividades y usos prohibidos. 1.** *En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que den lugar a la formación de núcleo de población conforme a la definición contenida en el Plan General, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo por debajo de la unidad mínima de cultivo o en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes. 2 (...).*

**Título VII. Capítulo IV. Parcelaciones. Artículo 193. Definición.** *Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

**Artículo 194. Indivisibilidad de parcelas.** 1. *No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.*

2. *Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima.*

3. *Los Notarios y Registradores, cuando proceda, harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en los términos establecidos en la legislación estatal.*

**Artículo 195. Régimen.** 1. *No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.*

2. *Queda prohibida en suelo no urbanizable la realización de parcelaciones urbanísticas.*

**Título VIII. Capítulo II. Infracciones urbanísticas. Artículo 205. Tipificación de las infracciones urbanísticas.** 1. *Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.*

2. *Son infracciones muy graves las que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o suelo no urbanizable especial.*

*Constituye también infracción muy grave la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la aprobación del planeamiento y del proyecto de urbanización exigibles.*

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE VALENCIA

#### ➤ LEY 4/1992, DE 5 DE JUNIO, SOBRE SUELO NO URBANIZABLE.

**Disposición Adicional Tercera. Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma.** 1. *Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal;* 2. (DEROGADO: No podrán realizarse, ni, por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de fincas en los supuestos siguientes:

a) Cuando pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida reglamentariamente como mínima. En defecto de esta previsión reglamentaria no podrá realizarse la división que crea un mayor número de fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos o aprovechamientos previstos en esta Ley.

No obstante, sí podrá autorizarse la división en este caso con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Consejería competente o previo compromiso, adquirido por el petitorio de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela.

b) Cuando se refieran a fincas en las que ya existan construcciones ilegales, salvo que la segregación no agravara las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

c) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés otorgada a los efectos previstos en el artículo 8. Para comprobar este extremo el Ayuntamiento que otorgue la licencia exigirá, si fuera preciso, certificación negativa del Registro de la Propiedad.

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

d) Cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5, apartado A), 1, de esta Ley o de carácter específicamente urbano, así como por proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formación de un núcleo urbano).

*La realización de parcelaciones contrarias a lo anteriormente establecido, se sancionará con multa del 20 al 30 por 100 del valor del terreno y un mínimo de 100.000 pesetas, si es suelo no urbanizable protegido, y del 15 al 20 por 100 de dicho valor y un mínimo de 50.000 pesetas, tratándose de no urbanizable común. Serán sujetos responsables de dicha infracción:*

- 1. Quienes otorgaren o convinieran los actos de disposición que ocasionaran la parcelación, sin contar con la previa licencia municipal o certificado declarativo de su innecesariedad.*
- 2. El facultativo o funcionario que hubiere informado favorablemente una licencia o declaración de su innecesariedad, así como los miembros de la Corporación que votaran a favor de su otorgamiento, sin informe técnico favorable o contra informe que advierta de su ilegalidad, cuando el contenido de aquellos actos fuera manifiestamente constitutivo de infracción y, en consecuencia, resultaran anulados por sentencia firme.*
- 3. Los Notarios y Registradores que propiciaran la parcelación ilegal y sin licencia por no dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo siguiente.*

*Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en cualesquiera de las clases de suelo, incluida la de suelo no urbanizable, sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.*

*Alternativamente podrán exigir y testificar el certificado administrativo de la innecesariedad de la licencia.*

*Para la imposición de las sanciones previstas en el presente número 2 será competente el Consejero responsable del urbanismo, quien se abstendrá de hacerlo cuando la misma conducta sea objeto de sanción por otra autoridad distinta de la urbanística.*

*La Administración expedirá el certificado de innecesariedad de la licencia en los siguientes casos:*

*Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas.*

*Cuando denunciada la mora en el otorgamiento de la licencia para segregar, en la forma y en los plazos previstos para las licencias de obra mayor y acompañando a la denuncia los títulos de propiedad y la documentación expresiva de la segregación pretendida, el Ayuntamiento o el órgano competente para conocer del asunto por subrogación advierta que ha transcurrido el tiempo para resolver expresamente y no aprecie en la división pretendida infracción manifiesta de lo prohibido conforme a las letras a), b), c) o d) anteriores.*

*En los restantes supuestos que reglamentariamente de determinen por no ser necesaria la licencia para garantizar el cumplimiento de esta Ley y de los planes.*

- 
- **LEY 2/1997, de 13 de junio, de MODIFICACIÓN DE LA LEY 4/1992, de 5 de junio, del SUELO NO URBANIZABLE, respecto al RÉGIMEN DE PARCELACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS AISLADAS EN EL MEDIO RURAL.**

**Artículo Tercero.** *El número 2 de la disposición adicional tercera de la referida Ley 4/1992, hasta el final de su letra d) inclusive, queda redactado así: «2. No podrán realizarse ni autorizarse actos de división o segrega-*

---

## Cuadro 2 (continuación)

### Normativa Autonómica

---

*ción de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el artículo 25.b) de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio - o disposición que la sustituya -, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:*

*1ª. No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.*

*2ª. La licencia para dividir o segregar exigirá una superficie mínima en las parcelas resultantes de mayor extensión cuanto más se aumente el número de fincas respecto a las antes existentes. Si no aumenta el número de fincas, por haber simultánea agregación a colindantes de porciones segregadas, sólo se exigirá cumplir la regla 1.a anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud, y así sucesivamente.*

*3ª. Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyectos de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de actuación integrada o declaración de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.*

*4ª. En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios innecesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5, apartado a), 1.o, de esta Ley o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.*

*Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior ».*

**Disposición Transitoria Primera.** *Hasta que se apruebe por Decreto del Gobierno valenciano, de conformidad con el artículo 23.2 de la Ley Estatal 19/1995, de 4 de julio, la extensión de las unidades mínimas de cultivo, éstas se determinarán, en todos los casos, por aplicación de las reglas establecidas en la disposición adicional tercera, número 2, de la Ley del Suelo no Urbanizable, según su nueva redacción, establecida por la presente Ley en su artículo tercero.*

---