

Informe sobre a viabilidade de reorganizar a propiedade nunha parcela rústica na que consta inscrición no rexistro da propiedade da vinculación da total superficie real da finca á construción e uso autorizados (Concello de Sandiás- Expediente XCP-25/015)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 03.04.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 25672/970714) oficio asinado pola primeira tenente de alcalde do Concello de Sandiás, por delegación de alcaldía, no que solicita a emisión de informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, sobre a seguinte consulta:

"Concedida licenza de ampliación de explotación agropecuaria, que non tiña que cumprir distancia a núcleo e vivenda próxima existente, en chan rústico conforme á disposición transitoria décimo primeira da lei 9/2002 do chan de Galicia, estableceuse a condición de cumprir co disposto no artigo 42.e) e achegouse polo titular da licenza posteriormente a inscrición rexistral de vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados así como a súa indivisibilidade e con suxeición ás limitacións ao uso de edificabilidade expresadas.

Obsérvase que coa nova lei do chan de Galicia establécese no artigo 39.e) que se fará constar no rexistro da propiedade a vinculación da superficie esixible á construción e usos autorizados expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas polo título de natureza urbanística ou a autorización autonómica.

Como pode observarse, na nova lei establécese a vinculación da superficie esixible non a totalidade da superficie real do predio.

Ademais non se especifica se a indivisibilidade debe ser respecto da superficie esixible ou respecto da totalidade da superficie da leira.

[...]

SOLICÍTASE Informe sobre as seguintes cuestións

PRIMEIRO: Exponse en primeiro termo se ao titular da licenza de actividade e obra concedida coa lei anterior sería lle aplicable este novo apartado e) do artigo 39 da Lei actual, que sería máis favorable posto que a vinculación é da superficie esixible e non da totalidade da superficie real do predio.

SEGUNDO: En segundo lugar exponse si podería levar a cabo unha segregación con agrupación simultánea, sen prexuízo de ter que cumprir cos demais condicionantes existentes para poder levar a cabo a segregación, da parte da leira que supera a superficie esixible ou se atoparía imposibilitado por vinculación da totalidade e a indivisibilidade da condición imposta na licenza concedida coa anterior lei, ou ben por ser aplicable a



indivisibilidade prevista no novo artigo 39.e) da a lei do solo de Galicia actual á totalidade da superficie real do predio.

Na leira que se segregaría e que non se agruparía a outras fincas rústicas existe unha vivenda, en fóra de ordenación xa que non se tramitou como vinculada a explotación, que coa segregación non cumpriría a distancia mínima de 100 metros á explotación prevista no artigo 39.g), pero que actualmente serían os mesmos propietarios. Podería levar a cabo a segregación neste caso, ou sería aplicable a indivisibilidade? Habería que condicionar a segregación a que sempre fose o mesmo titular dunha e outra leira, como sucede cos novos usos residenciais vinculados a explotación previstos no artigo 52 do regulamento da Lei do Solo de Galicia?

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo* correspóndelle a este órgano a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Sandiás conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 13.07.2007 e publicado no DOG do 28.08.2007.

O PXOM de Sandiás está adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, ao abeiro do establecido no número un da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG) conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras previstas na citada disposición.

En concreto, atendendo ao seu apartado d), ao solo rústico aplicaráselle o disposto para este tipo de solo na *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, e no *Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o seu Regulamento de desenvolvemento* (RLSG).

TERCEIRA.- Antes de entrar a analizar as cuestións formuladas cómpre sinalar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a emisión de informes sobre a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal.

En todo caso e, por si puidese resultar de utilidade, fanse as seguintes consideracións. En canto ao marco normativo aplicable, o artigo 42.1.e) da derogada *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (LOUG) establecía como requisito para autorizar edificacións ou instalacións no solo rústico,



entre outros, o deber de facer constar no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie real do predio á construción e uso autorizados, nos seguintes termos:

"Artigo 42. Condicións xerais das edificacións no solo rústico

1. Para outorgar licenza o autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

(...) "e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

A normativa urbanística vixente, nomeadamente o artigo 39.e) da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, no que se regulan actualmente as condicións xerais que deben cumprir as edificacións no solo rústico, establece unha regulación substancialmente diferente: *"Farase constar no rexistro da propiedade a vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica"*.

En idénticos termos se pronuncia o artigo 59.c) do Regulamento da Lei do Solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

De conformidade cos artigos 65.1 e 67.3 do *Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana (TRLRUR)*, as condicións especiais ás que se suxeiten os actos de conformidade, aprobación ou autorización administrativa faranse constar no Rexistro da Propiedade mediante nota marxinal, cuxa proxección é a sinalada no precitado artigo 67.3:

"Salvo que se estableza outra cousa expresamente, as notas marginais terán vixencia indefinida, pero non producirán outro efecto que dar a coñecer a situación urbanística no momento a que se refire o título que as orixinase."

Segundo o artigo 66 do dito Real Decreto, os actos poderán inscribirse no Rexistro da Propiedade mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, na que se farán constar na forma esixida pola lexislación hipotecaria as circunstancias relativas ás persoas, os dereitos e as fincas a que afecte o acordo.

CUARTA.- Sentado o contexto, na casuística obxecto da consulta existe unha licenza concedida para a ampliación dunha explotación agropecuaria amparada no réxime da disposición transitoria décimo primeira da *Lei 9/2002, de 30 de decembro*, que establecía unhas condicións que constan no Rexistro da Propiedade e que supoñen a vinculación da totalidade da superficie da finca á que se refire a dita inscrición á construción e uso autorizado nese título habilitante, así como a súa indivisibilidade.

Como primeira cuestión consúltase se ao titular dunha licenza de actividade e obra concedida coa lei anterior lle sería aplicable o novo apartado e) do artigo 39 da LSG



actual, que sería máis favorable posto que a vinculación é da superficie esixible e non da totalidade da superficie real do predio.

En relación a esta cuestión, en virtude do principio de colaboración e co fin de garantir a seguridade xurídica, trasladouse unha consulta ao *Decanato dos Rexistradores da Propiedade, Mercantís e Bens Mobles de Galicia*, por tratarse dun asunto que incide directamente na normativa de natureza rexistral, emitíndose informe polo dito organismo o 16.05.2025 no que se conclúe que resulta admisible aplicar a nova condición e, polo tanto, vincular unicamente a superficie esixible ao uso autorizado no solo rústico mesmo naqueles supostos, como o que se analiza, nos que se tivera emitido un título ao abeiro da normativa urbanística anterior, sempre que se formalice esa nova vinculación no Rexistro da Propiedade.

No referente ás condicións legais necesarias para proceder á formalización no Rexistro da Propiedade tanto das modificacións das vinculacións xa inscritas como das novas vinculacións establecidas conforme á lexislación actual, o título esixible é o previsto no artigo 74 do *Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias do Regulamento para a execución da Lei Hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística*:

"Artigo 74. Nota marxinal de condicións impostas sobre determinadas fincas

Cando con ocasión da concesión de licenzas ou de autorización doutras resolucións administrativas, impóñanse condicións que han de cumprirse na finca á que afectan, conforme as leis ou aos plans, tales condicións poderán facerse constar polo Rexistrador da Propiedade mediante nota marxinal.

- 1. A nota marxinal tomarase en virtude de instancia do titular da finca á que se acompañe certificación administrativa na que conste literalmente o acordo adoptado.*
- 2. Na mesma transcribírase literalmente o acordo que dá lugar á súa práctica e especificarase que non produce outro efecto que o previsto no artigo anterior.*

(...)"

En atención ao indicado, a modificación deberá formalizarse mediante instancia do titular rexistral xunto coa certificación administrativa do concello, por tratarse do órgano que ostenta a competencia para outorgar o título habilitante urbanístico para implantar no solo rústico o uso obxecto do expediente (artigos 35 e 36 da LSG), incluíndo o fundamento de tal aspecto competencial e as circunstancias a modificar.

QUINTA.- En segundo lugar, en relación á viabilidade dunha segregación e agrupación simultánea e a posible limitación derivada da vinculación da parcela e da indivisibilidade imposta como condición na licenza concedida, cómpre ter en conta que os artigos 149 da LSG e 367 do RLSG, baixo a rúbrica *"División e segregación de predios en solo rústico"* establecen o seguinte:



"No solo rústico non se poderán realizar segregacións, agás no suposto de execución de infraestruturas e dotacións e no caso de parcelas vinculadas a instalacións ou explotacións declaradas de utilidade pública e beneficiarias de expedientes de expropiación.

Non obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente".

A normativa urbanística vixente consagra, como regra xeral, a prohibición de segregacións en solo rústico, de tal xeito que as excepcións que contempla -*execución de infraestruturas e dotacións e parcelas vinculadas a instalacións ou explotacións declaradas de utilidade pública e beneficiarias de expedientes expropiatorios* – deben ser obxecto de interpretación restritiva.

Así mesmo, como excepción á devandita regra xeral, en solo rústico están permitidas as segregacións cuxo obxecto sexa a reorganización da propiedade co fin de posibilitar unha organización das parcelas existentes de maneira distinta para que a súa utilización resulte máis eficaz.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa se pronunciou sobre os requisitos exixibles ás segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade en diversos informes (*Expedientes XCP-22/022; XCP-22/036; XCP 23/022; XCP-24/004; XCP-24/015, XCP-24/027*) que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, e dispoñibles na seguinte ligazón: <https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

En consonancia cos ditos pronunciamentos, cando o obxecto da solicitude de licencia sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade, unicamente debe cumprirse o requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto das orixinariamente existentes, non sendo necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG.

En consecuencia, para a segregación de parcelas rústicas coa finalidade do artigo 149 da LSG, con carácter xeral, non se esixe unha superficie mínima de parcela, se ben nos supostos nos que conste unha previa vinculación do uso á totalidade da parcela inscrita no Rexistro da Propiedade teña que respectarse a mesma, o que se entende sen prexuízo da súa posible modificación segundo o sinalado no apartado anterior.

En todo caso debe terse en conta que unha vez reorganizada a propiedade, se nalgunha das parcelas resultantes se pretendese implantar un uso admisible en solo rústico previsto no artigo 35.1 da LSG debe exixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG; e, por outra banda e con carácter xeral, o feito de que as edificacións existentes incumpran os parámetros de ocupación e recuamento exixidos polo artigo 39 da LSG carece de transcendencia aos efectos dunha posible reorganización da propiedade.



SEXTA.- Finalmente, en relación á posible reordenación da propiedade, o concello solicita aclaración sobre a incidencia da existencia dunha vivenda non vinculada á explotación agropecuaria, que coa reorganización non cumpriría a distancia mínima de 100 metros á explotación, prevista no artigo 39.g) da LSG. Concretamente, consulta se sería aplicable a indivisibilidade, ou se habería que condicionar a segregación a que fose do mesmo titular, como sucede cos novos usos residenciais vinculados á explotación previstos no artigo 52 do regulamento da Lei do Solo de Galicia.

Entre as condicións de edificación aplicables ao solo rústico que enumera o artigo 39 da LSG, a súa letra g) regula o réxime das distancias urbanísticas que deben cumprir as "*novas explotacións gandeiras*" respecto dos núcleos rurais ou urbanos e das vivendas máis próximas.

Mais, como antes indicamos, para a reorganización dunha propiedade rústica non é esixible o cumprimento das condicións establecidas no artigo 39 da LSG, toda vez que a limitación de distancias do citado apartado g) tampouco se aplicarían ás explotacións gandeiras existentes á entrada en vigor da *Lei 9/2002, do 30 de decembro*.

Así mesmo, de conformidade co previsto na LSG, a edificación para uso residencial constitúe un uso prohibido no solo rústico, agás que estea intimamente vinculada a unha explotación agropecuaria, polo que a súa autorización require da acreditación do cumprimento dos requisitos desa vinculación que recolle o artigo 52.3 do RLSG, entre outros, que as parcelas que serven para acreditar a vinculación a usos agrícolas ou gandeiros queden urbanística e rexistralmente vinculadas á edificación que se autorice, e urbanisticamente teñen o carácter de indivisibles.

Non obstante, o Concello consulta en relación a unha vivenda non vinculada á explotación agropecuaria, polo que dificilmente se lle pode esixir o cumprimento de calquera dos requisitos do artigo 52.3 do RLSG.

En consecuencia, a existencia dunha vivenda en réxime de parcial incompatibilidade co réxime do solo rústico en nada repercute na reorganización da propiedade, xa que os requisitos taxados para aplicar a excepción do 149 da LSG son os comprendidos no propio precepto que non establece condicionantes dimensionais, físicos nin dominicais, senón unicamente que do acto da dita reorganización non resulte un maior número de parcelas rústicas respecto do orixinariamente existente.

SÉTIMA.- De conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que consta no mesmo, se a reorganización da propiedade proposta pode ter encaixe na regulación contida nos artigos 149 da LSG e demais que resulten de aplicación.



CONCLUSIÓNS

1.- Nos supostos de títulos outorgados ao abeiro da *Lei 9/2002, de 30 de decembro*, que esixía vincular no Rexistro da Propiedade a totalidade da superficie da finca á construción e uso autorizado así como a súa indivisibilidade, resulta admisible aplicar o novo réxime previsto no artigo 39 da LSG e polo tanto vincular unicamente a superficie esixible ao uso autorizado no solo rústico, sempre que se formalice esa nova vinculación no Rexistro da Propiedade.

2.- Conforme aos artigos 149 e 160 da LSG, as segregacións no solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade son actos suxeitos a licencia municipal que se permiten sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente.

En consecuencia, para a segregación de parcelas rústicas coa finalidade do artigo 149 da LSG, con carácter xeral, non se esixe unha superficie mínima de parcela, se ben nos supostos nos que conste unha previa vinculación do uso á totalidade da parcela inscrita no Rexistro da Propiedade teña que respectarse a mesma, o que se entende sen prexuízo da súa posible modificación, segundo o indicado no número anterior.

En todo caso, unha vez reorganizada a propiedade, se nalgunha das parcelas resultantes se pretendese implantar un uso admisible en solo rústico debe exixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG; e, por outra banda e con carácter xeral, o feito de que as edificacións existentes incumpran os parámetros de ocupación e recuamento exixidos polo dito artigo carece de transcendencia aos efectos dunha posible reorganización da propiedade.

3.- As distancias mínimas das novas explotacións gandeiras respecto dos núcleos rurais ou urbanos e das vivendas máis próximas que regula o artigo 39.g) da LSG non son de aplicación nin á reorganización dunha propiedade rústica nin ás explotacións gandeiras existentes á entrada en vigor da *Lei 9/2002, do 30 de decembro*.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

