

Aspectos económico, jurídico y social de las unidades mínimas de cultivo

La Ley de Concentración parcelaria y su complementaria de Unidades mínimas de cultivo tienen un alcance predominantemente económico, si bien en su desarrollo se presentan problemas que repercuten en el Derecho civil y en el aspecto social.

A) ASPECTO ECONOMICO

Se dice en la Exposición de Motivos de la Ley de Concentración parcelaria de 20 de diciembre de 1952, que, «entre los problemas que tiene planteados la agricultura española, destaca por su extraordinaria importancia aquel que se deriva del intenso parcelamiento que sufre gran parte del territorio nacional. El estado actual de muchas explotaciones agrícolas, constituidas por numerosas y minúsculas parcelas, diseminadas y repartidas por los cuatro extremos de un término municipal, da lugar a que sus rendimientos sean antieconómicos, a la par que originan notorios obstáculos para el desarrollo y modernización de la agricultura patria». Aquí nos dice el legislador el fin económico de la concentración parcelaria: economía de tiempo, concentrando en una las parcelas que un labrador tenga

diseminadas por el término municipal, y poder desarrollar luego en la finca concentrada la técnica moderna, relativa a la agricultura. El labrador, respecto a las fincas que están cerca del pueblo, no pierde tiempo por razón de la distancia, y, por estar cerca, las cultiva con esmero y las mima y visita diariamente; es decir, vive en ellas.

No es acertado pues, a nuestro juicio, establecer normas generales en la concentración parcelaria: Está bien que se lleve a cabo en las tierras de secano, de terreno poco fértil, para cultivar con tractores, pero donde hay excelentes labradores y se obtiene el mayor rendimiento de las tierras, ¿para qué la concentración parcelaria? En Autillo de Campos (Palencia) no creo lleguen a un centenar las fincas que cubren la extensión de la unidad mínima, y sin embargo es el pueblo más rico de la provincia, y quizás de Castilla, donde no hay más que cultivo de cereales, y podemos decir lo mismo de Fuentes de Nava y Frechilla. Que se fije el señor Cuní, Secretario general del Servicio del Trigo, que pasa con frecuencia por estos pueblos a ver su finca de Boadilla de Ríoseco, y podrá apreciar que todas las fincas tienen igual trigo, tanto las cultivadas con mulas como las aradas con tractor. Por esto creo que la concentración parcelaria se debe llevar a cabo sólo donde sea evidentemente necesaria. Por algo decía dicha Exposición de Motivos que para llevarla a cabo es necesario contar con una experiencia propia antes de extender dicha mejora por todo el ámbito nacional, y que, por tal motivo, se establecen normas de carácter provisional a que han de someterse las operaciones de concentración parcelaria. Y tengo la seguridad que tal experiencia habrá de ser aleccionadora para comprender que no se puede aplicar con carácter general la Ley de Concentración parcelaria, y menos la Ley de Unidades mínimas de cultivo.

Sin embargo, la Ley de 15 de julio de 1954 y el Decreto de 25 de marzo último, van de prisa dando carácter general a la fijación de unidades mínimas de cultivo, no obstante decir el artículo 9.^º de la Ley de Concentración parcelaria que hasta que se realice la concentración no hay unidades mínimas indivisibles. Hemos de tener en cuenta pues, este artículo 9.^º de la Ley de 20 de diciembre de 1952 para determinar las fincas que están sujetas a la Ley de Unidades mínimas, y así, por esto, las fincas que no habrán de ser nunca objeto de concentración parcelaria, por no estar destinadas

al cultivo de cereales, no deben estar afectadas por la unidad mínima: Las eras de pan trillar, los prados de hierba y de pastos, los terrenos destinados a arbólado (robledas, pinares, castaños, etcétera), los mismos viñedos y las huertas, en las que el hortelano divide la parcela en canteros para separar el cultivo de unos y otros productos, ¿qué objeto tiene en todas estas fincas la concentración parcelaria y la unidad mínima de cultivo? Toda ley tiene razón de ser, que es la necesidad o la utilidad que dió origen al propósito del legislador. Tal utilidad de la concentración parcelaria y de las unidades mínimas de cultivo es conseguir el «desarrollo y la modernización de su agricultura», principalmente en las tierras de cultivo de cereales, y todo lo que no esté comprendido en esta razón de ser será letra muerta.

B) ASPECTO JURÍDICO

El artículo 9.^º de dicha Ley de Concentración parcelaria de 20 de diciembre de 1952, dice: «*Una vez realizada la concentración parcelaria, las fincas de extensión igual o inferior a la fijada para las unidades mínimas de cultivo tendrán la consideración de cosas indivisibles, y la parcelación de predios de extensión superior a dicha unidad sólo será válida cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a ellas.*» Este artículo, como hemos indicado antes, declara indivisibles las fincas cuando la parcelación dé origen a fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, pero solamente en los casos en que ya esté realizada la concentración parcelaria; es decir, que se refiere a fincas que han sido objeto de concentración. La Ley de 15 de julio de 1954 tiene por objeto fijar las unidades mínimas de cultivo, pero en su primer artículo da a entender a qué predios se refiere; al decir que la extensión de unidad mínima será, *en secano*, la suficiente para que las labores fundamentales, utilizando los medios normales de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, o sea que hace referencia a fincas en que se efectúan labores fundamentales de cultivo como utilizando los medios normales de producción, que son las parcelas de cultivo propiamente dichas y no las que ántes excluímos de la concentración parcelaria, por no

sér objeto de labores fundamentales de cultivo. El artículo 2.^º de esta Ley dice que la división de predios de extensión superior a la de la unidad mínima de cultivo sólo será válida: 1.^º, cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a la de la expresada unidad, y 2.^º, cuando la parcela o parcelas inferiores que, en su caso, resulten de la división, se adquiera *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. En estos casos no hay infracción, porque las fincas son divididas según autoriza la Ley. Simultáneamente quiere decir qué se pueden segregar o dividir parcelas inferiores enajenándolas á los propietarios de fincas colindantes.

También se podrán segregar parcelas inferiores para edificación o construcción permanente; pero para que la validez perdure, habrá de comenzarse la edificación en el plazo de un año, y en todo caso, antes del momento de ejercitarse el colindante la acción fundada en el artículo 3.^º. O lo que es lo mismo, que si no se construye en tal tiempo, hay una infracción sobrevenida.

En el artículo 2.^º, en su primer párrafo, se establece una regla general: «Las parcelas de cultivo de extensión igual o inferior a la unidad mínima de cultivo, tendrán la consideración de cosas indivisibles». Tal indivisibilidad resulta por imposición de la Ley y no por la naturaleza de la cosa, toda vez que si se divide la finca inferior a la unidad mínima, no resultará inservible para el uso a que se destina, según el artículo 401 del Código civil. De modo que la indivisibilidad a que se refiere la Legislación de unidades mínimas implica simplemente una prohibición de dividir, pero no es una prohibición legal absoluta, como lo sería si la Ley se limitara a decir: «Las parcelas de cultivo de extensión igual o inferior a la unidad mínima de cultivo tendrán la consideración de cosas indivisibles», cualquier división que se efectuase sería nula, de acuerdo con el primer párrafo del artículo 4.^º del Código civil; pero si la misma Ley de Unidades mínimas establece indirectamente su validez, ya no existe la nulidad. El último párrafo del artículo 2.^º de la citada Ley de Unidades mínimas, y los artículos 3.^º y 4.^º de la misma, permiten tácitamente considerar válido el acto de división y, por tanto, éste reconocimiento tácito de validez estará comprendido en la excepción de nulidad que permite el artículo 4.^º del Código. Dice Manresa, al comentar el artículo 4.^º, que

«si no se ejercita la correspondiente acción de nulidad, y en último caso, cuando ésta ha prescrito, el acto a que se refiere aquélla es válido, aunque se haya ejecutado contra lo dispuesto en la Ley; y sin que ésta ordene su validez más que de una manera indirecta». Federico de Castro dice que el artículo 4.^º del Código señala como excepción los casos en que la misma Ley ordene su validez, y dentro de la excepción hay que comprender, dice, no sólo los casos expresos, sino todos en los que haya de deducirse tácitamente su validez, en los que el fin de la Ley sea conseguir un resultado (incluso imponiendo penas) pero sin quitar eficacia al acto.

Dice el artículo 3.^º de la Ley de 15 de julio de 1954, que, cuando de alguna forma se infrinja lo prevenido en esta Ley, los dueños de las fincas colindantes con las parcelas que resulten de extensión inferior a la de la unidad mínima de cultivo tendrán el derecho de adquirirlas por su justo precio, determinado de común acuerdo, y en su defecto, por la autoridad judicial... El derecho que por este artículo se concede caducará a los cinco años de realizarse la segregación indebida. En este artículo se establece un derecho de retracto a favor de los colindantes, resultante de una sanción establecida tácitamente contra el titular que infringe la prohibición de dividir. Se infiere del artículo 3.^º que el legislador se limita a conminar simplemente con una sanción al infractor, sanción que se reduce a la resolución del acto prohibido a favor del colindante, sin que esta conminación lleve consigo la nulidad del acto en que se divide la finca ; o sea, que, el alcance del artículo 3.^º se reduce a una limitación del dominio, limitación igual a la que supone el retracto legal.

Se observa, pues, que la Ley de Unidades mínimas, al prohibir la división de las fincas que dé origen a parcelas inferiores, no quiere darle al acto contrario a la prohibición el alcance de nulidad, sino que se limita, para evitar el perjuicio de la división, a sancionar tal acto con una consecuencia desventajosa para el adquirente en dicho acto, confiriendo la ventaja (o sea un derecho de retracto) al dueño del predio colindante, derecho que habrá de ejercitarse en el plazo de cinco años ; transcurrido este plazo sin ejercitarlo; aquella consecuencia desventajosa desaparece, quedando el acto consolidado. Y el objeto del artículo 5.^º de dicha Ley, ordenando a los Notarios y a los Registradores de la Propiedad que expresen la superficie de la finca y hagan constar el carácter indivisible, es

para dar publicidad a dicha limitación del dominio o derecho de retracto legal, que también existe según el último párrafo de este artículo 5.º, aunque se exprese mayor cabida que la que realmente tiene la finca, al decir este párrafo que la inexactitud en la medida superficial de las fincas inscritas no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad, ni enervará, por tanto, los derechos establecidos en la Ley, que podrán ejercitarse sin necesidad de anular la inscripción. Es decir, que si realmente la extensión de la finca es inferior a la unidad mínima, o cuya división dé origen a parcelas inferiores, la infracción está comprendida en el artículo 3.º, y como su alcance está reducido a un derecho de retracto a favor del colindante, no hace falta anular la inscripción a nombre del infractor, sino que, como en todo retracto, proceden las dos inscripciones: la del acto resuelto y la del retrayente. Y este último párrafo del artículo 5.º confirma que el sentido del artículo 3.º se reduce a una limitación legal del dominio.

El artículo 4.º de la Ley de Unidades mínimas es la aplicación del artículo 3.º a la partición de las herencias.

La proindivisión en la herencia de fincas indivisibles, o de otra cosa indivisible, no está prohibida, y, como es natural, existe comunidad desde el fallecimiento del causante hasta que llega la partición, y en ésta se podrá también adjudicar proindiviso la finca considerada por la Ley como indivisible. Ahora bien, si no se acuerda en la partición la adjudicación proindiviso, entonces es preciso tener en cuenta el artículo 4.º, y así, a falta de voluntad expresa del testador que ordena sea adjudicada a alguno de los herederos o, a falta de convenio entre éstos, será adjudicada por licitación (al que valore más la finca) entre los coherederos. Si todos estos manifestasen su intención (expresa o tácitamente, suponémos), de no concurrir a la licitación, se sacará la parcela a pública subasta, ¿Y qué pasa si no cumplen los herederos o los donantes y donatario este primer párrafo del artículo 4.º? Pasa lo que establece el artículo 2.º, sancionando la infracción con el retracto a favor del colindante o colindantes, por si quieren ejercitarlo dentro de los cinco años; pero si los herederos o los donatarios son sucesores forzosos, antes de ejercitar tal derecho de adquisición tienen que hacer los colindantes previamente una notificación fehaciente acreditativa de dicho propósito, para que en el plazo de treinta días siguientes a la notificación puedan los interesados anular, si quieren, la divi-

sión, o rectificarla, ajustándola a los preceptos de la Ley; y si en tal plazo no *deshacen* la división, podrá el colindante, dentro de los cinco años, ejercitar el retracto. Por si el colindante no hace uso de su derecho, quedará consolidada la división. En caso de inscripción del acto de división resoluble, debía de reducirse el plazo para ejercitar el colindante su derecho de adquisición.

C) ASPECTO SOCIAL

Las leyes básicas, el Fuero del Trabajo y el Fuero de los Españoles, dicen: «El Estado facilitará a todos los españoles el acceso a las formas de propiedad más íntimamente ligadas a la persona humana: hogar, familiar, la heredad, útiles de trabajo, y bienes de uso cotidiano»; hay que armonizar, pues, el aspecto económico con el fin social del Movimiento. Por esto mismo entendemos que la concentración parcelaria debe tener muy en cuenta la situación del titular de la parcela amenazada de absorción.

Con la unidad mínima de cultivo señalada en el Decreto de 25 de marzo de 1955, el acceso a la propiedad inmueble será difícil para los obreros y pequeños productores de la agricultura. En este partido de Frechilla, la unidad mínima de cultivo es de hectárea y media, y el precio medio de tal extensión se puede calcular en 42.000 pesetas, cantidad que no está al alcance, naturalmente, de dichos productores, y por tanto les será imposible adquirir fincas de tal extensión, y como en este Partido judicial no hay terrenos que pueda adquirir el Instituto de Colonización (a no ser que se haga cargo de la Laguna de la Nava, que se está saneando), porque no hay fincas grandes y todas están bien cultivadas, resultará mayor el número de desheredados con dicha unidad mínima; y así si un padre tiene seis hijos y posee sólo tres fincas de unidad mínima o de menos, tres de los hijos tienen que quedar sin tierras, y dejarán de tener arraigo en el pueblo donde han nacido, cual sucede en Galicia, donde es frecuente dejar a un hijo los dos tercios de la herencia y además otro tercio con la obligación de pagar en metálico la legítima estricta a los demás hijos, y luego éstos tienden a emigrar porque se quedan sin fincas.

Esto tiene mucha importancia, porque el hombre tiende a ser

propietario por amor a la vida y por instinto de conservación ; desea ser titular del dominio pleno, sin las limitaciones que suponen los patrimonios familiares o las viviendas protegidas : estas propiedades limitadas las aceptan porque carecen de propiedad alodial, pero se creen algo hospicianos. Al desheredado, al pequeño propietario, le satisface profundamente adquirir fincas libres, como las adquieren los ricos, pero que, en el pequeño productor la propiedad es más suya, más artesana, porque es la proyección del titular sobre sus cosas, como diría José Antonio, para gozarlas, para disponer libremente de ellas. Esta propiedad alodial inmueble es la que imprime carácter en el hombre, aumenta su personalidad, su individualidad y arraigo. Quien no cree en esto ni diferencia unas y otras formas de propiedad, no conoce la realidad de la vida del español, como la conocemos nosotros que estamos en contacto con ella en los pueblos de pan trillar.

«No puedo olvidar cuando el forero en Galicia llegaba al Registro con la escritura de redención del foro, y se dejaba caer en la silla haciendo esta exclamación : «¡ Ya soy libre ! ».

Podemos citar casos aleccionadores como los siguientes : En Astudillo, en tiempo de la República, el presidente de la Casa del Pueblo era un obrero agrícola, hosco, embarazado de tópicos socialistas, y como había en el Juzgado de Primera Instancia un embargó de unas 14 fineuchas para un descubierto de 1.200 pesetas, le ha dicho el patrono un día : «¿ Por qué no vas a la subasta de unas fincas que se celebra en el Juzgado y seguramente te las adjudicarán, cubriendo la tasación ? » ; le contestó el obrero que él no quería ser propietario, porque «la propiedad era un robo» y, que, además, él no disponía de las 1.200 pesetas. El patrono le contestó que lo pensase bien y que él le anticiparía el dinero. Al día siguiente ha llegado el obrero dispuesto a comprar las 14 tierras, y se fué al Juzgado el día de la subasta, resultando él el único postor. El Notario y yo procuramos cobrarle lo menos posible para que el presidente de la Casa del Pueblo tuviese un título de propiedad perfecto como lo tienen los terratenientes. A los quince días no era presidente de la Casa del Pueblo ; y a los dos meses se ha dado de baja de la U. G. T. ¿ Por qué ? ; porque se sentía propietario de tierras y se creía por esto incompatible con los propietarios.

Otro ejemplo del efecto que produce la propiedad es el de Itero del Castillo. Allí los dueños de tierras malas para cereales se las

dieron a los obreros para que en invierno, en los días desocupados, plantaran viñedos, y luego la mitad se adjudicaba en pleno dominio al obrero que había hecho la plantación. Llegó un momento en que casi todos los obreros tenían majuelos para el vino de su consumo y para obtener de la venta del resto del vino lo suficiente para los gastos elementales del año. Al llegar la Repúbilca, en Itero del Castillo no existió la Casa del Pueblo, porque el ser propietario de viñedos no les permitía comulgar con el socialismo.

Esto lo aprendí por tierra de Campos, donde se produce mucho trigo y cebada y donde el 90 por 100 de las fincas no llega a la extensión de la unidad mínima de cultivo señalada.

MANUEL VILLARES RICO

Registrador de la Propiedad