

# BOLETÍN DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Año LXXVIII

Núm. 2.279

Septiembre de 2024

## RECENSIÓN



**LÓPEZ ESPADAFOR, C. M. (dir.) y AA. VV.**  
**Tráfico inmobiliario rústico. Aspectos más relevantes  
de su realidad registral y tributaria actual**

**José Manuel González Dona**



ISSN: 3020-6251

NIPO: 143-24-001-2

<https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/BMJ>

CONSEJO DE REDACCIÓN  
BOLETÍN DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA,  
JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

DIRECTOR

D. Antonio Pau

*Registrador de la propiedad y académico de número de la Real Academia  
de Jurisprudencia y Legislación (España)*

SECRETARIO

D. Máximo Juan Pérez García

*Profesor titular de Derecho Civil  
Universidad Autónoma de Madrid (España)*

CONSEJO DE REDACCIÓN

D. Enrique Peñaranda Ramos

*Catedrático de Derecho Penal  
Universidad Autónoma de Madrid (España)*

D. Alfonso Luis Calvo Caravaca

*Catedrático de Derecho Internacional Privado  
Universidad Carlos III de Madrid (España)*

D. Francisco Marín Castán

*Presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo (España)*

D.<sup>a</sup> Encarnación Roca Trías

*Vicepresidenta emérita del Tribunal Constitucional  
Académica de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación  
Catedrática de Derecho Civil  
Universidad de Barcelona (España)*

D.<sup>a</sup> Magdalena Nogueira Guastavino

*Catedrática de Derecho del Trabajo y Seguridad Social  
Universidad Autónoma de Madrid (España)*

D.<sup>a</sup> Nieves Fenoy Picón

*Catedrática de Derecho Civil  
Universidad Autónoma de Madrid (España)*

D. Ángel Menéndez Rexach

*Catedrático emérito de Derecho Administrativo  
Universidad Autónoma de Madrid (España)*

D.<sup>a</sup> Teresa Armenta Deu

*Catedrática de Derecho Procesal  
Universidad de Girona (España)*

ENLACES DE CONTACTO

[Contacto Boletín](#)

[Normas de publicación en el Boletín del Ministerio de la Presidencia,  
Justicia y Relaciones con las Cortes](#)

## RECENSIÓN

**LÓPEZ ESPADAFOR, C. M. (dir.) y AA. VV.**  
**Tráfico inmobiliario rústico. Aspectos más relevantes  
de su realidad registral y tributaria actual**

Madrid, Editorial Dykinson, 2023, 183 págs.

JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ DONA

*Doctor en Derecho Financiero y Tributario*  
*Universidad de Santiago de Compostela*

Fecha de recepción: 26-6-2024. Fecha de aceptación: 26-7-2024

Mediante la presente publicación se procede a la elaboración de un comentario bibliográfico sobre la obra colectiva dirigida por Carlos María López Espadafor en la que se examina la institución del tráfico de bienes inmuebles de naturaleza rústica desde la perspectiva del ordenamiento hipotecario y fiscal en relación con algunos aspectos de actualidad considerados de relevancia.

A tal efecto, la obra se encuentra estructurada en un total de cinco capítulos, elaborados por diferentes autores, y que a continuación se procede a detallar.

El capítulo primero, elaborado por el catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Jaén Carlos María López Espadafor, se centra en el examen revisorio del alcance de la fiscalidad de las fincas agrícolas. Para ello, el autor parte de una visión general del alcance del derecho fiscal agrario, aseverando que cuando se habla de este campo la doctrina científica suele fijarse de manera esencial en la tributación directa derivada de la explotación y en la imposición particular en sede del IVA, si bien existen otros aspectos que merecen especial atención, como es la fiscalidad del tráfico de inmuebles rústicos, la cual no ha tenido tanta repercusión en la producción doctrinal (p. 9).

Es por ello por lo que estas instituciones son materia de examen en la obra objeto de análisis, no constituyendo este primer capítulo una excepción, toda vez que el autor, previo asentamiento de las bases del prolijo desarrollo posterior, efectúa una serie de consideraciones a la luz del derecho de la Unión Europea del régimen jurídico aplicable a las ayudas de Estado, centrándose de forma concreta en el régimen impositivo de la industria olivarera, por resultar España el principal oferente a nivel mundial de este producto, con la elevada trascendencia económica que, en el sector agrario, esto supone.

A continuación de este análisis jurídico, el capítulo segundo, cuya autora es María del Rosario Jiménez Rubio, decana del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes muebles de Andalucía Oriental, versa sobre la evolución en la valoración fiscal de las fincas rústicas y la tributación de su transmisión.

A tal fin, la autora efectúa una referencia a la evolución histórica desde la Antigüedad del concepto y elementos integrados en la base imponible de los tributos que gravaban la propiedad rústica, examinando en un momento posterior esta regulación en el seno de las diferentes ciudades-Estado, en el derecho romano y en la Edad Media y Moderna, debiendo destacarse, a juicio del que suscribe, la ardua y compleja labor de investigación, recopilación y exposición llevada a cabo en relación con las instituciones del Medievo en la materia, al examinar los múltiples gravámenes existentes que conducían a una elevada presión fiscal por la pluriimposición a la que los sujetos se hallaban sometidos (obsérvense, al efecto, las pp. 27-30).

Tras todo esto, se lleva a cabo un análisis de la base imponible en la tributación de la propiedad rústica a la luz del texto constitucional vigente, efectuándolo desde diferentes perspectivas, toda vez que se observa el concepto de tributo y sus caracteres en el sistema actual y se tratan los diferentes elementos integrantes de la relación jurídica

tributaria –en particular, de la base imponible y los métodos de estimación previstos por la LGT–, para, en un momento posterior, proceder al examen exhaustivo en dos categorías impositivas concretas, como son el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En relación con el primero, se parte de la exposición de una serie de aspectos generales para enmarcar el contexto de aplicación y funcionamiento del tributo (pp. 38-40), efectuando una alusión especial al valor de referencia determinado catastralmente y las excepciones normativas a la aplicación del mismo –sin perjuicio de una más detallada disertación posterior por considerarlo la institución que trata de solventar los problemas derivados de la excesiva conflictividad en las valoraciones de inmuebles (p. 76)–, llevando a cabo un análisis exhaustivo de las instituciones tradicionalmente consideradas como casos especiales en relación con la transmisión de activos agrícolas, como son el usufructo temporal, el usufructo vitalicio, el usufructo a favor de persona jurídica, la nuda propiedad, los derechos de uso y habitación, los derechos reales de garantía y otros, los arrendamientos rústicos, las pensiones, las inscripciones de aguas de riego por acta de notoriedad, las aparcerías y los préstamos (pp. 44-47). Por lo que respecta al segundo, de nuevo procede la autora a su estudio siguiendo la misma dinámica que con la categoría impositiva precedente, partiendo de una serie de consideraciones preliminares de relevancia y analizando las concretas especialidades.

En un epígrafe posterior se lleva a cabo un examen específico de la comprobación de valores por constituir en la práctica como enormemente compleja y de gran litigiosidad la determinación del valor en las operaciones rústicas gravada exponiendo al efecto valiosa doctrina jurisprudencial recaída en la materia (pp. 52-53).

Por su parte, el capítulo tercero de la obra ha sido elaborado por María Inmaculada Concepción Siles Martín, registradora de la Propiedad en Priego de Córdoba, en el cual se tratan las modificaciones de entidades hipotecarias en el ámbito rústico a la luz de la legislación hipotecaria y urbanística, así como los diferentes problemas que plantea su coordinación.

Con esta finalidad, se parte, de manera introductoria, de la institución de la finca como base de funcionamiento del Registro de la Propiedad, así como del concepto de modificación de entidades hipotecarias (trayendo a colación al efecto el concepto de J. M. García García de finca registral como «un bien inmueble consistente en el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente con una titularidad unitaria y objeto de tráfico como una unidad y por ello susceptible de abrir folio registral», el cual –afirma la autora–, desde el punto de vista hipotecario, es el concepto correspondiente a las entidades hipotecarias (pp. 89-90)).

Tras ello, se procede al análisis de las modificaciones de las mismas a la luz de la legislación hipotecaria, abarcando los supuestos de agrupación, segregación, agregación y división de la finca rústica, al igual que los requisitos registrales y urbanísticos exigidos por la Ley del Suelo estatal y de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En un momento

posterior, se abarca la prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico en aras a la evitación de formación de núcleos de población al margen del planeamiento que no cuenten con servicios públicos o dotaciones (p. 98), así como los requisitos derivados del respeto a la unidad mínima de cultivo regulada en la LMEA en relación con la normativa autonómica andaluza. El capítulo se cierra, finalmente, con el planteamiento de diferentes casos problemáticos, como son los supuestos de segregaciones antiguas de finca rústica y las segregaciones mediante declaración de asimilado a fuera de ordenación (FAO).

Los dos últimos capítulos de la obra objeto de análisis han sido elaborados por Aurora María Barranco Aguayo, registradora de la Propiedad en Santa Fe, tratando en el primero de ellos (cuarto de la monografía) el control registral de legalidad centrado en la protección del dominio público y del medio ambiente. Para ello, la autora principia con una serie de consideraciones previas toda vez que, como señala, la realidad registral del campo español no puede analizarse sin tener presente el medio ambiente y el dominio público, así como la normativa dictada para su protección (p. 115).

Tras ello examina la información asociada al territorio desde el punto de vista urbanístico, prevista en el planeamiento urbanístico y, en un momento posterior, la información asociada al territorio desde el punto de vista medioambiental a través de los espacios naturales declarados como susceptibles de protección por las Administraciones públicas. Después de esto analiza la información asociada al territorio desde el punto de vista de la protección del dominio público viario, marítimo terrestre, hidráulico y forestal para concluir con un prolijo examen de otras medidas de protección de toda clase de dominio público y del medio ambiente.

En el capítulo quinto se somete a estudio la tributación de los actos de modificación de entidades hipotecarias, en línea con el desarrollo efectuado en el capítulo precedente, para lo cual examina el gravamen sobre Actos Jurídicos Documentados aplicado a los documentos notariales desde una perspectiva genérica en lo que atañe a la determinación de la base imponible y a las tarifas establecidas en los supuestos de transmisión de finca rústica. Tras ello, se efectúa un análisis de la imposición específica de los actos de modificación de entidades hipotecarias, como son las precitadas agrupación, agregación, segregación y división. Como colofón, se cierra la exposición aludiendo a la gestión y liquidación del tributo y al control llevado a cabo desde la esfera registral en aras a la verificación del cumplimiento de los requisitos fiscales derivados de la legislación tributaria.

Un examen general de la obra permite la extracción de una serie de consideraciones conclusivas, toda vez que los autores han efectuado un estudio muy completo en relación con los problemas fiscales e hipotecarios que se generan alrededor de las diferentes formas de transmisión de elementos de explotación rústica, del cual se debe destacar su elevada calidad, tanto doctrinal como técnica, habida cuenta de la elevada cualificación profesional de quienes suscriben sus capítulos.

A esto se suma su acertada estructura, sin reiteraciones, que permite la adquisición de conocimiento o la profundización en el tema de una manera flexible toda vez que, aunque se fundamente en múltiples ocasiones –de manera completamente lógica y racional– en la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los principios expuestos permiten su traslación a todas aquellas correspondientes a otras regiones de España.

Por todo ello, tanto por su estructura formal como por su calidad técnica y claridad de expresión, la obra objeto de estudio debe ser plenamente recomendada para su lectura y examen.

MAQUETACIÓN

trececho edición, S. L.

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Secretaría General Técnica-Secretariado del Gobierno

[documentación.publicaciones@mjusticia.es](mailto:documentación.publicaciones@mjusticia.es)

San Bernardo, 62

28015 Madrid



