

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1958

Año XXXVII	Septiembre - Octubre 1961	Núm. 400-401
------------	---------------------------	--------------

Problemas registrales que se plantean con motivo de la concentración parcelaria

SUMARIO: 1. *Antes del procedimiento.*—2. *Durante el procedimiento:* 1.º Ausencia del Registro en la investigación de la propiedad. 2.º Prevalencia de la legitimación posesoria frente a la legitimación registral. 3.º La congelación de la propiedad y el cierre del Registro. 4.º Obligatoriedad inicial de la inscripción al terminarse el procedimiento de concentración. Se trata de una verdadera inmatriculación de oficio. 5.º La calificación registral: a) títulos de concentración; b) competencia, c) promoción registral; d) calificación propiamente dicha; e) efectos y recursos contra ella. 6.º Inscripción limitada a las situaciones jurídico-reales que se hayan podido determinar en el período de investigación. 7.º Preferencia del Derecho especial de c. p. sobre las normas de Derecho común. 8.º Ausencia de historial y afección de situaciones registrales en la inscripción de fincas de reemplazo.—3. *Después del procedimiento de concentración:* 1.º Limitación de efectos hipotecarios y traslación y desafectación de situaciones registrales. Valor de los asientos de las antiguas parcelas. 2.º Croquis de las fincas para que tengan acceso al Registro los títulos que impliquen alteración del perímetro de las fincas concentradas. 3.º Libros nuevos para la propiedad agraria concentrada.

Teóricamente la Concentración Parcelaria no debería plantear más problemas registrales que el del cambio de objeto sobre que recaen las relaciones jurídico-inmobiliarias, porque, conforme al principio de inalterabilidad que rige en esta materia, el dominio y las situaciones jurídicas existentes sobre las fincas de procedencia deberían pasar sin variación alguna a las fincas de reemplazo.

Pero esto no es absolutamente así, porque esa traslación tiene lugar conforme «al modo y circunstancias» que establece la Ley de

Concentración Parcelaria y porque el procedimiento de concentración supone, como es natural, una serie de limitaciones que dan lugar a diversos problemas, unos de carácter material y otros de carácter formal, en cada uno de los tres periodos siguientes: antes, durante y después del procedimiento de concentración.

1) ANTES DEL PROCEDIMIENTO.

Comprende este periodo desde que se solicita o inicia el trámite hasta la promulgación del Decreto por el que se declara la urgencia y de utilidad pública la concentración parcelaria de una zona, que es cuando propiamente empieza el procedimiento de concentración. Hasta el Decreto sólo se promueve, bien mediante la solicitud de los interesados o de oficio, un procedimiento de gestión o técnico que tiene la misión primordial de obtener por parte del Servicio de Concentración Parcelaria, en suma del Ministerio de Agricultura, los datos, informaciones y elementos de juicio necesarios para tomar la decisión administrativa de hacer o no una concentración. El procedimiento nace, pues, con el Decreto.

Realmente, en este periodo no se presenta ningún problema registral. El contacto del Servicio de Concentración Parcelaria con el Registro es meramente informativo, a efectos de conocer la situación registral de las zonas que, en la mayoría de los casos, es de ausencia registral corriente desinscribitoria y discordancia con la realidad (1). Por ello es infundada e ilusoria la idea de que la solicitud de concentración parcelaria paraliza la vida registral; lo uno porque desde la solicitud al Decreto, que pueden pasar años y muchos años en algunos casos, por ser muy superior al ritmo de solicitudes que el de terminación de concentraciones, no se altera en nada la vida jurídica de la zona, ni nace el procedimiento; lo otro porque, salvo raras excepciones, los libros registrales de las fincas que se concentran o no existen, o son inactuales, o están en blanco.

(1). Sobre la situación registral de las zonas que se concentran, véase nuestro libro *Régimen de Concentración Parcelaria*, págs. 198 y 199.

2) DURANTE EL PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de concentración parcelaria da origen a una serie de problemas en relación con el Registro que vamos a exponer siguiendo el orden cronológico de su presentación:

1.º *Ausencia del Registro en la investigación de la propiedad.*

La existencia de un Registro que concordase con la realidad, siquiera fuera por lo menos respecto de las fincas inscritas, facilitaría la investigación de la propiedad, como operación necesaria para fijar las Bases de toda concentración y haría imprescindible la presencia del mismo en tal operación.

Pero es una realidad indiscutible que el Registro de la Propiedad no se ajusta a las necesidades del procedimiento de concentración y no sirve en la práctica para hacer la investigación. Su discordancia con el Catastro y con la realidad es innegable en casi todas las zonas de concentración. Por ello, aunque inicialmente se pensara partir del Registro para hacer la investigación, hubo que desistir. El Registro o no existe o es anacrónico a estos efectos.

Las certificaciones registrales que podrían ser el gran instrumento para preparar las Bases de toda concentración, son inaprovechables. Se partió de ellas, pero hubo de prescindirse de las mismas. Además de necesitarse largo tiempo para expedirlas, se referían a pequeños número de fincas, difíciles de identificar, y la mayoría de las veces inscripciones petrificadas, muertas y discordantes con la realidad, no sólo en cuanto a elementos materiales y circunstancias de hecho se refiere, sino en lo que es esencial al Registro, es decir, en cuanto a los derechos y titularidad de las fincas.

2.º *Prevalencia de la legislación posesoria frente a la legitimación registral:*

Precisamente por lo expuesto anteriormente, la legislación de concentración parcelaria ha puesto en entredicho la eficacia de la inscripción y del Registro de la Propiedad a efectos del procedimiento de concentración. En cada caso, para establecer las Bases

de una concentración hay que pisar sobre la tierra e investigar las circunstancias materiales y jurídicas que hay sobre ellas. En el supuesto de discrepancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, prevalece ésta sobre aquél; la posesión en concepto de dueño desplaza siempre a la posesión tabular; al poseedor real en concepto de dueño se le presume propietario antes que al titular registral. Las situaciones posesorias existentes sobre las fincas son siempre respetadas (art. 29). Esta medida aparentemente tan escandalosa, es natural en un sistema como el nuestro, en el que los derechos nacen por el mero consentimiento e incluso la propiedad se adquiere por el título mediante la tradición, sin que la inscripción sea necesaria, ni constitutiva, salvo para la validez o existencia de la hipoteca. Podríamos asegurar que la posesión en concepto de dueño en materia de concentración parcelaria es el único título que, como regla general, legitima la propiedad de las parcelas en las zonas de concentración y permite llevar adelante el procedimiento (2).

Pero la Ley de Concentración Parcelaria no desampara al titular registral, sino que establece en su favor en los artículos 28 y 29 las siguientes medidas en el momento de investigación de la propiedad:

1.^a Al publicar la encuesta de Bases se emplaza especialmente a todos los propietarios que tengan su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad o a las personas que traigan causa de los mismos para que, dentro del plazo de treinta días y 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, puedan formular oposición ante la Comisión Local, aportando certificación registral de los asientos contradictorios y, en su caso, los documentos que acrediten al contradictor como causahabiente de los titulares inscritos, apercibiéndoles de que si no lo hacen dentro de aquel plazo se declarará el dominio de las parcelas y los gravá-

(2) Nos tranquilizaremos si pensamos que incluso en el Derecho germánico, donde la concordancia entre el Registro y la realidad es casi absoluta, existen preceptos semejantes a los expuestos, considerando interesado al poseedor si la identidad del propietario no se desprendiera del Registro de la Propiedad (artículo 13 de la Ley alemana de 14 de julio de 1953).

menes o situaciones jurídicas en la forma que se publica, al efecto de su inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 28).

2.ª Cuando en el período de encuesta de Bases llega a conocimiento de la Comisión Local la existencia, en algún caso concreto, de una discordancia entre el Registro y los resultados de la investigación en curso, se solicita certificación registral del asiento correspondiente, y, comprobada la contradicción, se cita personalmente por una sola vez a los titulares registrales o sus causahabientes, si su paradero fuese conocido, haciéndose en otro caso la citación por edictos. Durante los treinta días siguientes a la citación pueden dichas personas formular oposición ante la Comisión Local.

3.ª En los supuestos de oposición ante la Comisión Local rigen las presunciones establecidas en el párrafo primero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria si en el expediente no aparece acreditada la posesión en concepto de dueño a favor de persona distinta del titular registral.

4.ª Cuando aparece acreditada en el expediente la posesión en concepto de dueño a favor de persona distinta del titular registral, en cuyo caso el poseedor es considerado propietario a efectos de la concentración, la declaración que con respecto a tales fincas se formule en su día en el Acta de Reorganización de la Propiedad, debe expresar la situación registral acreditada por el oponente y la situación real resultante de la investigación.

Frente a todo lo expuesto, es preciso hacer notar que al titular del dominio, tenga o no inscrito su derecho, le asiste la facultad de reclamar en juicio su derecho (art. 14); y debe poder solicitar anotación preventiva de su demanda, que, comunicada además a la Comisión Local, se hará constar en el Acta de Reorganización, títulos e inscripción de las fincas de reemplazo.

3.º *La congelación de la propiedad y el cierre del Registro.*

El procedimiento de concentración parcelaria abre un paréntesis en la vida de las relaciones jurídico-inmobiliaria de cada zona que se concentra, el cual se cierra al terminar el tráfico; pero sólo a efectos del procedimiento; Según esto, publicado el Decreto de

una concentración, el tráfico jurídico y la vida del Registro son inoperantes, no afectan al trámite. Están sentados estos principios en los artículos 41 y 54 de la Ley de Concentración Parcelaria. No hace falta insistir en que ese paréntesis, que es tan largo como el mismo procedimiento de concentración, debe durar cuanto menos mejor; es decir, que la concentración debe hacerse rápidamente.

La finalidad de estos artículos es asegurar que el resultado de la concentración sea congruente con las Bases aunque de hecho hayan cambiado los titulares de los derechos y modificado o extinguido algunas relaciones jurídicas.

Pero esta congelación y cierre del Registro es sólo a efectos del procedimiento de concentración. Al margen de éste, la vida y el tráfico jurídico pueden seguir. Terminada la concentración, los interesados armonizarán sus resultados con la realidad, es decir, con las variaciones habidas fuera del procedimiento.

Terminada la concentración e inscritas las nuevas fincas de reemplazo es cuando se cierra definitivamente el Registro respecto de las viejas parcelas, pudiendo entonces los interesados actualizar sobre los nuevos asientos los actos jurídicos que se hubieran operado, desde que se publicó el Decreto de concentración de la zona, en relación con las parcelas de procedencia, siempre que ello sea compatible con el especial estatuto jurídico de las fincas concentradas.

Esta materia está falta de regulación suficiente, pues requiere:

a) Que, de oficio, los Notarios, Registradores, Jueces y demás funcionarios públicos, en el ejercicio de su función, adviertan y hagan constar en sus actuaciones con motivo de actos jurídicos sobre fincas de zonas de concentración, una vez publicado el correspondiente Decreto, que están sometidos a las limitaciones y efectos de la concentración parcelaria.

b) Que una vez terminada la concentración de una zona y con motivo de la inscripción de las fincas de reemplazo, de oficio se cierran los viejos asientos de todas las parcelas de procedencia de la zona, incluso los de las fincas excluidas que con su propio contenido deben abrir nuevos asientos, como las fincas de reemplazo, y quedar sometidas al mismo régimen jurídico.

c) Los asientos practicados en las parcelas de procedencia con posterioridad a la fecha del Decreto de Concentración de la zona, podrán ser trasladados por los interesados a las fincas de reemplazo, al margen del procedimiento de concentración y siempre que respeten las normas del nuevo estatuto que rige las fincas concentradas.

4.º *Obligatoriedad inicial de la inscripción al terminarse el procedimiento de concentración. Se trata de una verdadera inmatriculación de oficio.*

De forma imperativa, el apartado 1.º del artículo 55 de la Ley de Concentración Parcelaria establece que las fincas y situaciones jurídicas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán «inexcusablemente» inscritas en el Registro.

El fundamento de esta obligatoriedad es doble. De una parte está en armonía con los fines clásicos del Registro de la Propiedad. De otra, novísimas razones pretenden que el Registro, la inscripción, por necesidades públicas y utilidad social, garantice la conservación de la propiedad de la tierra dentro de aquellos límites que son imprescindibles para que, conforme a su naturaleza, cumpla el objetivo de su fin, desde el punto de vista económico, social y político.

Claro que la Ley de Concentración Parcelaria se refiere a la inexcusabilidad de la inscripción inicialmente cuando se termina la concentración; no subsiguientemente, como régimen estatuido para la propiedad concentrada, lo cual es un fallo que sería interesante remediar antes de que se empiece a romper la armonía que el procedimiento de concentración crea entre el Registro y la realidad extrarregistral.

El carácter que presenta la registración de las nuevas fincas de reemplazo como consecuencia de la concentración parcelaria de la propiedad rústica de una zona, es el de una inmatriculación obligatoria.

El procedimiento de concentración parcelaria hace nacer fincas nuevas que antes no existían; su causa está no en negocio jurídico alguno, sino en el expediente de concentración; las viejas parcelas han desaparecido físicamente; no existen. De aquí se deriva

que los títulos de concentración parcelaria, como nos parece, sean una titulación originaria, obligatoria y legal y no una titulación supletoria, facultativa y convencional, lo cual nos da la solución a ciertos problemas de aspecto tributario.

El ingreso de las nuevas fincas en el Registro de la Propiedad parece ser una inmatriculación registral; un nuevo y especialísimo modo de inmatriculación que se caracteriza por la seguridad de la existencia de la finca sin posibilidad de doble inscripción, por la certeza de la descripción y datos físicos de la misma y por la concordancia absoluta entre el asiento, el título, el Catastro y la realidad.

Mediante este asiento se inaugura el historial hipotecario de las nuevas fincas, sin hacer siquiera referencia a las parcelas de procedencia, en cuya equivalencia se adjudican (art. 55, 1.º).

5.º *La calificación registral.*

La calificación registral en materia de concentración parcelaria tiene lugar con motivo de la presentación al Registro de los títulos de propiedad de todas las nuevas fincas de reemplazo de cada zona.

Se trata de una actividad profesional que hace el Registrador en el ejercicio de su función pública, al margen de su condición de vocal de la Comisión Local de Concentración Parcelaria, y que produce como consecuencia los efectos de extender, suspender o negar los asientos que se derivan de los títulos de concentración.

Estudiaremos las siguientes particularidades:

a) *Títulos de concentración.*

Se entiende por títulos de concentración los títulos de propiedad corresponsdientes a cada una de las fincas de reemplazo, autorizados por el Notario titular del Protocolo del Acta de Reorganización de cada zona. Estos títulos son una consecuencia o efecto del procedimiento de concentración parcelaria, necesariamente expedidos por Notario, según mandato del legislador, por razones de utilidad pública, como por razones de utilidad pública, se manda inscribir, de donde se desprende que los títulos de concentración parcelaria no participan de la naturaleza de la titulación su-

pletoria de carácter registral cuya misión es habilitarse de un título idóneo para inscribir cuando se carece de él, en este caso se trata de títulos idóneos proporcionados gratuitamente a los particulares por el Estado, lo mismo que la inscripción y la nueva estructura de las fincas de reemplazo.

b) *Competencia.*

Corresponde la calificación al Registrador que lo sea titular del Registro donde han de inscribirse los títulos de concentración, que es precisamente aquel donde territorialmente está incluida la zona de concentración y cuyo Registrador forma parte de la correspondiente Comisión Local (art. 6).

c) *Promoción registral.*

Corresponde a la Comisión Local promover la inscripción en el Registro de los títulos de propiedad de las fincas de reemplazo, al que se remite también un plano general de la zona concentrada autorizado por el Servicio de Concentración Parcelaria (artículos 6 y 37).

La presentación puede hacerse en un solo acto o escalonadamente, pero ha de procurarse que todos los títulos de la zona queden presentados dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de presentación del primero de ellos (art. 51. O. C. y núm. 3 del Arancel especial de 26 de julio de 1956).

Antes de presentar los títulos a registro pasan por la Abogacía del Estado u Oficina Liquidadora de Derechos reales, a fin de poner en ellos la nota de exención correspondiente.

d) *Calificación propiamente dicha.*

La legislación especial de concentración parcelaria dedica la regla sexta del artículo 55 al principio de legalidad siguiendo un criterio semejante al regulado por el artículo 99 del Reglamento Hipotecario; respecto a la calificación de los documentos judiciales, con la salvedad de prescindir de los obstáculos que surjan en el Registro de los asientos de las antiguas parcelas.

Así, pues, dispone la regla de referencia, según la nueva redacción que le dió el Decreto-Ley de 25 de febrero de 1960, que los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos a que haya

lugar, conforme a las normas establecidas en la Ley de Concentración Parcelaria, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, o de la inadecuación del procedimiento, de la inobservancia de las formalidades extrínsecas del documento presentado, o de los obstáculos que surjan del Registro distintos de los asientos de las antiguas parcelas.

Según esta norma, el Registrador debe tener en cuenta, para calificar los títulos de concentración presentados al Registro, lo siguiente:

1.º La competencia de los órganos. Es competente la Comisión Local que aprueba el Acta de Reorganización y presenta los títulos al Registro.

2.º La legalidad o adecuación del procedimiento. Se refleja en el Acta de Reorganización y, en consecuencia, en su copia parcial que es el título autorizado por el Notario titular.

3.º La observancia de las formalidades extrínsecas del título presentado. Esto conforme a la legislación notarial y al uso comúnmente aceptado.

4.º Los obstáculos del Registro distintos de los asientos de las antiguas parcelas. Habrá que tener en cuenta aquí el perímetro de la zona y las fincas excluidas de la concentración.

Como instrumento para verificar esta calificación, el Registrador debe contar con el Derecho especial de concentración parcelaria, de rango principal, incluido el Decreto de cada zona, y subsidiariamente con las normas jurídicas ordinarias que rigen en la materia; con los títulos presentados; con el plano general de la zona concentrada autorizado por el Servicio de Concentración Parcelaria; con la relación y orden de fincas excluidas de la concentración que se envía al Registro a la vez que el perímetro de la zona cuando se produce la firmeza de Bases; y con los asientos que resulten del Registro distintos de los asientos de las antiguas parcelas.

e) *Efectos y recursos contra ella.*

Dos supuestos pueden producirse con motivo de la calificación de los títulos de concentración:

1.º Que no se aprecien defecto u obstáculos que impidan la inscripción.

En este caso, el Registrador practica los asientos que se derivan del título, devuelve éste a la Comisión Local y ésta lo entrega a los interesados.

2.º Que se aprecie la existencia de defectos u obstáculos registrales que impidan la inscripción.

En tal supuesto, el Registrador devuelve los títulos a la Comisión Local sin nota alguna, pero con oficio de remisión en el que se expresan los defectos u obstáculos apreciados, a fin de que la citada Comisión lleve a cabo las rectificaciones que procedan en el Acta de Reorganización, por los trámites reglamentarios (artículo 52 O. C.).

Contra la calificación del Registrador denegando o suspendiendo la inscripción de los títulos de concentración presentados a Registro, puede establecerse recurso gubernativo, que se tramita conforme a lo establecido en la vigente Ley Hipotecaria y su Reglamento (art. 55, 6.ª).

Pueden interponer este recurso la Comisión Local que presentó los títulos a Registro y el Servicio de Concentración Parcelaria a quien la legislación de Concentración Parcelaria otorga personalidad expresa a estos efectos (arts. 52 O.C.; 6, 37, 55 u. L.C.P.).

6. Inscripción limitada a las situaciones jurídico-reales que se hayan podido determinar en el periodo de investigación.

No se inscriben todas las situaciones jurídicas de las parcelas de procedencia como resultaría de la aplicación literal del artículo 3.º de la Ley de Concentración Parcelaria, sino solamente aquellas que se hayan determinado en el periodo de investigación (revista «D.G.R.N.», de 31-I-61).

Según el artículo 55 de la Ley de Concentración Parcelaria, son objeto de la inscripción en el Registro de la Propiedad «las fincas y situaciones jurídicas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad», una vez firme el proyecto y aprobada el Acta de Reorganización.

Las situaciones jurídicas a que se refiere este artículo son evidentemente aquellas que, siendo de carácter real, están acredita-

das en el expediente y se expresan en el título con todas las circunstancias necesarias para la inscripción (37, 55). Las situaciones no acreditadas en el expediente y que no resulten del proyecto no se inscriben como consecuencia del trámite de concentración aunque después pueden trasladarlas los interesados a los nuevos asientos, bien por acuerdo de los interesados, bien por resolución judicial, bien por el procedimiento de traslación de cargas y situaciones jurídicas si procediesen de asientos registrales de las viejas parcelas aportadas.

7. Preferencia del Derecho especial de concentración parcelaria sobre las normas de derecho común.

La inscripción de las fincas o situaciones jurídicas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad, se hace inexcusablemente en el Registro de acuerdo con las normas que establece el artículo 55 de la Ley de Concentración Parcelaria, entendiéndose modificada, en lo necesario, la vigente legislación hipotecaria.

Resulta, pues, del precepto de referencia, que las normas de carácter hipotecario en materia de concentración parcelaria por su orden jerárquico de aplicación, son las siguientes:

a') Las establecidas en la legislación especial vigente de concentración parcelaria.

b') Las de la legislación hipotecaria común o general no modificadas por los anteriores.

La Dirección General de los Registros, en su resolución de 31 de enero de 1961, dice a este tenor que el carácter de normas de derecho especial que poseen todas las disposiciones de Concentración Parcelaria derivado de las necesidades específicas que pretenden solucionar y dirigidas a la regulación de concretas relaciones jurídicas, las hace inicialmente preferentes, dentro de su ámbito, a las normas de derecho común.

8. Ausencia de historial y afección de situaciones registrales en la inscripción de fincas de reemplazo.

El procedimiento de Concentración Parcelaria hace nacer fincas nuevas que antes no existían; su causa está no en negocio

jurídico alguno, sino en el expediente de concentración; las viejas parcelas han desaparecido físicamente, no existen.

Por ello, como hemos dicho, el ingreso de las nuevas fincas en el Registro de la Propiedad parece ser una inmatriculación registral; un nuevo modo de inmatriculación.

Mediante este asiento se inaugura el historial hipotecario de las nuevas fincas sin hacer referencia a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican (art. 55, 1.º), si bien se hace constar en la inscripción que las fincas de reemplazo quedan afectadas por las situaciones registrales relativas a las parcelas de procedencia que fueren trasladadas a la legislación de contratación parcelaria (art. 55-3).

La regla general expuesta está ratificada en la misma norma primera del artículo 55, al decir que no se hará referencia a las parcelas de procedencia, aun cuando éstas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración, sin que tal criterio pueda suponer desprecio del titular inscrito, por cuanto que:

a') Puede formular la oposición, documentada con certificación registral, que regula el artículo 28 en su párrafo segundo, contra las atribuciones provisionales hechas por la Comisión Local.

b') Si la Comisión conoce durante el periodo de encuesta sobre Bases, una contradicción entre el Registro y los resultados de la investigación, solicita certificación del asiento o asientos contradictorios y procede en la forma que regula el artículo 29 en defensa del titular registral a efectos de salvar la contradicción.

c') Los pronunciamientos hechos en el expediente de concentración no impiden que los afectados por ellos acudan ante los Tribunales para contender acerca de las situaciones jurídicas que sirvieron para adoptarlos (arts. 4 y 56). Sin que las inscripciones practicadas puedan significar obstáculo a tales reclamaciones durante los cinco años en que la fe pública registral queda en suspenso (art. 55, normas 1.ª y 2.ª).

d') El titular registral puede gozar, en orden a las fincas de reemplazo, de la misma posición jurídico-hipotecaria que tenía respecto de las de procedencia, incluso, como en el caso anterior,

para el ejercicio del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, utilizando el sencillo procedimiento de la norma 5.ª del art. 55; y

e) En los casos que regula el artículo 57 supuestos de despojo o perjuicio de determinados derechos, el titular registral es indemnizado por el Estado.

3) DESPUÉS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCENTRACIÓN.

1.º *Limitación de efectos hipotecarios y la traslación y desafección de situaciones registrales. Valor de los asientos de las antiguas parcelas.*

El principio de fe pública registral no protege al inmatriculante, titular de la finca de reemplazo, salvo cuando se trate de fincas de procedencia inscritas a las que alcance tal beneficio y cuya sustancia hipotecaria, por decirlo así, se traslada a la inscripción de las fincas de reemplazo. La razón está en que esta primera inscripción, que trae su causa del expediente de concentración, no prejuzga la inexistencia de algún titular de mejor derecho (artículo 4, 43 y 56).

Tampoco prejuzga la inscripción que la finca de reemplazo esté libre de cargas.

Por todo lo anterior, se hace constar en estas inscripciones que las nuevas fincas de reemplazo quedan afectadas por las situaciones registrales relativas a las parcelas de procedencia que fueren trasladadas conforme a la legislación de concentración parcelaria (artículo 556).

Esa afección registral a posibles situaciones registrales contradictorias o ignoradas de hecho de las parcelas de procedencia, significa una reforzada garantía para las situaciones jurídico-reales inscritas en el Registro, que, una vez trasladadas, por ejemplo, permitiría incluso al titular registral de la finca de procedencia poner en juego, en su caso, el procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

Frente a la amenaza que supone esa afección registral, que pone en entredicho la idoneidad de las fincas de reemplazo para su tráfico y para el crédito, el legislador creó un procedimiento de

desafectación de cargas en la norma 5.^a del artículo 55, para la liberación de la finca de tal afección, mediante el cual se logra que la finca de reemplazo pueda manifestar su titularidad registral sin temores a la existencia de otro titular del dominio o Derecho real inscrito.

En armonía con lo anterior, las inscripciones de las fincas de reemplazo que se practican en el Registro como consecuencia de la concentración parcelaria, no surten efecto respecto de terceros hasta transcurridos cinco años desde su fecha (art. 55, 1.^a). De otra parte, los titulares registrales del dominio de las parcelas de procedencia, en el supuesto de haberse adjudicado dicho dominio en las Bases de la concentración a otras personas u otros titulares registrales de Derechos reales que no hubieren sido citados personalmente, conforme dispone el artículo 29 de la Ley, conservan durante cinco años, a contar de la nueva inscripción y con efecto, respecto de terceros, el derecho de instar la traslación de su situación registral a la finca de reemplazo correspondiente, pudiendo pedir anotación preventiva de su solicitud, llevándose a cabo la traslación por acuerdo entre las partes o por el trámite de la norma 2.^a del artículo 55.

El titular de la situación trasladada puede ejercitar los derechos derivados del mismo, incluso el procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria. También puede hacerse la traslación pasados cinco años, pero en este caso no perjudica a terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Para contrarrestar la limitación de efectos señalada, el Juez puede declarar, a petición del titular registral de la finca de reemplazo por el procedimiento de desafectación, que en los asientos registrales de las parcelas de procedencia no hay nada que se oponga a la titularidad registral atribuida a las nuevas fincas, haciendo constar tal declaración en el Registro de la Propiedad con plenitud de efectos respecto de terceros (art. 55).

La limitación de efectos hipotecarios, hasta transcurridos cinco años desde su fecha, que señala el artículo 55, es excesiva:

Tiene su origen esta limitación en la primitiva Ley de 1952, al decir que «los asientos de inmatriculación quedarán sujetos a la suspensión de efectos en cuanto a terceros, que establece el artículo 207 de la Ley Hipotecaria (art. 7.º, III). Al elaborarse la re-

forma de 1955 los dos años del art. 207 de la Ley Hipotecaria se elevaron a cinco.

Sin embargo, es preciso que se suprima la suspensión de efectos señalada, para no menoscabar el valor en venta de las fincas de reemplazo y para hacer inmediatamente posible el crédito territorial. La experiencia garantiza que el procedimiento de concentración, máxime si se le dan algunos retoques, puede asegurar sin temor, tanto a los titulares del dominio y derechos inscritos, como a quienes lo sean de fincas y situaciones no inscritas. Por ello sería interesante atribuir al expediente de concentración parcelaria los mismos efectos hipotecarios que al expediente de dominio de la Ley Hipotecaria y establecer a la vez un sistema de seguro e indemnización para los supuestos despojos que pudieran ocurrir.

2.º Croquis de las fincas para que tengan acceso al Registro los títulos que impliquen alteración del perímetro de las fincas concentradas.

Para poder tener acceso al Registro algún título que implique alteración en el perímetro de las fincas concentradas, se precisa acompañarlo de un croquis en papel transparente a la misma escala que el plano que obre en el Registro, y que refleje con suficiente claridad, a juicio del Registrador, la alteración de que se trate; el Registrador archiva el plano como adicional al plano general de la zona concentrada (art. 65).

3.º Libros nuevos para la propiedad agraria concentrada.

Desde el punto de vista formal sería de gran interés práctico hacer las nuevas inscripciones de las fincas de reemplazo, mejor dicho, de toda la propiedad agraria de las zonas concentradas, en libros nuevos destinados especialmente a ellas. De otra forma, y hasta que no se logre la aspiración de superar ciertas deficiencias, como el hacer coincidir la zona con el término municipal y someter al nuevo estatuto jurídico de la propiedad concentrada, del que se tratará oportunamente todas las fincas rústicas de la zona, aun las excluidas, resulta que se puede producir cierta confusión en los Registros donde se inmatriculan fincas de concentración parcelaria.

Así puede ocurrir que en los libros registrales correspondientes a un mismo municipio, se entremezclen asientos de las siguientes clases de fincas: urbanas y rústicas; de éstas, unas que estén en el perímetro de la zona de concentración y otras no, según que la zona comprenda o no todo el término; la del perímetro de concentración pueden ser unas excluidas y otras incluidas, pues si bien éstas han desaparecido físicamente, allí quedan registralmente en sus propios folios; y las nuevas fincas de reemplazo, unas que se presumen divisibles y otras que se inscriben con la circunstancia expresa de indivisibles si tienen esta característica.

JUAN JOSÉ SANZ JARQUE.