

Informe sobre la viabilidad de reorganizar la propiedad en una parcela rústica en la que consta inscripción en el registro de la propiedad de la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados (Ayuntamiento de Sandiás- Expediente XCP-25/015)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 03.04.2025 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 25672/970714) oficio firmado por la primera teniente de alcalde del Ayuntamiento de Sandiás, por delegación de alcaldía, en el que solicita la emisión de informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la siguiente consulta:

“Concedida licencia de ampliación de explotación agropecuaria, que no tenía que cumplir distancia a núcleo y vivienda próxima existente, en suelo rústico conforme a la disposición transitoria décimo primera de la ley 9/2002 del suelo de Galicia, se estableció la condición de cumplir con lo dispuesto en el artículo 42.e) y se acercó por el titular de la licencia posteriormente la inscripción registral de vinculación de la total superficie real del predio a la construcción y uso autorizados así como su indivisibilidad y con sujeción a las limitaciones al uso de edificabilidad expresadas.

Se observa que con la nueva ley del suelo de Galicia se establece en el artículo 39.e) que se hará constar en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y usos autorizados expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por el título de naturaleza urbanística o la autorización autonómica.

Como puede observarse, en la nueva ley se establece la vinculación de la superficie exigible no a la totalidad de la superficie real del predio.

Además no se especifica si la indivisibilidad debe ser respecto de la superficie exigible o respecto de la totalidad de la superficie de la finca.

[...]

SE SOLICITA Informe sobre las siguientes cuestiones

PRIMERO: *Se expone en primer término si al titular de la licencia de actividad y obra concedida con la ley anterior le sería aplicable este nuevo apartado e) del artículo 39 de la Ley actual, que sería más favorable puesto que la vinculación es de la superficie exigible y no de la totalidad de la superficie real del predio.*

SEGUNDO: *En segundo lugar se expone sí podría llevar a cabo una segregación con agrupación simultánea, sin perjuicio de tener que cumplir con los demás condicionantes existentes para poder llevar a cabo la segregación, de la parte de la finca que supera la superficie exigible o se encontraría imposibilitado por vinculación de la totalidad y la indivisibilidad de la condición impuesta en la licencia concedida con la anterior ley, o bien por ser aplicable a indivisibilidad prevista en el nuevo artículo 39.e) de la la ley del suelo de Galicia actual a la totalidad de la superficie real del predio.*

En la finca que se segregaría y que no se agruparía a otras fincas rústicas existe una vivienda, en fuera de ordenación ya que no se tramitó como vinculada la explotación, que con la segregación no cumpliría la distancia mínima de 100 metros a la explotación



prevista en el artículo 39.g), pero que actualmente serían los mismos propietarios. Podría llevar a cabo la segregación en este caso, o sería aplicable a indivisibilidad? Habría que condicionar la segregación a que siempre fuera el mismo titular de una y otra finca, como sucede con los nuevos usos residenciales vinculados a la explotación previstos en el artículo 52 del reglamento de la Ley del Suelo de Galicia?

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo* le corresponde a este órgano la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Sandiás cuenta con un Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) aprobado definitivamente el 13.07.2007 y publicado en el DOG del 28.08.2007.

El PGOM de Sandiás está adaptado a la *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia*, por lo que, al amparo de lo establecido en el número uno de la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante, LSG) conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las reglas previstas en la citada disposición.

En concreto, atendiendo a su apartado d), al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto para este tipo de suelo en la *Ley 2/2016, de 10 de febrero*, y en el *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre*, por el que se aprueba su *Reglamento de desarrollo (RLSG)*.

TERCERA.- Antes de entrar a analizar las cuestiones formuladas hace falta señalar que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene entre sus funciones la emisión de informes sobre la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal.

En todo caso y, por sí pudiera resultar de utilidad, se hacen las siguientes consideraciones.

En cuanto al marco normativo aplicable, el artículo 42.1.e) de la derogada *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUG)* establecía como requisito para autorizar edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, entre otros, el deber de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie real del predio a la construcción y uso autorizados, en los siguientes términos:

"Artículo 42. Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico

1. Para otorgar licencia o autorizar cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

(...) "e) Se hará constar obligatoriamente en el registro de la propiedad la vinculación de la total superficie real del predio a la construcción y uso autorizados, expresando la



indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

La normativa urbanística vigente, nombradamente el artículo 39.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en el que se regulan actualmente las condiciones generales que deben cumplir las edificaciones en el suelo rústico, establece una regulación sustancialmente diferente: *“Se hará constar en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica”.*

En idénticos términos se pronuncia el artículo 59.c) del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

De conformidad con los artículos 65.1 y 67.3 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLRSRU), las condiciones especiales a las que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, cuya proyección es la señalada en el precitado artículo 67.3:

“Salvo que se establezca otra cosa expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.”

Según el artículo 66 del dicho Real Decreto, los actos podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas la que afecte al acuerdo.

CUARTA.- Sentado el contexto, en la casuística objeto de la consulta existe una licencia concedida para la ampliación de una explotación agropecuaria amparada en el régimen de la disposición transitoria décimo primera de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, que establecía unas condiciones que constan en el Registro de la Propiedad y que suponen la vinculación de la totalidad de la superficie de la finca a la que se refiere dicha inscripción a la construcción y uso autorizada en ese título habilitante, así como su indivisibilidad. Como primera cuestión se consulta si al titular de una licencia de actividad y obra concedida con la ley anterior le sería aplicable el nuevo apartado e) del artículo 39 de la LSG actual, que sería más favorable puesto que la vinculación es de la superficie exigible y no de la totalidad de la superficie real del predio.

En relación a esta cuestión, en virtud del principio de colaboración y con el fin de garantizar la seguridad jurídica, se trasladó una consulta al Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Galicia, por tratarse de un asunto que incide directamente en la normativa de naturaleza registral, emitiéndose informe por el dicho organismo el 16.05.2025 en el que se concluye que resulta admisible aplicar la nueva condición y, por lo tanto, vincular únicamente la superficie exigible al uso autorizado en el suelo rústico mismo en aquellos supuestos, como lo que se analiza, en los que se hubiera emitido un título al amparo de la normativa urbanística anterior, siempre que se formalice esa nueva vinculación en el Registro de la Propiedad.

En lo referente a las condiciones legales necesarias para proceder a la formalización en el Registro de la Propiedad tanto de las modificaciones de las vinculaciones ya inscritas como de las nuevas vinculaciones establecidas conforme a la legislación actual, el título exigible es el previsto en el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley



Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística:

“Artículo 74. Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas

Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, conforme las leyes o a los planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.

*1. La nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado.
2. En la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que lo previsto en el artículo anterior.*

(...)

En atención a lo indicado, la modificación deberá formalizarse mediante instancia del titular registral junto con la certificación administrativa del ayuntamiento, por tratarse del órgano que ostenta la competencia para otorgar el título habilitante urbanístico para implantar en el suelo rústico el uso objeto del expediente (artículos 35 y 36 de la LSG), incluyendo el fundamento de tal aspecto competencial y las circunstancias a modificar.

QUINTA.- En segundo lugar, en relación a la viabilidad de una segregación y agrupación simultánea y la posible limitación derivada de la vinculación de la parcela y de la indivisibilidad impuesta como condición en la licencia concedida, hace falta tener en cuenta que los artículos 149 de la LSG y 367 del RLSG, bajo la rúbrica *“División y segregación de predios en suelo rústico”* establecen lo siguiente:

“En el suelo rústico no se podrán realizar segregaciones, excepto en el supuesto de ejecución de infraestructuras y dotaciones y en el caso de parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones que fueran declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes de expropiación.

No obstante, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto del originariamente existente”.

La normativa urbanística vigente consagra, como regla general, la prohibición de segregaciones en suelo rústico, de tal manera que las excepciones que contempla - *ejecución de infraestructuras y dotaciones y parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes expropiatorios* - deben ser objeto de interpretación restrictiva.

Asimismo, como excepción a dicha regla general, en suelo rústico están permitidas las segregaciones cuyo objeto sea la reorganización de la propiedad con el fin de posibilitar una organización de las parcelas existentes de manera distinta para que su utilización resulte más eficaz.

La Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo ya se pronunció sobre los requisitos exigibles a las segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad 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 en la página web de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, y disponibles en el siguiente enlace: <https://territoriourbanismo.junta.gal/gl/junta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>



En consonancia con los referidos pronunciamientos, cuando el objeto de la solicitud de licencia sea única y exclusivamente la segregación y división de predios en suelo rústico para la reorganización de la propiedad, únicamente debe cumplirse el requisito de que no resulte un mayor número de parcelas respecto de las originariamente existentes, no siendo necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el 39 de la LSG.

En consecuencia, para la segregación de parcelas rústicas con la finalidad del artículo 149 de la LSG, con carácter general, no se exige una superficie mínima de parcela, si bien en los supuestos en los que conste una previa vinculación del uso a la totalidad de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad tenga que respetarse a misma, lo que se entiende sin perjuicio de su posible modificación según lo señalado en el apartado anterior.

En todo caso debe tenerse en cuenta que una vez reorganizada la propiedad, si en alguna de las parcelas resultantes se pretendiera implantar un uso admisible en suelo rústico previsto en el artículo 35.1 de la LSG debe exigirse el cumplimiento del establecido en el artículo 39 de la LSG; y, por otra parte y con carácter general, el hecho de que las edificaciones existentes incumplan los parámetros de ocupación y recuamento exigidos por el artículo 39 de la LSG carece de trascendencia a los efectos de una posible reorganización de la propiedad.

SEXTA.- Finalmente, en relación a la posible reordenación de la propiedad, el ayuntamiento solicita aclaración sobre la incidencia de la existencia de una vivienda no vinculada a la explotación agropecuaria, que con la reorganización no cumpliría la distancia mínima de 100 metros a la explotación, prevista en el artículo 39.g) de la LSG. Concretamente, consulta si sería aplicable la indivisibilidad, o si habría que condicionar la segregación a que fuera del mismo titular, como sucede con los nuevos usos residenciales vinculados a la explotación previstos en el artículo 52 del reglamento de la Ley del Suelo de Galicia

Entre las condiciones de edificación aplicables al suelo rústico que enumera el artículo 39 de la LSG, su letra g) regula el régimen de las distancias urbanísticas que deben cumplir las *"nuevas explotaciones ganaderas"* respecto de los núcleos rurales o urbanos y de las viviendas más próximas.

Además, como antes indicamos, para la reorganización de una propiedad rústica no es exigible el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 39 de la LSG, toda vez que la limitación de distancias del citado apartado g) tampoco se aplicarían a las explotaciones ganaderas existentes a la entrada en vigor de *la Ley 9/2002, de 30 de diciembre*.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en la LSG, la edificación para uso residencial constituye un uso prohibido en el suelo rústico, excepto que esté íntimamente vinculada a una explotación agropecuaria, por lo que su autorización requiere de la acreditación del cumplimiento de los requisitos de esa vinculación que recoge el artículo 52.3 del RLSG, entre otros, que las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos agrícolas o ganaderos queden urbanística y rexistralmente vinculadas a la edificación que se autorice, y urbanísticamente tienen el carácter de indivisibles.

No obstante, el Ayuntamiento consulta en relación a una vivienda no vinculada a la explotación agropecuaria, por lo que difícilmente se le puede exigir el cumplimiento de cualquiera de los requisitos del artículo 52.3 del RLSG.

En consecuencia, la existencia de una vivienda en régimen de parcial incompatibilidad con el régimen del suelo rústico en nada repercute en la reorganización de la propiedad,



ya que los requisitos tasados para aplicar la excepción del 149 de la LSG son los comprendidos en el propio precepto que no establece condicionantes dimensionais, físicos ni dominicales, sino únicamente que del acto de la dicha reorganización no resulte un mayor número de parcelas rústicas respecto del originariamente existente.

SÉPTIMA.- De conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que consta en el mismo, si la reorganización de la propiedad propuesta puede tener encaje en la regulación contenida en los artículos 149 de la LSG y demás que resulten de aplicación.

CONCLUSIONES

1.- En los supuestos de títulos otorgados al amparo de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, que exigía vincular en el Registro de la Propiedad la totalidad de la superficie de la finca a la construcción y uso autorizada así como su indivisibilidad, resulta admisible aplicar el nuevo régimen previsto en el artículo 39 de la LSG y por lo tanto vincular únicamente la superficie exigible al uso autorizado en el suelo rústico, siempre que se formalice esa nueva vinculación en el Registro de la Propiedad.

2.- Conforme a los artículos 149 y 160 de la LSG, las segregaciones en el suelo rústico con la finalidad de reorganizar la propiedad son actos sujetos la licencia municipal que se permiten siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto del originariamente existente.

En consecuencia, para la segregación de parcelas rústicas con la finalidad del artículo 149 de la LSG, con carácter general, no se exige una superficie mínima de parcela, si bien en los supuestos en los que conste una previa vinculación del uso a la totalidad de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad tenga que respetarse a misma, lo que se entiende sin perjuicio de su posible modificación, segundo el indicado en el número anterior.

En todo caso, una vez reorganizada la propiedad, si en alguna de las parcelas resultantes se pretendiera implantar un uso admisible en suelo rústico debe exigirse el cumplimiento del establecido en el artículo 39 de la LSG; y, por otra parte y con carácter general, el hecho de que las edificaciones existentes incumplan los parámetros de ocupación y retranqueo exigidos por el dicho artículo carece de trascendencia a los efectos de una posible reorganización de la propiedad.

3.- Las distancias mínimas de las nuevas explotaciones ganaderas respecto de los núcleos rurales o urbanos y de las viviendas más próximas que regula el artículo 39.g) de la LSG no son de aplicación ni a la reorganización de una propiedad rústica ni a las explotaciones ganaderas existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre .

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar que, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo , este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

