

El procedimiento de Concentración Parcelaria y el Registro de la Propiedad

SUMARIO.—I. IDEAS GENERALES SOBRE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.—A) *Concepciones.* B) *Fines.* C) *Efectos.*—II. SÍNTESIS DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA.—A) *Organismos que en él intervienen.* B) *Momentos que comprende.* C) *Notas que le caracterizan.* D) *Garantías legales que ofrece.*—III. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN RELACIÓN CON CADA UNO DE LOS MOMENTOS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA.—Cuestiones: I. *Situación registral, en general, de los términos municipales en que se inicia la C. P.*—II. *Datos del Informe previo relacionados con el Registro.*—III. *Efectos que produce el Decreto de C. P. en relación con el tráfico jurídico y el régimen inmobiliario de la zona a concentrar.*—IV. *La investigación de la propiedad. El poseedor en concepto de dueño. El Registro y las certificaciones registrales.*—V. *Especial emplazamiento al titular registral, su oposición ante la Comisión local. Contenido e importancia de las Bases; eficacia de la declaración de dominio. La congelación de la propiedad y el cierre del Registro.*—VI. *Expresión registral de la indivisibilidad de las fincas de reemplazo según las unidades mínimas de cultivo y tipo de aprovechamiento.*—VII. *Ideas que juegan en la ordenación del anteproyecto.*—VIII. *Normas para la redacción definitiva del proyecto en su aspecto estrictamente jurídico; efectos que éste produce.*—IX. 1) *Circunstancias generales y particulares del acta de reorganización y de los títulos.* 2) *La inscripción:* A) *Su carácter.* B) *Presentación, calificación, recursos y honorarios.* C) *Formalización y modelo de la misma.* D) *Efectos de la inscripción.* E) *Valor de los antiguos asientos.* 3) *Coordinación con el Catastro.*—X. *Situación registral al terminar el procedimiento.*—IV. EL ESPECIAL ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD CONCENTRADA Y SU NECESARIA EVOLUCIÓN.

I.—IDEAS GENERALES SOBRE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

La Ley de 20 de diciembre de 1952 es la primera Ley de Concentración Parcelaria en España. Actualmente rige el texto refundido de 10 de agosto de 1955. Al amparo de ambos textos legales se inició la mejora de concentración en nuestra Patria; se han concentrado 32.766 hectáreas, correspondientes a 23 pueblos y se extiende actualmente el procedimiento a 1.277.202 hectáreas de 666 pueblos, que pertenecen a 97 partidos y 28 provincias (1).

El problema de la concentración parcelaria no es de hoy ni es únicamente de nuestra Patria. En el siglo pasado hubo ya voces autorizadas sobre la materia. Al efecto, son expresivas aquellas palabras de Fermín Caballero (2), cuando decía: «Introducid en nuestra labranza todos los aparatos y métodos de buen cultivo que sanciona la ciencia experimental; plantead Leyes hipotecarias, de crédito territorial y Bancos agrícolas sabiamente combinados; ilustrad cuanto es posible a los labriegos, y que, amén de todo, les vengan dos o tres años seguidos de cosechas abundantes; como las tierras continúen despedazadas, os anuncio que nada sólido y durable se habrá hecho en favor de la población rural». Por otra parte, desde fines del siglo XVIII han sido numerosos los trabajos y proyectos, tanto particulares como oficiales, para resolver el problema del parcelamiento (3).

(1) Las provincias a las que actualmente se extiende la concentración parcelaria son las siguientes: Ávila, Alava, Badajoz, Burgos, Cáceres, Cuenca, Granada, Guadalajara, La Coruña, León, Logroño, Madrid, Navarra, Orense, Palencia, Pontevedra, Salamanca, Santander, Segovia, Soria, Teruel, Vizcaya, Valencia, Valladolid, Zamora y Zaragoza. (Enero, 1958.)

(2) En su Memoria sobre el fomento de la población rural, premiada por la Academia de Ciencias Morales y Políticas en 1832. Se ocuparon también de los problemas que directa o indirectamente afectan a la C. P. hasta la Ley de 1952, en valiosos estudios y trabajos, entre otros: Jovellanos, Colmeiro, Azcárate, Ramírez Ramos, Ondevilla, Vizconde de Eza, Gascón, La Serna, Severino Aznar, Manuel García Badell, Antón Caro, Bernardo de Mesanza, Angel Arrüe, Rosón Pérez, y González Moreno Balda.

(3) Entre los más importantes citaremos los siguientes: Informe sobre la Ley Agraria, de Jovellanos; Memoria de Colmeiro en 1842; Proyecto de Ley de don Eduardo Chao en 1863; Propuestas sobre indivisibilidad de las fincas rústicas menores de una hectárea en la sucesión *ab intestato*, y creación del que llamó «hogar rústico», por el Registrador don Diego Pazos; Proyecto de Ley de 1906, que defiende el coto acasado, y en este sentido otros de 1845, 1855, 1849 y 1863; Proyecto de Ley de 1907 sobre concentración parcelaria, que comprendía sesenta artículos en seis capítulos; y, finalmente, diversos

En Europa el problema de concentración parcelaria afecta a casi todas sus naciones. El Alemania se está concentrando desde el siglo xvi; por el Reglamento de 1781 se realizaron en Baviera 780 concentraciones. Actualmente existen Leyes especiales de Concentración en Francia, Alemania, Suiza, Holanda, Bélgica y los Países Escandinavos (4).

Congresos sindicales de 1945 a 1952, que estudiaron ponencias y aprobaron interesantes conclusiones sobre la materia. De otra parte, como textos positivos que favorecían la concentración de tierras, podemos citar el art. 1.523 del Código Civil, que establece el derecho de retracto para los propietarios de tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea, y el núm. 19 del art. 6.º del Reglamento de Impuestos de Derechos Reales de 1947, que dispone la exención del mismo de las permutas de bienes rústicos que se realicen para agregar cualquiera de las fincas a otras colindantes, siempre que la suma de los bienes permutados no exceda de 2.000 pesetas.

(4) En Francia, la C. P. se rige por la Ley fundamental de 9 de marzo de 1941, confirmada por la Orden de 7 de julio de 1945, que anuló la legislación anterior (Ley del 27 de noviembre de 1918, la así llamada «Ley Chauveau», Ley de 4 de marzo de 1919 y Decreto-Ley del 30 de octubre de 1935). En lo que se refiere a la importancia de los trabajos realizados hasta hoy, las siguientes cifras lo indicarán:

Bajo el régimen de las Leyes del 27 de noviembre de 1918 y del 4 de marzo de 1919 se han realizado unas 615 concentraciones sobre una superficie de 300.000 hectáreas.

Bajo el régimen de la Ley de 9 de marzo de 1941, y desde 1945, las estadísticas publicadas hasta el día 1 de octubre de 1956 indican: Operaciones terminadas: 2.866 Municipios, con 2.019.877 hectáreas; operaciones en curso: 1.186 ídem con 859.637 ídem; operaciones solicitadas: 1.694 ídem, con 1.311.587 ídem. En total se han o serán concentrados 5.746 Municipios, con una superficie total de 4.191.131 hectáreas. Por tanto, aproximadamente un 13.15 por 100 del territorio es afectado por las operaciones de concentración (M. Malterre).

En Alemania, la primera disposición importante data de principios o mediados del siglo xix; el 5 de noviembre de 1853 se promulgó la Ley de C. P. del Ducado de Gotha. En 1936 se promulgó la Ley de C. P. del Reich. Después de la guerra, diversas regiones han proseguido sus trabajos de concentración, de acuerdo con los preceptos de esta Ley, mientras que Baviera, proclamada Estado en 1946, volvió a la aplicación de su anterior legislación. Con fecha 14 de julio de 1953 se crea el Estado Federal Alemán. En la Ley de creación se faculta a los Gobiernos regionales para modificar las prescripciones federales que afectan a cuestiones básicas con otras propias, mas de acuerdo con su idiosincrasia y costumbres. En 1956 el total de hectáreas nuevamente distribuidas alcanza a 200.000. Al mismo tiempo se liquidaron completamente diversas empresas de años anteriores y que afectaban a unas 9.500 hectáreas. En el año de referencia solicitaron la concentración 436 Municipios, con una superficie útil de 236.000 hectáreas. Finalmente, hemos de resaltar que en 1956 las operaciones de concentración estaban en pleno desarrollo en 3.700 zonas, con una superficie de 2.160.000 hectáreas en números redondos (Hans Gamperl).

En Suiza, la Ley Federal de 1838, el Código Civil Social de 1812 y el Código de Obligaciones, en su art. 296, regulan los reagrupamientos de la pro-

La razón de ser o fundamento de la concentración parcelaria está en un problema de carácter económico-social—el estado improductivo o explotación antieconómica de la tierra (5)—, cuya resolución corresponde a la técnica agronómica y al Derecho. Por ello, el estudio de la concentración parcelaria presenta hoy gran importancia y afecta principalmente a las ciencias económico-sociales, a las técnicas y a las jurídicas.

La concentración parcelaria está llamada a revolucionar el estado social y económico de nuestra economía agraria (6); es el modo de rehabilitar la tierra destrozada y, en suma, de hacer que la propiedad rústica, sin dejar de ser un derecho subjetivo, cumpla su misión de ser idóneamente un elemento funcional imprescindible para la nutrición del cuerpo social.

A) *Concepciones.*

No pretendemos dar un concepto preciso de la concentración parcelaria; ello requiere un mayor y profundo estudio sobre su naturaleza (7). Nos limitaremos únicamente, en esta ocasión, a exponer diversas concepciones sobre la misma.

piedad. Actualmente rige la Ley Federal sobre Agricultura de 1951, que ha entrado en vigor el 1 de enero de 1955.

En Holanda se inició la C. P. en 1924; después de las Leyes de 1924, 1938 y 1947, actualmente está en vigor la de 3 de noviembre de 1954. En Dinamarca es de interés la Ley de 3 de abril de 1925. En Bélgica rige la Ley de 25 de junio de 1956, a tenor de la cual se están llevando a cabo las primeras concentraciones.

En Suecia, desde mediados del siglo XVIII la casi totalidad de los campos de las praderas y de los bosques han sido objeto de concentración. La Ley fundamental es de 1926, complementada por disposiciones posteriores, a cuyo amparo, durante el período de 1949 y 1952, se terminaron 918 concentraciones.

(5) Debido al minifundio, al parvifundio y al vicio y posibilidad legal, por la vigencia de textos anacrónicos, del microparcelamiento. El concepto de minifundio es harto sabido; pero queremos aclarar, por ser palabras no universalmente admitidas, que por microparcelamiento entendemos la atomizadora división de las fincas, y por parvifundio la diseminación irracional de las parcelas de un mismo propietario por todo un término municipal. Las explotaciones en «harapos» son la regla general en la mitad Norte de España.

(6) Beneyto Sanchis, *Ensayo de C. P. en España*, conferencia pronunciada en el Instituto de Estudios Jurídicos en mayo de 1955.

(7) Roca Sastre trata de esta materia en su *Apéndice de adaptación al Derecho Hipotecario*. 5.ª edic., pág. 38. Resumiendo a este autor, resulta que se ha dicho de la C. P. que es una expropiación forzosa por causa de utilidad pública, con la variante de que la indemnización se satisface no en dinero, sino en bienes de la misma especie y calidad; una permuta forzosa o coactiva; una partición o, mejor dicho, una repartición nueva; y una subro-

Beneyto acepta tres modalidades de concentración: una, con sentido restringido: agrupación de parcelas dentro de limitadas posibilidades, en extensiones más amplias, sin trazar ni construir nueva red de caminos ni obras. Otra, con sentido medio: hacer una agrupación más intensa, con nueva red de caminos y pequeñas obras de mejoras. Y, por último, la de sentido más amplio, que puede considerarse como una auténtica organización de la pequeña y mediana propiedad rural; es decir, la que lleva a los núcleos rurales mejoras de todas clases que, incluso, son necesarias, no ya desde el punto de vista productivo, sino de la civilización, haciendo más agradable la vida en el campo con la desarticulación consiguiente de la emigración de la población campesina a las ciudades (8).

Hans Gamperl considera como objeto y propósito de la moderna concentración la creación de todas aquellas condiciones que hagan la explotación agrícola lo más racional posible, dándole un comprobado beneficio líquido, de modo que con una disminución de mano de obra y capital sea posible alcanzar un alto rendimiento neto. Ello principalmente mediante el llamado «Método de mejora integral», con el que se pretende no sólo crear superficies de explotación suficientemente extensas y favorablemente conformadas, sino reorganizar también las características de caminos e instalaciones de regadíos; mejorar las clases de cultivo y labores; corregir la estructura interna, por ampliación de cada

gación real forzosa (preámbulo de la Ley del 52). No obstante, para el autor de referencia se trata de una subrogación real de carácter forzoso, directo e integral, cuya verdadera naturaleza jurídica se determina en las tres siguientes notas que resultan de su concepto, que después transcribiremos, sobre la C. P.: a) Es una actividad de la Administración del Estado. b) Esta actividad está dirigida a conseguir un fin próximo (concentrar el mayor número posible de fincas de un mismo propietario que antes se hallaban diseminadas), base de un fin remoto (el mejoramiento de la explotación o producción agrícola en España). Para conseguir el fin próximo se emplea el medio o instrumento de la subrogación real forzosa, directa e integral.

Según Ballarín, la C. P. debe encuadrarse en el amplio género moderno de las limitaciones de la propiedad por causa de utilidad pública (*Introducción al estudio de la Ley de C. P.*, «Rev. de Est. Agro-Sociales», núm. 4, 1953, páginas 69 y ss.).

(8) En la conferencia citada; donde, además, dice así: «Quizá esta última dé ocasión algún día a una concentración no iniciada en ningún país del mundo: la concentración de pueblos y núcleos de la población rural, que haciendo más grata la vida en el campo, frene el éxodo y la atracción de las grandes poblaciones.»

explotación, y, como solución ideal, establecer explotaciones agrícolas cerradas, destruyendo patrimonios dispersos para ser nuevamente organizados como explotaciones autónomas en coto redondo. Con el fin de resolver en todo el país el problema de la distribución parcelaria, creando superficies de explotación de extensión suficientes para lograr una agricultura tecnificada (9).

R. Malterre adopta la definición propuesta por los señores Mahillon y Vinchent en su libro titulado *Etudes sur le remembrement rural*: «Se puede definir la concentración como la reunión, en interés de la agricultura, de los bienes rurales no edificados de determinado territorio y su justo reparto en partes equivalentes entre los propietarios de los bienes en cuestión, acompañado o no de una modificación de la red de caminos» (10).

Algunos autores pretenden dar un concepto legal de la concentración. Raymond Genty, con referencia a la legislación francesa, dice así: «El art. 19 del Código Rural, basándose sobre sus formas y su fin, concreta: «La concentración aplicable a las propiedades rurales no edificadas se realiza por medio de una nueva distribución de las parcelas divididas y dispersadas. Tiene como propósito exclusivo el de mejorar la explotación agrícola de los bienes sometidos a ella. Debe tender a formar explotaciones rurales unidas o de grandes parcelas bien agrupadas.»

Se trata en este caso de una operación realizada por vía reglamentaria, con la tendencia de mejorar las condiciones de explotación de los bienes afectados por ella, sustituyendo una división parcelaria defectuosa por una nueva división, teniendo en cuenta especialmente las exigencias de la mecanización de los métodos de cultivo.

Convenimos, pues, en llamar concentración propiamente dicha a ese procedimiento reglamentario que se ejerce colectivamente y por vía de autoridad sobre la totalidad de un territorio, frecuentemente de un término municipal.

En cambio reservamos el concepto más general de «re-agrupación» a las operaciones que se deben únicamente a las iniciativas

(9) *La concentración parcelaria en la República Federal Alemana*, conferencia pronunciada en el Instituto de Investigaciones Agronómicas de Madrid el 17 de septiembre de 1957.

(10) *Aspects juridiques du remembrement rural. Etude de droit privé*, R. Malterre, Notaire, Longjumeau (Seine-et-Oise).

privadas y que, aunque persigan el mismo fin, utilizan las fórmulas jurídicas corrientes, procediendo en particular por medio de adquisiciones, ventas y, sobre todo, de intercambios amistosos» (11).

Para Ballardín, la concentración parcelaria es aquel conjunto de operaciones técnicas y jurídicas realizadas por la Administración con el fin de reorganizar, en cuanto a su base territorial, las explotaciones agrarias radicadas en un perímetro determinado, resolviendo además, en caso necesario, problemas de carácter social (12).

González Pérez dice que es aquella función administrativa por la que se reorganiza la propiedad rústica de una zona, asignando a cada propietario una porción de terrenos equivalentes en extensión a otros de que se le priva, pero en mejores condiciones para su cultivo, mediante las oportunas compensaciones por la diferente clase de tierras (13).

Y Roca Sastre nos da el siguiente concepto de la C. P.: «Es la actividad de la Administración del Estado cuyo objeto es conseguir que el dominio, con los derechos y afecciones reales que lo gravan, así como la posesión y las demás relaciones y características jurídicas que recaigan sobre las fincas rústicas diseminadas dentro de la zona que el Gobierno determine, pertenecientes a un mismo propietario o cultivadas por un mismo agricultor (fincas de procedencia), queden trasladados, por vía de subrogación real forzosa, a otras fincas rústicas contiguas dentro de la misma zona (lote de reemplazo), y así, reciprocamente, en cuanto sea posible, para lograr que en lo sucesivo resulten colindantes entre sí, o sean

(11) *Le morcellement et le remembrement rural, étude de pratique notariale*, Raymond Genty, Notaire, Villiers-sur-Loir (Loir-et-Cher).—Para Schlitte «la concentración es una operación que, efectuada a petición de los interesados o de una mayoría determinada por la Ley y mediante un procedimiento seguido por las autoridades competentes, según las reglas generales, tiene por objeto reunir las parcelas entremezcladas de todo o parte de un término municipal en una o varias masas, tan extensas como sea posible, atribuyendo a cada interesado la parte proporcional que le corresponda después de medidas y valoradas, con deducción de la porción necesaria para obras de utilidad común, debiendo cada propietario recibir piezas de tierra colocadas en las condiciones más favorables para el cultivo desde el punto de vista de la configuración, del acceso y del desagüe, liberadas las servidumbres, y de una calidad semejante o idéntica a la de las parcelas que poseyera anteriormente».

(12) *Introducción al estudio de la Ley de Concentración Parcelaria*, «Revista de Est. Agro-Sociales», núm. 4, julio-sept., 1953, pág. 78.

(13) *Anuario de Derecho Civil*, enero-marzo 1953, pág. 134.

concentradas el mayor número de fincas rústicas poseídas por un mismo propietario o cultivadas por un mismo agricultor, a los fines de mejorar la producción agrícola» (14).

En su sentido legal amplio, supone la Concentración Parcelaria una nueva ordenación de la propiedad, o, mejor, la reorganización de la propiedad rústica de una zona (arts. 37, 55, 59 y 65) (15). A cada propietario se adjudican las correspondientes fincas de reemplazo en equivalencia de las parcelas de procedencia atribuidas a los mismos (arts. 33, 34 y 35). El dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tienen por base las parcelas sujetas a concentración pasan a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo, del modo y con las circunstancias que establece la Ley; no obstante, las servidumbres prediales se extinguen, son conservadas, modificadas o creadas de acuerdo con las nuevas exigencias de la nueva ordenación de la propiedad (art. 3.º).

En suma, el objetivo amplio de la concentración parcelaria es crear o establecer explotaciones agrícolas que constituyan unidades económicamente suficientes en armonía con los intereses privados y las necesidades públicas, llevando a cabo, a la vez que se concentra la propiedad, múltiples mejoras territoriales, como son las transformaciones en regadío, encauzamiento y aprovechamiento de ríos, saneamiento de tierras, electrificaciones, mejoras de cultivos, abrevaderos de ganado, vías pecuarias, creación de huertos familiares, facilitación de crédito agrícola, etc., a las que se refiere la Ley en numerosos preceptos, complementados por disposiciones varias (16).

Podríamos, finalmente, concebir la concentración parcelaria como procedimiento y como institución.

En el primer aspecto se trata de un procedimiento técnico-jurídico destinado a concentrar la propiedad de las tierras antieconómicamente parceladas (17).

(14) Apéndice cit., págs. 34 y 35.

(15) Los artículos se refieren a los de la Ley de C. P., texto refundido.

(16) Sobre mejoras citaremos entre otras disposiciones: el art. 13 de la Orden conjunta de 22 de noviembre de 1954; Orden ministerial de 26 de octubre de 1953; art. 12 de la Ley de C. P.; art. 60 de la misma Ley; Orden de 28 de mayo de 1956, etc.

(17) Aunque existe también la concentración por cultivadores, la concentración típica lo es de la propiedad. Por ello, nuestra Ley, en el art. 2.º,

Como institución (18) podríamos decir que se trata de aquel conjunto de disposiciones de Derecho que, mediante la aplicación de la más moderna técnica y de acuerdo con las exigencias económico-sociales de los tiempos que corren, pretende la reorganización y mejora de la propiedad rústica de aquellas zonas donde el parcelamiento revista caracteres de acusada gravedad, principalmente adjudicando a cada propietario en equivalencia de sus múltiples parcelas de procedencia, una o varias fincas de reemplazo, ordenadas de forma adecuadas para una explotación racional, productiva y rentable.

B) *Fines.*

De lo expuesto anteriormente se desprende cuál es en general el objeto de la concentración parcelaria.

Para conseguirlo la legislación señala un conjunto de finalidades concretas que han de llevarse a cabo durante el procedimiento de cada concentración. Estos fines son, unos, de carácter principal, y otros, de carácter complementario.

a) *Fines principales:*

1.º Asignar a cada propietario en coto redondo, o, si esto no fuese posible, en un reducido número de fincas, una superficie equivalente en clase de tierra y cultivo a la de las parcelas que anteriormente poseía.

2.º Reunir, en cuanto sea conciliable con lo preceptuado en el apartado anterior, las parcelas cultivadas por un mismo agricultor, incluso cuando éstas pertenezcan a distintos propietarios.

3.º Aumentar la extensión de las pequeñas parcelas cuya explotación resulte antieconómica.

letra b), sólo supletoriamente, y en cuanto sea conciliable con la concentración de la propiedad, habla de reunir las parcelas cultivadas por un mismo agricultor, incluso cuando éstas pertenezcan a distintos propietarios. Entendemos que cuando absolutamente en una zona hubiere de hacerse la concentración por cultivadores, previa o sincrónicamente habría de resolverse un problema social: el de hacer propietarios a los cultivadores de aquellas tierras.

(18) Interesante institución de Derecho Agrario, que contribuye a darle sustantividad.

4.º Dar a las nuevas fincas acceso a las vías de comunicación, para lo que se modificarán o crearán los caminos precisos.

5.º Emplazar las nuevas fincas de forma que pueda ser bien atendida su explotación desde el lugar en que radique la casa de labor (art. 2.º).

6.º Hacer recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo, del modo y con las circunstancias que establece la Ley, el dominio y los demás Derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración.

7.º Hacer un nuevo ordenamiento de la propiedad, y, de acuerdo con él, extinguir, concretar, modificar o crear servidumbres prediales (art. 3.º).

8.º Fijar la extensión de la unidad mínima de cultivo y tipo de aprovechamiento para cada zona de concentración (art. 32).

9.º Protocolizar en la Notaría competente el acta de reorganización de la Propiedad de cada zona y expedir títulos notariales a todos los participantes en la concentración (art. 37).

10. Inscribir inexcusablemente en el Registro de la Propiedad todas las fincas y situaciones jurídicas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad (art. 55).

11. Reflejar inexcusablemente en el Catastro de Rústica la nueva ordenación de la propiedad (art. 59).

b) Fines complementarios.

1.º Destinar con preferencia las tierras que adquiriera el I. N. C. y las que se atribuyan al S. C. P. en cada zona a los que ofrezcan voluntariamente la constitución de unidades-tipo indivisibles (artículos 16, 44 y 12 e) (19).

2.º Supletoriamente destinar las tierras referidas a completar la propiedad de aquellos que no reúnan superficie suficiente

(19) El legislador, al señalar esta preferencia, tal vez se apoyó en un criterio económico: en considerar que sólo son francamente rentables las fincas grandes, por ser las únicas susceptibles de mecanizar, conforme a la técnica moderna. Sin embargo, creemos que debería ser preferente el destino de tierras para el segundo fin complementario que se expone, y aun para constituir patrimonios familiares; porque, salvo razones de utilidad y urgencia pública, debe prevalecer lo social sobre lo meramente económico.

para alcanzar la unidad mínima de cultivo y a incrementar la de aquellos que se estime conveniente con el fin de mejorar la utilización de sus parcelas (art. 17).

3.º Dedicar las restantes tierras sobrantes, si las hubiere, a la constitución de patrimonios o huertos familiares (art. 20).

4.º Llevar a cabo todas las mejoras territoriales que deban y puedan realizarse en las zonas afectadas «para que la concentración se lleve a cabo en las mejores condiciones posibles, a fin de que de ella se obtengan los máximos beneficios para la PRODUCCIÓN y LOS AGRICULTORES» (20).

C) *Efectos.*

Con la concentración parcelaria se logran, entre otros, los siguientes efectos, unos de carácter agronómico y otros de carácter jurídico.

a) En síntesis, desde el punto de vista agronómico, con la C. P. se logra la más racional y económica explotación de las fincas, obteniendo, en consecuencia, mayores rendimientos con el mínimo esfuerzo, lo cual revaloriza la propiedad rústica y la hace más realizable y apta para el crédito (21).

Con ella se hacen posible las demás mejoras agrícolas de las

(20) Art. 13. Orden conjunta de Agricultura y Justicia del 22-11-54. A este efecto, el Decreto de cada concentración debe tener, entre otros, los siguientes pronunciamientos: 1.º Declaración de alto interés nacional, a los efectos establecidos en las Leyes de 26 de diciembre de 1939 y 21 de abril de 1949, de las obras que con este carácter se incluyan en el Plan aprobado por el Ministerio de Agricultura. 2.º Declaración de que las mejoras de interés agrícola privado, cuya realización propongan conjuntamente el Instituto Nacional de Colonización y el Servicio de Concentración Parcelaria y apruebe el Ministerio de Agricultura, se considerarán incluidas en la Ley de 27 de abril de 1946, gozando de los beneficios máximos establecidos en la misma, siempre que se realicen dentro del plazo que señale el Servicio de Concentración Parcelaria, facultándose a éste y al Instituto Nacional de Colonización para que establezcan y concierten los convenios necesarios. Además, publicado el Decreto ordenando la concentración, el Servicio de Concentración Parcelaria realizará las actividades necesarias para promover la constitución de la Comisión Técnica que ha de estudiar el Plan de Obras y mejoras territoriales (art. 8.º O. C. 22 nov. 1954).

(21) Sin poder ofrecer aún datos exactos, los primeros estudios comparativos de zonas concentradas han demostrado un considerable aumento de producción de trigo, y la elevación del precio de una misma hacienda en un 40 por 100.

explotaciones (22), la mecanización de nuestra agricultura (23), ahorro de desplazamiento y tiempo (24), el máximo aprovechamiento de la superficie cultivable, etc. (25).

Algunos autores franceses señalan los siguientes efectos y ventajas conseguidos con la C. P.: Disminución del número de parcelas. Supresión de los enclavados. Libertad en la sucesión metódica de cultivos. Facilidad de acceso a las parcelas. Mayor facilidad en el control del personal, animales y cultivo. Reducción del trayecto a recorrer. Economía de tiempo en todos los trabajos. Mejor explotación de las tierras. Mejor utilización de las máquinas agrícolas. Posibilidad de motorización del cultivo. Disminución de los gastos generales. Rendimientos aumentados. En caso de una motorización: aumento de la masa de cereales comercializables, una parte de la cual antes debería reservarse para la alimentación de los caballos. Disputas entre vecinos reducidas a un mínimo (26).

Fundándose en estos efectos y ventajas económicas de la concentración, Malterre dice que en el estudio de la C. P. nunca debe perderse de vista los fines y efectos económicos de la misma. «Cada vez—dice—que el Derecho deba adaptarse a las exigencias de la economía, aceptaremos esta sumisión: tomaremos una postura muy decidida para criticar las insuficiencias de la legislación actual

(22) «Antes de mejorar el terreno es preciso concentrarlo» (Gamperl).

(23) «La necesidad de mecanizar nuestra agricultura de secano no puede concebirse cuando se examinan las actuales explotaciones de muchos agricultores castellanos.» Citemos, sólo a modo de ejemplo, el de un agricultor que tiene 20 hectáreas, divididas en 256 parcelas, don Lázaro Valdehita Esteban; el de otro que tiene 12 hectáreas en 191 parcelas, don Cleto Gil García, y por último, el propietario de 18 hectáreas distribuidas en 202 parcelas.

(24) Un ingeniero estimó que, para atender a las labores de unas parcelas situadas a más de 2,5 kilómetros del casco urbano, era preciso recorrer dicha distancia diez veces al año, es decir, recorrer 50 kilómetros, empleando diez horas en estos viajes, cuando el trabajo efectivo que dichas parcelas necesitaban era de quince horas, y, la producción anual, de 10 litros de vino. En España se ha calculado los millones que por tal motivo se pierden, y se llega a la espantosa cifra de 4.312 millones de pesetas (Beneyto, en la conferencia citada).

(25) En función del número de parcelas y para una misma extensión superficial, las pérdidas de terreno como consecuencia de la multiplicación de la longitud de los linderos están calculadas en el 0,32 por 100 para una parcela de 25 hectáreas; el 1,61 por 100 para 25 parcelas de una hectárea, y el 5,09 por 100 para 250 parcelas de 0,10 hectáreas. (Beneyto, conf. cit.)

(26) Malterre, Notario de Longjumeau, en trabajo citado que sigue, de la obra de Ovisé, *Etude sur le remembrement en générale et dans le Département de L'Aisne en particulier*.

y los errores de su aplicación, que la mejora de la producción agrícola no justificaría.»

b) Desde el punto de vista jurídico se logran los siguientes efectos:

1.º La creación de nuevas fincas, cuya propiedad está sometida a un especial estatuto, los cuales se ordenan conforme a la más conveniente y rigurosa técnica agronómica mediante la creación, modificación, conservación o extinción de servidumbres prediales.

El antecedente inmediato, la causa próxima de las nuevas fincas está en el expediente de concentración. Este, cual laboratorio agronómico-jurídico, opera con ingredientes que son las relaciones jurídicas inmobiliarias de una zona; las absorbe y deja intacto su contenido y elementos, salvo el objetivo, la finca, que nace como elemento nuevo en equivalencia del valor, clase y extensión de las parcelas que cada titular aportó a la concentración y sobre la que se hacen recaer las mismas relaciones jurídicas a que estaban afectadas las fincas de procedencia del correspondiente propietario.

Las fincas de procedencia, o parcelas aportadas, desaparecen absolutamente en su misma realidad física. Se transforman en valores, masas, extensión y clases de tierras; ingredientes con los que el laboratorio de concentración actúa para dar nacimiento a las nuevas fincas sobre las que han de recaer las situaciones jurídicas existentes en las viejas, y que, recogidas en el expediente de concentración, se conservan incólumes. Esto es así hasta el punto de que, conforme al art. 55, regla 1.ª de la Ley, no se hace referencia en los asientos de inscripción de las nuevas fincas, y, por tanto, tampoco en los títulos, a las parcelas de procedencia, en cuya equivalencia se adjudican.

Según lo expuesto, se comprenderá que es impropio y peligroso confundir las operaciones de concentración con una agrupación de fincas en su sentido registral, y, en general, con la idea de hacer colindantes entre sí fincas que no lo eran.

2.º Extender los beneficios de la fe pública notarial, mediante la entrega de titulación pública, de todas las nuevas fincas de las zonas de concentración, a sus correspondientes propietarios.

3.º Igualmente extender los beneficios de la publicidad registral; mediante la inscripción inexcusable de todas las nuevas fin-

cas concentradas, esto es, de la nueva ordenación de la propiedad.

4.º Coordinar el Registro con el Catastro; haciendo efectiva una vieja aspiración.

Respecto a los tres últimos efectos señalados, que aquí sólo enunciamos, nos remitimos a nuestro trabajo publicado en el último número de la «Revista de Derecho Notarial» (julio-diciembre 1957, núms. 17-18, págs. 341 y ss.), con el título *De la concentración parcelaria en el orden jurídico* (27), donde los desarrollamos, hablamos de su importancia y demostramos la necesidad de la concentración parcelaria para vitalizar las instituciones notarial y registral.

II.—SÍNTESIS DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE C. P.

La concentración parcelaria se puede llevar a cabo por tres procedimientos: uno ordinario y dos especiales.

El ordinario, en torno al cual gira este trabajo, es el reglamentado en la vigente legislación por la Ley de 10 de agosto de 1955 y el único hasta ahora en práctica.

Los procedimientos especiales apuntados por los arts. 38 y 40 de la citada Ley están sin reglamentar, y son dos: el uno, relativo a cuando hayan de ser totalmente expropiadas las tierras de una zona, y el otro, a cuando se realice la concentración directamente por los propietarios interesados.

En verdad que al hablar de la C. P., tanto en España como en

(27) El sumario del trabajo de referencia es el siguiente: I. Iniciación normal de la C. P.—II. Fines que pretende.—III. Efectos jurídicos que con ella se logran. A) Titulación pública. Los nuevos títulos de propiedad, características y circunstancias; modelo de la hoja que se dedica a cada finca de reemplazo. B) Inscripción necesaria. La Concentración Parcelaria y el Registro de la Propiedad: a) Efectos generales de la inscripción de las nuevas fincas de reemplazo. Interpretación de la primera parte del art. 55 de la Ley. b) La inexcusabilidad de la inscripción se extiende en general a todas las fincas de la zona de concentración, que ordinariamente coincide con el término municipal respectivo. c) La inscripción de las fincas de reemplazo, verdadera inmatriculación; idea síntesis del procedimiento. La suspensión de efectos. d) Estudio de las seis normas del art. 55 respecto de la inscripción de la nueva ordenación de la propiedad en el Registro y de los preceptos complementarios. Modelo de inscripción. e) Influencia del procedimiento de concentración en el Registro: el cierre del Registro.—C) Coordinación catastral.—IV. La Concentración Parcelaria vitaliza las instituciones notarial y registral; es una necesidad en España desde el punto de vista jurídico.—V. Necesarias reformas.

el extranjero, se hace referencia al procedimiento ordinario; y de ninguna manera a los especiales. Tan es así, que en Francia ni siquiera llaman concentración a aquellas operaciones que no encuadran en el equivalente de nuestro procedimiento ordinario; emplean la palabra «remembrement» para la concentración propiamente dicha y «regroupement» para operaciones que persiguen el mismo fin, pero utilizan formas jurídicas corrientes.

A) Organismos.

Conforme al art. 5.º de la Ley, son organismos que intervienen en la C. P., sin perjuicio de la competencia atribuida al Ministerio de Agricultura (28), la Comisión Central, las Comisiones Locales y el Servicio de Concentración Parcelaria (29):

1) *Comisión Central*.—Es competencia de la misma informar sobre disposiciones de carácter general relativas a la concentración parcelaria y sobre la ordenación de sus planes, así como conocer de los recursos que se interpongan ante la misma contra los acuerdos del Servicio de Concentración Parcelaria y de las Comisiones Locales.

La preside el Subsecretario de Agricultura y forman parte de la misma doce miembros, entre otros, el Director del Servicio de Concentración Parcelaria, como Vicepresidente; tres representantes del Ministerio de Justicia, siendo uno de ellos Registrador de la Propiedad; y un funcionario del Ministerio de Agricultura, como Secretario (art. 5.º).

2) *Comisiones Locales*.—Las Comisiones Locales son los Organismos encargados de fijar y acordar, asesoradas por el Servicio de Concentración Parcelaria, las bases sobre las que ha de realizarse la concentración parcelaria en cada zona, de acuerdo con las disposiciones de la Ley; de autorizar el acta de reorganización de la Propiedad a que se refiere el art. 37, y de promover la ins-

(28) Proponer a Consejo de Ministros los Decretos de concentración: excluir fincas; aprobar las unidades mínimas de cultivo y tipo; resolver recursos de alzada contra acuerdos de la Comisión Central.

(29) Con motivo de la Concentración, y publicado el Decreto de cada zona, también se constituye una Comisión Técnica, cuya misión es redactar el plan de obras y mejoras territoriales que proceda realizar, para que la concentración se lleve en las mejores condiciones posibles (art. 13 O. C. 22 nov. 1954).

cripción de los nuevos títulos de dominio en el Registro de la Propiedad.

Las presiden los Jueces de primera instancia a cuya jurisdicción pertenezca la zona; forman parte de ella un técnico agrónomo, como vicepresidente y como vocales, el Registrador de la Propiedad, un Notario de la zona, dos representantes de los propietarios, el Jefe de la Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos y un funcionario del Servicio de Concentración Parcelaria, que actúa como Secretario (art. 6.º).

En cada Comisión Local se constituye una Subcomisión de Trabajo dependiente de la misma, y cuya misión es la de examinar las cuestiones que se susciten y formular las propuestas razonadas pertinentes a la Comisión Local. Es presidente de la misma el técnico designado por el S. C. P. en la Comisión Local; vicepresidente, el Secretario de la Comisión Local, y un funcionario del S. C. P. que tenga la condición de Letrado y que generalmente es Registrador de la Propiedad; vocales, el Alcalde y cuatro propietarios de la zona, que representan a los grandes o medianos y pequeños propietarios; secretario, un funcionario del S. C. P. (artículo 12 O. C. 22 de noviembre de 1954).

3) *El Servicio de Concentración Parcelaria*.—Es un organismo autónomo de la Administración del Estado, dependiente del Ministerio de Agricultura, encargado de llevar a cabo la concentración en toda clase de terrenos, en la forma y con las atribuciones que le señala la Ley de 10 de agosto de 1955, correspondiéndole el ejercicio de cuantas facultades relacionadas con la concentración no se hallen específicamente encomendadas a otros organismos o autoridades, y con personalidad y plena capacidad para poseer y administrar bienes, así como para el ejercicio de cualquier clase de derechos y acciones (art. 7.º de Ley de 10 de agosto de 1955 y arts. 1.º y 2.º del D. de 9 de diciembre de 1955).

Se organiza bajo la jefatura del Director del mismo en dos grandes grupos de dependencias: Las Centrales y las Delegaciones (art. 2.º O. 11 feb. 1956) (30).

(30) Funciona el S. C. P. desde la Orden de 16 de febrero de 1953; si bien como organismo autónomo de la Administración del Estado, y con personalidad jurídica propia, fué creado por la Ley de 20 de julio de 1955. Actualmente se rige por la Ley de 10 de agosto de 1955, el Decreto de 9 de diciembre de 1955 y la Orden de 11 de febrero de 1956.

B) *Momentos que comprende.*—El trámite del procedimiento ordinario de concentración comprende los siguientes momentos, todos ellos de carácter preclusivo, de forma que sin terminar el anterior no se puede pasar al siguiente: I. Iniciación; II. Informe Previo; III. Decreto; IV. Comisiones, perímetro y preparación de Bases; V. Bases; VI. Unidades mínimas de cultivo y unidad-tipo de aprovechamiento; VII. Anteproyecto; VIII. Proyecto; IX. Acta de reorganización: Notaría, Registro, Catastro y entrega de títulos a los interesados; X. Fin del trámite.

De ninguna manera pretendemos hacer un estudio de cada uno de los momentos del trámite, con la abundancia y complejidad de los problemas de carácter jurídico que plantean. Nos limitaremos en este punto a dar una somera idea de ellos. Después estudiaremos sin afán exhaustivo cada uno de tales momentos en relación con el Registro de la Propiedad.

I.—Se inicia el procedimiento de concentración, bien a petición de los particulares, cuando lo solicitan más del 60 por 100 de los propietarios de una zona que representan más del 60 por 100 de la superficie, bien por acuerdo del Ministerio de Agricultura, de oficio o a instancia del Catastro, Ayuntamientos, Hermandades, Cámaras Oficiales Sindicales Agrarias, cuando la dispersión parcelaria se ofrezca con acusados caracteres de gravedad o cuando las circunstancias de carácter social y económico que concurren en una zona lo exijan (arts. 8.º, 9.º y 10) (31).

Toda solicitud de concentración promueve un Informe preliminar que emite el Servicio de Concentración Parcelaria, con la finalidad de tener una primaria idea de las principales características de la zona y de la viabilidad de la concentración.

II.—Mediante el Informe previo se estudian las circunstancias y posibilidades técnicas de la zona a concentrar, perímetro de ésta y aportaciones de tierras que se crean necesarias (art. 11).

(31) Ordinariamente la concentración se hace a petición voluntaria de los interesados, quienes a la solicitud deben acompañar certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que los interesados en la mejora representan por lo menos el 60 por 100 de los propietarios afectados, y la misma proporción en cuanto a la superficie, referidos ambos coeficientes a la zona a concentrar. Sólo excepcionalmente la C. P. se hace de oficio; hasta ahora ello ha tenido únicamente lugar en Moraleja de Enmedio (Madrid).

III.—Propiamente, el procedimiento de concentración empieza con la publicación del Decreto aprobado en Consejo de Ministros, por el que se declara de utilidad y de urgente ejecución la concentración parcelaria de una zona. A partir de este momento el procedimiento es sustancialmente el mismo, cualquiera que sea la forma en que se haya iniciado, así a instancia de particulares como de oficio. Hasta el Decreto sólo se promueve 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 hacer una concentración. El procedimiento, pues, nace con el Decreto; la solicitud sólo inicia una gestación indefinida en el tiempo, e hipotética en sus efectos, porque no se sabe cuánto durará el estudio de los informes preliminar y previo, ni se asegura que la concentración sea viable; publicado el Decreto, surge una relación jurídica entre la Administración y los particulares que les vincula hasta consumarse el trámite.

El Decreto contiene, según los casos, los pronunciamientos a que se refiere el art. 12 de la Ley, distinguiéndose dos modalidades del mismo: una, el que puede llamarse Decreto ordinario de concentración parcelaria, en el que meramente se declara la utilidad pública y la urgente ejecución de la concentración de una zona; y otra, para los casos en que concurren circunstancias de carácter social y haya aportaciones del Instituto Nacional de Colonización.

El Decreto, en principio, determina el perímetro de la zona (32) a concentrar, pero siempre con la salvedad expresa de que dicho perímetro quedara en definitiva modificado conforme expresa el art. 12, b), de la Ley de C. P., por lo que podemos afirmar que no será definitivo el perímetro de la zona hasta que no sean firmes las Bases de cada concentración.

(32) Se entiende por zona la total superficie determinada en un Decreto de concentración (art. 7.º O. C. nov. 1954). Pero como el Decreto siempre debe hacer salvedad expresa de que el perímetro quedará en definitiva modificado, podemos precisar diciendo que zona es la total superficie fijada en las bases firmes de una concentración.

IV.—Publicado el Decreto de una zona, el Servicio de Concentración Parcelaria simultáneamente promueve la constitución de la Comisión Local y Comisión Técnica y lleva a cabo las actividades necesarias para preparar las bases de la concentración (artículo 8.º O. C.).

Entre las actividades preparatorias de las Bases interesa señalar las siguientes:

1.ª Los levantamientos topográficos del terreno y confección de planos, si no los hubiera.

2.ª Deslinde de los bienes de dominio público que se excluyen por imperativo legal de la concentración (arts. 21 y 22), sin sujetarse, a estos efectos, para ello a los trámites establecidos en la legislación sobre deslindes y llevando a cabo gestiones especiales respecto a montes, ferrocarriles, vías pecuarias y bienes municipales.

3.ª Investigación de la propiedad. Sobre esto volveremos luego al tratar de este IV momento en relación con el Registro.

4.ª Clasificación y valoración de la tierra.

5.ª Propuesta de exclusión de los núcleos de fincas que no puedan beneficiarse con la concentración.

6.ª Redactar el Plan de obras y mejoras territoriales (primera parte).

7.ª Preparar el Plan de siembras y barbechos.

8.ª Estudiar la propuesta de unidades mínimas de cultivo y tipo de aprovechamiento.

V.—Las *Bases* que fija y acuerda la Comisión Local, asesorada por el S. C. P., son el momento capital de la concentración. Sin unas bases perfectas que respondan con fidelidad a la realidad existente en la zona, no hay posibilidad de obtener una concentración bien hecha; siempre resultaría injusta, aunque se confeccionasen un anteproyecto y proyecto exactos, porque éstos siempre han de ajustarse a aquéllas.

Antes de la declaración de bases está su encuesta (33), que, con-

(33) Al propio tiempo se realiza la propuesta sobre el nuevo trazado de vías pecuarias, la segunda parte del Plan de obras y mejoras territoriales y la elaboración del plano de clases.

forme al art. 27 de la Ley, consiste en la publicación de las bases provisionales, para que todos aquellos a quienes afecten puedan formular las observaciones verbales o escritas que estimen pertinentes (34); cuando los afectados son titulares inscritos, los arts. 28 y 29 dictan normas especiales que estudiaremos luego.

Con vista del resultado de la encuesta, y transcurridos los plazos a que se refieren los arts. 28 y 29, se establecen las siguientes bases:

- a) Perímetro de la zona a concentrar.
- b) Clasificación de tierras y fijación previa y con carácter general de los respectivos coeficientes que hayan de servir de base para llevar a cabo compensaciones cuando resulten necesarias.
- c) Declaración de dominio de las parcelas a favor de los que en concepto de dueños hubieran sido incluidos en las relaciones de propietarios previamente publicadas, y determinación de la superficie perteneciente a cada uno y de la clasificación que corresponde a dicha superficie.
- d) Relación de gravámenes y otras situaciones jurídicas que hayan quedado determinadas en el período de investigación (artículo 30).

Las Bases de la concentración son ampliamente publicadas (35) de forma que todos los interesados puedan conocerlas, y contra las mismas puedan entablar, primero, un recurso ante la Comisión Central, y después, en su caso, otro ante el Ministro.

Las Bases son firmes: 1.º Cuando hayan transcurrido los plazos para interponer recursos sin que hayan hecho uso de este derecho, y 2.º Cuando hayan sido resueltos los recursos interpuestos, bien de una manera expresa, bien por la aplicación de la doctrina del silencio administrativo en el supuesto especial de recurso ante el Ministro de Agricultura.

(34) Según el art. 28, a este efecto se insertará durante tres días, en el *Boletín Oficial* de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, un aviso indicando que las Bases provisionales estarán expuestas al público en el Ayuntamiento durante un plazo de treinta días, a contar del siguiente al de la inserción, prorrogable por el Servicio de Concentración Parcelaria por dos periodos iguales.

(35) En la misma forma y plazos que la encuesta, según se expresa en la nota anterior.

VI.—La unidad mínima de cultivo y la unidad-tipo de aprovechamiento se fijan, una vez firmes las bases de la concentración, por Orden ministerial (art. 32).

Estas unidades afectan al régimen jurídico de la nueva ordenación de la propiedad y se reflejan en el acta de reorganización, en los títulos y en la inscripción.

Por unidad mínima de cultivo se entiende la extensión que en secano sea suficiente para que las labores fundamentales, utilizando los medios normales de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, y en cuanto al regadío y zonas asimilables al mismo por su régimen de lluvias, el límite mínimo vendrá determinado por el que se señala como superficie del huerto familiar (art. 3.º Ley de C. P., 20 dic. 1952 y art. 1.º Ley U. M., 15 julio 1954).

Se entiende por unidad-tipo de aprovechamiento agrícola aquella extensión cultivable de tierra idónea para su explotación con los medios modernos de cultivo.

Entre una y otra hay la diferencia de que la unidad mínima de cultivo afecta a todos los propietarios de la zona; sin embargo, las unidades-tipo sólo se atribuyen a los que voluntariamente las solicitan (art. 32).

VII.—Firmes las bases y fijada la unidad mínima de cultivo, se procede por el Servicio de Concentración Parcelaria a la redacción de un anteproyecto de concentración, en el que se reflejan las fincas que han de asignarse a cada propietario en equivalencia de las parcelas de procedencia atribuidas a los mismos, las situaciones jurídicas que resulten de la investigación y las servidumbres prediales que deban establecerse según las conveniencias de la nueva ordenación de la propiedad.

El anteproyecto lleva consigo una serie de cálculos que permitan determinar las nuevas fincas que han de adjudicarse a cada propietario en equivalencia de las parcelas de procedencia atribuidas a los mismos.

En las Bases de la concentración se ha fijado, por una parte, la situación jurídica de las parcelas comprendidas dentro del perímetro de la zona a concentrar, y, por otra, las características de estas parcelas en cuanto a superficie y clase de tierra. Ahora habrá

de resumir para cada participante en la concentración la superficie y clase de tierra a la que extiende su derecho. Estos cálculos constituyen la primera parte del anteproyecto en la que se determinan los siguientes datos: superficie de cada clase aportada por cada propietario; superficie según empresario y clase de tierra; superficie y clase de tierra a la que se extienden los demás derechos reales y situaciones jurídicas que afectan a la aportación de cada propietario. Ultimados estos cálculos anteriores, se conoce la superficie y valor de las distintas aportaciones.

A continuación será preciso conocer la superficie y valor de cada una de las clases de tierra a distribuir, ya que como consecuencia de la modificación en el trazado de los caminos, vías pecuarias, rectificación de arroyos, etc., la superficie del término ha quedado delimitada según unos nuevos polígonos o masas de repartición, cuya superficie útil será distinta de la aportada por los participantes en la concentración.

Conocido el valor de las aportadas y el de la superficie a distribuir, deberá calcularse el correspondiente coeficiente de reducción para determinar las aportaciones reducidas de cada participante.

La última fase del anteproyecto consiste en determinar la situación y superficie aproximada y el valor de los lotes asignados a cada participante en correspondencia de la superficie y valor por él aportados.

El anteproyecto de concentración es objeto de una encuesta en la misma forma y por iguales plazos que los establecidos en el art. 28 de la Ley sobre la encuesta de bases.

Durante el periodo de encuesta los interesados en la concentración pueden formular verbalmente o por escrito las observaciones o sugerencias que estimen oportunas.

Con respecto a las cargas y situaciones jurídicas que hubieren sido ya acreditadas en el procedimiento de concentración, se requiere a los correspondientes titulares, con excepción de los de servidumbres prediales, para que, de acuerdo con los propietarios afectados y dentro del lote de reemplazo, señalen la finca, porción de finca o parte alícuota de la misma, según los casos, sobre las que tales derechos o situaciones jurídicas han de quedar establecidas en el futuro, apercibiéndoselos de que si no acreditan su conformidad dentro de los plazos señalados, la traslación se verifica

de oficio por el Servicio de Concentración Parcelaria. Los acuerdos de los interesados sólo se respetan cuando la posible ejecución de los derechos trasladados no afecte a la indivisibilidad de la unidad mínima de cultivo.

; 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 caso de disconformidad, no obsta al derecho de las partes para plantear 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.

VIII.—El proyecto es el plan definitivo sobre la reorganización de la propiedad de una zona de concentración.

Se redacta por el S. C. P. introduciendo en el anteproyecto las modificaciones que a su juicio resulten oportunas como consecuencia de la encuesta de éste, y debe atenderse estrictamente a las bases de la concentración que hubieren quedado firmes (artículo 35).

El proyecto se publica en la misma forma y por iguales plazos que las bases, pudiéndose recurrir contra el mismo ante la Comisión Central y el Ministro (arts. 36, 28, 50 y 52). Su firmeza se produce de la misma forma que la de las bases.

Firme el proyecto, se procede al replanteo y a ordenar la toma de posesión de las nuevas fincas que se entregan a los interesados, teniendo en cuenta las necesidades del cultivo, pudiendo al efecto el S. C. P. expedir títulos provisionales (art. 37). Con ello se considera agronómicamente terminada una concentración (36).

IX.—El acta de reorganización de la propiedad de una zona de concentración es el documento autorizado por la correspondiente Comisión Local, una vez firme el proyecto definitivo, donde se relacionan y describen las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para la

(36) En este sentido se han terminado las siguientes concentraciones: Gauna, Villaveta, Veguillas, Fontanar, Echauri, Soto de Cerrato, Torrelabán, Villasilos, Egúileta, Cogolludo, Azuqueca de Henares, Moraleja de Enmedio, La Mudarra, Torrebeña, Fuencemillán, Cantalapiedra, Frechilla de Almazán, La Miñosa, Torremediana, Peñaflor de Hornija, Adalia y Barruelo.

inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad, y la mención expresa de su indivisibilidad legal cuando proceda, conforme a las disposiciones de la Ley (art. 37).

Consta de un conjunto de declaraciones de carácter general y de una hoja de características R-1 para cada nueva finca de reemplazo, acompañado del plano de la zona autorizado por el S. C. P.

El acta así constituida se protocoliza en la Notaría del distrito correspondiente.

Las copias parciales del acta protocolizada expedidas por el Notario en relación a cada propietario y finca son los títulos de dominio. Contienen lo relativo al acta de protocolización, parte general del acta de reorganización, el R-1 u hoja de características de cada finca que se adjudica a su titular, y diligencia de autorización notarial.

Autorizados los títulos por el Notario correspondiente, la Comisión Local promueve su inscripción en el Registro de la Propiedad, a donde se remite otro plano de la zona también autorizado por el Servicio (art. 37). De esta forma las fincas y situaciones jurídicas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad son inexcusablemente inscritas en el Registro de acuerdo con las normas de la Ley de Concentración Parcelaria, que modifica, a estos efectos, en lo necesario, la vigente legislación hipotecaria (art. 55). Sobre esta materia se tratará luego.

Inscritos los títulos, la Comisión Local los entrega a los interesados (arts. 55 y 56, O. C.). Por imperativo legal, la nueva ordenación de la Propiedad se lleva al Catastro de Rústica. A este fin los planos de la concentración autorizados por el Servicio de Concentración Parcelaria y los datos complementarios precisos son remitidos a las oficinas catastrales correspondientes, quedando oficialmente incorporados al Catastro y surtiendo en el mismo plenitud de efectos legales en el orden fiscal (art. 59). Con ello la coordinación del Registro y Catastro es perfecta, haciendo así cierta aquella vieja frase del propio lenguaje legal de que el Registro y Catastro son instituciones hermanas (37).

(37) El art. 59 es complementado por la Orden conjunta de Hacienda y Agricultura de 14 de marzo de 1956 (B. O. 7 abril). De otra parte, por la Orden de 29 febrero 1956 (B. O. 9 marzo), se constituye una Comisión intermi-

X.—Se considera finalizado el trámite o procedimiento de una concentración cuando se disuelve la correspondiente Comisión Local. Esto tiene lugar una vez transcurridos los plazos de entrega de títulos. Disuelta la Comisión Local, se remiten los expedientes al S. C. P., con quien se entienden en lo sucesivo todas las actuaciones relativas a la concentración realizada (art. 61, O. C. 22 noviembre 1954) (38).

C) *Notas que le caracterizan.*

El procedimiento de concentración parcelaria es un verdadero procedimiento administrativo; un conjunto de operaciones de la Administración para satisfacer necesidades públicas (39). En él predomina lo metajurídico; los intereses del Estado, públicos, generales, han de prevalecer sobre los de los particulares sin violar objetivamente los derechos de éstos (40). Tiene un carácter mixto, complejo y técnico. Generalmente se inicia a petición de los particulares (41); pero la Administración se reserva la facultad de estudiar la viabilidad de la obra mediante la obtención de informes preliminares y de un informe previo, por lo que según hemos expuesto, propiamente diríamos que el procedimiento nace con el Decreto.

Las principales notas que caracterizan este procedimiento, son:

1.ª *El impulso oficial*; pues si bien en su nacimiento predomina el principio de rogación o dispositivo, lo cierto es que, después en su desarrollo, la concentración camina al solo impulso

nisterial para el estudio de un proyecto de Ley sobre coordinación de Registro y Catastro.

(38) Completamente se ha finalizado el trámite de las siguientes concentraciones: Torrebeña, Fuencemillán, Cantalapiedra, Frechilla de Almazán, La Miñosa, Torremediana, Peñafior de H., Adalia, Barruelo y Moraleja de Enmedio. (Enero de 1958.)

(39) Según González Pérez, la Concentración Parcelaria constituye un servicio público, ya que la necesidad pública, consistente en remediar el acuciante problema de la excesiva parcelación de la propiedad agraria, va a ser satisfecha por la Administración a través de sus medios, utilizando un procedimiento de Derecho público («A. D. C.», julio-sept., 1954, pág. 831).

(40) Estos son aspectos que predominan en todo el procedimiento administrativo en el sentir de Prieto Castro y Merkl. Por otra parte, el Derecho debe evolucionar al servicio de las realidades vivientes.

(41) También puede nacer de oficio, como hemos visto.

oficial. Las Comisiones Locales y el Servicio de Concentración Parcelaria son principalmente los artífices de la obra.

2.^a *El doble aspecto jurídico y agronómico.* La técnica agronómica es consustancial al procedimiento y opera armónicamente con lo jurídico (42).

3.^a *La celeridad.* Esta, que se formula como principio de todo procedimiento administrativo, aunque en la práctica suele imponerse la característica contraria (43), es nota evidente del procedimiento de concentración parcelaria. Desde la publicación del Decreto hasta la toma de posesión de las nuevas fincas y entrega de títulos se hace transcurrir el mínimo de tiempo para alterar lo menos posible la vida agrícola del campo, la disponibilidad del dominio y demás derechos y la publicidad del Registro de la Propiedad (44). De otra parte, la celeridad se impone por mandato legal, ya que, conforme al art. 12, el Decreto acordando la concentración parcelaria debe expresar la declaración de utilidad pública y de URGENTE ejecución de la concentración parcelaria de la

(42) El tema de la concentración parcelaria no es exclusivamente jurídico. Ofrece, antes bien, un aspecto técnico de gran importancia, que atraerá, sin duda, la atención de los especialistas de otros ramos. Precisamente la Ley de Concentración Parcelaria representa el ejemplo más típico de aquel fenómeno moderno, que consiste en una progresiva penetración o influencia de la técnica en el Derecho. De ahí, pues, la necesidad de una estrecha colaboración entre técnicos y juristas para la interpretación y aplicación con éxito de esta Ley, igual que fué necesaria para descubrir el problema y proponer su solución.

Una vez reconocida esta dualidad de aspectos, hay que señalar, sin embargo, la mayor gravedad que reviste toda la problemática jurídica planteada por la concentración parcelaria, hasta el punto de que ésta puede ser calificada de verdadero rompecabezas o crucigrama para entretenimiento y desesperiación de los juristas.

Ello es así por la grandiosa novedad que en el marco del Derecho tradicional representa una Ley que se propone nada menos que alterarlo, precisamente en aquel elemento inmobiliario que, por su eterna firmeza, servía de excelente punto de referencia y de sujeción de todos los derechos reales y situaciones jurídicas: la finca rústica, trozo deslindado de la misma superficie terrestre, considerada hasta ahora como el bien jurídico más estable y seguro (Ballarín: *Introducción al estudio de la Ley de C. P.*, «R. E. A. S.», núm. 4, 1953).

(43) Prieto Castro, *Cuestiones de D. P.*, Madrid, 1947, pág. 317.

(44) No contradice esto el que las concentraciones no se empiecen inmediatamente en la fecha de su solicitud. Hemos dicho que el procedimiento propiamente comienza con el Decreto. No cuentan a este efecto tampoco las primeras concentraciones, por su carácter experimental, y el período legislativo transcurrido.

zona de que se trate. En armonía con esto, se imponía establecêr plazos perentorios para la resolución de los recursos, y por ello el art. 51 implantó la doctrina del silencio administrativo para los interpuestos ante el Ministerio, de forma que si éste no resuelve en el plazo señalado se supone confirmada la resolución recurrida, quedando expedita, si cabe, la vía contenciosa y libre el trámite de concentración para seguir adelante (45).

4.^a *La escritura y la oralidad.* En las relaciones de los organismos de la concentración y los particulares se armoniza la escritura con la oralidad. Así ocurre, por ejemplo, en la investigación y clasificación de tierras, en las encuestas y en los recursos, etc.

5.^a *Gratuidad inmediata del procedimiento y de la mejora en general.*—Los gastos que ocasionan las operaciones de concentración parcelaria son satisfechos por el Estado; a este efecto, en los presupuestos generales de éste se hace la consignación precisa (46).

Los derechos de los Notarios y Registradores que se devenguen por los trabajos realizados a instancia del Servicio de Concentración Parcelaria, se pagan por el Estado y se regulan según un Arancel especial, propuesto al Consejo de Ministros por el de Justicia, previo informe del de Agricultura (art. 58) (47).

(45) Pasados quince días desde la interposición del recurso ante el Ministro de Agricultura sin que éste hubiera dictado resolución alguna, se entiende confirmado el acuerdo recurrido y agotada la vía gubernativa (artículo 51). Este precepto ha sido desarrollado por la Orden de 22 de diciembre de 1955, que dicta normas relativas a los recursos que se entablen contra acuerdos de la Comisión Central de Concentración Parcelaria.

(46) Igualmente, en el presupuesto del Instituto Nacional de Colonización se consignarán las cantidades necesarias para el cumplimiento de los fines que en esta Ley se le encomiendan. Las obras y mejoras que hayan de llevarse a cabo con motivo de la concentración parcelaria una vez aprobado el correspondiente plan por el Ministerio de Agricultura, se considerarán incluidas en la Ley de Colonización de Grandes Zonas de 26 de diciembre de 1939, y para su clasificación y efectos consiguientes se estará a lo dispuesto en la Ley de 21 de abril de 1949. Todas las mejoras territoriales que se realicen en las fincas afectadas por la concentración parcelaria gozarán de los beneficios establecidos en la Ley de Colonización de Interés Local. El Ministerio de Agricultura señalará oportunamente los auxilios aplicables, que se procurará sean los máximos que autoriza dicha Ley (art. 58).

(47) El Decreto de 26-7-56 publicó los aranceles especiales para Registradores y Notarios que actuasen en operaciones de zonas de Concentración Parcelaria.

Los actos que se realizan para llevar a cabo la concentración parcelaria o como consecuencia de ella, están exentos del impuesto de Derechos reales, así como los del Timbre los documentos en que aquéllos se formalizan. En las zonas donde haya sido acordada la concentración parcelaria están igualmente exentos de los impuestos de Derechos reales y Timbre los actos o contratos por cuya virtud se incorpora a una parcela cualquier otro terreno colindante, de tal manera que la superficie total resultante de la incorporación no exceda del doble de la asignada a la unidad mínima de cultivo (art. 61) (48).

D) Garantías legales que ofrece.

El procedimiento de concentración parcelaria descansa en un conjunto de principios universalmente admitidos en defensa de la justicia, superior principio de armonía entre las necesidades individuales y las sociales, que garantizan los derechos e intereses de cuantas personas son afectadas por las operaciones de concentración. Entre tales principios, unos que meramente latén a través de toda la legislación especial y otros concretamente desarrollados en sus preceptos, podemos destacar los de legalidad, inmediatez, publicidad, audiencia e impugnación, aparte de las especiales garantías de carácter registral y de dejar siempre a salvo la vía ordinaria de los Tribunales de Justicia.

1.º La legalidad se manifiesta en que todo está en el procedimiento reglamentado de forma que nada puede hacerse arbitrariamente. Cualquier vicio sustancial en el procedimiento puede dar lugar, agotada la vía gubernativa, a interponer recurso contencioso-administrativo, que también puede ser admisible cuando los particulares sufran, cuando menos, el perjuicio de la sexta parte del valor de sus primitivas parcelas (art. 53).

2.º La inmediatez o intervención directa de los particulares en el procedimiento de concentración tiene lugar: de una parte, porque las Comisiones Locales y las Subcomisiones de Trabajo están constituidas, entre otros, por quienes tienen intereses en la zona, como el Alcalde, el Jefe de la Hermandad, dos representan-

(48) La Orden de Hacienda de 3-7-56 desarrolla este precepto.

tes de los propietarios y dos cultivadores propietarios. De otra parte, porque todos los interesados pueden participar en las encuestas para hacer alegaciones, manifestar criterios y dar su opinión. Además de las encuestas del procedimiento sobre Bases y anteproyecto, el Servicio de Concentración Parcelaria puede ordenar cuantas fueren precisas para el mejor éxito de la obra (artículo 48).

3.º La publicidad del procedimiento está exhaustivamente reglamentado en la Ley de Concentración. La solicitud de concentración, si ésta es viable, da lugar al correspondiente Decreto, que se publica en el *B. O. del E.* y a la constitución de las Comisiones que se publican en el *B. O. de la P.*, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el periódico de la localidad. Lo más fundamental del trámite, como las bases y su preparación, el proyecto y su anteproyecto, se exponen al público durante treinta días en el Ayuntamiento, previos anuncios en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el periódico de la localidad y en el *B. O.* de la provincia, durante tres días. Todas las comunicaciones que afectan a los interesados en la concentración o se hacen personalmente a los interesados o mediante edictos (49).

4.º Por el principio de audiencia, expresión de la más alta consideración de la dignidad humana, se permite a los interesados o afectados por la concentración ser escuchados en la defensa de sus pretensiones e intereses, manifestación de ello es que la propia Ley de Concentración de 1952, en su art. 10, cuyo espíritu ha sido recogido y desarrollado por las disposiciones posteriores, dice que «todas las cuestiones que surjan con motivo de la concentración serán resueltas previa audiencia de los interesados».

5.º La impugnación en el procedimiento de concentración, como en todo procedimiento administrativo en general, se permite por causas determinadas, mediante los llamados recursos, que en esta materia son los siguientes: 1.º, uno de alzada ante la Comisión Central, frente a cualquier acuerdo de la Comisión Local o del Servicio, y 2.º, otro de alzada ante el Ministro de Agricultura, frente a cualquier resolución de la Comisión Central. En los pri-

(49) Arts. 25, 31, 36, 41, 50, 51, etc., de la Ley y 10 y 11 y concordantes de la O. C. 22-XI-54.

meros, que se presentan en el organismo recurrido, se permite la reposición; los segundos se presentan en el Servicio de Concentración Parcelaria. En general, todos los acuerdos que adopten las Comisiones Locales y el Servicio de Concentración Parcelaria pueden ser recurridos en alzada por los interesados a quienes directamente afecten, ante la Comisión Central, dentro del plazo de quince días, contados desde que se notificare o terminare la publicación del acuerdo recurrido. Los acuerdos que ordinariamente son objeto de recurso en el procedimiento de concentración son los de aprobación de bases frente a las Comisiones Locales, y los de aprobación de proyecto frente al Servicio de Concentración Parcelaria. Las resoluciones de la Comisión Central pueden ser también recurridas ante el Ministro de Agricultura en el plazo de quince días, contados desde que fueron notificadas (50).

6.º Las garantías registrales respecto de las situaciones anteriores a la concentración se reflejan en distintas normas de la Ley. Así, en el aviso por el que se publican las bases provisionales se emplaza especialmente a todos los propietarios que tengan su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad para que en un plazo de treinta días, si apreciaren contradicción entre el contenido de los asientos del Registro que les afecten y la atribución de la propiedad u otros derechos—provisionalmente realizada como consecuencia de la investigación—, puedan formular oposición ante la Comisión Local, aportando certificación registral de los asientos contradictorios (art. 28). La Comisión Local, comprobada cualquier contradicción, previa solicitud de certificación registral, cita personalmente por una sola vez a los titulares registrales o sus causahabientes, si fueren conocidos, o, en otro caso, por edictos, pudiendo durante los treinta días siguientes formular oposición ante la Comisión Local (art. 29). De otra parte, la Ley garantiza la situación de los titulares inscritos que no hubieren sido citados en la forma antedicha, permitiendo, durante los cinco años siguientes a la inscripción de la nueva ordenación de la propiedad en el Registro, y con efecto respecto a terceros, instar la traslación de su situación registral a la finca de reemplazo correspondiente y pudiendo pedir anotación preventiva de su soli-

cltud; esta traslación puede hacerse de acuerdo entre las partes o mediante un procedimiento especial que la misma Ley regula; la traslación puede instarse también después de los cinco años, pero no perjudicará a terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (art. 55-2.º). De otra parte, el art. 57 establece un régimen de indemnización para los titulares de Derechos reales, cuando concurran las circunstancias que el mismo señala.

7.º La superior garantía de la vía ordinaria de los Tribunales de Justicia queda siempre a salvo al prescribir la Ley que las declaraciones realizadas en el procedimiento de concentración parcelaria sobre titularidad de los derechos afectados por la misma producirán efectos civiles, sin perjuicio de la facultad de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí sobre las situaciones jurídicas que sirvieron de base a aquellas declaraciones (arts. 4.º y 34).

III.—EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN RELACIÓN CON CADA UNO DE LOS MOMENTOS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

I.—*Situación registral en general de los términos municipales en que se inicia o solicita la concentración parcelaria.*

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 Torrebeñena y Fuenfemillán, titulación inscrita en cierta proporción de sus fincas, y casos únicos, como Cantalapiedra, en que la propiedad rústica estaba inscrita en su totalidad (51).

Notaría y Registro son instituciones muertas en las clásicas zonas de concentración, en las cuales documentación pública apenas existe, y mucho menos titulación inscrita, predominando las situaciones de hecho y los documentos privados, todo en razón al

(51) Nuestro trabajo, en «Rev. Der. Not.», julio-diciembre 1957.

insignificante valor de las fincas, debido a la atomización y dispersión parcelaria de la tierra (52).

Que esto es así lo prueban los siguientes datos relativos a pueblos que han solicitado la C. P., correspondientes a cada una de las Delegaciones del Servicio de Concentración Parcelaria:

A) En los pueblos correspondientes a las provincias de la Delegación de Soria, de las fincas a concentrar están inscritas menos del 50 por 100 y se trata en su mayoría de inscripciones inservibles; al aparecer el tracto sucesivo roto, las fincas imposible de identificar y la realidad actual por completo divorciada de los datos reflejados en los libros del Registro; ello hace que el porcentaje de las inscripciones aprovechables sea inferior al 10 por 100 de las practicadas, y ello prueba también la existencia de una notable corriente desinscribitoria que poco a poco va mermando el interés de los particulares a acudir al Registro (53). En Frechilla de Almazán, por ejemplo, desde 1909 sólo se practicaron siete asientos; en Torremediana el último se hizo el 2 de abril de 1897, y en La Miñosa, desde 1909 sólo se practicó una primera inscripción en la finca 1.048, el día 10 de junio de 1943.

B) En Burgos, el escaso valor de las fincas no puede tolerar los gastos que la documentación auténtica y la inscripción suponen. Esta es la regla general en los términos municipales de los partidos de Aranda de Duero, Lerma y Salas de los Infantes. Concretamente en Mahamud, Villahoz, Salas y Quintanarraya no llegará al 5 por 100 la documentación notarial (54).

C) En Valladolid se manifiesta una corriente desinscribitoria, la cual es debida en gran parte a que la atomización de la propiedad rústica ha reducido el valor de muchas fincas a cantidades ciertamente ridículas y es a su vez la causa de los numerosos asientos registrales convertidos en verdaderos fósiles jurídicos por haber quedado interrumpido el tracto. En otros muchos casos no se ha actualizado la descripción, apareciendo la finca en el Registro en forma tal, que no es posible identificarla en la realidad.

(52) Nuestro trabajo, en «Rev. Der. Not.», julio-diciembre 1957.

(53) Aladrén, Registrador de la Propiedad. (Mejora enero 1958.)

(54) Moreno Torres, Registrador de la Propiedad. (Mejora enero 1958.)

Así se ha comprobado prácticamente en numerosas zonas, entre ellas Adalia, Barruelo y Peñafior de Hornija, en las que si bien constaban inscritas en el Registro aproximadamente el 70 por 100 de las fincas, sin embargo más del 20 lo estaban a nombre de personas ha mucho tiempo fallecidas o que dejaron de ser propietarias, y pocas eran aquellas cuya descripción coincidía en más de un detalle con la realidad, de tal forma que de no existir un camino, arroyo u otro accidente natural que sirviese de límite y referencia a la finca, era prácticamente imposible su identificación (55).

D) De los de Cuenca señalaremos algunos ejemplos:

Villar de Olalla.—El número de parcelas de que se compone este término puede redondearse en 18.000. En el Registro de la Propiedad de Cuenca tiene dedicados 24 libros de inscripciones, en los que se hallan registradas un total de 2.667 fincas. De éstas, 2.200 corresponden a inscripciones que por su fecha, afianzado además por los datos resultantes de la investigación, no acreditan a sus propietarios actuales; sobre esas 2.200 una suma de 420 asientos corresponden a anotaciones preventivas ya caducadas. Queda, pues, un total de 50 a 60 inscripciones de fincas que corresponden a propietarios actuales. Debe aclararse que una de estas inscripciones, practicada al amparo del art. 44 del Reglamento Hipotecario, como unidad orgánica de explotación, comprende 420 fincas en su concepto físico de porción separada.

Olmeda del Rey.—Componen este término municipal 14.270 parcelas. De esta cifra tan sólo 82 fincas han causado inscripción en el Registro. Desde 1906 a esta parte tan sólo se han practicado las inscripciones de un monte a favor del Estado, de una hipoteca afectante a cuatro fincas a favor del Banco Hipotecario de España, y de varias fincas en 1946, a favor del Ayuntamiento, resultantes de una certificación de dominio.

Ballesteros.—Catastralmente tiene 1.200 parcelas. En el Registro figura con un sólo libro abierto, en el que se hallan las inscripciones relativas a 51 fincas.

(55) Prudencio del Río, Registrador de la Propiedad. (Mejora enero 1958.)

El Pedernoso.—Puede afirmarse que los pequeños propietarios, que en esta zona representan el porcentaje de 98 por 100, viven ausentes de la inscripción registral. Las particiones las hacen verbalmente, y las compraventas en documento privado (56).

E) En los de Vitoria resultaban inscritas antes de la concentración un 20 por 100 de las fincas; exactamente, de la investigación realizada resulta: en Gauna, el 20 por 100; en Erenchun, el 35 por 100, y en Eguileta, el 10 por 100 (57).

F) En los de Guadalajara la propiedad vive totalmente ajena al Registro. Datos numéricos dan fe de esta última afirmación, los cuales, además, ponen de manifiesto la gravedad del problema.

En Torrebeñena, pueblo cuya concentración se concluyó hace dos años, el número de parcelas catastrales existentes antes de la concentración ascendía a 6.729, de ellas, cuando menos, 3.614 no inscritas. Pero hay que añadir algo referente a las fincas inscritas y que es demostrativo de que el tracto registral está interrumpido absolutamente, esto es, que los dueños actuales de las fincas no son los que el Registro declara. En efecto, propietarios declarados dueños de las parcelas de procedencia por la Comisión Local, y cuyo primer apellido empiece por A, hay 17, con un total de 162 parcelas incluidas, y ninguno de éstos aparece en el índice de personas del Registro; en la letra B hay 13 y sólo tres figuran con fincas inscritas.

Análogos datos se encuentran en Fuencemillán, pueblo con la concentración terminada. El número de parcelas catastrales asciende a 2.327, siendo 2.318 las fincas rústicas inscritas; pero la titularidad que proclama el Registro es muy atrasada, como lo prueba el hecho de que figurando en concentración hasta 27 propietarios cuyo primer apellido se inicia con A, con un total de 672 parcelas, únicamente tres de ellos tienen fincas inscritas, y sólo algunas.

La situación cambia, mejorando, si nos referimos a zonas como Fontanar, Azuqueca de Henares, Meco o Yunquera de Henares, términos todos atravesados por el canal. En estos pueblos el

(56) Nebot, Registrador de la Propiedad. (Mejora enero 1958.)

(57) Paez, Registrador de la Propiedad.

panorama respecto al Registro es más halagüeño, si bien ello no quita la existencia de muchísimos propietarios que carecen de todo documento acreditativo de su propiedad o que, aun teniéndolo, no se preocuparon de inscribir y de que no se interrumpiese el tracto registral (58).

G) En los de Orense, de todos es sabido que en Galicia apenas se inscribe en el Registro de la Propiedad, sobre todo en el medio rural; sirvan los siguientes datos: San Juan Barcala y Santa María de Cobas (La Coruña). Número de fincas que comprende la zona, 2.500, pertenecientes a 260 propietarios; fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Negreira a nombre de sus actuales propietarios, «NINGUNA».

Santa María de Ordoeste (La Coruña). Número de fincas que comprende la zona, 2.400, pertenecientes a 209 propietarios; fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Negreira, solamente «UNA».

La principal causa de esto, indudablemente es el terrible minifundio; el escaso valor de las parcelas no compensa los gastos que en toda transmisión lleva consigo la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad (59).

H) Excepcionalmente difieren de lo expuesto algunos pueblos de la Delegación de Salamanca, donde las fincas con inscripciones vigentes oscilan entre el 50 y el 80 por 100; así ocurrió con Cantalapiedra, que tenía inscritas el 80 por 100 de sus 8.409 fincas; otro tanto ocurría a Villar de Gallimazo, con sus 4.600 fincas inscritas, y en Valverdón, con 1.947. El partido de Arévalo también manifiesta cierta tradición registral, y en Zamora se ha encontrado algún pueblo, como Villalpando, con semejantes características (60).

II.—*Datos del informe previo que se relacionan con el Registro.*

En él se sitúa y delimita la zona a concentrar, ya que esto es básico para la promulgación del Decreto, la investigación de

(58) Serrano Medialdea, Registrador de la Propiedad. (Mejora enero 1958.)

(59) Enrique Cid, Registrador de la Propiedad. (Mejora enero 1958.)

(60) Vidal Francés, Registrador de la Propiedad. (Mejora enero 1958.)

la propiedad, etc. Sus datos se han de referir exclusivamente a la zona delimitada.

Bajo el epígrafe «Propiedad y sistema de explotación» se recoge la distribución de la propiedad, número de propietarios, tamaño de las parcelas, número de cultivadores, arrendamientos, la proporción de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y cualquier otro dato jurídico de interés en orden a los bienes de dominio público, litigios, etc. A tal fin se entra en contacto con el Registro de la Propiedad correspondiente.

III.—Efectos que produce el Decreto de Concentración Parcelaria en relación con el tráfico jurídico y el régimen inmobiliario de la zona a concentrar. Zona y término municipal.

1.º a) El Decreto vincula a someterse al procedimiento de concentración y a la Ley especial que lo regula (61). Por lo demás, todo sigue lo mismo en tanto en cuanto no se altere la marcha del procedimiento. Por ello es interesante conocer la situación y efectos de cada momento del trámite. Cualquier acto que se oponga a éste entendemos que será ineficaz (así lo interpretamos de los arts. 12 y 41 y del 69 de la Ley); pero no aquellos que en nada lo menoscaben.

b) El Decreto señala inicialmente el perímetro de la zona a concentrar; pero este señalamiento ni limita la actuación del Registrador de la zona ni la extensión de las operaciones en el Registro. Se trata como de un proyecto, base y guía, del perímetro definitivo de la zona, que en su momento, firmes las bases, se le comunicará expresa y detalladamente al Registrador (arts. 12 b y 54).

c) Ha preocupado la idea de si publicado un Decreto de concentración se perturba notablemente la vida del Registro y de la Notaría, a que territorialmente pertenece la zona; ello cuando estas instituciones tuvieran vitalidad respecto a la zona a concentrar, que generalmente no es así.

(61) Expresamente, el apartado último del art. 1.º de la Ley dice que el acuerdo de concentración será obligatorio para todos los propietarios de fincas afectadas y para los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas existentes sobre ellas.

La estadística ha mostrado que no son sensibles tales perturbaciones que se temían.

Como dice Moreno Torres, Castrojeriz puede ser un claro exponente. Once términos municipales de este Registro se están concentrando, y cuatro —Villasilos, Villaveta, Hinestrosa y Pedrosa del Príncipe— tienen las bases firmes. Desde 1954 se está actuando en estas zonas; la contratación era casi en un 75 por 100, realizada públicamente, y apenas se ha notado alteración. Basta consultar los datos oficiales del Anuario de la Dirección General correspondiente a los años 1955 y 1956, para verlo.

Los datos son los siguientes:

Registro de la Propiedad: Número de inscripciones, anotaciones y cancelaciones en el año 1955, 4.825; en el 1956, 6.856.

Notaría: Número de contratos y particiones, incluidas las dos Notarías del Partido: en el año 1955, 572; en el 1956, 516.

Firmes las bases será cuando, como veremos, se entenderá cerrado el Registro respecto a las fincas que se concentran, y únicamente en cuanto afecte al procedimiento, en un lapso de tiempo pequeño, que durará lo imprescindible para obtener el resultado de la concentración sin alterar sus factores. En compensación a esa aparente perturbación, frente a sólo una pequeña superficie de la zona que estaría inscrita y tendría titulación pública, se obtendrá la documentación auténtica y la inscripción de todas las fincas de la zona, que ordinariamente suelen ser las de todo el término municipal.

2.º En general, el perímetro de la zona a concentrar se hace coincidir con el del término municipal; esto es lo ideal.

Pero no siempre ocurre así por imperativo de la realidad. A veces una gran parte del término no necesita la concentración o ésta no es viable; entonces la zona de concentración debe limitarse únicamente a la parte del término que la necesita y puede concentrarse.

Cierto que esto complicará la vida del Registro. De una parte, porque el Registro falla cuando se trata de identificar inmediatamente las fincas, y será difícil precisar cuál está y cuál no dentro de la zona. De otra parte, porque terminada la concentración, ha-

brá unas fincas del término sometidas al régimen común de la propiedad y otras al especial estatuto de la propiedad concentrada.

Con todo, el problema no es grave, porque, como hemos dicho, lo ordinario es que zona y término municipal coincidan, y además porque las Comisiones Locales y el Servicio de Concentración Parcelaria colaboran a la resolución del problema, haciendo una delimitación precisa del perímetro, facilitando al Registrador cuantos datos le son precisos para la identificación en el Registro de las fincas sujetas a concentración, y tratando de que todas las fincas encerradas en el perímetro de la zona se incorporen al régimen de la concentración, incluso aquellas que excepcionalmente, por sus características agronómicas, deban dejarse como están (fincas reservadas).

Con todo, sería de desear que aunque la concentración parcelaria se limitase a una zona del término municipal, después de terminada se extendiese el régimen jurídico de las fincas concentradas a todo él, unificando así la dualidad de sistemas que habrá, en otro caso, en un mismo término; de esta forma se facilitaría después el quehacer de Notarios y Registradores, y se haría posible extender a términos municipales enteros la medida que al final propugnamos de la inscripción necesaria (no sólo inicialmente como consecuencia de la concentración, sino siempre necesaria) como régimen hipotecario normal para los términos municipales en que se ha llevado a cabo la C. P.

IV.—*La investigación de la propiedad. El poseedor en concepto de dueño. El Registro y las certificaciones registrales.*

1) En relación con el Registro, lo más importante que sigue a la publicación del Decreto es la preparación de Bases, y en ella la llamada investigación de la propiedad.

Consiste en aquel conjunto de trabajos destinados a obtener, respecto de todas y cada una de las fincas (parcelas de procedencia) de una zona de concentración, lo siguiente: a) la valoración y clasificación de las tierras; b) la investigación de propietarios, derechos reales y situaciones jurídicas existentes (art. 25 de la Ley y 14 O. C.).

No es posible entrar en un estudio detallado de estos trabajos a pesar de ser interesantísimos por su complejidad jurídica. Nos limitaremos a tratar brevemente de los del apartado b) que, conforme al art. 15 de la O. C., comprenden:

a') La determinación de los titulares de las fincas de la zona y del nombre de los cónyuges, si estuvieren casados. Se lleva esto a cabo consultando el Registro de la Propiedad, el Catastro, cualesquiera otros documentos públicos o privados, y haciendo las indagaciones precisas sobre el terreno. Se procura ponerse en relación con las personas que resultan ser titulares de las parcelas y se solicitan de las mismas la información precisa acerca de los títulos de adquisición de sus fincas.

Se han dictado disposiciones especiales, en cuyo estudio no podemos entrar, respecto a fincas adjudicadas a la Hacienda por débitos fiscales de las que dispondrá el S. C. P. y sobre bienes municipales; rigen al efecto la Ley de 27 de diciembre de 1956 y la Orden de Agricultura y Hacienda de 27 de julio de 1957 respecto a las primeras, y la Orden de 20 de julio de 1956 respecto a los segundos.

b') La determinación de los arrendatarios, usuarios, aparceros, usufructuarios y cualesquiera otras personas que posean y disfruten las tierras a título distinto del de dueños.

c') La determinación de los derechos reales y situaciones jurídicas, que teniendo por base física la totalidad o parte de las fincas de un propietario sujetas a concentración (parcelas de procedencia), han de pasar a afectar a la totalidad o parte de las tierras adjudicadas al mismo propietario en sustitución de aquéllas (lote de reemplazo). Esta determinación se hace pidiendo inicialmente a los interesados que manifiesten si sobre sus parcelas de procedencia pesan cargas inscritas o están libres de ellas, y en el primer caso los datos relativos a la inscripción de las mismas.

Se procura dar la máxima difusión a los resultados de los trabajos, a cuyo efecto se remiten a los propietarios y poseedores, a título distinto del de dueño, un estado en el que se exprese el número de fincas que se les atribuyen, las características y clasificación de cada una, poseedor inmediato de ellas (arrendatario, apar-

cero, etc.), si existiese, y sumaria indicación de las cargas y situaciones jurídicas que se hayan determinado. En dicho estado o impreso resumen se indica que los interesados pueden alegar ante la Comisión Local lo que estimen oportuno dentro del plazo que se hace público en el tablón de anuncios y en el *B. O. de la P.* (art. 15, O. C.).

Como normas muy específicas en esta materia, dentro de la Ley de Concentración Parcelaria, señalaremos los arts. 44 y 45 de la misma. Conforme al primero, «las fincas de la zona sin dueño conocido y las tierras que resulten sobrantes conforme al proyecto de concentración se considerarán pertenecientes al Estado, quedando facultado el Servicio de Concentración Parcelaria para enajenarlas en favor de los propietarios de la zona o destinarlas a cualquier otra finalidad relacionada con la concentración o mejoras de la misma». Conforme al segundo, «cuando el aprovechamiento del suelo de una parcela de procedencia corresponda a persona distinta de la facultada para aprovechar el vuelo o arbolado, se considerará a ambos titulares, a efectos de la concentración, como dueños proindivisos en proporción al valor de sus derechos, determinados conforme a la Ley de Expropiación forzosa, y la división de aprovechamientos no se trasladará a la finca de reemplazo».

2) Centro base de la investigación de la propiedad es el poseedor en concepto de dueño. Generalmente éste es el propietario, sin más título, o, en su caso, sin mejor justificación de su derecho que la ocupación material de la tierra que él mismo trabaja.

De ordinario la investigación se hace oyendo en todo a quien está sobre la tierra, sobre datos personales, antecedentes y causa de la adquisición, naturaleza familiar de los bienes, cargas y situaciones jurídicas que les afectan, y no digamos también sobre las circunstancias físicas, en que difícilmente concuerda con la realidad ningún «papel», ni el Registro, ni aun el Catastro, salvo que sea éste recientísimo. Por todo ello, necesariamente, y con mucha prudencia, la Ley de C. P. dice que «las situaciones posesorias existentes sobre las fincas, serán siempre respetadas» (art. 29 u); que «las operaciones de concentración se entenderán con quien públicamente posea a título de dueño»; y que, 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» (art. 29). De otra forma sería imposible llevar a cabo concentración alguna; la medida era imprescindible para seguir adelante el procedimiento. Claro que siempre quedan a salvo, como ya vimos, los derechos del verdadero propietario, y no digamos del titular registral, mediante las garantías legales del procedimiento que ha reglamentado la Ley.

3) Inicialmente se pensó que el Registro sería imprescindible para la investigación de la propiedad y que las certificaciones registrales serían instrumentos eficientes para ello. A tal fin el art. 15 de la O. C. habló de la «consulta del Registro» y se pensó que ello habría de consistir en obtener y unir al expediente de concentración una certificación comprensiva del estado registral de la zona para, en base de tal documento, llevar a cabo la investigación de propietarios y gravámenes. El sistema fracasó tan pronto como se puso en práctica; las certificaciones registrales no eran idóneas para la investigación (62); además, retrasaban notable-

(62) Se pensó que la «consulta del Registro de la Propiedad», que establecía el art. 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 inscritas y los lotes de reemplazo, según el normal régimen hipotecario vigente. Por ello, incluso antes de que la Orden conjunta se 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. Las contestaciones manifestaron que la obtención de dichas certificaciones retrasarían mucho el trámite de la concentración; sin embargo, se obtuvieron algunas de dichas certificaciones: Zúñiga, Frechilla de Almazán, Torremedana, La Milfiosa, etc. Los resultados fueron desalentadores: En la mayoría de los casos la certificación mostraba la existencia de un Registro petrificado, carente de actualidad, pues las fincas, inscritas en el pasado siglo, habían terminado su historia hipotecaria con la primera inscripción o con inscripciones posteriores, pero de más de cincuenta años de antigüedad, y en aquellos otros donde había inscripciones vigentes, la descripción de las fincas que en ellos constaban variaba sustancialmente en relación a la del Catastro: las descripciones registrales y aun las catastrales ofrecían grandes discrepancias con la realidad, de tal modo que en la mayoría de los casos era muy difícil, por no decir imposible, situar sobre el terreno las fincas registradas con garantías que ofrecieran certidumbre de identidad. Por ello hubieron de interrumpirse tales tareas, y, apenas publicada la Orden conjunta, se advirtió la necesidad de normas especiales sobre inscripción de los títulos de las fincas de reemplazo que por su rango legal pudiesen derogar los preceptos.

mente el trámite. La Ley de 20 de julio de 1955, y hoy el texto refundido de 10 de agosto del mismo año, hacen prescindir en general de los antecedentes registrales en toda concentración (artículo 55).

V.—Especial emplazamiento al titular registral: su oposición ante la Comisión Local. Contenido e importancia de las bases; eficacia de la declaración de dominio. La congelación de la propiedad y el cierre del Registro.

Respecto al período de Bases, varias consideraciones hay que hacer en relación con el Registro:

1.ª Para el supuesto de contradicción entre el contenido del Registro y las atribuciones provisionalmente realizadas como consecuencia de la investigación, se emplaza especialmente a los propietarios que tengan su derecho inscrito para que puedan formular oposición ante la Comisión Local, aportando certificación registral de los asientos contradictorios.

La Comisión Local, si tiene conocimiento de discordancia entre la realidad y el Registro, solicita certificación al Registro y cita personalmente o por edictos a los interesados para que puedan formular oposición ante la misma, en cuyo caso rigen las presunciones establecidas en el párrafo 1.º del art. 38 de la Ley Hipotecaria, salvo que en el expediente apareciese acreditada la posesión en concepto de dueño a favor de persona distinta del titular registral, en que el poseedor es considerado como propietario a efectos de la concentración (arts. 28 y 29).

2.ª Terminada la encuesta, las bases que se establecen son las siguientes: a) Perímetro de la zona a concentrar; b) clasificación de tierras y fijación previa, y con carácter general, de los respec-

generales de la Ley Hipotecaria y su Reglamento. A tal efecto se preparó y promulgó la nueva Ley de 20 de julio de 1955, cuyo texto refundido de 10 de agosto de 1955, vigente, parte, en la materia que estudiamos (art. 55-1), de principios contrarios a los que pudiéramos denominar normales, que eran en los que se inspiraba la Orden conjunta de 22 de noviembre de 1954, pero necesarios para poder llevar a cabo la obra de la concentración parcelaria, para lo cual la Ley especial declara modificada en lo necesario la vigente legislación hipotecaria».

tivos coeficientes que hayan de servir de base para llevar a cabo compensaciones cuando resulten necesarias; c) declaración de dominio de las parcelas a favor de los que en concepto de dueños hubieran sido incluidos en las relaciones de propietarios previamente publicadas, y determinación de la superficie perteneciente a cada uno y de la clasificación que corresponde a dicha superficie; d) relación de gravámenes y otras situaciones jurídicas que hayan quedado determinadas en el periodo de investigación.

Sobre el valor de la declaración de dominio y relación de gravámenes queremos señalar dos preceptos interesantes: el 56, según el cual, los acuerdos con trascendencia hipotecaria que recaigan en expedientes de concentración producirán efectos meramente registrales, sin juzgar definitivamente sobre los derechos; y el 4, por el que, no obstante los efectos civiles que producen las declaraciones realizadas en el procedimiento, queda siempre a salvo la vía ordinaria de los Tribunales de Justicia.

Los efectos de la firmeza de bases son trascendentales, conforme ya dijimos. Por ello debe durar este momento tanto cuanto sea necesario para que respondan exacta y fielmente a la realidad, máxime cuando el anteproyecto y el proyecto han de ajustarse estrictamente a ellas. No importa que sea larga su preparación, porque durante la misma no se perturba ni la contratación, ni la vida del Registro, ni los cultivos; lo interesante es tener la seguridad de que son un reflejo perfecto de la zona de concentración correspondiente.

Sería interesante que incluso antes de su firmeza se hiciese un estudio y preparación del anteproyecto y proyecto, de modo que, llegada aquélla, se pudiera, ininterrumpidamente y sin dilación, llevar a cabo los momentos sucesivos hasta tomar posesión de las nuevas fincas de reemplazo y entregar la titulación, pública e inscrita, a los interesados.

3.ª Producida la firmeza de bases es cuando puede hablarse de la congelación de la propiedad de la zona y del correspondiente cierre del Registro. Para este momento, sin duda, se promulgaron principalmente los arts. 41 y 54 de la Ley. Según el art. 41 las transmisiones de dominio que se produzcan en la zona hasta la toma de posesión de las fincas de reemplazo serán inoperantes a

los efectos del expediente de concentración (63). En armonía con lo anterior, establece el art. 54 que, una vez determinado el perímetro de la zona a concentrar, se pondrá en conocimiento del Registrador de la Propiedad, quedando desde entonces cerrado el Registro respecto de los títulos aún no presentados, relativos a las fincas situadas en la zona.

La finalidad de estos artículos es asegurar que el resultado o producto de la concentración será congruente con sus elementos o factores declarados en las bases, aunque en la práctica, por ejemplo, hayan cambiado los titulares de los derechos, cualquiera que fuera la causa de esta mutación, y aunque se hubieran extinguido algunas relaciones jurídicas.

Es preciso imaginarse que el resultado de la concentración se retrotrae al momento de la firmeza de bases. Todo cuanto ocurra después debe actualizarse y formalizarse fuera del procedimiento, y después de terminado. Por ejemplo, si después de firmes las Bases se muere un propietario, las fincas de reemplazo se adjudicarán, no a los herederos, sino al causante, a cuyo nombre irán los nuevos títulos y se hará la inscripción; los herederos, terminado el procedimiento de concentración formalizarán su partición, como si no hubiera habido tal concentración, si bien se habrán de atener al nuevo estatuto a que están sometidas las nuevas fincas concentradas. Lo mismo ocurre si alguien compra alguna parcela de procedencia: ésta se adjudicará a quien la acreditó en las bases, o sea al vendedor, sin perjuicio de que después de la concentración se consume la compra sobre las fincas de reemplazo, según las reglas que regulan éstas. De la misma manera, si se tratase de una hipoteca declarada en las bases cuyo crédito hipotecario se pagó después, se trasladará a la finca de reemplazo correspondiente, y se cancelará extinguido el trámite.

Firmes las bases, pero sólo a los efectos del procedimiento de

(63) En Francia, al decir de Genty (Notario), ref. c., en el curso de la concentración, la resolución, en principio y salvo autorización de todas las mutaciones, produce, a partir de la decisión del Gobernador ordenando las operaciones (art. 30 bis, Ley de 1941, y art. 34 del Código Rural), un bloqueo en la libre transmisión de bienes, que puede prolongarse y convertirse en una gran molestia para ciertos arreglos de sucesión o realizaciones urgentes. En efecto, es preciso reconocer la necesidad de esto, pero desearíamos que cada vez que la operación pudiese autorizarse sin ningún inconveniente para la concentración, se diese una respuesta rápida a la solicitud de autorización.

concentración, el tráfico jurídico y la vida del Registro son inoperantes; no le afectan.

¿Mas era necesario que la Ley de C. P. de una manera expresa hiciese tales declaraciones? Entendemos que no; porque aunque los arts. 41 y 54 faltasen, todo sería lo mismo. De una parte, conforme hemos expuesto, el procedimiento de concentración vincula y obliga a todos, y sus bases firmes son inmutables; de otra, el anteproyecto y el proyecto han de atenerse estrictamente a las bases; finalmente, la nueva ordenación de la propiedad, reflejada exactamente del proyecto en el acta y los títulos, se ha de inscribir inexcusablemente en el Registro, conforme a las normas de la Ley especial, que deroga en lo necesario la Ley Hipotecaria, y no da más valor a los viejos asientos del Registro que el probatorio y los expresamente señalados por la misma.

Lo que ocurre es que era interesante para evitar dudas, ser expresivo ante la novedad del trámite. Cuando ni los actos jurídicos en general, ni los asientos del Registro, posteriores a la firmeza de bases han de tenerse en cuenta durante el resto del procedimiento, ni en el resultado de la C. P., lo mejor era advertirlo. Hizo bien el legislador; lo contrario, sin una larga experiencia del procedimiento, hubiera sido peor.

En consecuencia, la llamada congelación de la propiedad y el llamado cierre del Registro en materia de C. P., son frases impropias y de valor figurado o relativo. Esto porque se refieren solamente a unos breves momentos del procedimiento. Lo anterior porque en la realidad ni hay congelación de la propiedad, dado que el tráfico jurídico necesaria o voluntariamente sigue lo mismo, ni es necesario el cierre del Registro; a veces hasta puede interesar lo contrario. Con todo, al final, siempre habrá que estar, en el orden registral, a lo que resulte de la inscripción de la nueva ordenación de la propiedad.

No obstante, siempre será útil, y hasta necesario, poner en conocimiento del Registrador el perímetro de la zona a concentrar resultante de la firmeza de bases; es decir, las fincas sometidas a concentración.

VI.—*Expresión registral de la indivisibilidad de las fincas de reemplazo, según las unidades «mínima» y «tipo».*

Mediante la fijación de la unidad mínima de cultivo y de la unidad-tipo de aprovechamiento, se han de clasificar las fincas de reemplazo en divisibles e indivisibles. La divisibilidad no es necesario reflejarla ni en el acta (R-1), ni en el título, ni en la inscripción; sin embargo, la indivisibilidad se hace constar expresamente siempre. En todo caso, además, se expresa en el acta y títulos la fijación de las correspondientes unidades con referencia a la orden que las determina y la extensión de cada finca, y esta sola circunstancia en la inscripción.

La aplicación de la unidad mínima es imperativa para todas las fincas de la zona. La unidad-tipo sólo se aplica a quienes voluntariamente la solicitan y son siempre indivisibles quienquiera que sea después propietario de las fincas que se adjudicaron como tales, salvo que en Consejo de Ministros se autorice su división en casos particulares (arts. 32 y 62).

VII.—*Ideas que juegan en la ordenación del anteproyecto.*

En los trabajos del anteproyecto hay que rendir tributo y homenaje a la técnica agronómica que, felizmente y con gran exactitud, señala para cada interesado en la concentración la parte o partes de la superficie de la zona que ha de ser asentamiento y objeto de las relaciones jurídicas inmobiliarias que se le reconocieron en las Bases. En él se señalan las fincas que han de asignarse a cada propietario en equivalencia de las de procedencia, las situaciones jurídicas que resultaron de la investigación y las servidumbres prediales que deban establecerse según las conveniencias de la nueva ordenación de la propiedad (art. 33).

Es imposible entrar en el estudio de cada uno de los aspectos y puntos que plantea. Apuntamos simplemente los siguientes problemas que se presentan en tal rompecabezas: intensidad de la concentración; ordenación de unidades-tipo; completar unidades mínimas; comunidades de bienes; bienes matrimoniales; comunidades hereditarias; retracto convencional; parcelas litigiosas; arren-

datario de distintos arrendadores; patrimonios y huertos familiares; ordenación de servidumbres, etc.

Durante el periodo de su encuesta, se requiere a los correspondientes titulares de las cargas y situaciones jurídicas que hubieran sido ya acreditadas en el procedimiento para que, de acuerdo con los propietarios afectados y dentro de las fincas de reemplazo, señalen la finca o porción de finca o partes alicuotas sobre las que tales derechos o situaciones jurídicas han de quedar establecidas; si no lo hacen, la traslación se verifica de oficio por el S. C. P., y también cuando la ejecución de aquellos acuerdos afectase a la indivisibilidad de la unidad mínima de cultivo.

VIII.—*Normas para la redacción definitiva del proyecto en su aspecto jurídico y efectos que produce.*

1) Para la redacción del proyecto definitivo, se tienen en cuenta las siguientes normas:

a) En las relaciones jurídicas que, como el usufructo, el arrendamiento y la aparcería, implican posesión y disfrute del fundo afectado por la concentración, se respeta la situación de hecho existente al llevarse a cabo la investigación de propietarios, pasando a gravitar sobre las fincas de reemplazo, según los acuerdos de los interesados (64). Si dicho acuerdo o conformidad con los interesados no existiere, se señala una porción de tierra de las fincas de reemplazo equivalente en extensión y productividad a la parcela de procedencia afectada por la situación jurídica de que se trate.

b) Los derechos reales de garantía que resulten vigentes según las certificaciones del Registro que se hubieren aportado, pasan a gravitar sobre la finca de reemplazo, porción física de la misma o parte alicuota ideal que los interesados hubieren señalado de común acuerdo, o, en defecto de éste, sobre la de características más análogas a las de la parcela de procedencia sobre que están constituidas, por la parte alicuota ideal del valor equivalente a la de la parcela anteriormente gravada.

(64) Conforme a lo anteriormente expuesto.

Para que los interesados puedan acordar la traslación de los derechos reales de garantía a una porción física de una finca de reemplazo, es preciso que soliciten de la Comisión que al redactar el acta de reorganización se segregue dicha porción física, a fin de inscribirla como finca independiente y establecer sobre ella el gravamen de que se trate. Sólo pueden ser respetados estos acuerdos cuando la posible ejecución de los derechos trasladados no afecten a la indivisibilidad de la unidad mínima de cultivo.

Ni las entidades oficiales de crédito territorial, ni las particulares que sean titulares de derechos reales de garantía sobre fincas afectadas por la concentración, pueden oponerse a la traslación de la garantía ni ejecutar, como consecuencia de ella, ningún derecho al reintegro del capital del préstamo no vencido, aun cuando en los estatutos o en las escrituras correspondientes se contengan preceptos o pactos de los que pudiera derivarse tal derecho.

c) Los restantes derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base fincas sujetas a la concentración, incluidos los de origen judicial o administrativo, son tomados en consideración si apareciesen inscritos en el Registro de la Propiedad, según las certificaciones aportadas (art. 41 O. C. 2 nov. 1954).

2) Firme el proyecto de una concentración, es irrevocable y la efectiva y material ordenación de la propiedad de la zona ha de atenerse rigurosamente a él, hasta el punto de que no cabe perjuicio para la concentración realizada, ni por el fallo de un recurso contencioso-administrativo, ni por sentencia de los Tribunales ordinarios.

En el primer caso, si algún particular obtuviere resolución firme cuya ejecución obligara a rectificar una concentración ya realizada, o con el proyecto definitivamente aprobado, el Consejo de Ministros, a propuesta del de Agricultura, podrá acordar que se sustituya la ejecución del fallo por el pago de una indemnización en metálico, cuya cuantía será fijada conforme a la legislación de expropiación forzosa (art. 53).

En el segundo, si la sentencia llegara a conocimiento del Servicio después de la aprobación del proyecto definitivo, la resolución judicial, favorable al no poseedor, se ejecutará atribuyendo al vencedor la parcela en litigio si la misma estuviere integrada

como finca independiente en el lote de reemplazo de la otra parte, y si no lo estuviere, otra finca de este lote o porción indivisa de la misma que las partes señalen de común acuerdo. En defecto de acuerdo, el vencedor en el litigio percibirá del actual propietario el valor real de la parcela litigiosa en la fecha en que la resolución judicial fué firme (art. 43).

Las tierras que resulten sobrantes, conforme al proyecto de concentración, se consideran pertenecientes al Estado, quedando facultado el Servicio de Concentración Parcelaria para enajenarlas en favor de los propietarios de la zona o destinarlas a cualquier otra finalidad relacionada con la concentración o mejoras de la misma (art. 44).

Los arrendatarios y aparceros tienen derecho a la rescisión de sus contratos sin pagar indemnización, en el caso de que no les conviniere la finca de reemplazo donde hayan de instalarse. Este derecho sólo es ejercitable dentro del mes siguiente a la publicación del proyecto de concentración (art. 46).

La nueva ordenación de la propiedad resultante del proyecto se refleja en el acta de reorganización, en los títulos y en la inscripción del Registro, y queda sometida a un especial estatuto del que haremos breve exposición al final.

IX.—1) *Circunstancias generales y particulares del acta de reorganización y de los títulos.* 2) *La inscripción; A) su carácter; B) presentación, calificación, recursos y honorarios; C) formalización y modelo de la misma; D) efectos de la inscripción; E) valor de los antiguos asientos.* 3) *Coordinación con el Catastro.*

1) En el acta de reorganización y en los títulos, de una manera global en la primera y determinadamente en los segundos, se hacen constar las siguientes circunstancias que se reflejan después en las inscripciones del Registro:

A) *Circunstancias generales:* a) Fecha del Decreto que acuerde la concentración; b) nombre de la zona afectada por ésta; c) miembros integrantes de la Comisión Local que lleve a cabo la concentración; d) unidad mínima de cultivo legalmente establecida en la zona.

B) *Circunstancias particulares:* a) Descripción de cada finca de reemplazo que contenga las circunstancias precisas para su inscripción en el Registro de la Propiedad, número que se señale a cada una de ellas, extensión superficial y cultivo; b) nombre y circunstancias personales de cada adjudicatario y de su cónyuge, si estuviera casado; c) nombre y circunstancias de los usufructuarios, arrendatarios o aparceros a los que haya de conferirse la posesión inmediata de la finca de reemplazo o parte de ella, y, en todo caso, con descripción suficiente de la porción física de la finca sobre la que han de quedar establecidos tales poseedores inmediatos; d) indicación sumaria de los Derechos reales de garantía que, según las certificaciones unidas al expediente, afectaban a las parcelas de procedencia, datos de su inscripción en el Registro y descripción de la finca, parte segregada de la misma o cuota ideal sobre la que han de pesar cada uno de los referidos derechos; e) descripción, con las circunstancias precisas para su inscripción en el Registro, de las servidumbres prediales que han de quedar establecidas sobre las fincas de reemplazo; f) indicación, si constare en el expediente de los demás Derechos reales, o situaciones jurídicas no comprendidas en los apartados anteriores que hayan de ser trasladadas a la finca de reemplazo; g) en el caso de no haberse aportado al expediente datos relativos a cargas o situaciones jurídicas inscritas en el Registro y establecidas sobre las parcelas de que se trate, se hará indicación de que ello no implica que la finca que se describe se encuentre libre de cargas o afectada solamente por las que consten, extremos que deberán ser objeto de especial declaración por el Registrador de la Propiedad, consignada en el correspondiente título definitivo; h) obligación, en su caso, de reembolsar al Instituto Nacional de Colonización las cantidades anticipadas por éste para obras y mejoras, con expresión de la suma adeudada y del plazo para el reembolso, que se acomodará, en cuanto a ejecución y garantías, a lo dispuesto en la legislación a cuyo amparo se hubiere concedido el anticipo; i) si la finca de reemplazo o parte de ella se hubiere formado con tierras aportadas por el Instituto Nacional de Colonización o parcelas que las sustituyan, se consignará la obligación del adjudicatario de reembolsar al Instituto Nacional de Colonización la cantidad que corresponda con las demás condiciones y plazos para

el reembolso; f) Las demás circunstancias que se considere necesario consignar, según las particularidades que concurran en cada caso.

Estas circunstancias se expresan en una hoja de características del acta y de los títulos (R-1), como se ven en los modelos adjuntos, uno relativo a finca divisible y otro a finca indivisible, que tienen la novedad de llevar el plano de la finca a la misma escala del plano general de la zona, del cual una copia se protocoliza en la Notaría con el acta y otra queda en el Registro.

2) A) La inscripción de la nueva ordenación de la propiedad en el Registro tiene un carácter necesario. «Inexcusablemente» deben ser inscritas las nuevas fincas y las situaciones jurídicas resultantes (art. 55).

Con ello el legislador ha querido extender los innumerables beneficios de la inscripción a todas las fincas rústicas de las zonas de C. P., favoreciendo así el crédito territorial, la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario.

Esta inscripción es una verdadera inmatriculación. Física y jurídicamente se trata de nuevas fincas que abren folio registral sin tener en cuenta antecedente hipotecario alguno. Por ello, los nuevos asientos no hacen referencia a las fincas de procedencia aunque estuvieran inscritas y no surten efectos hipotecarios respecto a terceros hasta transcurridos cinco años desde su fecha (art. 55). El procedimiento de concentración parcelaria es, pues, un nuevo modo de inmatriculación.

B) La presentación de los títulos en el Registro se dispone por la Comisión Local de la correspondiente zona de concentración (art. 51 O. C.).

El Registrador, al calificar los títulos, no puede denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos de la inadecuación del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del Registro distintos de los asientos de las antiguas parcelas (art. 55, 6.ª).

Si los Registradores apreciase la existencia de defectos u obstáculos registrales que impidieran la inscripción, conforme a

SERVICIO
DE CONCENTRACIÓN
PARCELARIA

LA MUDARRA
(Valladolid)

Hoja N.º 46 de carac-
terísticas de las fincas
de reemplazo.

PROPIETARIA N.º 9, D.ª F. A. S. M.,
mayor de edad,
 casada con D. C. G. F.,
 vecino de

Le ha sido adjudicada a título de dueña como consecuencia de
 la concentración, *en concepto de parafernalia*

 la finca n.º 52-A del plano general que se describe a conti-
 nuación:

DESCRIPCION: Finca rustica; terreno dedicado a *cereal seca-*
no, al sitio de *Tornero*, Ayuntamiento de *La Mudarra*, que linda:
 Norte, con C. G. (52-C) y C. S. M. (82-b)
 Sur, con *camino de servicio* y F. C. (53)
 Este, con C. S. M. (52-b) y *camino de servicio*
 Oeste, con F. C. (53) y C. G. (52-c).

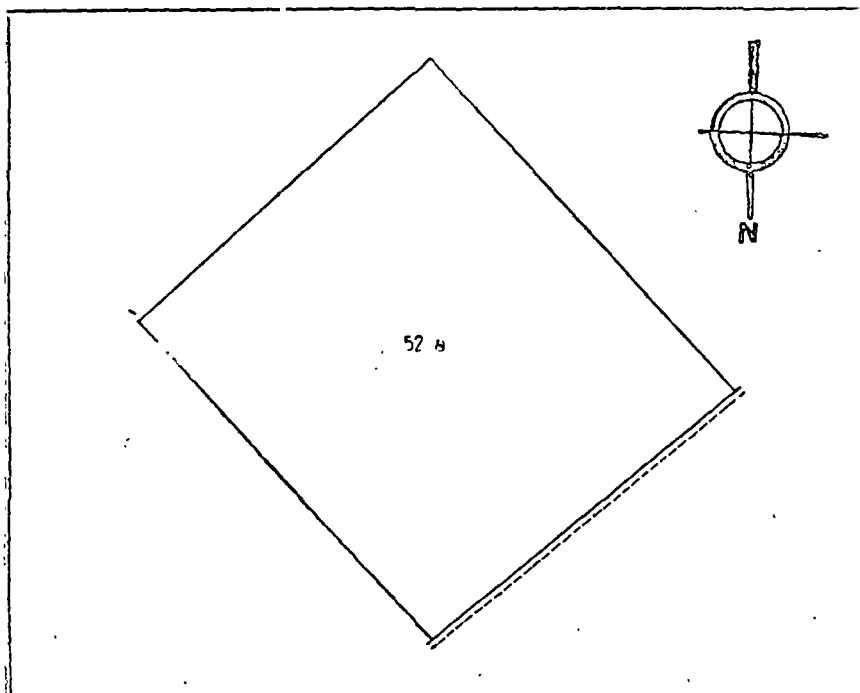
Tiene una extensión superficial de *dieciséis* hectáreas, *ocho*
áreas y *dieciséis* centiáreas

De la investigación practicada en el expediente *no resulta la*
existencia de carga real alguna que deba ser trasladada a esta
finca, sin perjuicio de las que pudieran existir sobre las parcelas

*de procedencia y fueran trasladadas conforme a la legislación de
concentración parcelaria*

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

CROQUIS DE LA FINCA DESCRITA, A LA ESCALA DEL PLANO
GENERAL DE LA ZONA



SERVICIO
DE CONCENTRACIÓN
PARCELARIA

EGUILETA, anejo de
Alegria (Vitoria).

Hoja N.º 21 de carac-
terísticas de las fincas
de reemplazo.

PROPIETARIO N.º 18, D. L. G. de A. Q., *mayor de edad*
casado con D.ª N. U. R. de E.,
.....
vecino de *Erechun*.

Le ha sido adjudicada a título de dueño como consecuencia de la concentración, *sin que en el expediente se haya acreditado el carácter privativo de los bienes*,
la finca n.º 21 del plano general que se describe a continuación:

DESCRIPCION: Finca rústica; terreno dedicado a *cereal seco*, al sitio de *Cuatro Caminos*, Ayuntamientos de *Alegria y Gaura*, que linda:

Norte, con *Camino del Coteado*
Sur, con *Arroyo de Choste*
Este, con *Arroyo de Choste*
Oeste, con *R. R. de A. (20)*.

Tiene una extensión superficial de *cero hectáreas, dieciséis áreas y siete centiáreas*, y es, por tanto, *indivisible, conforme a la legislación vigente*.

De la investigación practicada en el expediente, *no resulta la existencia de carga real alguna sobre esta finca, sin perjuicio de*

las que pudieran afectar a las parcelas de procedencia y fueren trasladadas conforme a la legislación de concentración parcelaria.

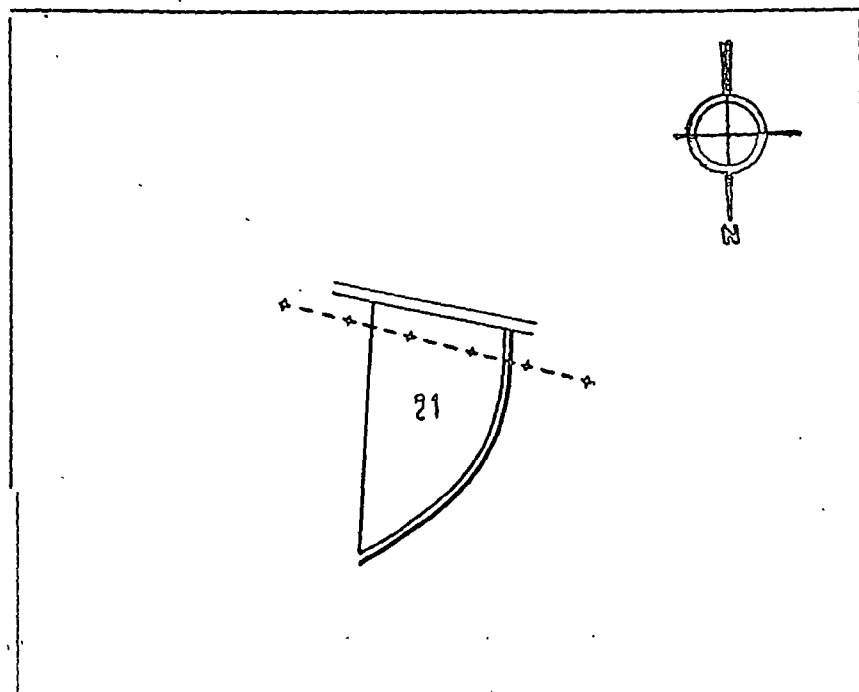
La finca descrita radica en territorio perteneciente a los Ayuntamientos de *Alegría y Gauna*, correspondiendo al término municipal de *Alegría* trece áreas y ochenta y tres centiáreas de cabida, y al de *Gauna* dos áreas con veinticuatro centiáreas.

.....

.....

.....

CROQUIS DE LA FINCA DESCRITA, A LA ESCALA DEL PLANO GENERAL DE LA ZONA



las especiales normas contenidas en la Ley de Concentración Parcelaria, devolverán los títulos a la Comisión Local sin nota alguna, pero con oficio de remisión, en el que expresarán 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 (art. 52 O. C.).

Contra la calificación del Registrador puede recurrir la Comisión Local, y también el S. C. P. tiene personalidad para recurrir gubernativamente contra la calificación registral por los trámites establecidos en la vigente Ley Hipotecaria y su Reglamento (artículo 52. O. C. y 55 Ley).

Según el art. 56, los acuerdos con trascendencia hipotecaria que recaigan en expedientes de concentración, producirán efectos meramente registrales, sin juzgar definitivamente sobre los derechos.

Inscritos los títulos, se devuelven a la respectiva Comisión Local (art. 55 O. C.).

Los honorarios del Registrador por las operaciones practicadas para la inscripción de la nueva ordenación de la propiedad son pagados por el S. C. P., conforme al Arancel especial aprobado por D. de 26 de julio de 1956 (B. O. del 21 sep. 1956).

C) La formalización de la inscripción se hace conforme a las reglas que establece el art. 55 de la Ley de Concentración Parcelaria.

a) Todas las fincas de reemplazo han de inscribirse en el Registro de la Propiedad sin hacerse referencia en el asiento que se practique a las parcelas de procedencia, en cuya equivalencia se adjudican (art. 55-1).

Esta regla general está ratificada en la misma norma 2.ª del art. 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. El fundamento de esto está:

a') En que el titular registral pudo haberse defendido oportunamente frente al poseedor, no en concepto de dueño, por el procedimiento de los arts. 28 y 29, en cuyo caso rigen las presunciones del art. 38 de la Ley Hipotecaria.

b') Porque si se defendió el titular registral por el procedimiento del referido art. 29, aun frente al poseedor en concepto de dueño, entonces se hace constar en el acta de reorganización, en el título y en la inscripción, la situación registral acreditada por el oponente y la situación real resultante de la investigación.

c') Porque siempre le queda a salvo su acción ante los Tribunales ordinarios; y

d') Porque, además, comprobada la contradicción entre el Registro y la realidad extrarregistral, si el titular registral no hubiese sido citado personalmente o por edictos, conforme al art. 29, conserva durante cinco años, y con efectos respecto de terceros, el derecho de instar la traslación de su situación registral.

Es interesante observar que, contra lo que parecía lógico, la vigente Ley de Concentración Parcelaria hace prescindir al inscribir una nueva finca de reemplazo de sus antecedentes e historial jurídico, y aun en el supuesto de que las parcelas de procedencia estuvieren inscritas. Diferentes razones han hecho llegar a tal conclusión después de un laborioso recorrido experimental; y bien entendido que aun en el último supuesto, ello no implica desprecio del titular inscrito, por cuanto:

a'') Puede formular la oposición, documentada con certificación registral, que regula el art. 28 en su párrafo 2.º

b'') Si la Comisión conoce durante el período 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 art. 29.

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 (art. 4.º). 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, utilizando el sencillo procedimiento de la norma 5.ª del art. 55; y

MODELO DE INSCRIPCION

(B. O. del E., núm. 65, de 5-3-56.)

NOTAS MARGINALES	NÚMERO DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES	FINCA NUM.
	1.ª	Finca: Rústica Núm. del plano oficial de la concentración archivado en el Registro. Sitio..... , término de Linderos: Norte; Sur Este Oeste Ex- tensión: hectáreas, áreas, centiá- reas. Derecho que se inscribe cargas las situaciones registrales relativas a las parcelas de procedencia afectan sólo en los términos de la regla segun- da del artículo cincuenta y cinco de la Ley de Concentración Parcelaria (1). Titular de la inscripción:, casado con, ambos vecinos de Título: Adjudicación en el acta de reorgani- zación de la Propiedad autorizada por la Comisión Local de Concentración Parcelaria el día de de mil novecientos y proccolizada por acta con el número por el Nota- rio de don, el día de de mil novecientos; así resulta de la copia parcial presentada, expedida por el Notario. Exento de impuesto. Pre- sentación: A las horas del día de de mil novecientos..... ; asiento folio diario a cuyo mar- gen constan las operaciones de otras fincas: de mil novecientos (Firmas y honorarios.) (1) Agregar, en su caso: «La finca es indivisible por constituir unidad- tipo de aprovechamiento agrícola».

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

La norma general estudiada tiene sus excepciones en los casos especiales determinados en la Ley de Concentración Parcelaria (art. 55), en los cuales habrá de hacerse referencia a las parcelas de procedencia al inscribir las nuevas fincas de reemplazo. Entendemos que estos casos especiales, son:

a'') Cuando haya habido aportación de fincas por el Instituto Nacional de Colonización y el Servicio de Concentración Parcelaria las haya aplicado a los fines que señalan los arts. 16 y 17.

b'') Cuando frente a un titular registral se acredite—previa comprobación de la contradicción, y apurado el procedimiento, la oposición a que se refiere el art. 29—la posesión en concepto de dueño a favor de persona distinta, considerando a ésta como propietario, en cuyo caso hay que formular en el acta, en el título y en la inscripción, la situación registral, acreditada por el oponente y la situación real resultante de la investigación.

b) En la inscripción de las fincas de reemplazo se hace constar que quedan afectadas por las situaciones registrales relativas a las parcelas de procedencia en los términos que se desprenden de la regla 2.ª del art. 55 de la Ley (art. 55-3).

c) La Dirección General de los Registros y del Notariado aprobó un modelo, que acompañamos, de inscripción extensa. Se publicó en el *B. O. del E.* núm. 65, del 5 de marzo de 1956.

D) Para estudiar los efectos de la inscripción de la nueva ordenación de la propiedad, distinguiremos:

a) *Efectos en relación a los propios titulares.*

a') La inscripción en general, como es una consecuencia del expediente, no prejuzga en ningún caso la inexistencia de algún titular con mejor derecho (arts. 4.º, 43 y 56).

b') La inscripción de una finca de reemplazo no prejuzga que esté libre de gravámenes ni que pertenezca al titular registral a efectos de reanudación del tracto. Para ello se precisa obtener las correspondientes declaraciones jurídicas, inscribibles en el Regis-

tro por el procedimiento abreviado que a continuación veremos, según regula la norma 2.^a del art. 55 (art. 55-5.^a).

c') Los titulares registrales del dominio u otros derechos reales que no hubiesen sido citados personalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 29, conservan durante cinco años, a contar de la nueva inscripción y con efecto respecto a terceros, el derecho de instar la traslación de su situación registral a la finca de reemplazo correspondiente, pudiendo pedir anotación preventiva de su solicitud. En defecto de acuerdo entre las partes, las condiciones del traslado son determinadas por el Juzgado de primera instancia, sin más trámite que el previo informe del Servicio de Concentración Parcelaria y sin perjuicio de oír a las partes y practicar las pruebas que el Juzgado estime pertinentes dentro del plazo de diez días. La traslación puede instarse después de los cinco años, pero no perjudicará a tercero que reúna los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria (art. 55-2).

b) *Efectos respecto de terceros.*

a') Las inscripciones que se practican como consecuencia del procedimiento de C. P. no surten efecto respecto de terceros hasta transcurridos cinco años desde su fecha (art. 55).

b') Transcurridos cinco años, a contar de la inscripción de las fincas de reemplazo, no perjudicará a tercero que reúna los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria la traslación que de su situación registral pidieren los titulares registrales de dominio u otros derechos reales que no hubieren sido citados personalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 29 de la Ley de C. P.

Para que se produzcan antes estos efectos se requiere una doble circunstancia: 1.^a, que se apure reglamentariamente el procedimiento señalado en las normas 2.^a y 5.^a del art. 55; y 2.^a, que se haga constar en el Registro la declaración judicial de que nada se opone a la titularidad registral atribuida a las nuevas fincas.

Cierto que la suspensión de efectos puede ser objeto de crítica desfavorable. De una parte puede no parecer justa tal suspensión cuando se trate de inscripción de fincas de reemplazo que procedan de parcelas inscritas, y de otra tal vez parezca excesivo el plazo general de los cinco años.

Sin embargo, todo ello está justificado aun respecto al originario titular registral y al legítimo continuador del tracto, porque pueden inmediatamente poner en juego los efectos de la fe pública por el procedimiento de las normas 2.^a y 5.^a del art. 55, cuyas leves molestias se compensan sobradamente con los beneficios de la concentración de sus fincas; porque aunque no se acojan a tal procedimiento, en la práctica ni desaparece el crédito—por la facilidad y preferencia del crédito para las zonas de concentración—ni se perjudica el tráfico jurídico de las fincas de reemplazo por la seguridad y probadas garantías que ofrece el procedimiento de concentración; y, finalmente, porque era preciso garantizar todas las situaciones registrales de las fincas de procedencia. Respecto a que es excesivo el plazo de cinco años, la prudencia del legislador, ante la novedad del procedimiento hizo que así fuese, en favor de la seguridad jurídica.

E) Valor de los antiguos asientos. Según la norma 4.^a del artículo 55 de la Ley de Concentración Parcelaria, los asientos relativos a las parcelas de procedencia no tendrán más valor que el reconocido en esta Ley. El art. 56 establece que conservarán su valor probatorio en el juicio correspondiente si fuere promovido.

La Ley de 1955 modifica sustancialmente la legislación anterior en esta materia; es decir, altera el régimen normal de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, al que necesariamente respondían la primera Ley de Concentración y la O. C. de 22 de noviembre de 1954. Ello era necesario para poder llevar a cabo la obra de concentración parcelaria (65).

(65) Conforme a la Ley de C. P. de 1952 y la Ley Hipotecaria y su Reglamento, la O. C. de Justicia y de Agricultura de 22 de noviembre de 1954, en su art. 43, disponía que en el acta de reorganización de la Propiedad habría de constar la «descripción de las parcelas de procedencia, en equivalencia de las cuales se forma y adjudica el lote de que se trate, especificando la superficie y valor de cada una de ellas y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si constaren, expresándose en otro caso la circunstancia de no haberse obtenido dichos datos». Estas normas fueron desarrolladas en el art. 53, en el que se distinguía:

a) Lotes de reemplazo dados en equivalencia de fincas de procedencia inscritas en su totalidad: el título del adjudicatario servía para inscribir el lote a favor de éste y para cancelar los asientos de las parcelas de procedencia; y el valor del asiento de inscripción que se practicaba era el mismo que tenían los asientos de las parcelas de procedencia.

b) Lote adjudicado en equivalencia de parcelas no inscritas: Se inmatriculaba a favor del adjudicatario, y el asiento quedaba sujeto a la limitación de

3.º) La coordinación del Registro con el Catastro y la realidad es una consecuencia necesaria del procedimiento de concentración.

Según el art. 59 de la Ley y disposiciones complementarias (O. O. de 29 de febrero y 14 de marzo de 1956) la nueva ordenación de la propiedad concentrada ha de ser inexcusablemente reflejada en el Catastro de Rústica y a este efecto los planos de la concentración autorizados por el Servicio de Concentración Parcelaria y los datos complementarios precisos se remiten a las oficinas catastrales, quedando oficialmente incorporados y surtiendo efectos legales en el orden fiscal.

Sería interesante que las zonas concentradas vayan gozando de tal efecto y de que se encuentre el modo práctico de conservar la armonía lograda.

X.—Entregados los títulos inscritos a los interesados, se disuelve la Comisión Local correspondiente y se da por terminado el procedimiento. Todas las actuaciones relativas en lo sucesivo a la concentración realizada se entienden con el Servicio de Concentración Parcelaria (art. 61 O. C.) (66).

Finalizado el trámite, todos los propietarios de la zona concentrada se encuentran con titulación pública de sus nuevas fincas y con todas ellas inscritas en el Registro. La coordinación de la realidad con el Registro y con el Catastro es perfecta (67).

suspensión de efectos respecto de terceros durante el tiempo que señalaba el art. 7.º de la Ley.

c) Lotes procedentes de parcelas, unas inscritas y otras no: se aplicaban las soluciones de los apartados anteriores, referidos a porciones ideales del lote de reemplazo.

d) Si el lote se adjudicaba en equivalencia de parcelas inscritas a nombre de persona distinta del adjudicatario, se inscribía dicho lote, pero al margen de las inscripciones de procedencia se hacía constar tal circunstancia, y transcurridos dos años sin anotarse preventivamente demanda alguna, las inscripciones de las fincas de procedencia se cancelaban.

En todo caso se imponía al Registrador, como actuación previa a la práctica de las inscripciones correspondientes, la tarea de ver si las fincas de procedencia estaban o no inscritas en el Registro (De mi trabajo *De la C. P. en el orden jurídico*, en la «Rev. de Der. Not.», núm. julio-diciembre 1957).

(66) En esta situación de concentraciones terminadas están las siguientes zonas: Torrebeña, Fuencemillán, Cantalapiedra, Frechilla de Almazán, La Miñosa, Torremediana, Peñafior de Hornija, Adalia, Barruelo, Moraleja de Enmedio, La Mudarra, Azuqueca de Henares y Cogolludo.

(67) En Francia, la concentración, desde el punto de vista jurídico, termina con numerosas lagunas. Así, según Genty, en su trabajo citado, con respecto

La propiedad concentrada queda sometida, con el fin de conservar la obra realizada y no volver a la vieja situación, a un especial estatuto jurídico, del que vamos a ocuparnos brevemente.

IV.—EL ESPECIAL ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD CONCENTRADA Y SU NECESARIA EVOLUCIÓN.

A) Todos los países que llevan a cabo la concentración de sus tierras se han planteado el problema de su conservación, es decir, el de adoptar medidas adecuadas para impedir que una zona concentrada vuelva a la vieja parcelación. En algunos, con más o menos eficacia, como en España, se ha pretendido incluso tomar medidas preventivas de carácter general contra el excesivo parcelamiento (68).

Esas medidas y normas especiales, que a veces se contraponen a los principios y directrices del ordenamiento jurídico del país, destinadas a conservar las concentraciones terminadas, evitando de nuevo en ellas el abusivo y antieconómico parcelamiento, forman lo que venimos a llamar el especial Estatuto jurídico de la Propiedad Concentrada.

En Francia son disposiciones legales interesantes en este punto:

1.º) La Ley de 15 de enero de 1943, que mitiga los efectos del art. 815 del Código Civil francés (69), permitiendo mantener la posesión proindiviso, a pesar de la oposición de un copropietario y de sus derechohabientes, ya sea para el cónyuge sobreviviente,

a las concentraciones antiguas terminadas desde hace varios años, sería conveniente. Que se asegurase rápidamente su publicidad. Que se hiciesen constar las transferencias de los derechos reales. Que se hiciesen las mutaciones catastrales. Y que se acelerase la entrega de los extractos del protocolo de concentración a los propietarios concentrados, a fin de permitirles justificar su capacidad de propietarios en las nuevas parcelas que vienen explotando desde hace varios años.

(68) La legislación de unidades mínimas de cultivo, cuyo texto fundamental es la Ley de 15 de julio de 1954, complementada con los Decretos de 25 de marzo y 22 de septiembre de 1955 y la Orden de Agricultura y Justicia de 24 de noviembre del mismo año. Es del máximo interés la Orden de Agricultura del 27 de mayo de 1958 (B. O. del 13 de junio), que fija las unidades mínimas de cultivo en cada uno de los términos municipales de España.

(69) Permite este artículo la posibilidad de pedir la división en especie de los inmuebles o la subasta forzosa.

si es copropietario del bien, ya sea al cónyuge sobreviviente o a cualquier heredero, si el difunto deja descendientes menores.

2.º) El art. 26 del Decreto de 20 de diciembre de 1954, que repite las disposiciones del art. 31 de la Ley del 9 de abril de 1941, el cual ha previsto que todo desmembramiento de una parcela concentrada debe someterse anteriormente a la autorización de la Comisión Provincial de Concentración, bajo pena de nulidad. Esta sólo podrá autorizar la división proyectada cuando no surjan de ella serios inconvenientes para su explotación, quedándose normales los accesos (prohibición de enclavados). Los efectos de este texto tratan de impedir la creación de parcelas demasiado pequeñas, difíciles de cultivar y de una productividad reducida (70).

La Ley bávara de C. P., en su art. 91 del título X, sobre esta materia dice en sus párrafos I y II que las fincas de reemplazo no se parcelarán en el futuro si las parcelas resultantes no poseen caminos de explotación, y que en las tierras de labor y en los prados que han de ser utilizados permanentemente en explotación agrícola, se consentirá solamente su parcelación cuando las parcelas resultantes tengan por lo menos una anchura de 10 metros, pudiendo el Ministerio fijar una anchura mayor o menor cuando lo exijan las condiciones económicas, y declara nulos los actos jurídicos que vayan contra lo dicho anteriormente.

En España la Ley de Concentración Parcelaria dedica el título V a la conservación de la C. P. (arts. 62 al 66), y entendemos que supletoriamente en lo no regulado por ella rige la Ley general sobre unidades mínimas de cultivo de 15 de julio de 1954, en cuyo estudio no entraremos.

A estos efectos, las fincas de las zonas de concentración pueden dividirse en divisibles e indivisibles. En los títulos y en sus respectivas inscripciones consta siempre la superficie, y, en su caso, el carácter de indivisibles.

Son indivisibles las fincas de extensión igual o inferior a la fijada para la unidad mínima de cultivo (art. 62).

Los actos o contratos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de las fincas concentradas, dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cul-

(70) R. Malterre, Notario, Longjumeau (tra. cit.).

tivo, son nulos y no producen efectos entre las partes ni con relación a terceros (art. 63).

La Ley quiere asegurarse de la efectividad de la declaración anterior, ordenando en el mismo art. 63 que los Tribunales, Autoridades o funcionarios de toda clase se abstengan de reconocer efectos a los referidos actos y contratos. Y aclara la misma Ley, para evitar toda duda, que la parcelación de predios de extensión superior a dicha unidad sólo será válida cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a ella, salvo los casos especiales previstos en la Ley de unidades mínimas de cultivo (art. 62).

La división o segregación de las fincas concentradas está sometida a ciertas formalidades, que varían según que los correspondientes actos o contratos consten en documento privado o en documento público.

En el primer caso se requiere, para que las Oficinas fiscales puedan realizar alteración alguna en el nombre del contribuyente, que el acto de división o segregación haya sido autorizado por el S. C. P., que concederá o no la autorización, según que tales actos no den o den lugar a fincas inferiores de la unidad mínima de cultivo (arts. 62 y 64).

En el segundo caso, es decir, cuando los actos o contratos han de ser autorizados por Notarios, éstos deberán exigir la presentación de un croquis que refleje la alteración física proyectada, así como la exhibición del título adquisitivo, o, en su defecto, certificación del Servicio de Concentración Parcelaria. Los Notarios se abstendrán de autorizar el documento si la división o segregación resultare ilegal, conforme a lo dispuesto en el art. 62; en otro caso, darán cuenta del documento autorizado al Servicio de Concentración Parcelaria, con remisión del croquis presentado por los otorgantes (art. 63).

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).

La Ley de C. P. concede al S. C. P. acción para pedir judicial-

mente la declaración de nulidad de los actos y contratos que impliquen división o segregación de fincas, en contra de lo dispuesto por la misma. La demanda de nulidad que promueva el Servicio se tramitará por las normas establecidas en la LEC. para los incidentes (art. 66).

Todo lo anteriormente expuesto es aplicable a las unidades-tipo de aprovechamiento agrícola, las cuales son indivisibles en todo caso, considerándose como unidades mínimas de cultivo, incluso a los efectos de partición de herencia; pero el Consejo de Ministros puede excepcionalmente autorizar su división en casos particulares (art. 62).

B) Apenas tenemos experiencia sobre el desenvolvimiento de la vida jurídica, en relación con la propiedad rústica de las zonas cuya concentración fué ya terminada.

Sin embargo, el ambiente jurídico, expresión auténtica de un afán de superación evidente, empuja con fuerza hacia una evolución del estatuto jurídico actual.

Muy diferentes son las opiniones, y aunque sea la de la inscripción constitutiva la de que con más frecuencia y facilidad se habla, nosotros disentimos, por ahora, y en este caso, absolutamente de ella, y propugnamos la adopción de las tres medidas siguientes:

1.ª Declarar necesaria la inscripción para el tráfico jurídico de la propiedad concentrada; dictando, además, las disposiciones adecuadas para su efectividad.

2.ª Extender el especial Estatuto jurídico de la Propiedad Concentrada a la propiedad rústica de todo el término municipal cuando zona y término no coincidan.

3.ª Dar a la unidad-tipo de aprovechamiento un carácter meramente administrativo, sin que su creación ni su vida afecten al régimen jurídico de la propiedad de la zona ni al Derecho privado.

a) Respecto a la primera medida ya decíamos en otra ocasión (71) que a medida que se reorganiza la propiedad rústica en

(71) «Rev. de Der. Not.», julio-diciembre 1957.

España mediante la concentración parcelaria, se impone, por razones de utilidad pública, que el tráfico jurídico en las zonas concentradas necesariamente se haga en escritura pública, necesariamente se inscriba en el Registro y necesariamente se refleje siempre en el Catastro de Rústica.

La vigente legislación de concentración parcelaria, en esta materia se ha quedado a la mitad del camino; exige titulación pública, inscripción y coordinación catastral para que felizmente quede terminada una concentración, pero no mantiene imperativamente el mismo criterio para la vida jurídica futura de las nuevas fincas.

Claro que la viabilidad de tal medida tendría previamente una triple existencia:

1.º Que la función notarial estuviere de hecho al alcance práctico de todo el mundo. 2.º Que el otorgamiento de la escritura pública fuera suficiente e imprescindible a la vez para que mecánicamente, y mediante la coordinación de las oficinas competentes, se asegurase la inscripción en el Registro, su reflejo en el Catastro, la liquidación de derechos reales y la entrega del título completamente diligenciado a los interesados; y 3.º Un estudio previo para asegurar que, implantado el nuevo sistema, nunca los gastos conjuntos que ocasionare toda transmisión fuesen desproporcionados al valor real de las fincas y a los intereses particulares que protegen.

El fundamento de lo expuesto está en la naturaleza especial que hoy presenta la propiedad rústica, la cual ofrece peculiaridades que la diferencian de las demás propiedades. La propiedad de la tierra cultivable es un elemento funcional imprescindible para la nutrición del cuerpo social, que requiere su estatuto propio. Debe asegurarse, por razones de utilidad pública e interés social, la productividad suficiente, impidiendo explotaciones antieconómicas para los individuos y para la sociedad; debe asegurarse también la estabilidad de una vida familiar digna para quienes profesionalmente dedican sus actividades y afanes al cultivo de la tierra.

Con todo, el Estatuto especial de la propiedad rústica para nada.

alteraría nuestro régimen jurídico en general ni nuestro sistema hipotecario, en sus más importantes principios. Todo seguiría igual, salvo las especiales medidas que por razones de utilidad pública, y según las necesidades de cada época, le tipificarían. No se alteraría el sistema del título y el modo, ni el sistema espiritualista de nuestro derecho, ni el carácter declarativo de la inscripción. Se trataría solamente de ciertas limitaciones o exigencias connaturales al carácter actual de la propiedad rústica y necesarias para su conservación, hechas viables gracias a la mejora de la concentración parcelaria, que aumenta la productividad y revaloriza la tierra.

b) Respecto a extender el régimen de la propiedad concentrada a la propiedad rústica de todo el término municipal afectado por la mejora cuando ésta sólo se hubiera llevado a cabo en una parte de aquél, tiene un doble fundamento.

De una parte, con ello se evitaría la complejidad de la dualidad de sistemas que de otra forma regirán en un mismo término, y de otra se aseguraría con tal medida, de una manera eficiente, la conservación de la propiedad rústica del término municipal entero, y no solamente de una parte del mismo, amén de favorecer múltiples intereses privados y públicos que no es preciso enunciar.

c) En cuanto a dar un carácter meramente administrativo a la unidad-tipo de aprovechamiento, sin que su creación voluntaria suponga preferencia de ninguna clase, ni su existencia (salvo los privilegios y premios gubernativos, etc., que llevasen inherentes) altere el régimen normal de la propiedad ni las normas del Derecho privado, tiene, a nuestro juicio, un fundamento racional derivado del contrasentido y oposición que vemos entre la razón de ser de tales unidades-tipo y el carácter o naturaleza de la propiedad privada.

Creemos que el legislador, al crear las unidades-tipo, se apoyó en criterios meramente económicos; en el laudable deseo de producir más; en considerar sólo francamente rentables las fincas grandes, susceptibles de mecanizar conforme a la técnica moderna.

Pero es que la propiedad tiene un fundamento, más que econó-

mico, social (72); por ello la creación (73) y el régimen (74) de las unidades-tipo, aunque sean voluntarias en su origen, no pueden ir contra la misma naturaleza de la propiedad, impidiendo su multiplicación en otras personas (75).

Todo ello sin perjuicio de que las unidades mínimas de cultivo sean tan extensas cuanto la técnica juzgue necesario para que la propiedad pueda cumplir su función social (76).

JUAN JOSÉ SANZ JARQUE.

(72) «El Estado debe favorecer la propiedad privada y promover su difusión, procurando que «sean muchísimos en el pueblo los propietarios» (Encíclica *Rerum Novarum*, de León XIII, núm. 35, y Alocución de Pío XII; Castán: *Familia y Propiedad*, pág. 48).

«La propiedad no es simplemente una función social, pero tiene una función social que cumplir»; Sancho Izquierdo, *El orden social: Propiedad y Trabajo* (Castán, ref. cit.).

«Entre todos los bienes que pueden ser objeto de la propiedad privada, ninguno es mas conforme a la naturaleza, según enseña la *Rerum Novarum*, que la tierra, esto es, la finca en que habita toda una familia y de cuyos frutos saca íntegramente, o al menos en parte, lo necesario para vivir»; Pío XII (Castán, ref. cit., pág. 50).

(73) Ya vimos cómo los arts. 16 y 17 de la Ley de C. P., al distribuir tierras aportadas por el I. N. C., dan preferencia a la creación de unidad-tipo sobre el fin de destinarlas a completar la propiedad de aquellos que no reúnan superficie suficiente para alcanzar la unidad mínima.

(74) Según el art. 62 las unidades-tipo son, en todo caso, indivisibles, aun en el supuesto de partición de herencia; no obstante ser, por regla general, siempre superiores a 30 hectáreas.

(75) El Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequible a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana: el hogar familiar, la heredad de tierra y los instrumentos o bienes de trabajo para uso cotidiano (Fuero del Trabajo, 12-2.º).

(76) El Estado reconoce y ampara la propiedad privada como medio natural para el cumplimiento de las funciones individuales, familiares y sociales (Fuero del Trabajo, 12-1.º y Fuero de los Españoles). Como medio de atender a las necesidades propias (personales) de la familia y de todo el género humano; pudiendo la autoridad pública moderar su ejercicio y combinarlo con el bien común (*Rerum Novarum*, León XIII). «Se reconoce a la propiedad privada en todas sus formas, como derecho condicionado a su función social (Ley fundamental, 17-mayo-1958-X).