

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C-61/2022 HF-SOLCON 2804192

Municipio: ATZENETA DEL MAESTRAT

Asunto: Consulta sobre segregación de finca rústica

AYUNTAMIENTO DE ATZENETA DEL MAESTRAT

PL MAJOR, 2

12132 ATZENETA DEL MAESTRAT

Por tratarse de una consulta general sobre la interpretación de la legislación urbanística, se remite para su resolución por la Dirección General la consulta presentada por el Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat en relación con la legalidad de una agrupación y posterior división de fincas rústicas.

El supuesto que le plantea dudas al Ayuntamiento consiste en una operación de agrupación y posterior división de fincas rústicas-

Las parcelas iniciales, todas ellas en suelo no urbanizable, son estas:

- Finca inicial 1, con una superficie de 334, en la que existe una vivienda desde 1975 al menos.
- Finca inicial 2, de 6.639 m2, en la que existe una granja con licencia de 2005.
- Finca inicial 3, de 16.503 m2, sin edificaciones.
- Finca inicial 4, de 2.859 m2, sin edificaciones.

Todas estas fincas se agrupan en una para luego dividirse en dos fincas, que serían estas:

- Finca final 1, de 13.944 m2, a la que quedaría vinculada la vivienda.
- Finca final 2, de 11.505 m2, a la que quedaría vinculada la granja.

El Ayuntamiento solicita asesoramiento jurídico sobre si es legalmente posible esta actuación.

El criterio del Servicio Territorial de Urbanismo es el siguiente:

1.- La regulación legal del régimen de parcelación de las fincas rústicas es un tanto complejo, pues sobre esta materia inciden normas jurídicas de diversa procedencia.

El artículo 249.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), respecto de las parcelaciones de fincas rústicas, efectúa una primera remisión *“a lo dispuesto en la normativa agraria o forestal”*.

La normativa estatal en esta materia, de aplicación plena, se incluye en varios preceptos de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (en adelante Ley 19/1995). En concreto, según el artículo 24 de esta Ley, *“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”*, a lo que se añade que *“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”*. No obstante, en el artículo 25 de la Ley 19/1995 se establecen unas excepciones, de las que luego nos vamos a ocupar.

Según el artículo 23.2 de la Ley 19/1995, *“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”*. En el ámbito de la Comunidad Valenciana resulta de aplicación en este punto la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, cuyo artículo 76.2 remite la determinación de las unidades mínimas de cultivo a un Decreto del Consell. En estos momentos está en vigor en este punto el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, que la fija en 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío.

2.- Las fincas resultantes de la agrupación y posterior división, que en principio parecen ser fincas en secano, son inferiores a la unidad mínima de cultivo de 25.000 m². Por ello, con la segregación se da lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Habrá que examinar si el supuesto en cuestión encaja las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, que establece lo siguiente:

“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”*.

En el caso que nos ocupa debería examinarse si se está en el supuesto de excepción previsto en el artículo 25, apartado b, de la Ley 19/1995. En ese precepto se permite que la porción segregada sea inferior a la unidad mínima de cultivo si dentro de un año se destina de modo efectivo a algún tipo de edificación que obtenga la licencia prevista en la legislación urbanística.

En el caso concreto que se somete a consulta por el Ayuntamiento, se da la circunstancia de que en las dos fincas resultantes, desde hace años, existe en cada una de ellas una edificación que o cuenta con licencia, o se asimila a las que ya la tienen según la Disposición transitoria vigesimosexta del TRLOTUP. En ambos casos, las parcelas resultantes, ya efectivamente edificadas, quedarían con una parcela superior a la mínima exigida en el texto refundido para una vivienda aislada y familiar y, además, se disminuiría el número de fincas respecto de las antes existentes, por lo que no se vulneraría tampoco lo establecido en el artículo 249.4.b del TRLOTUP.

Así las cosas, y siempre que se estableciera la condición de que se incluya registralmente una vinculación entre las parcelas resultantes y las edificaciones existentes en ellas, esta Dirección General sería de la opinión de que la agrupación y posterior división encajaría en el supuesto de excepción del artículo 25.b de la Ley 19/1995 y resultaría compatible con lo establecido en el artículo 249 del TRLOTUP

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO