

Las unidades mínimas de cultivo y el Registro de la Propiedad

La Ley de 15 de julio de 1954 sobre unidades mínimas de cultivo, y más concretamente el Decreto de 25 de marzo último, poniendo en vigor dicha Ley al fijar, de un modo provisional, dichas unidades mínimas, tanto para los cultivos de secano como para los de regadío, ha producido en las esferas jurídicas donde debaten Notarios y Registradores de la Propiedad gran alarma y desasosiego, por entender algunos que dichas disposiciones van a provocar, en algunas regiones españolas, la huída de una gran parte de la contratación hacia el documento privado, con la consiguiente merma de la documentación pública y de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, la redacción dada al Decreto de 25 de marzo ha provocado numerosas dudas y vacilaciones, por entenderse que dicha disposición ha venido a modificar la Ley, derogándola en parte, al menos de momento, por existir una patente contradicción entre una y otra disposición. No lo entendemos nosotros así, al menos en términos absolutos, y por ello nos hemos decidido a escribir estas líneas, que no tienen por objeto exponer los antecedentes, fundamentos y comentarios de la Ley de 15 de julio de 1954, pues ello ha sido ya materia de un excelente trabajo publicado en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, números 322-323, por nuestro compañero Ignacio Martínez de Bedoya, al cual nos remi-

timos, sino únicamente plantear y tratar de resolver las dudas surgidas con motivo de la publicación del citado Decreto, sentando al mismo tiempo nuestro criterio en la publicación de las normas ahora vigentes sobre unidades mínimas de cultivo en lo que hacen referencia al Registro de la Propiedad

I

A los efectos de la Ley y del Decreto que comentamos, es esencial el concepto de *finca indivisible*. Pues bien, en la determinación de este concepto surge la primera duda al comparar la redacción de ambas disposiciones, entendiéndose, por algunos, que aquel concepto es distinto en la Ley y en el Decreto, ya que, dicen, en el artículo 5.^º de aquélla se considera como finca indivisible la de cabida inferior al doble de la unidad mínima que se fije; mientras que atendiendo al artículo 5.^º del Decreto es finca indivisible aquella cuya superficie sea igual o inferior a dicha unidad mínima.

Sin embargo, nosotros creemos que tanto según la Ley, como atendiendo al Decreto, el concepto de finca indivisible es el mismo. En efecto, en la primera se define dicha finca en el párrafo primero de su artículo segundo, que textualmente dice: «Las parcelas de cultivo de *extensión igual o inferior* a la unidad mínima tendrán la consideración de *indivisibles*»; y el artículo 4.^º del Decreto dice: «En tanto no sea fijada por el Ministerio de Agricultura la extensión de la unidad mínima de cultivo en cada comarca *se considerarán indivisibles*, a partir de la publicación del presente Decreto, las parcelas cuya cabida sea igual o inferior al límite mínimo que establece el artículo 1.^º de este Decreto para el caso de que se trate.»

Fácilmente se ve, comparando ambos textos, que su redacción es igual y que ambos consideran como parcelas indivisibles las de cabida igual o inferior a la unidad mínima de cultivo que provisionalmente ya fija el citado Decreto. Esas parcelas, según la Ley y según el Decreto, no podrán ser objeto de división ni de segregación alguna, pero tampoco podrán formarse nuevas parcelas por división o segregación de fincas de extensión superior a la unidad mínima fijada, cuando aquellas parcelas sean de cabida inferior a

la citada unidad, por prohibirlo expresamente el mencionado artículo 2.^º de la Ley, salvo las excepciones que el mismo artículo establece.

Tanto el artículo 5.^º de la Ley como el de igual número del Decreto sólo establecen la constancia notarial y registral de la indivisibilidad de las fincas rústicas, y entre ambos preceptos sí parece existir una contradicción puesto que en la Ley se ordena a Notarios y Registradores que hagan constar el carácter indivisible de las fincas rústicas cuando su extensión superficial sea inferior al doble de la fijada para la unidad mínima de cultivo, mientras que en el Decreto se dicta la misma orden respecto de las fincas rústicas que con arreglo a lo que establece el artículo anterior (el 4.^º) *deban considerarse indivisibles*; es decir, las que sean de superficie igual o inferior a la mínima establecida en dicho Decreto.

Se trata de un aspecto puramente formal de la cuestión: Cuándo debe hacerse constar en las escrituras y en las inscripciones el carácter indivisible de las fincas rústicas. Puesto que según el artículo 5.^º de la Ley parece se hará cuando se trate de fincas de superficie inferior al doble de la unidad mínima, y según el artículo 5.^º del Decreto cuando dichas fincas sean de cabida igual o inferior a dicha unidad mínima. No obstante, estimamos que la contradicción carece de importancia en vista de lo que disponen los artículos 2.^º de la Ley y 4.^º del Decreto, toda vez que, según ellos, nunca podrán formarse nuevas fincas de cabida inferior a la mínima establecida y, por consiguiente, aunque sólo se haga constar por aquellos funcionarios el carácter de indivisibles en las fincas de cabida igual o inferior a dicha unidad mínima, quedará cumplida la Ley en su letra y en su espíritu en tanto no puedan formarse por segregación ni por división de una finca de superior extensión, parcelas que no cubran aquella unidad mínima, pues el Decreto no deroga ni ha podido derogar el terminante precepto contenido en el artículo 2.^º de la Ley.

Por otra parte, la contradicción citada puede orillarse fácilmente teniendo en cuenta, de un lado, el distinto orden jerárquico de ambas disposiciones (Ley aprobada en Cortes y Decreto), dando preferencia, como es natural, a lo dispuesto en la Ley, conforme a la cual, según se ha visto, los Notarios y Registradores harán constar el carácter indivisible de las fincas rústicas cuando la superficie de éstas sea inferior al doble de la unidad mínima de cultivo, lo cual

parece más lógico y conforme con el espíritu de aquella disposición, puesto que, según su artículo 2.^º que, como ya dijimos, no está contradicho por el Decreto sino más bien confirmado, no será válida la división de predios de extensión superior a la repetida unidad mínima cuando esa división dé origen a parcelas de cabida inferior a la unidad; con las dos excepciones que el mismo artículo establece, es indudable que la división de una finca de superficie inferior al doble de la unidad mínima siempre dará lugar, por lo menos, a una parcela de cabida inferior a la repetida unidad, por lo cual esa división no será válida y, por tanto, es más acertado, siguiendo a la Ley, hacer constar el carácter de indivisibles en las fincas de extensión inferior al doble de la unidad mínima, y no solamente en las que sean de igual o inferior cabida a dicha unidad.

No creemos, como estiman algunos, que lo que el Decreto ha querido es poner en vigor la Ley de un modo parcial y paulatino, de forma tal que mientras las Comisiones que dicha disposición crea en cada provincia no fijen definitivamente las unidades mínimas de cultivo en cada zona o comarca se permita la división de fincas que excedan del mínimo de cultivo provisionalmente fijado por el Decreto, aunque esa división dé origen a parcelas de superficie inferior a dicho mínimo, porque si así fuese debió hacerlo constar expresa y claramente, ya que ello implica una derogación abierta de lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, el más expresivo de la misma y el que contiene plasmado todo el espíritu que la informa, y esto no creemos lo hayan querido los redactores del Decreto.

II

Conforme a las anteriores consideraciones, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley de 15 de julio del año pasado y el Decreto de 25 de marzo último, entendemos que la actuación de Notarios y Registradores, en esta materia, ha de ceñirse a lo siguiente:

Unidad mínima de cultivo. — Provisionalmente, veinté áreas en cultivos de regadío, y en los de secano: cincuenta áreas en las provincias canarias; una hectárea en las provincias de Alava, Navarra,

Logroño y las cuatro catalanas ; una hectárea cincuenta áreas en las tres provincias aragonesas, León, Zamora, Salamanca, Valladolid, Palencia, Burgos, Soria, Segovia y Avila ; dos hectáreas en las tres provincias del Reino de Valencia, Murcia, Baleares, Madrid, Toledo, Ciudad Real, Albacete, Cuenca y Guadalajara, y las dos provincias extremeñas, y dos hectáreas cincuenta áreas en las ocho provincias andaluzas. Es de tener en cuenta que se consideran como de regadío la totalidad de las provincias del norte y noroeste de España, que por exclusión de las citadas anteriormente son las siguientes : las cuatro gallegas, Asturias, Santander, Vizcaya y Guipúzcoa. (Art. 1.^º en relación con el 4.^º del Decreto.)

Fincas indivisibles.—Son aquellas parcelas de cultivo de extensión igual o inferior a la unidad mínima antes señalada. (Art. 2.^º de la Ley y 4.^º del Decreto.)

Deberes de Notarios y Registradores de la Propiedad.—1.^º En toda escritura que haga referencia a una finca rústica, los Notarios deberán consignar, al describirla, su medida superficial y expresión de si el cultivo a que se dedica es de secano o de regadío (art. 5.^º de la Ley). Esta norma viene a complementar la circunstancia primera del artículo 9.^º de la Ley Hipotecaria, así como el artículo 51 de su Reglamento, de tal manera que la omisión de la medida superficial y del carácter de secano o de regadío de la finca constituirán hoy defectos subsanables que impedirán de momento la inscripción en el Registro del documento correspondiente.

2.^º En toda escritura referente a finca rústica de extensión inferior al doble de la unidad mínima de cultivo —si se sigue la interpretación dada por nosotros al artículo 5.^º del Decreto— o bien de extensión igual o inferior a dicha unidad —si se admite que dicho artículo ha modificado el 5.^º de la Ley—, habrán de hacer constar los Notarios el carácter indivisible de la misma, y los Registradores de la Propiedad, al inscribir el título, consignarán en la inscripción esa misma circunstancia. La expresión de indivisibilidad de la finca en la inscripción puede hacerse constar, como dice Martínez de Bedoya, luego del capítulo de cargas, y es recomendable se haga resaltar con letra más gruesa.

Ahora bien, ¿qué efectos producirá la falta de consignación de tal circunstancia en la escritura y en la inscripción correspondiente

cuando, según los preceptos citados, debiera haberse consignado? Si es en la escritura, creemos que constituirá un defecto subsanable, que impedirá de momento la inscripción del documento. Si es en la inscripción, estimamos que esta falta no acarreará como consecuencia el que la finca pueda dividirse y disponerse de lo dividido, porque el artículo 2.º de la Ley viene a establecer, como dice Martínez de Bedoya, una prohibición legal de realizar tales operaciones, y bien conocida es la doctrina sobre las prohibiciones legales de disponer encuadradas hoy dentro del artículo 26 de la Ley Hipotecaria; según la cual surten sus efectos propios como limitaciones legales del dominio sin necesidad de consignación expresa en el Registro.

No obstante, aquí hay que tener en cuenta que las disposiciones que comentamos exigen que en determinadas fincas rústicas se haga constar expresamente en el Registro su carácter de indivisibles, y sin que esta consignación suponga una expresa declaración administrativa de las que alude la norma primera del citado artículo 26 de la Ley Hipotecaria, es evidente que, puesto que la Ley lo ordena, ha de ser con alguna finalidad, y ésta no puede ser otra, a nuestro entender, que la de avisar a todo tercer adquirente del carácter indivisible que la finca tiene, y, por tanto, omitida su constancia en el Registro, aunque la finca siga siendo indivisible, conforme antes dijimos, si a pesar de ello se divide y esa división indebidamente se inscribe, el tercer adquirente, si llega a surgir, puede estar protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Por ello recomendamos a los Registradores extremar la diligencia en el cumplimiento de este mandato legal, ya que de otra forma puede ser fuente de responsabilidad civil y administrativa para el funcionario.

3.º En lo sucesivo las fincas que la Ley considera indivisibles no podrán dividirse ni ser objeto de segregación alguna por ninguna clase de título, aunque éste sea hereditario (art. 4.º del Decreto). Igualmente de fincas de extensión superior a la unidad mínima no podrán formarse por segregación ni división de parcelas de cabida inferior a la expresada unidad (art. 2.º de la Ley). En ambos casos se exceptúa la segregación de parcelas, aunque sean de cabida inferior a la unidad mínima, cuando sobre ellas vaya a efectuarse cualquier género de edificación o construcción permanente (artículos 2.º y 5.º de la Ley). Entendemos que para aplicar esta excepción, a efectos registrales, basta con que en la escritura se manifieste el propósito de construir sobre la parcela segregada.

Para fincas de extensión superior a la unidad mínima existe en la Ley una excepción a la prohibición establecida de formar por segregación de ellas parcelas de cabida inferior a la citada unidad. Es la que regula el párrafo primero del artículo 2.º de la Ley, en el sentido de permitir la segregación de tales parcelas cuando éstas se adquieran simultáneamente por propietarios de terrenos colindantes con el fin de unirlas a las que ya posean, para formar de este modo una nueva finca que cubra el mínimo de la unidad de cultivo. Creemos que para que esta excepción pueda ser aplicada registralmente será necesario que en la misma escritura en que se haga la segregación, o en otra otorgada al efecto, se realice la agrupación correspondiente.

Aún cabe hacer dos aclaraciones a esta excepción. Es la primera que al decir la Ley que la parcela segregada se ha de unir a otra colindante, para formar de este modo una *nueva finca que cubre la unidad mínima de cultivo*, parece querer expresar que la finca a la que se agrupe la parcela segregada no cubre dicha unidad y entre las dos han de cubrirla, por lo cual no podrá realizarse una segregación de parcela inferior a la unidad mínima, para agruparla a otra finca, que por sí sola cubre dicha unidad. La segunda aclaración se refiere a que la Ley, en virtud del texto antes copiado, no permite la agrupación y, por tanto, tampoco la segregación, cuando entre la parcela segregada y la finca a la que ésta se agrupa no cubren la unidad mínima.

4.º *Consecuencias de la infracción de la Ley.*—En primer lugar hay que decir que todos los actos y contratos de división y segregación que se hagan en contra de lo previsto en la Ley son nulos con nulidad radical o absoluta, comprendida dentro de lo dispuesto en el artículo 4.º del Código civil, porque violan una prohibición legal, fundada en motivos de orden público, como muy bien dice el tantas veces citado Martínez de Bedoya. Por ello las escrituras correspondientes en que se contengan tales actos y contratos producirán, necesariamente, un acuerdo denegatorio de inscripción.

Algunos han querido ver en el retracto regulado en el artículo 3.º de la Ley y en la caducidad de ese derecho a los cinco años de realizarse la división o segregación indebidas, una especie de convalidación del acto inicialmente nulo, porque, se dice por los inanteriormente de este criterio, si la Ley concede un derecho de retracto en

favor de los colindantes de la parcela indebidamente segregada, es que la nulidad no es de tan pleno derecho, porque el acto de división o segregación está produciendo en virtud de la misma Ley un efecto jurídico cual es el de provocar un derecho de retracto en favor de los titulares de los predios colindantes; y además, continúan diciendo quienes sostienen esta tesis, si ese derecho de retracto caduca según la Ley a los cinco años, es que el acto, en principio nulo, ha quedado convalidado. A esto hay que contestar que lo que la Ley establece en el artículo 3.^º es una sanción al acto realizado en contravención de la misma, además de sancionar su nulidad en el artículo 2.^º, cosa que no implica contradicción alguna, porque, como es sabido, hay normas que en relación a los actos y negocios jurídicos la sanción que imponen a su infracción puede consistir en la doble consecuencia de la nulidad del acto e imposición de una pena, llamándose a estas normas *plus quam perfectas*. (Castán: *Derecho civil español común y foral*. 1949. Tomo I, pág. 118.) Dentro de esta categoría entra, a nuestro entender, la que ahora nos ocupa. Por otra parte, el que el derecho de retracto establecido en el artículo 3.^º caduque a los cinco años no quiere decir que el acto de división o segregación, en principio nulo, quede convalidado: en primer lugar porque la Ley no lo expresa así, y en segundo lugar porque de las dos sanciones establecidas, la nulidad y el retracto, éste desaparece por caducidad, pero continúa subsistiendo la otra sanción, o sea la imposibilidad de producir efectos jurídicos el acto o negocio realizado, contraviniendo el terminante precepto del artículo 2.^º de la Ley.

5.^º *Actos o negocios de división y segregación realizados con anterioridad a la publicación del Decreto de 25 de marzo último.*—Entendemos que se rigen por la legislación anterior, a los efectos registrales, ya que ni la Ley ni el Decreto sobre unidades mínimas de cultivo tienen efecto retroactivo. Por ello, si en los Registros se presentasen algunas escrituras otorgadas con anterioridad al 15 de abril último, fecha de la publicación de dicho Decreto, por las cuales se dividiessen fincas que hoy se consideran indivisibles o se formasen parcelas de cabida inferior a la unidad mínima, serán perfectamente inscribibles, si bien entendemos que en las inscripciones correspondientes habrá que consignar el carácter de indivisible de las nuevas fincas con arreglo a la legislación ahora vigente.

III

Por lo demás, abundamos en las mismas alabanzas y censuras que merece la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo expuestas por el citado Martínez de Bedoya en el mencionado trabajo; pero queremos insistir en algún aspecto de las últimas y señalar alguna nueva surgida con motivo de la publicación del Decreto de 25 de marzo último.

Nos referimos, en primer lugar, a la carencia de normas en las disposiciones comentadas para los documentos privados. La Ley, en efecto, está concebida para las divisiones de fincas rústicas que se realicen mediante escritura pública y lleguen al Registro de la Propiedad, olvidando por completo que en España existe, por desgracia, una gran masa de la propiedad inmueble, sobre todo rústica, que vive a través del documento privado y fuera del Registro. Si a esto se añade que después de la publicación del Decreto de referencia y para salvar los obstáculos que ambas disposiciones ponen a la división y segregación de fincas rústicas, es muy posible y casi probable que muchas de las fincas que hoy son transmitidas en sucesión ininterrumpida, mediante documento público y a través de la institución registral, salgan de esa corriente de publicidad para acogerse al trato más benigno y clandestino del documento privado, e incluso, en algunos casos, a la mera posesión de hecho y sin documento alguno —que también esa situación está protegida legalmente, aunque parezca mentira—, se comprenderá que instituciones tan bien cimentadas como la notarial y la registral sufran un rudo golpe, amén de los perjuicios que a la Hacienda acarreará la segura evasión de impuestos tan importantes como el de Derechos reales y Timbre.

Por ello estimamos que puestos a reformar el Código civil —y las disposiciones comentadas lo reforman hondamente, incluso en el derecho sucesorio— debió seguirse la corriente iniciada en otras disposiciones deanáloga índole, como son las del Instituto Nacional de Colonización, Patrimonios y huertos familiares, Concentración parcelaria, etc. —que poco a poco, junto con otras, van formando el Derecho agrario español—, en las cuales no se prescinde del documento pú-

blico ni de la institución registral, realizándose todas las operaciones que tales disposiciones regulan a través de ambos Institutos, llegándose incluso en la Ley de 15 de julio de 1952, reguladora del Patrimonio familiar, a establecer que éste se constituirá mediante documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad; y la Orden de 27 de julio de 1953, abundando en el mismo criterio, añade que el documento administrativo correspondiente producirá la inscripción constitutiva del patrimonio familiar en el Registro de la Propiedad; de igual manera se necesita escritura pública e inscripción para la transmisión válida del citado patrimonio después de constituido.

Estos antecedentes tan recientes y tan recomendables han sido olvidados por la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo y por el Decreto que la ha puesto en vigor, cuando en realidad si la finalidad de dichas disposiciones es evitar la excesiva atomización de la propiedad rústica española, debió exigirse, modificando, repetimos, el Código civil, que toda división, parcelación y segregación de fincas rústicas se llevase a efecto mediante escritura pública, inscrita en el Registro, sin cuyos requisitos tales operaciones no surtirían efecto alguno ni siquiera *inter partes*, por lo cual no podrían hacerse valer ante los Tribunales ni oficinas de cualquier clase ni aun siquiera a los efectos de satisfacer los impuestos correspondientes. De esta forma sí que podrían tener efectividad práctica las disposiciones sobre unidades mínimas de cultivo. Tal como están redactadas tienen un portillo de escape muy fácil y sencillo: el documento privado, que con ser presentado en la Oficina liquidadora del Impuesto de Derechos reales competente y liquidado, en vista de lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de dicho Impuesto, surtirá los efectos que a muchos propietarios interesa: el alta y baja en la contribución territorial. La propiedad rústica seguirá atomizándose, los fines de la Ley de 15 de julio del pasado año incumplidos e instituciones estatales tan importantes como la notarial y la registral completamente dañadas.

Tenemos la esperanza de que los Organismos competentes, a quienes desde aquí llamamos la atención, se den cuenta de estos problemas y se dicten por ellos las disposiciones pertinentes que tiendan a rectificar el camino emprendido.

Otra censura que deseamos hacer patente se refiere al Decreto de 25 de marzo último. Esta disposición, al fijar la extensión de la

unidad mínima de cultivo, la ha señalado para las fincas de regadío, de un modo general para toda España, en veinte áreas, y aunque las Comisiones que se crean en cada provincia pueden alterar dicha superficie al señalarla definitivamente para cada comarca agrícola homogénea, dicha extensión definitiva ha de estar comprendida entre los dos límites extremos que señala el artículo 1.º de dicho Decreto. Es decir, que en fincas de regadío la cabida de la unidad mínima podrá ser, definitivamente, superior a las veinte áreas citadas, pero nunca inferior.

Pues bien, consideramos que dicha extensión en las fincas de regadío es excesiva para muchas provincias españolas y no se ajusta a la realidad imperante en ellas sin merma de su progreso agrícola, como seguidamente intentaremos demostrar. Concretamente nos referimos a las zonas de huerta de las provincias de Valencia, Castellón, Alicante, Murcia y las dos provincias canarias.

En la región levantina es muy corriente la finca de huerta de una a dos hanegadas (de ocho a diecisésis áreas) con la cual vive una familia campesina, atendiendo la finca directamente con todos sus miembros, incluso a veces las mujeres. En la zona arrocera de Valencia hay infinidad de fincas de la citada superficie dedicadas al cultivo del plantel de arroz, el cual, en la época oportuna, se vende a muy buen precio, para ser trasplantado a otras zonas y regiones, y después de hecha esta operación queda la finquita sembrada del citado cereal, y recogida su cosecha en septiembre todavía se vuelve a sembrar aquélla de maíz. Con todo ello el producto que el campesino obtiene de esas parcelas minúsculas, admirablemente cultivadas, es infinitamente superior al de cualquier finca de muy superior cabida en otra región.

Es también muy corriente que el jornalero levantino, es decir, el trabajador agrícola por cuenta de otro, posea una parcelita de tierra de una hanegada, a veces menos, cercanas a los poblados, que cultiva y labora él mismo en las horas libres del trabajo asalariado, destinando sus productos, por regla general, a pagar la ropa y vestido de los suyos durante el año y a los gastos extraordinarios que pueda tener en el mismo. Pues bien, todas estas parcelas se han formado y se forman por segregación o división de otras de mayor extensión, bien porque los jornaleros las han adquirido con el producto de sus ahorros, bien por división hereditaria, o bien por donación de los padres, campesinos más o menos acomodados, pero no tanto

como para impedir que sus hijos trabajen a jornal las tierras de otros. Todas estas pequeñas fincas encajan perfectamente en la definición que del huerto familiar da el Decreto de 12 de mayo de 1950, en cuyo artículo 5.^º se señala la extensión del mismo entre cinco y veinticinco áreas, dándose la particularidad de que estos huertos levantinos han sido creados por los campesinos con anterioridad a la legislación sobre la materia, y siguen surgiendo y viviendo al margen de dicha legislación, mantenidos solamente por el espíritu de ahorro, amor a la tierra y laboriosidad del labrador levantino.

Todavía podríamos añadir la multitud de fincas de extensión inferior a las veinte áreas, destinadas a huertos de naranjos, de un valor y de una producción hoy enormes, que sostienen suficientemente una familia campesina cuando ella misma las trabaja. De igual forma en la zona platanera de las islas Canarias es muy frecuente la finca de dos, tres y cuatro celemines (cuatro a diecisésis áreas, aproximadamente), que dados los óptimos rendimientos del plátano son asimismo suficientes para el mantenimiento de una familia labradora, que reduce los gastos de cultivo al mínimo trabajando directamente la tierra. Pues bien, la mayoría de estas fincas han sido creadas mediante divisiones hereditarias, lo que en adelante ya no podrá efectuarse, en vista de lo dispuesto en los artículos 2.^º y 4.^º de la Ley de Unidades Mínimas. Pero, ¿no resultará una injusticia que, por ejemplo, una finca de treinta y nueve áreas de huerto de naranjos, que puede tener hoy un valor muy próximo a las 200.000 pesetas, haya de venderse en pública subasta, como determina el artículo 4.^º de la Ley, sólo porque ninguno de los dos herederos que tratan de dividírsela no tengan el capital suficiente para adquirir la parte del otro?

También es preciso hacer constar que en la huerta levantina hay todavía muchas tierras que siendo de extensión relativamente grande están dadas en arrendamiento a diversos colonos en pequeñas parcelas, muchas de ellas inferiores a las veinte áreas. ¿Es que en caso de venta de esas fincas los arrendatarios no podrán ejercitar el derecho de retracto arrendatario por chocar con la prohibición que establece el artículo 2.^º de la Ley de 15 de julio de 1954? ¿A qué Ley hay que dar preferencia, a la de Arrendamientos rústicos o a la de Unidades mínimas de cultivo? . . .

Y conste que estamos hablando de comarcas españolas en donde

la agricultura está más desarrollada, el campo mejor trabajado, el cultivo es racional y metódico con todos los adelantos que permiten la naturaleza de las plantaciones y la configuración física de las tierras, y en donde la producción es de rendimientos muy superiores a la de cualquier otra zona del campo español tanto que constituye uno de los pilares de la economía nacional, por lo cual no son de aplicar aquí los motivos que han impulsado a dictar las disposiciones legislativas que hemos comentado y que se expresan sucintamente en la pequeña exposición que precede a la Ley de 15 de julio del año último.

Todavía nos queda por señalar la labor social desarrollada en el Levante español por las Cajas de Ahorro, accogiéndose a las disposiciones sobre el fomento de la pequeña propiedad, ya que en estos últimos años han venido adquiriendo tales entidades una porción de fincas rústicas para luego parcelar entre colonos y labradores modestos, formando en los terrenos de regadío, en la mayoría de los casos, fincas inferiores a las veinte áreas, sin duda por estimarlas suficientes en dichas regiones, bien para el sostenimiento de una familia campesina, bien para ayuda de un trabajador agrícola en la forma arriba señalada.

Esta labor social de las Cajas de Ahorro y de los particulares quedará sin efecto al ponerse en vigor la Ley de unidades mínimas de cultivo. Por todo ello estimamos necesario, ahora que aún se está a tiempo, se medite hondamente sobre los problemas que la estricta aplicación de dichas disposiciones plantea no solamente a las instituciones notarial y registral, como antes señalamos, sino que también a la economía de regiones de vida próspera y agricultura floreciente. En ese período de seis meses que el Decreto de 25 de marzo señala y haciendo uso de las facultades concedidas por el artículo 8.º de la Ley y 6.º del Decreto citado, podrán los Ministerios correspondientes dictar las disposiciones convenientes, en las que, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley en todas sus partes, se dé solución a dichos problemas y a otros muchos que quizás afecten a otras comarcas españolas y que nosotros, por nuestro desconocimiento de su realidad, no hemos planteado.

FRANCISCO SALAS MARTÍNEZ
Registrador de la Propiedad