

La defensa de las titularidades dominicales, registrales y extrarregistrales y el procedimiento de Concentración Parcelaria

SUMARIO: 1. *Planteamiento general (Concentración Parcelaria y Registro de la Propiedad).*—2. *La llamada «naturaleza jurídica» de la Concentración Parcelaria.*—3. *Legitimación registral y posesión en el procedimiento de Concentración Parcelaria.*—4. *La defensa de las titularidades dominicales:* a) Titularidades registrales. Periodo inicial. b) Titularidades no inscritas. Periodos inicial y final. c) Titularidades registrales. Periodo intermedio. d) Situación especial de las fincas incluidas de dueño desconocido e) Titularidades correspondientes a derechos no reconocidos. f) Fase definitiva. Conclusiones.

1. PLANTEAMIENTO GENERAL (CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD).

Hace ya treinta años, JERÓNIMO GONZÁLEZ, en el Prólogo al libro de mi maestro, el Profesor SERRANO Y SERRANO, *El Registro de la Propiedad en el Código civil suizo* (1), se lamentaba de que las nuevas tendencias del Derecho agrario amenazaban con dar al traste con el sistema inmobiliario registral, cuya implantación había supuesto tantos esfuerzos. Pero la realidad jurídica, desde entonces, ha puesto de relieve, como recordaba el Profesor SERRANO Y SERRANO, últimamente (2), que el Registro de la Propiedad

(1) Valladolid, 1934 (ed. S. Cuesta).

(2) *El Registro de la Propiedad y el Derecho agrario* (Conferencia en el ciclo sobre «Problemas jurídico-sociales del campo», organizado por el «Instituto Universitario de Derecho Agrario», de Valladolid, y pronunciada en el Colegio Mayor «Menéndez Pelayo», el día 4 de mayo de 1964).

y el Derecho agrario pueden prestarse mutuos servicios, de los que resulten, recíprocamente, fortalecidos (3).

Por ello, la relación de los términos «Concentración parcelaria» y «Registro de la Propiedad», y más aún lo que representan y significan, no parece que implique, necesariamente, una contradicción, pues aunque la legislación hipotecaria contenga, por otra parte, normas sustantivas, como es evidente, organiza el Registro de la Propiedad de manera que sirva a la propiedad y a los derechos reales sobre bienes inmuebles, o, si se prefiere, a su dinámica, pero con relación a cómo, aquélla y éstos, vienen concebidos en el Derecho civil tradicional. De manera que la contradicción se planteará sobre la legislación de concentración parcelaria y el viejo Derecho civil. No obstante, al surgir la concentración parcelaria con una vigorosa vida registral, el cambio que se opera, en su virtud, en relación con la propiedad, tiene, necesariamente, su reflejo en una serie de normas que modifican el procedimiento hipotecario normal, como consecuencia de la necesaria adaptación al fenómeno operado en la realidad jurídica (4).

Que son normas de adaptación a este fenómeno no cabe lugar a duda; lo prueba, sobre todo, el hecho de que el Registro, con la

(3) El propio JERÓNIMO GONZÁLEZ rectifica parcialmente su punto de vista anterior, referido exclusivamente a la inmovilización de la tierra producida por los patrimonios vinculados (véase *Prólogo*, cit.), considerando que la absoluta libertad en el tráfico inmobiliario lleva a resultados contrarios a los fines del Registro (*El actual Derecho inmobiliario español*, conferencia pronunciada en el Seminario de Derecho Privado, doctor Valverde, de Valladolid, el 1 de mayo de 1942, en «Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil», I, Madrid, 1948, páginas 221 y sigs., recientemente, aunque con cierta exageración doctrinal, se ha formulado una teoría general sobre la función social del Registro; así, LÓPEZ MEDEL: *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*, 2.ª ed., Madrid, 1959, especialmente págs. 149 y sigs., y *Modernas orientaciones del Registro de la Propiedad*, Madrid, 1961).

(4) La mayoría de los autores que con algún rigor se han preocupado del tema, han destacado este aspecto; SANZ JARQUE: *Legislación y procedimiento de concentración parcelaria*, Madrid, 1963 (ed. Ministerio de Agricultura); *Régimen de concentración parcelaria*, Madrid, 1961, págs. 193 y sigs., especialmente; *El procedimiento de concentración parcelaria y el Registro de la Propiedad*, en RCDI, 1958, págs. 498 y sigs.; PIÑEL MIGUEL: *La concentración parcelaria y el Registro de la Propiedad*, Madrid, 1961 (ed. Ministerio de Agricultura); VIDAL FRANCÉS: *El elemento objetivo de la concentración parcelaria*, en REAS, número 23, 1958, págs. 69 y sigs.; MORENO TORRES: *La concentración parcelaria y el Registro de la Propiedad*, en REAS, núm. 16, 1956, págs. 81 y sigs.; ROCA SASTRE: *Suplemento al Derecho hipotecario*, 5.ª ed., Barcelona, 1960, págs. 163 y siguientes; BALLARÍN: *Introducción al estudio de la Ley de Concentración Parcelaria*, en REAS, núm. 4, 1953, págs. 69 y sigs., etc.

concentración parcelaria, adquiere una nueva función: servir al mantenimiento de la unidad de la parcela resultado de la concentración (5). De esta manera hay una continuidad finalista entre la Ley Hipotecaria y la legislación de concentración parcelaria en relación con los intereses de la agricultura, y, en el sentido indicado, una confluencia.

En cuanto a la continuidad, no cabe duda, tampoco, que la Ley Hipotecaria, en su tiempo, se plantea también como un *Ordenamiento de reforma*, pues al ponerse de relieve los vicios del Ordenamiento vigente, en el siglo XIX, en relación con la suficiente garantía de la propiedad, para fomentar el tráfico jurídico y la movilización de la riqueza, se creyó que la solución había que encontrarla en la estructuración de un sistema jurídico inmobiliario registral que remediara aquellos males y suscitara favorablemente el desenvolvimiento de los fines propuestos (6). El que aquel laudable intento no haya logrado los éxitos previstos, ni aun en los países de sistema registral técnicamente más perfectos, es una cuestión marginal que aquí no nos interesa (7).

Ahora son otros los tiempos, y los que calificamos como *Ordenamientos de reforma* ya no utilizan solamente recursos puramente jurídicos, sino que han dado entrada a los más diversos elementos de la técnica. El Derecho, más que nunca, se convierte en un mecanismo de adaptación. Pero, para el jurista, lo más significativo de esta nueva situación se encuentra en que el *Derecho nuevo* se presenta como *Derecho vulgar*, ya que no solamente

(5) Así se deduce claramente de los artículos 70 y sigs. de la propia Ley de Concentración Parcelaria de 8 de noviembre de 1962.

(6) El preámbulo del Real Decreto de 8 de agosto de 1855, que mandó formular el Proyecto de Ley Hipotecaria indica claramente los fines de la reforma que trata de llevarse a cabo, al pretender «garantizar suficientemente la propiedad, ejercer saludable influencia en la prosperidad pública, asentar en sólidas bases el crédito territorial, arbitrar la circulación de riqueza, moderar el interés del dinero, facilitar su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble y dar la debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan sus capitales».

(7) El Profesor DE CASTRO, en *El Derecho agrario en España. Notas para su estudio*, en ADC. VII, 1954, págs. 381, recuerda la conocida expresión de HEDERMANN, que ya en 1930 manifiesta cómo los fines señalados en el Registro se ven en la práctica defraudados, precisamente por haberse obtenido un efecto contrario, produciéndose «la atomización de la tierra, endeudamiento de la tierra y egoísmo de la tierra». Recordando el Profesor DE CASTRO, también, oportunamente, la base política de la orientación que había dado lugar al planteamiento después de la Revolución, del estatuto jurídico de la tierra, y a la que, en definitiva, habría que culpar de esta crisis.

utiliza conceptos jurídicos, sino extrajurídicos y, sobre todo, que los conceptos que usa aparecen deformados conforme a un sistema precedente.

Esto no es importante sólo por los conceptos jurídicos, o por el sistema, cuestión puramente contingente; lo es también para la justicia, ya que los conceptos no son más que la expresión formal de un tesoro de experiencias durante largo tiempo acumulado. De ahí que en la labor científica, o simplemente teórica, sobre el *Derecho de reforma*, haya que poner un extremo cuidado para examinar las cuestiones concretas sin perder el sentido de la orientación general respecto de su significado y de la propia misión del jurista. Porque el *Derecho de reforma*, tal y como formalmente se presenta, tiene mucho de *factum*, y por ello el jurista tiene que «separar» doblemente el material normativo, primero para comprender las bases sobre las que se asienta la nueva *naturaleza de las cosas*; después para establecer la *regla jurídica* que resuelva los intereses en juego (8).

Desde otro punto de vista, para el futuro del Derecho privado, es muy importante en toda tarea de este tipo no perder un mínimo control metodológico, pues, en caso contrario, decididamente, el Derecho civil se halla ya condenado a la atomización más absoluta (9). Sólo por un prurito de esta índole se encuentra aquí justificado este planteamiento, como introducción, y ello nos ha llevado a afirmar, inicialmente, que no existe contradicción, propiamente hablando, entre la concentración parcelaria y el Registro de la Propiedad; la contradicción se halla en relación con el concepto de propiedad acogido por el Código civil y por la propia Ley Hipotecaria.

(8) La exacta comprensión del fundamento de la *naturaleza de las cosas*, hace posible la apelación a la *justicia social*, a la hora de dirimir un conflicto de intereses; bien que muchas veces se trate solamente de justicia social *formal*, más de acuerdo con el *orden público* suscitado por la política legislativa concreta que con la verdadera justicia social.

(9) Por eso todo planteamiento separatista es absurdo, como lo prueba el *retorno* del Derecho mercantil al seno del Derecho privado.

2. LA LLAMADA «NATURALEZA JURÍDICA» DE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

La concentración parcelaria lleva a cabo una reordenación de la propiedad rústica con objeto de crear unidades de cultivo indivisibles, adecuadas a la extensión mínima que debe tener una finca para que su explotación resulte rentable (10). Para ello, las diferentes fincas que pertenecen a un propietario en un término municipal son sustituidas por una o varias parcelas concentradas, denominadas «fincas de reemplazo» (11).

Ahora bien, dejando a un lado otras consideraciones sobre el fenómeno de la concentración parcelaria, en general (12), o sus finalidades, en las que se implica un ambicioso programa para la reforma de las estructuras sociales y económicas del campo (13), nosotros vamos a fijarnos únicamente en la alteración que, en abstracto y en concreto, supone para la propiedad privada.

En abstracto, hace falta que insistamos sobre este fenómeno porque la conciencia jurídica actual ha admitido ampliamente que el régimen de la propiedad privada ha de descansar sobre una concepción *pluralista* de la propiedad (14).

(10) El artículo 2.º, LCP, expresa ampliamente sus finalidades.

(11) El capítulo III, título III, LCP, se dedica a la reorganización de la propiedad, y el capítulo III, título IV, al régimen jurídico de la propiedad concentrada.

(12) La literatura es ya muy numerosa, aparte de la indicada en la nota 4, puede verse en el folleto de GÓMEZ Y GÓMEZ JORDANA: *Problemas jurídicos de la concentración parcelaria*, Madrid, 1963 (ed. Ministerio de Agricultura), páginas 10-12, nota 4, una amplia referencia.

(13) Así conecta la concentración parcelaria con el régimen de las *unidades mínimas de cultivo*, desarrollado ya por la Ley de 1952, y extendido con carácter general por la *Ley de 15 de julio de 1954*, que es el texto fundamental en la materia; o con el de las *explotaciones agrícolas familiares*, establecido por la *Ley de 14 de abril de 1962*, o más directamente se toma como punto de partida para el desarrollo del *cooperativismo* y de la *ordenación rural* (Decreto de 3 de enero de 1964 y Reglamento posterior), sobre éste, recientemente, SANZ JARQUE: *La concentración parcelaria como base del desarrollo cooperativo de las zonas rurales*, Madrid, 1963 (ed. Ministerio de Agricultura); BENEYTO SANCHIS: *La ordenación rural en España*, Madrid, 1963 (Idem.), etc.

(14) En general, por todos, y para un planteamiento lo más amplio posible, CASTÁN: *La propiedad y sus problemas actuales*, Madrid, 1963. Ya anteriormente nos hemos ocupado de esta cuestión, y el resumen de su planteamiento es el siguiente; Como resultado del *Derecho nuevo*, aparecen nuevas *formas* o *tipos* de propiedad, en las que la *función social* que va implícita en el planteamiento

En concreto, la situación es totalmente distinta; por algo decíamos antes que el moderno Derecho de reforma se presenta como Derecho vulgar (15). Es cierto que los comentaristas de la legislación de concentración parcelaria, y la propia regulación legal en su evolución legislativa, han aguzado el ingenio para explicar el fenómeno operado respecto del traslado de los derechos que recaen sobre las parcelas sujetas a concentración a las nuevas *fincas de reemplazo*. Pero las explicaciones que se han dado, en general, no son del todo satisfactorias.

Tanto da que se considere que este *traslado* de titularidades es el resultado de una verdadera *expropiación forzosa*, con abono de la indemnización *in natura* (16), como que se estime que se trata de una *permuta* forzosa (17), o, en fin, de una especial *subrogación real* (18), que parece es el criterio que ha prevalecido,

del reconocimiento del derecho mismo por el ordenamiento, se *tipifica* por razón de la finalidad perseguida por el *Derecho de reforma*, en cada caso (a ello aludíamos en nuestro trabajo *El urbanismo desde la perspectiva del Derecho privado*, en RDP, 1961, págs. 292 y sigs.). También cabe pensar, atendiendo a esa finalidad que, lo que sucede en tales casos, es que se ha alterado el *objeto* del derecho de propiedad, el cual concebido de manera abstracta en el sistema del individualismo jurídico respecto del Derecho de propiedad privada, adquiere con el Derecho moderno una significación *funcional* subordinada a las finalidades sociales y económicas que fundamentan el actual pluralismo jurídico (a ello aludíamos también en *Las «tierras en exceso», en el conjunto del Ordenamiento jurídico de la colonización*, Conferencia pronunciada en Zaragoza el 15 de abril de 1964, en el ciclo sobre Colonización Interior, organizada por la Asociación Aragonesa de Derecho Agrario). Por otra parte, es de justicia hacer notar que cabe a BALLARÍN el mérito de haber resaltado esta construcción teórica con aplicación a la concentración parcelaria, al decir que representa «una modificación *objetiva* del Derecho de propiedad contrapuesta a la *subjetiva* que se produce al *transmitirse* el derecho» (op. cit., en REAS, 4, 1953, pág. 83), aunque se utiliza en un sentido técnico, no figurativo.

(15) No sucedía otro tanto al publicarse la Ley Hipotecaria, pues con aquella reforma se proyecta una mejora técnica de las instituciones jurídicas basada sobre una tradición culta, pues no cabe duda que nuestro Derecho hipotecario, ajeno a las tradiciones populares, es un auténtico Derecho de juristas.

(16) Esta opinión ha sido formulada por RODRÍGUEZ MORO: *La expropiación forzosa*, Bilbao, 1953, pág. 90 (cit. OLMEDILLA: *Algunas observaciones en torno a la Ley de Concentración Parcelaria*, en RDP, 1954, pág. 118), construcción en la que según el mismo OLMEDILLA, *ibid.*, ha influido un amplio sector de la doctrina francesa; también SANZ JARQUE: *Régimen de concentración parcelaria*, páginas 40 y sigs. Lo mismo que la opinión que considera se trata de un supuesto especial de expropiación forzosa simplemente.

(17) Acepta esta opinión, entre los civilistas, ESPÍN: *Manual de Derecho civil*, II, Madrid, 1959, pág. 196, si bien referida al resultado de la concentración, siguiendo a GONZÁLEZ PÉREZ: *La concentración parcelaria*, en ADC, VI, 1953, página 168, ya que se presupone una naturaleza jurídica más compleja.

(18) Aparece aceptada en la propia Ley de 1962, artículo 65. y es la que ha tenido más éxito: ROCA SASTRE: *Suplemento*, págs. 167 y sigs., aunque la califica

llegando a ser acogido por la propia Ley (19). Porque aunque no se pretende, como es lógico, en cualquiera de estos casos, al calificar la llamada naturaleza jurídica de la concentración parcelaria, hacer una construcción exacta, sino tomar un punto de referencia, por ello mismo el resultado de esta tarea constructiva parece inútil, pues, en definitiva, no viene a explicar nada, y, tomando esas referencias *cum grano salis*, por otra parte, nos volvemos a un plano de abstracción en que tales construcciones no tienen ninguna función técnica que cumplir, siendo preferible abandonarlas.

De todos modos, si al advertir el fenómeno de la concentración parcelaria no se pretende separar sus distintos aspectos, aludiendo a ella como *procedimiento* o como *institución*, para ver el reflejo de una distinción entre Derecho público y Derecho privado, sin caer en la cuenta de que el Derecho es uno (20), entonces, saliendo de ese error metodológico, se estará más cerca de una comprensión auténtica y profunda del fenómeno. Por ello, frente a las concepciones en que se separan, de una manera o de otra, ambos aspectos, resultan más rigurosas las que no descienden a esta separación o las que, formulando una construcción que da

de *subrogación real forzosa*, diferenciándola de la verdadera y propia subrogación real, por referencia a su trabajo, *La subrogación real*, en RDP, 1949, páginas 281 y sigs.; para el criterio dominante, SANZ JARQUE. op. cit., págs. 48 y siguientes, etc.

(19) El concepto legal de *subrogación real* a que hemos aludido, se expresa por el citado artículo 65 de la Ley de 1962 de la siguiente manera: «El dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente Ley» (párrafo primero).

(20) Así SANZ JARQUE, en *Legislación y procedimiento de concentración parcelaria*, pág. 19, dice que «científicamente» se puede concebir la concentración parcelaria como procedimiento y como institución. Pero esto más que una conclusión es una petición de principio, dice: «Su encuadramiento científico cabe hacerlo dentro del Derecho privado, como institución que contribuye a dar cuerpo al nascente Derecho agrario, entendido éste como aquél conjunto de normas que regulan principalmente cuantas relaciones jurídicas se refieren o tienen relación con la propiedad de la tierra». Frente a esta concepción privatista se alinean posturas antagónicas; así, GÓMEZ dice: «La concentración parcelaria, lo mismo que todas las instituciones de reciente creación, está en fase de evolución, y por ello es difícil y probablemente prematura definir su naturaleza jurídica». No obstante, añade: «La concentración entra dentro del marco del Derecho agrario, en el que predomina el intervencionismo del Estado. Pertenece a la esfera del Derecho público» (op. cit., pág. 25). Ambas posturas no parecen aceptables.

idea de la continuidad de ambos aspectos, se mantienen en ese punto de partida con firmeza, aunque luego no resistan a la tentación de formular una construcción más o menos referencial para aludir a la llamada «naturaleza jurídica» de la concentración parcelaria. En tal sentido, hemos de destacar la construcción de GONZÁLEZ PÉREZ, para quien la concentración parcelaria, desde el punto de vista de sus efectos jurídico-materiales, que es el que aquí nos interesa, constituye un *típico acto administrativo con efectos de Derecho privado* (21) el que éstos al estructurarse recuerden a una *permuta* forzosa, que es algo que el propio GONZÁLEZ PÉREZ sólo dice de pasada, o a una *subrogación real*, esto es indiferente porque no quiere decir nada, ni representa nada (22). Lo importante es que del procedimiento de concentración nace una reordenación de la propiedad (23).

(21) Añadiendo el propio autor citado que se trata de una «categoría de actos administrativos muy poco estudiada por los administrativistas españoles, sin que tampoco civilistas e hipotecaristas se hayan ocupado de ellos, a pesar de que una idea clara acerca de los mismos explicaría con éxito el régimen jurídico de algunas instituciones enclavadas dentro de sus disciplinas», op. cit., en ADC, VI, 1953, págs. 167-168.

(22) La postura de BALLARÍN, op. cit., en REAS, 4, págs. 80 y sigs., es muy certera en cuanto habla de una *limitación de la propiedad por causa de utilidad pública*, que genera una modificación *objetiva*, no *subjetiva*, pero a mi juicio no acierta cuando trata de explicar sus efectos por vía de *subrogación real*, aunque es consciente, naturalmente, de los reparos que ofrece esta construcción y él mismo los examina muy oportunamente. Es preferible quedar en el primer término sin tratar de concretar el segundo, ésta es la actitud adoptada por el propio CASTÁN, cuando entiende que la concentración parcelaria supone una nueva limitación de la propiedad privada (*Derecho civil*, II, 9.ª ed., Madrid, 1957, página 160). Bien es verdad que la idea de limitación no ampara la intervención de los propietarios, que en la proporción establecida por la Ley manifiestan su deseo de que se lleve a cabo la concentración, y, en cambio, la intervención de la *voluntad* privada no altera para nada la naturaleza del acto administrativo, al contrario, la impulsa. De este modo, la Administración recibe también el influjo de los particulares, como sucede en general en el *Derecho administrativo de fomento*, cuyo esquema en la práctica viene a coincidir con lo que yo llamo *Derecho de reforma* y por donde puede venir en el futuro una privatización del Derecho administrativo; si aún no ha empezado a llegar: véase el régimen de las concentraciones privadas, artículos 82 y sigs., LCP.

(23) Acierta también en el sentido del texto OLMEDILLA, cuando dice que la concentración parcelaria es una institución singular planificadora, simplemente, de intereses privados, y tiene razón, por otra parte, cuando recuerda un parágón de RIPERT, a propósito del arrendamiento del local de negocio, en el sentido de que la parcela viene a ser un patrimonio autónomo que sitúa al propietario como si fuera un gerente (op. cit., en RDP, 1954, págs. 120-121). Por lo demás, el fenómeno operado puede imaginarse figurativamente de muchas maneras, y así pensar en una vuelta a la comunidad, hipotéticamente originaria, para luego renacer los derechos en virtud de un modo de adquirir casi originario, lo que cabe pensar porque el acto de reorganización, como título, parece un título real

Por último, todo ello nos pone de relieve que hemos de librarnos una vez más del falso sabor de los conceptos, ya que la tarea jurídica, mucho menos brillante y siempre más modesta, descansa en conciliar los intereses en pugna; prueba de ello, en este caso, nos lo da la exposición que sigue, en la que los conceptos genéricos que se han puesto en juego nada pueden esclarecer, y si, por necesidad de expresión, se echa mano de ellos, éstos siempre aparecerán subordinados a los intereses.

3: LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y POSESIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

Una de las consecuencias del valor jurídico de la inscripción, en nuestro sistema de publicidad inmobiliaria, es la *legitimación registral*, es decir, el valor que comunica al título su simple ingreso en el Registro. En los sistemas de mera *transcripción*, el Registro no atribuye al título un valor distinto del que tenía anteriormente y, por ello, la función legitimadora sigue exteriorizándose por medio de la posesión. En cambio, en los sistemas de inscripción *constitutiva* hay una identificación absoluta entre el Registro y la realidad. Nuestro sistema, a través de una evolución que aquí no es del caso, ha llegado a una situación intermedia, de manera que la inscripción *presume iuris tantum* la titularidad del Derecho y la posesión de los bienes sobre que recae. Por lo que el Registro aparece como *tendencialmente* exacto, lo que quiere decir en el terreno planteado que, ante un conflicto entre la inscripción y la posesión, aquélla debe prevalecer. Por otra parte, esta situación nadie puede dejar de desconocerla jurídicamente mientras no

y la inscripción casi se identifica con una inmatriculación (ROCA SASTRE: Op. cit. y loc. cit.; SANZ JARQUE: Ops y locs. cit., etc.), pero esto no es absolutamente cierto, porque el propio artículo 70-1, LCP, alude a la expresión en la inscripción de las titularidades registrales que se trasladan a la parcela de reemplazo. Lo que sí es cierto es que tenemos que acostumbrarnos, desde otro punto de vista más general, a esos nuevos *modos de adquirir*, que no lo son del todo, tampoco, suscitados por el Derecho de reforma (lo mismo en el Derecho agrario que en el Derecho del suelo), como nos hemos acostumbrado a la Ley como fuente de las obligaciones, añadida a la clasificación justinianeá (véase la clasificación de HERNÁNDEZ GIL, de las fuentes de las obligaciones, *Derecho de obligaciones*, Madrid, 1960, págs. 242 y sigs., especialmente cuando habla de las obligaciones nacidas de la norma en las dos categorías que establece y, sobre todo, en la referencia a los contratos de contenido forzoso y a los contratos forzosos).

medie sentencia, en contra, en juicio de nulidad del asiento de inscripción o de cancelación (arts. 38-1 y 2, 1.º-3 y 97 LH.) (24). Protección que cobra aún mayor eficacia cuando se trata de terceros amparados por la fe pública registral (art. 34 LH).

Así las cosas, vamos a ver cómo la concentración parcelaria no sólo va a producir, respecto del sistema inmobiliario, una serie de alteraciones que son fruto de la operación que lleva a cabo, sino también, como en el punto de arranque del procedimiento de concentración, cuando se han de determinar e investigar las titularidades de las distintas parcelas afectadas se va a alterar el valor de la legitimación registral.

A este respecto, es curioso seguir la evolución de las normas de concentración. En el ámbito de la vigencia de la primitiva Ley de Concentración Parcelaria de 20 de noviembre de 1952, la Orden circular de los Ministerios de Agricultura y Justicia de 22 de noviembre de 1954 tratandq de guardar las formas con la Ley Hipotecaria, establece que la determinación e investigación de titularidades, referentes a los derechos de las parcelas a concentrar, se haga sin perjuicio, en última instancia, de los datos de hecho, mediante la consulta del Registro (art. 15 O. C.). Pero el sistema fracasó nada más implantarlo, ya que el Registro no estaba preparado para servir a la determinación e investigación de titularidades, pese al valor jurídico de la inscripción (25). Los esfuerzos,

(24) Por todos: LACRUZ: *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*, 2.ª ed., Zaragoza, 1957, págs. 148 y sigs. y 201 y sigs.

(25) Este problema ha sido examinado en sus distintos aspectos, acertadamente, por SANZ JARQUE, así dice: «Categorícamente puede afirmarse que la concentración parcelaria actúa en la mayoría de los casos donde la propiedad rústica no está inscrita en absoluto. Sólo excepcionalmente se encuentran zonas de concentración que tuvieran, como Torrebeleña y Puencemillán, titulación inscrita en cierta proporción de sus fincas, y casos únicos como Cantalapiedra, en que la propiedad rústica estaba inscrita en su totalidad» (op. cit., en RCDI, 1958, pág. 526); y seguidamente expone los datos referidos a aquel momento, en este orden, facilitados por las Delegaciones del Servicio de Concentración Parcelaria, muy útiles para ver qué desarrollo ha tenido en nuestro país la institución del Registro de la Propiedad (*ibid.*). En cuanto al concreto planteamiento del texto, y refiriéndose al proceso evolutivo indicado, dice que, efectivamente: «Se pensó que la *consulta del Registro de la Propiedad*, que establecía el artículo 15 de la O. C., consistiera en obtener y unir al expediente de concentración una certificación comprensiva del estado hipotecario o registral de la zona, para, en base de tal documento, llevar a cabo la investigación de propietarios y gravámenes; así lo imponía el enlace registral que había de establecerse entre las parcelas de procedencia inscrita y los lotes de reemplazo, según el normal régimen hipotecario vigente. Por ello, incluso antes de que la D. C. se

pues, de la O. C. citada para acortar la divergencia entre el Registro de la Propiedad y la legislación de concentración parcelaria fueron inútiles. Tanto es así que en la regulación siguiente, Ley de 20 de julio de 1955 y texto refundido de 10 de agosto del mismo año, en caso de incompatibilidad entre las situaciones posesorias acreditadas en el expediente y las titularidades registrales, se concede preferencia a las primeras (art. 29, párrafo último) (26), es decir, a la posesión sobre la inscripción.

Las críticas que, razonablemente, ha suscitado esta situación hicieron que se modificara el criterio expuesto en la regulación vigente (27), conforme a la Ley de 8 de noviembre de 1962, haciendo prevalecer, sobre la posesión, aun en concepto de dueño; acreditada en el expediente, la titularidad inscrita en caso de contradicción, a efectos de su constancia en las fincas resultantes y siempre y cuando la incompatibilidad resulte de los mismos asientos registrales, y concediendo en los restantes supuestos mayores posibilidades de defensa de sus derechos al titular registral, como veremos más adelante. Pero, en todo caso, se hace marchar paralelamente, en el proceso de concentración parcelaria, a la inscripción registral y a la posesión, lo que supone, al hacer coexistir el artículo 23 LCP las situaciones registrales con las posesorias a lo largo del expediente: una alteración de las normas sustantivas en materia de titularidad al elevar la posesión a propiedad; haciendo perder a la legitimación registral, además, su extensión a la posesión de los bienes sobre los que recae el derecho y cuya titularidad publica, y, por último, se modifica la posición del titular registral, ya que frente a esa posesión su postura privilegiada puede quedar desvirtuada sin la garantía de un proceso

promulgase, el Servicio se relacionó con los Registradores de las zonas sujetas a concentración, a fin de que comunicasen la facilidad o no de obtener tales certificaciones» (*ibid.*, pág. 536, nota 62). Las contestaciones de los Registradores, como sigue diciendo SANZ JARQUE, fueron desalentadoras, ya que se derivaría un alargamiento excesivo del procedimiento en su fase inicial, y, por otra parte, el Registro, en la mayoría de los casos petrificado en el siglo pasado y desconectado de la realidad, no podía servir a tales fines.

(26) El artículo 29, después de determinar los diferentes supuestos en su párrafo último, proclama: «Las situaciones posesorias existentes sobre las fincas serán siempre respetadas».

(27) Una valoración muy ponderada de estas críticas lleva a cabo PRINEL: Op. cit., págs. 14 y sigs.

por la simple apreciación de la Comisión Local de Concentración Parcelaria (28).

Esta situación, a pesar de la evolución legislativa operada (29), en materia de concentración parcelaria *supone un peligro para la defensa de las titularidades dominicales*, a lo que seguidamente vamos a referirnos, ampliando el supuesto objeto de examen en este trabajo, no solamente a las inscritas, sino también a las no inscritas. Por otra parte, el proceso de concentración parcelaria *entraña otras numerosas modificaciones de la legitimación registral*, que aquí no son del caso, pues hacen referencia, más que a la presunción de titularidad dominical y a su efectividad posesoria, a la exactitud e integridad del Registro, no en el sentido general apuntado, sino en relación con otros derechos y cargas publicadas por la inscripción.

4. LA DEFENSA DE LAS TITULARIDADES DOMINICALES.

Para examinar esta cuestión vamos a distinguir entre titularidades inscritas, no inscritas y correspondientes a dueño desconocido. Por otra parte, hemos de tener en cuenta también los diferentes momentos del procedimiento de concentración parcelaria: inicial, intermedio y final o situación definitiva; y asimismo la diferente situación que se plantea para los titulares, según se trate de derechos, reconocidos o no, en el momento oportuno.

a) *Titularidades registrales. Período inicial.*

Cabría aquí, inicialmente, hacer una distinción entre el titular registral que tenga conocimiento oportunamente del procedimiento de concentración parcelaria del que no se entere del mismo; pero esta situación no tendrá reflejo sino en un período ulterior del expediente, y de ella nos ocuparemos más adelante;

(28) El artículo 23. LCP. es el que marca la pauta en esta materia, aunque en relación con lo indicado en el texto a ello se refiera también el artículo 30, y respecto a su definitiva situación registral, una vez operado el traslado de titularidades o para que éste se lleve a cabo, hay que estar a los artículos 56 y siguientes, en cierto modo al 65, por su carácter de principio general que marca el *modus operandi*, y en definitiva al 70.

(29) Artículos 20-2, 22 30, 56 y 70-1, LCP.

y de otra, como el *modus operandi* de la concentración parcelaria se ha perfeccionado, resulta que las posibilidades teóricas de este supuesto se van cada vez reduciendo, en los sucesivos Ordenamientos legales que han ido apareciendo desde 1952.

La situación general en que se encuentran las titularidades inscritas al comenzar este período inicial, llamado por la LCP de «Investigación», responde a la idea que antes hemos anticipado, legitimación registral y posesión, salvo la excepción apuntada, se hallan en un plano de igualdad. No solamente renace o surge una posesión *contra-tabulas*, sino que además esta posesión constituye, propiamente, una anti-titularidad respecto de la titularidad registral, al menos en potencia. Todo ello es una consecuencia de la derogación del principio de legitimación registral, como resultado de basar las determinaciones de titularidad en las manifestaciones de los interesados (30), hasta el extremo de que, como indica el artículo 21 de la LCP: «Para practicar las operaciones de concentración parcelaria previstas en esta Ley no será obstáculo la circunstancia de que los poseedores de las parcelas afectadas por la concentración carezcan del correspondiente título escrito de propiedad.»

La constancia de las titularidades registrales en el expediente de concentración parcelaria tiene lugar por cualquiera de los medios siguientes: a través de la propia manifestación de los titulares mismos que han sido requeridos por el Servicio (art. 20); por vía indirecta, a través de la contestación que den al cumplir comunicaciones y requerimientos verificados por el Servicio, los Registros de la Propiedad y las demás entidades a que alude el artículo 22 de la LCP, ya que, aunque la finalidad investigadora de este artículo se halla orientada hacia la determinación de cargas y Derechos reales limitativos de la propiedad sobre las fincas incluidas, en algunos casos, puede servir para determinar titularidades dominicales, o, cuando menos, indirectamente, como

(30) LACRUZ, op. cit., págs. 214-215, hace unas consideraciones muy interesantes a propósito de la opinión de VALLET DE GOYTISOLO, en cuanto a la relación mutua entre el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y el artículo 448 del Código civil, tema que constituye la referencia del planteamiento a que aludimos a propósito de la concentración parcelaria (para la opinión de VALLET, aludida. *La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública*, en RDP, 1947, págs. 931 y sigs.).

decimos, a través del conocimiento que de ello tengo la Comisión local (art. 22, en relación con el art. 23-2 LCP) (31); en tercer lugar, por medio de los avisos a que se refiere el artículo 23-1 LCP (32), y, por último, siempre que durante el período de investigación llegue a conocimiento de la Comisión local la discordancia entre el Registro y la realidad (art. 23-2 LCP) (33).

El procedimiento seguido y la discordancia o el vacío del Registro en relación con la realidad hace que, naturalmente, haya lugar a *contradicciones*. Situaciones que regula el párrafo tercero del artículo 23 LCP. Los criterios a seguir son los siguientes: si la discordancia no quedase salvada por el consentimiento del titular registral o de sus causahabientes producirá los siguientes efectos: se trasladará a la finca de reemplazo, en último término, mediante la correspondiente acta de reorganización e inscripción de la misma, la *contradicción*, expresando las situaciones jurídicas resultantes de la certificación registral, y las situaciones inscribibles dimanantes de la posesión acreditada en el expediente. a no ser que éstas sean incompatibles con aquéllas. Este es el resultado final de las distintas reglas que formula el precepto citado, ordenadas siguiendo los diversos momentos del procedimiento de concentración parcelaria (34).

(31) Dispone el artículo 22 que con objeto de averiguar la existencia de hipotecas y de otros derechos reales que no lleven aparejada posesión, se comunicará la concentración a los Registradores y a diversas entidades de crédito públicas, así como a la Hacienda y Organismos encargados de la recaudación de diversas exacciones. Por otra parte, el artículo 23-2, LCP, dispone: «Siempre que durante el período de investigación llegue a conocimiento de la Comisión local, respecto de una parcela determinada, la existencia de una concordancia entre el Registro de la Propiedad y los resultados de dicha investigación, se solicitará de oficio, de no haber sido aportada al expediente por los interesados, la certificación registral correspondiente».

(32) El artículo 23-1, LCP, establece: «En los avisos que abran la encuesta de bases se invitará a los que tengan su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad o a las personas que traigan causa de los mismos para que si apreciaren contradicción entre el contenido de los asientos del Registro que les afecten y la atribución de propiedad u otros derechos provisionalmente realizados como consecuencia de la investigación pueden aportar, a los efectos prevenidos en este artículo certificación registral de los asientos contradictorios y, en su caso, los documentos que acrediten al contradictor como causahabiente de los titulares inscritos».

(33) El artículo 23-2, LCP, reduce las posibilidades de un desconocimiento de las titularidades registrales por el procedimiento de concentración parcelaria, sobre todo cuando haya habido un descuido o una situación de ignorancia por parte del titular registral.

(34) El artículo 23-3, LCP, establece: «En cualquier caso la certificación si la parcela a que se refiere estuviera identificada, a juicio de la Comisión local

La interpretación de estas reglas presenta, ciertamente, muchas dificultades. No obstante, en primer lugar, lo único que parece claro es que, cuando el artículo 23 LCP habla de *situaciones posesorias* hay que entender se trata de posesión que funde exteriorice o legitime un *derecho real* (35), pues, en caso contrario, no puede dar lugar a una *contradicción* de la índole de la contemplada por la Ley. Pero, en segundo lugar, la solución que se da a la *contradicción* no parece clara: si de un lado se dice que regirán las presunciones establecidas en el artículo 38 LH y de otro que las situaciones posesorias acreditadas en el expediente serán siempre respetadas, se está diciendo algo que es contradictorio. Pero si además se añade que cuando estas situaciones posesorias que sean inscribibles tendrán acceso a la inscripción si no son incompatibles con las situaciones jurídicas resultantes de la certificación registral, es claro que, conforme al artículo 38 LH, anteriormente invocado, sólo serán compatibles las que resulten del contenido de la inscripción, y entonces no se habrá planteado *contradicción* alguna. Por ello, cabe suponer que la incompatibilidad se refiere, únicamente, a cuando se trata de *posesión en concepto de dueño* (36). Por otra parte, esta interpretación puede

y la discordancia no quedase salvada por el consentimiento del titular registral o de sus causahabientes, surtirá en el expediente de concentración los efectos que a continuación se expresan:

a) Regirán las presunciones establecidas en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, pero las situaciones posesorias relativas a las parcelas de procedencia y no acreditadas ante la Comisión local serán siempre respetadas.

b) En las bases se harán constar las situaciones jurídicas resultantes de la certificación registral y las situaciones posesorias acreditadas en el expediente de concentración.

c) En el proyecto y en el acuerdo y acta de reorganización se determinarán y adjudicarán, por separado, las fincas de reemplazo que sustituyen a las parcelas objeto de contradicción.

d) En el Registro de la Propiedad se inscribirán las situaciones jurídicas resultantes de la certificación registral aportadas al expediente de concentración y las situaciones inscribibles acreditadas en la investigación, si éstas no fueren incompatibles con aquéllas, de tal modo que en el Registro no se haga constar dato alguno que contradiga la situación registral.

(35) La posesión derivada de la antigua *detentación* del Derecho romano nace de un derecho personal y nada tiene que ver aquí; por otra parte, la subsistencia o rescisión de relaciones jurídicas que dan lugar a disfrutes posesorios de esta naturaleza, como el arrendamiento o la aparcería, llevan un cauce distinto en relación con el procedimiento de concentración parcelaria, como se evidencia del artículo 65 de la propia LCP.

(36) Apurando mucho las cosas podríamos hacer una salvedad, pensando que la *posesión en concepto de dueño*, basada en la realidad, puede oponer la

fundarse en los propios precedentes legislativos de la actual Ley de Concentración Parcelaria, de 8 de noviembre de 1962, y, también, por lo que se deduce de lo regulado para los trámites siguientes a que conduce la determinación e investigación de la titularidad en el periodo inicial, como se revela en los artículos 30 (37), 56 (38), 70-1 (39) y otros de la propia LCP; e igualmente de la diferente regulación de que se hace objeto en el artículo 24 LCP para la defensa de las titularidades no inscritas (40). De esta manera, el titular registral del dominio puede quedar afectado en su derecho, según lo publica el Registro, por derechos reales limitativos del dominio, anteriormente inexistentes conforme al contenido registral. Ya veremos más adelante qué medios tiene de defenderse contra esta situación.

Pero el planteamiento de esta cuestión era más desfavorable

presunción del artículo 448 del Código civil frente a la del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al planteamiento del artículo 36 de la Ley Hipotecaria. Pero esta salvedad se generalizaría a todos los supuestos posibles en los términos planteados y no cabe pensarla como lógica; cuando, por otra parte, parece claro que la LCP, por lo regulado en el artículo 23-3, d), concretamente, y por las demás alusiones que en este artículo 23 se contienen a que se respetarán en todo caso las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, se ha decidido por una solución *hipotecarista*, inclinándose por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria frente al artículo 448 del Código civil, ya que el juego de la oposición de la presunción que éste determina se revela en el proceso, pero no fuera de él. De acuerdo, LACRUZ, op. cit., pág. 215, en cuanto al planteamiento general que sirve de fundamento a nuestra digresión.

(37) Este precepto se refiere a la apertura de la encuesta en relación con el traslado de titularidades fijado en las bases y para que los interesados puedan hacer las alegaciones que les convengan, bases que dan por supuesto lo determinado en el artículo 23-3, b).

(38) Este artículo y los siguientes se refieren a la preparación de la titulación que ha de servir para la inscripción del resultado de la concentración. Así dice que: «Se consignarán también en este documento los derechos distintos del dominio existentes sobre las antiguas parcelas o parcelas de procedencia que impliquen posesión de las mismas y de la finca de reemplazo, determinada por los interesados o en su defecto por el Servicio de Concentración Parcelaria; reseñándose asimismo los demás derechos reales y situaciones jurídicas que hayan podido ser determinadas en el periodo de investigación y la finca sobre la que hayan de establecerse».

(39) Este precepto alude al traslado definitivo de las situaciones jurídicas basadas en las certificaciones registrales, aunque se entendiera el procedimiento con personas distintas a título de dueño, y asimismo el relativo a las situaciones posesorias acreditadas en el expediente que sean compatibles con los derechos inscritos.

(40) El artículo 24 establece, como veremos, un régimen distinto para la defensa y amparo de estas titularidades, que hemos de entender distinto y no coincidente con el arbitrado en el artículo 23, LCP, para las titularidades inscritas: régimen que de admitir el juego del artículo 448 del Código civil criticado, sería contradictorio con el del artículo 24. LCP.

para el titular registral en el régimen anterior, establecido por la Ley de 20 de julio de 1955, y texto refundido de 10 de agosto del mismo año. el cual, por otra parte, se encuentra en vigor para las concentraciones a que se refiere la Disposición transitoria 2.ª de la Ley de 1962, en cuanto a lo que aquí nos interesa (41). Pues bien: conforme a esta regulación se da preferencia absoluta a las situaciones posesorias acreditadas en el expediente, y así el artículo 29 del texto refundido de 10 de agosto de 1956 proclama que las situaciones posesorias existentes sobre las fincas serán siempre respetadas, y, aun en el supuesto de titularidad inscrita, «si apareciera acreditada en el expediente la posesión en concepto de dueño a favor de persona distinta del titular registral, el poseedor será considerado propietario a efectos de concentración» (42). Existen, también, otras diferencias de matiz, de una a otra regulación (43), pero lo importante es el juego que presenta en la regulación de 1955 el citado artículo 29, conforme al cual la titularidad registral, no solamente aparece en un mismo plano respecto de la situación posesoria acreditada en el expediente, sino a ella postergada, quedando prevalente la condición de poseedor en concepto de dueño, a favor del cual se hace la declaración de dominio (44), mientras que la titularidad registral únicamente se expresa en el acta de reorganización y, por consiguiente, en el título inscribible de la finca de reemplazo al objeto de permitir a su titular el ejercicio de las acciones pertinentes para la defensa o reclamación de su derecho (45).

Como se ve, la regulación contenida en la Ley de 1962 es más

(41) Cfr. «La inscripción de la nueva ordenación de la propiedad resultante de las concentraciones en curso se registrará por las normas anteriores, observándose la disposición transitoria segunda de la Ley de Concentración Parcelaria, texto refundido de 10 de agosto de 1955. Regirán, no obstante, las nuevas normas si en el acta de reorganización se hace constar que la investigación de la propiedad se ha ajustado a los preceptos de la presente Ley, y especialmente que se ha dado cumplimiento a cuanto disponen los artículos 22, 23, 24, número uno del 41 y 42».

(42) Véanse las exposiciones de SANZ JARQUE, op. cit., en RCDI, 1958, páginas 533 y sigs., y PRÑEL, op. cit., págs. 9 y sigs.

(43) Sobre todo en la forma de proceder en la investigación y determinación de titularidades en relación con una mejor y más adecuada ordenación de los medios de difusión de la concentración para que se entere el mayor número posible de afectados por ella.

(44) Se da, pues, preferencia a la presunción del artículo 448 del Código civil sobre la del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

(45) Artículos 27, 28 y 29 del texto refundido de 10 de agosto de 1955.

respetuosa del sistema registral y seguramente más justa. El titular registral solamente ha de soportar aquellas situaciones posesorias acreditadas en el expediente, *compatibles*, no registralmente, como hemos visto al interpretar el alcance de la Ley en este sentido, sino sustancialmente—en un plano abstracto—con la titularidad dominical inscrita. De manera que, mientras en la regulación de 1955, el titular registral, para defender sus derechos, tenía que enfrentarse judicialmente con todo poseedor, en la de 1962 sólo ha de hacerlo con aquellos a los que haya reconocido una posesión *compatible* con el desmembramiento del contenido del dominio, aunque *incompatible* con su propia inscripción (46).

Volviendo a la defensa de los derechos del titular registral, nos encontramos con que habrá que distinguir tres momentos distintos una vez planteada la *contradicción* en el expediente: antes de la firmeza del acuerdo, aunque firmes las bases (47); después del acuerdo y mientras tiene lugar el acta de reorganización de la propiedad (momento de poca entidad temporal y aun en otros aspectos, pero distinto en el trámite) (48), y una vez que tenga lugar su inscripción en el Registro (49).

Antes de que tenga lugar el acuerdo y acta de reorganización de la propiedad es el momento que aquí nos interesa; a los restantes nos referiremos luego, al tratar de los momentos intermedio y final del trámite de concentración parcelaria: Pues bien, en tal momento, el titular registral podrá valerse o del juicio declarativo ordinario que por su cuantía corresponda, según la naturaleza de la posesión acreditada en el expediente o del procedimiento sumario de efectucción posesoria del artículo 41 LH. Utilizando, en todo caso, las precauciones en su provecho que establece el Registro (50).

Posibilidades que vienen a deducirse, además de lo que esta-

(46) Congruentemente con estas diferencias, entre una y otra regulación, el plazo de vacación de la fe pública registral, que originariamente se había establecido en dos años, de acuerdo con el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, se fijó en cinco años por la Ley de 1955, rebajándose a tres meses en la Ley de 1962.

(47) Artículos 27 y sigs., LCP.

(48) Artículos 31 y sigs., y en cierto modo, artículos 56 y sigs., LCP. Así como el artículo 64 de la misma y concordantes.

(49) Artículos 56 y sigs., y sobre todo el artículo 70-1, LCP.

(50) Situación que venía a ser idéntica bajo el imperio de la regulación de 1955. Véase, en este sentido, el comentario de PRÉTEL, op. cit., págs. 14 y sigs.

blece el artículo 30-2 de la propia LCP (51). Por otra parte, los titulares a que nos referimos podrán utilizar el sistema de recursos que establece la regulación de concentración parcelaria en defensa de sus derechos de la más diversa índole y con las limitaciones también impuestas en la misma (52).

b) *Titularidades no inscritas. Periodos inicial y final.*

El artículo 24 de la LCP dicta una serie de normas para el caso de que se plantee la *contradicción* entre la posesión acreditada en el expediente y las titularidades no inscritas que se basen en principios de prueba suficiente, ofreciendo una fórmula equitativa que es digna de toda alabanza.

Pero, ante todo, hay que decir que hemos traído aquí esta cuestión porque, aunque aparentemente rompe la unidad temática propuesta, a pesar de ser titularidades no inscritas, por la peculiaridad del procedimiento de concentración, van a tener acceso al Registro, como resultado final de ese mismo procedimiento.

Efectivamente, el artículo 24-1 LCP establece el procedimiento a seguir en este caso, en condiciones análogas en cierto sentido, al establecido por el artículo 23-3 c), pero, en cambio, en el supuesto de estas *contradicciones*, siempre prevalecerá la posesión en concepto de dueño (53), con lo que se advierte la diferencia de tratamiento entre unas y otras titularidades. Aparte de los diferentes efectos que su respeto por el procedimiento de concentración producen en la inscripción definitiva de las parcelas de reemplazo; los cuales, en el caso de las titularidades no

(51) El artículo 30-2, LCP, dispone: «La conformidad de los interesados acerca de la traslación de las situaciones jurídicas al lote de reemplazo, o el acuerdo que sobre tal extremo se adopte en casos de disconformidad, no obstará al derecho de las partes para impugnar ante los Tribunales las cuestiones que estimen pertinentes en relación con las situaciones jurídicas trasladadas ni al cumplimiento y ejecución de la resolución judicial que se dicte».

(52) Los artículos 47 y sigs. hablan de los recursos administrativos y el artículo 52 del contencioso-administrativo.

(53) Cfr. «Manifiesta en el período de investigación una discordancia entre los interesados, apoyada en principios de prueba suficiente, sobre parcelas cuya inscripción no conste en el expediente, se hará constar dicha discordancia en las bases, procediéndose en el proyecto y en el acuerdo y acta de reorganización en la forma determinada en el apartado c) del artículo anterior, sin perjuicio de dar preferencia a todos los efectos al poseedor en concepto de dueño».

inscritas, se traduce en que tienen acceso al Registro como *anotaciones preventivas de demanda*, según establece el artículo 24-2 (54).

Por lo que, en este caso, por interpretación extensiva del propio artículo 24 LCP, se nos da resuelto cómo puede llevarse a cabo la defensa de estas titularidades, que ha de ser promoviendo el correspondiente juicio ordinario contra los que se arroguen la condición de poseedores en concepto de dueño (55), o en otro distinto que suponga una merma de los derechos dominicales. Por último, no cabe aquí distinguir, a los efectos contemplados, entre la situación que se plantee en el momento inicial y en los restantes del procedimiento, ya que la situación viene a ser la misma en aquél que en el momento final, mientras que en el intermedio el llamado cierre que origina el procedimiento respecto del tráfico jurídico de las parcelas comprendidas en la concentración no es tal fuera del expediente, ni representa un obstáculo para la actuación judicial, como, por otra parte, se establece en el artículo 30-2 LCP (56).

c) *Titularidades registrales. Periodo intermedio.*

Hay que entender que hasta la firmeza del acuerdo sobre nueva ordenación de la propiedad subsiste el periodo inicial; de manera que las cuestiones originadas o que se susciten en el periodo de encuesta del proyecto de concentración a que se refieren los artículos 29 y 30, y de acuerdo con las normas de los artículos 43 y siguientes LCP, recibirán el mismo tratamiento que ya se ha indicado, en lo que nos interesa, pues, las cuestiones que

(54) Cfr. «La expresión registral de la contradicción producirá los efectos de la anotación preventiva de demanda y caducará a los dos años de su fecha, salvo que antes llegará a practicarse dicha anotación».

(55) Aquí cobra toda su eficacia el artículo 448 del Código civil, frente al cual los titulares, para oponer su título, han de acudir al procedimiento judicial correspondiente.

(56) La oportunidad de la medida establecida en el artículo 24, LCP, es también digna de toda alabanza, pues al llevar al Registro la anotación preventiva de demanda, se evitan las consecuencias que se derivan de la larga duración de los pleitos que en el sistema de la Ley de 1955 podían producir perjuicios a veces irreparables. El comentario de PRIEL, op. cit., págs. 17 y sigs., a aquella situación por el carácter de recapitulación que tiene es, en este sentido, muy interesante.

sirven de base a su planteamiento ya han trazado la pauta a seguir, como regula el artículo 23 citado.

Se abre propiamente el segundo período, desde el punto de vista propuesto, cuando en ejecución de la firmeza del acuerdo se extiende y autoriza el acto de reorganización de la propiedad que va a servir de título para la inscripción de las nuevas parcelas a que se refieren los artículos 56 y siguientes LCP, terminando el mismo con la inscripción. Como se ve, la extensión de este período es mínima; lo que sucede es que a veces proyecta su influencia a momentos anteriores. A este respecto, tiene aquí verdadero interés lo dispuesto en el artículo 63 LCP, según el cual: «Las resoluciones dictadas en el expediente de concentración parcelaria no quedarán en suspenso por las cuestiones judiciales que se planteen entre particulares sobre los derechos efectuados por la concentración.» Igualmente, el artículo 64-1 se refiere a que será potestativa para el Servicio dar efecto a las modificaciones o transmisiones de derechos que se comuniquen después de la publicación de las bases; y el artículo 64-2 extiende esta situación a las variaciones que se introduzcan como consecuencia de procedimientos ejecutivos (57), o situaciones análogas, en que no conste el consentimiento de los interesados en las bases. Todo lo cual hace suponer que se produce una paralización o afectación del tráfico jurídico por razones del trámite de concentración, lo cual, como tiene su trasunto registral, artículo 41-2 y 3 (58) al hablar del cierre del tráfico, en general, se extiende al Registro

(57) Hay que entender, según esta referencia legal, únicamente aquellos que no se convirtieran en contenciosos por haber mediado oposición del ejecutado. De todos modos, éste plantea algunos problemas que, más adelante, pasamos a examinar.

(58) Cfr. «2. Los Registradores de la Propiedad en las notas de despacho que extiendan sobre títulos relativos a fincas rústicas, situadas en términos municipales afectados por la concentración, salvo que les conste que estén excluidas de ella o que sean ya fincas de reemplazo resultantes de dicha concentración».

«3. Cuando la concentración parcelaria afecte sólo a parte de una finca inscrita se expresará por nota marginal la descripción de la porción restante en cuanto fuera posible, o por lo menos las modificaciones en la extensión y linderos».

La inscripción conservará toda su eficacia en cuanto a esta porción restante.

La operación registral podrá practicarse en cualquier tiempo a costa del Servicio de Concentración Parcelaria en virtud de certificación expedida por este Organismo a instancia del titular registral o de sus causahabientes.

y se llega a decir, aunque no en sentido propio y técnico, que supone también el cierre registral (59).

Por todo ello, la defensa de las titularidades inscritas correrá la misma suerte que en el período inicial, del cual no cabe diferenciarlo a estos efectos, únicamente será distinta la situación de aquellas titularidades que no se hayan incluido en las bases de concentración por no haberse enterado el titular; pero a ello nos referiremos aparte seguidamente. Únicamente cabe tener en cuenta aquí una posible situación que pasamos a examinar.

Cuando el titular registral ha ejercitado el procedimiento del artículo 41 LH contra una situación posesoria *compatible*, en abstracto, con su título inscrito y que ha sido incorporado a las bases, con objeto de liberar su dominio de tal limitación, si el poseedor no ha hecho oposición, la variación que se ha producido se halla comprendida en el artículo 642, y entonces el efecto obtenido será inoperante en la concentración, a no ser que el poseedor preste su consentimiento favorable a este cambio, lo cual no es probable imaginar si, advertido, no se ha opuesto al procedimiento ejecutivo para lograrlo. De quedar así las cosas, conviene que el titular registral esté advertido para orientarse por la vía del proceso ordinario. Pero, de todos modos, estimo que esta interpretación iría contra el espíritu del propio artículo 64-1 LCP, que considera referido el cierre del expediente de concentración parcelaria para las alteraciones que se produzcan después de la publicación de las bases, habiendo de tener en cuenta que la situación originada por el ejercicio de la acción del artículo 41 de la LH tiene su fundamento en una titularidad registral que tuvo en cuenta en la fijación de las bases.

d) *Situación especial de las fincas incluidas de dueño desconocido.*

En este caso, aparte de que se persone el Ministerio fiscal en la fase previa en su representación, con el mismo alcance y facultades que puede tener la intervención en el expediente de los

(59) Se alude a ello por todos los comentaristas de esta legislación, en particular SANZ JARQUE: Op. cit., en RCDI, 1958, págs. 533 y sigs; PRÑEL: Op. cit., páginas 19-20.

particulares, conforme al artículo 42 LCP, lo más significativo es lo que dispone el artículo 39, según el cual: «Las fincas que reemplacen a las parcelas cuyo dueño no fuese conocido durante el período normal de investigación se incluirán también en el acta de reorganización, haciéndose constar aquella circunstancia, y consignando, en su caso, las situaciones posesorias existentes.» Pero tales fincas no serán inscribibles mientras no aparezca el dueño o fuera procedente inscribirlas a favor de quien acredite serlo, o del Estado, conforme a la legislación de Mostrencos (60); lo cual puede tener lugar a los cinco años, si así lo estima oportuno el Servicio de Concentración Parcelaria, contados a partir de la fecha del acta. De este modo, la posible defensa de estas titularidades o derechos queda afectada por la modificación de los plazos normales de prescripción conforme al Derecho civil.

e) *Titularidades correspondientes a derechos no reconocidos.*

Establece el artículo 67 LCP que: «Los derechos y situaciones jurídicas que no hubieran sido asignados en las bases a su legítimo titular no quedarán perjudicados por las resoluciones del expediente de concentración, aunque éstas sean firmes; pero sólo podrán hacerse efectivos por vía judicial ordinaria y con sujeción a las normas de este artículo sobre fincas de reemplazo adjudicadas a quien en las bases apareciera como titular de las parcelas de procedencia objeto de tales derechos o situaciones antes de la concentración y, en su caso, sobre la compensación en metálico a que se refiere el artículo 82» (61).

Esta disposición tiene interés en relación con la defensa de las *titularidades dominicales*, ya se hallen *inscritas* o *no inscritas*, cuando sus titulares *no hayan obtenido el reconocimiento de su derecho*, lo cual no parece verosímil respecto de las primeras; para éstas tiene interés sólo en el caso de que *no haya conocido*

(60) El artículo 39, LCP, aludido y citado en el texto, no es tan explícito; habla simplemente de «legislación vigente». Referencia que ahora habrá de hacerse al régimen del Patrimonio del Estado.

(61) El artículo 82, LCP, se refiere a las concentraciones de carácter privado, a propósito de las cuales se articula ese régimen de compensaciones en metálico para igualar los lotes de reemplazo que no pueda exceder del 10 por 100 del valor de su aportación, por cada propietario, ni de la cantidad resultante de dividir dicho valor por el número total de las parcelas que aporte.

oportunamente la concentración parcelaria, pues en tal supuesto, si no le han conocido, ni han tenido medios racionales suficientes para conocerla, la responsabilidad de la indemnización pecuniaria correspondiente pesa sobre el propio Servicio de Concentración Parcelaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 LCP. siempre que no sea posible trasladar las titularidades de que se trate a las correspondientes parcelas de reemplazo (62).

Pero los *titulares registrales* que *no hayan tenido conocimiento anterior* de la concentración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69-1 c), podrán pedirse el traslado de sus titularidades a las parcelas de reemplazo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 68 LCP (63). Pero en igual caso estarán los que *conociendo* la concentración parcelaria no han querido hacer valer antes sus derechos, sin que la Comisión local, ni el Servicio, hayan tenido tampoco conocimiento de los mismos, ya que para obtener el traslado de titularidades de que habla el artículo 68 no existe la limitación que hay que emplear en sentido restrictivo, establecida en el artículo 69-1 b), en cuanto a la exigencia de la ausencia de conocimiento y racionalidad de la misma que se necesita para pedir la responsabilidad del propio Servicio. Por ello mismo, también hay que pensar que los titulares registrales, en este caso, y en el anterior, pueden ejercitar, no sólo el procedimiento especial previsto en su favor por el artículo 68, sino también el juicio ordinario, ya que su condición no puede ser inferior a la de los titulares ordinarios no inscritos, a los cuales les ampara el procedimiento del artículo 67, pero, naturalmente, con

(62) Para exigir la responsabilidad aludida es preciso que concurran las circunstancias siguientes: a) Que los derechos y situaciones no hubiesen sido tenidos en cuenta en el expediente. b) Que el titular registral o sus causahabientes no hayan conocido oportunamente la concentración ni podido conocerla racionalmente. c) Que no sea posible el traslado de titularidades por haber sido adquirida la parcela de reemplazo por tercero protegido, por haber mediado las indemnizaciones a que alude el artículo 82, o por considerarse dividida la parcela entre varios con preterición de la situación registral (art. 69-1).

(63) El artículo 68-2-1 establece: «Los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo. En defecto, de acuerdo entre las partes, formulado ante el Servicio de Concentración Parcelaria, la traslación se instará del Juez de Primera Instancia, quien tras los trámites del juicio verbal y previo informe del Servicio, accederá al traslado si resulta que las situaciones registrales cuyo traslado se pretende afectan efectivamente a determinada parcela de procedencia de las incluidas en las bases de concentración. La sentencia será inapelable y no tendrá fuerza de cosa juzgada».

las limitaciones contenidas en el mismo, según se desprende del artículo 68-2-2 (64). No cabe pensar, por otra parte, que la disciplina del artículo 68 tenga otra aplicación posible, ya que las titularidades registrales reconocidas en las bases, conforme al artículo 23, han de trasladarse al Registro y han de prevalecer, en los términos que ya indicamos, sobre las situaciones posesorias en concepto de dueño. Situación que no puede ser alterada tampoco, ni es verosímil que así lo fuera, por la calificación del Registrador, según se deduce claramente del artículo 701 LCP. Por último, es curioso hacer notar en todos estos procedimientos las pretensiones en defensa de la propia titularidad, sean de la clase que fueren, sólo pueden ejercitarse contra la persona que aparezca en las bases como dueño (arts. 67 y 68), lo cual es una consecuencia del principio de la llamada *subrogación real*, que acoge el artículo 65-1 LCP, con alcance de formulación general. Igualmente, ninguno de estos procedimientos pueden perjudicar a tercero protegido por la fe pública registral (arts. 67, 68 y 69). Habiendo de entender aquí por tercero el que lo fuera respecto de las parcelas de reemplazo, no respecto de las fincas de procedencia.

f) *Fase definitiva. Conclusiones.*

Dice SANZ JARQUE que «los títulos de concentración parcelaria encierran en sí, por su propia naturaleza, una presunción de exactitud, tanto en lo que se refiere a su contenido jurídico como al físico. Apparentemente son verdaderos títulos reales. Sin embargo, no lo son porque les falta la declaración legal que les atribuya tal carácter. De ahí que sean, no obstante su apariencia y las garantías de hecho que ofrecen, meros documentos probatorios idóneos para su inscripción en el Registro de la Propiedad (65). Pues bien, tendencialmente, esta presunción de exactitud, fortalecida después de la inscripción por el propio sistema registral, se traslada a su vida ulterior. Esta vida registral de la parcela

(64) Cfr. «En cuanto a la determinación de la finca de reemplazo que haya de quedar afectada por el traslado, anotación de la demanda y ejecución de la sentencia se estará a lo dispuesto en el artículo anterior».

(65) *Procedimiento y régimen*, cit., pág. 68.

de reemplazo es, en todo y por todo, una nueva vida; por eso su acceso al Registro se ha visto como una *inmatriculación*; de esta manera las titularidades inscritas procedentes de las antiguas parcelas concentradas o se han hecho valer en su momento oportuno, bien por el procedimiento del artículo 68 o han tenido acceso directamente por el artículo 23 (66).

Por ello vemos que para la defensa de las titularidades dominicales existen dos caminos distintos, según se tengan o no en cuenta dichas titularidades en las bases de concentración, el trazado por los artículos 23 y 24 para el primer caso y, por los artículos 67, 68 y 69, para el segundo; desenvolviéndose paralelamente con unas u otras características, según se trate de titulares inscritos o no inscritos.

Únicamente queda una cosa en el aire: cuando por efecto del traslado de titularidades realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 23 se inscribe definitivamente la titularidad dominical a favor del titular registral, pero de manera que haya podido llegar al Registro, también, una situación jurídica inscribible, según la terminología legal, que implique posesión por haber sido acreditada, en su día, en el expediente de concentración parcelaria, nos encontraremos con que, en relación con la titularidad primitiva, que ha sido trasladada conforme al artículo 70-1, existe una *contradicción*. Pues bien: a nuestro juicio, esa contradicción puede eliminarla el titular registral solamente mediante el oportuno juicio ordinario, porque a pesar de la contradicción que indirectamente publica el Registro, la situación posesoria acreditada, una vez inscrita, puede ser opuesta como excepción a la acción del artículo 41 L.H. Y además puede eliminarla, en todo caso, a pesar de haberse llevado a cabo la inscripción, porque su situación no

(66) El artículo 70-1 dispone: «Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 23, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que por afectar a la finca de que se trate se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efectos respecto de terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al que se extendió el asiento de inscripción, en el que se hará constar esta circunstancia».

va a ser inferior que la que se reconoce al titular que insta el procedimiento abreviado del artículo 68 LCP para hacer valer su derecho inscrito, el cual conserva la acción ordinaria en todo caso, ya que la sentencia que recae en aquel procedimiento no produce excepción de cosa juzgada, y aquí no tiene nada que ver el que los efectos de la acción ordinaria hayan de reducirse al ámbito del artículo 67 LCP (67).

JOSÉ LUIS DE LOS MOZOS.

Profesor Adjunto de Derecho Civil

(67) Lo que, por otra parte, no se halla en desacuerdo tampoco con lo dispuesto en el artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria.