

**INFORMACIÓN REFERIDA A LAS SEGREGACIONES O  
DIVISIONES DE FINCAS RÚSTICAS CUANDO SE CREAN FINCAS DE  
SUPERFICIE INFERIOR A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.**

Dicha materia aparece regulada en los artículos 23 y siguientes de la Ley 19/1995, de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias, (BOE nº 159, de 5 de julio de 1995).

El artículo 23 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, establece que *“a los efectos de esta Ley, por unidad mínima de cultivo se entiende 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 socio-económicas de la agricultura en la comarca o zona”*.

En su artículo 24 de dicha Ley se señala:

- 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.”*

Sin embargo, se prevén en el artículo 25 **excepciones** a esa regla general establecida en el transcrito artículo 24:

*“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 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.”*

El acogerse a alguna de las excepciones requiere que sea probado y documentado en la escritura pública de segregación que se formalice.

Por su parte, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, que aprueba 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, en el artículo 80 establece:

*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 arts. 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 aprecie 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.”

Las Direcciones Provinciales de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural únicamente pueden pronunciarse acerca de la segregación que se pretende efectuar, en el supuesto de que nos fuera solicitado directamente por el Registrador de la Propiedad y no a petición directa de los particulares.

El dato que se puede facilitar al solicitante es la unidad mínima de cultivo, en secano y/o regadío, para el término municipal en el que se vaya a realizar la segregación.