

La Ley de Concentración parcelaria

S U M A R I O

- I. Características de la Ley.
- II. Finalidad de la concentración parcelaria.
- III. Organos de la concentración
- IV. Actuación de la Comisión Local.
 - A. Personalidad.
 - B. Facultades.
 - a) Agrupación de fincas.
 - b) Segregaciones.
 - c) Servidumbres.
 - d) Derechos reales de garantía.
 - e) Usufructo y demás formas de desmembración de la propiedad.
 - f) Fincas litigiosas.
- V. Formalización de la concentración parcelaria.
- VI. Problemas derivados de la indivisibilidad de las fincas.
- VII. Situación de las fincas situadas en la zona a concentrar.

CARACTERISTICAS DE LA LEY

Empieza diciendo en su artículo primero que, con carácter de urgencia y finalidad fundamentalmente experimental, se llevará a cabo la concentración parcelaria, por razón de utilidad pública, en aquellas zonas donde el parcelamiento de la propiedad rústica revista carácter de acusada gravedad.

Sienta las bases y principios a que ha de ajustarse la concentración, en esta primera fase experimental, para deducir de ella,

las normas que en su día, serán aplicables a todo el territorio nacional; no descende a detalles, en relación con unidades mínimas de cultivo, zonas a concentrar y otros aspectos, que se fijarán posteriormente para cada caso concreto, al objeto de que la concentración responda a las especiales características y modalidades de cada comarca en lugar de obedecer a un tipo o patrón unitario.

Nos hallamos en presencia de una Ley, que parte de una premisa indispensable en materia de ordenación agraria, cual es, el conocimiento de la variedad de nuestro campo, y la idiosincracia de los medios rurales en que ha de aplicarse; inicia una nueva orientación legislativa, que ha de producir excelentes resultados y que era muy necesaria, porque su flexibilidad permite acomodar a cada caso, el criterio y la finalidad que la inspira.

FINALIDAD DE LA CONCENTRACION PARCELARIA

La fija la Ley, en su artículo cuarto, al decir: «Mediante las operaciones de la concentración parcelaria, se procurará el logro de las siguientes finalidades:

- a) Asignar a cada propietario en coto redondo o, si esto no fuere posible, en un reducido número de parcelas, una superficie equivalente en clase de tierra y cultivo a las que anteriormente poseía.
- b) 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.
- c) Dar a las nuevas parcelas acceso a vías de comunicación, para lo cual se modificarán o crearán los caminos precisos.
- d) Emplazar a las nuevas parcelas de forma que puedan ser bien atendidas desde el lugar en que radique la casa labor de la explotación.»

La idea fundamental que preside las finalidades apuntadas, es poner término a la situación creada por la excesiva división de la propiedad, reuniendo o agrupando las fincas actualmente existentes, bien en consideración al propietario—apartado a)—o con relación al cultivador—apartado b)—, al objeto de formar nuevas fincas de ma-

por extensión, dotadas de acceso a vías de comunicación y con el mejor contacto posible con la casa labor—apartados c) y d).

Evidentemente, el objetivo primordial de la Ley, es de carácter técnico-agronómico, puesto que está dirigido a obtener parcelas susceptibles de cultivo más económico y remunerador, que el actual, por la posibilidad de realizarlo por medios mecánicos, de aplicar nuevos métodos de cultivo y ahorrar esfuerzos humanos, hoy desproporcionados a la producción de los minifundios.

Se trata, pues, de hacer una nueva división del terreno y dotarla de los elementos necesarios para un cultivo más racional y humano que el actualmente existente. Esto, si se tratase de una propiedad ex-novo, no ofrecería ninguna dificultad y la finalidad de la Ley quedaría cumplida, mediante un minucioso estudio técnico-agronómico, que daría por resultado las nuevas fincas que se trata de obtener.

Pero la concentración ha de realizarse sobre terreno ya dividido excesivamente, en forma de fincas que pertenecen a sus correspondientes propietarios, con toda la gama de servidumbres, gravámenes, desmembraciones de dominio, etc., que toda propiedad vieja lleva consigo.

Y por esto, la concentración parcelaria, tiene un aspecto jurídico muy interesante, al que vamos a limitar este trabajo.

ORGANOS DE LA CONCENTRACION

La concentración parcelaria «se llevará a cabo por una Comisión Local que será presidida por el Juez de Primera Instancia, a cuya jurisdicción pertenezca la zona, que tendrá voto de calidad y de la que formarán parte, como Vocales, el Registrador de la Propiedad, el Notario, un técnico agronómico, designado por el Ministerio de Agricultura y dos representantes de los propietarios de la zona, nombrados por la Cámara Oficial Sindical Agraria», artículo 10 de la Ley.

Estimamos muy acertada la composición de esta Comisión Local, pues en ella están representados todos los elementos a que afecta la concentración y esa preponderancia, que se da a lo jurídico, con el voto de calidad que al Juez se atribuye, está perfectamente jus-

tificada, porque, como veremos, la actuación de esta Comisión, está encaminada a dar forma legal a la labor realizada por los técnicos y en definitiva, a dar estado jurídico a la concentración efectuada. Junto a esa Comisión, crea la Ley una Comisión Central, encargada de ordenar los trabajos de concentración, resolver los recursos que se interpongan contra las decisiones de las Comisiones Locales y llevar la gestión administrativa que la misma origine; estará integrada por el Subsecretario del Ministerio de Agricultura, dos representantes del Ministerio de Justicia, uno del Catastro de Rústica, dos del Instituto Nacional de Colonización, dos del Instituto de Estudios Agrosociales, uno del sector campo de la Delegación Nacional de Sindicatos y un funcionario del Ministerio de Agricultura, que actuará como Secretario.

Y, por último, prevé la Ley la formación de una Comisión que presidirá el Ministro de Agricultura, para que antes del transcurso de los cinco años siguientes a la vigencia de la misma, a la vista de la experiencia que se derive de los trabajos y resultados de la concentración parcelaria, redacte un proyecto de Ley, que será elevado al Consejo de Ministros, en el que se establecerán, con carácter definitivo, las normas aplicables a la concentración y las medidas legales que, directa o indirectamente, sirvan al fin que persigue la Ley, o eviten la parcelación de la propiedad por debajo de límites convenientes.

De los referidos órganos, el que interesa al objeto de nuestro estudio, es la Comisión Local, por la importante misión que se le encomienda, la amplitud y novedad de sus facultades y porque, en definitiva, es la que ha de realizar la concentración.

ACTUACION DE LA COMISION LOCAL

Es finalidad de ella llevar a cabo la concentración parcelaria, tomando como base los estudios técnicos que sobre la zona a que se refiera realice el Ministerio de Agricultura.

Para ello, el artículo séptimo de la Ley, le encomienda la ordenación de la propiedad y de los derechos reales resultantes de la concentración, a cuyo efecto «redactará el oportuno documento en el que se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la con-

centración, con las circunstancias necesarias para la inscripción en el Registro de la Propiedad; dicho documento será protocolizado y su testimonio constituirá el título apto para practicar las inscripciones y cancelaciones derivados de la concentración, expidiéndose por el Notario la nueva titulación que corresponda a cada interesado».

Completan esta disposición, las que relacionamos a continuación:

El último párrafo del artículo cuarto, a cuyo tenor: «Cuando para dar cumplimiento a lo dispuesto en los anteriores apartados—se refieren a las finalidades de la concentración que hemos insertado anteriormente—sea imprescindible llevar a cabo compensaciones por clases de tierra, serán aplicados los coeficientes que, previamente, y con carácter general, hayan sido establecidos».

El final del apartado a) del mismo artículo, que preceptúa: «No podrán atribuirse a los propietarios de superficies superiores a la de la unidad mínima de cultivo, parcelas que no alcancen la extensión señalada para éstas».

El artículo quinto que dispone: «Como consecuencia de la concentración parcelaria, las servidumbres prediales se extinguirán, serán conservadas, modificadas o creadas de acuerdo con las exigencias de la nueva ordenación de la propiedad».

Los restantes derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las fincas de un propietario sujetas a concentración, pasarán inalterados a gravitar sobre la nueva o nuevas parcelas adjudicadas al mismo propietario, si afectaban a la totalidad de las antiguas. En otro caso, gravitarán sobre una porción de tierra equivalente en extensión y productividad, que deberá ser fijada en el procedimiento de concentración, excepto los derechos reales de garantía, que pesarán sobre la finca resultante que los titulares, de común acuerdo, señalen o, en defecto, de conformidad, sobre la de características más análogas a la de aquella sobre que estaban constituidos, por la parte alícuota del valor equivalente al de la parcela anteriormente gravada. La ejecución será reglamentada de modo que se evite la parcelación por debajo del límite mínimo establecido en el artículo noveno.»

El artículo sexto, que prevé la adquisición por el Instituto Nacional de Colonización, de fincas para facilitar la concentración y completar la propiedad de aquellos que no reúnan tierra suficiente para alcanzar la unidad mínima de cultivo y la creación de patrimonios familiares.

El segundo párrafo del artículo séptimo, que previene: «Para efectuar las operaciones de concentración parcelaria previstas en esta Ley, no será obstáculo la circunstancia de que los poseedores de parcelas afectadas por la concentración carezcan del correspondiente título de propiedad.»

: Los dos párrafos siguientes del mismo artículo, que hacen referencia a la suspensión de efectos de las inscripciones que se practiquen a favor de los titulares comprendidos en el párrafo anterior, conforme al artículo 207 de la vigente Ley Hipotecaria, y a la exención del Timbre y Derechos reales de las transmisiones y documentos a que dé lugar la concentración.

El artículo octavo, que se refiere a los gastos que origine la concentración, que serán satisfechos por el Estado y reintegrados a éste por los interesados, mediante el recargo del cinco por ciento, durante veinte años, sobre la contribución de las fincas resultantes de la concentración, y a que todas las mejoras que se realicen en las explotaciones agrarias, con motivo de la concentración, se considerarán incluidas en la Ley de Colonización de Interés Local, con los máximos auxilios.

El artículo noveno, que dispone: «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 la dicha unidad, sólo será válida cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a ella.»

Los últimos párrafos del artículo 10, en los que se previene: «Todas las cuestiones que surjan con motivo de la concentración, serán resueltas, previa audiencia de los interesados, por la Comisión Local, pudiendo, contra sus decisiones, acudirse en alzada ante la Comisión Central.»

Cuando estén planteadas, o se planteen, cuestiones cuyo conocimiento corresponda a la jurisdicción civil, y sin perjuicio de la competencia de ésta, la Comisión Local llevará a cabo las operaciones de concentración parcelaria incluyendo la parcela en litigio, si es menor que la unidad mínimo de cultivo, en el lote o lotes que se atribuyan al que venía poseyéndolas. Si es superior a la unidad mínima; se formará con ésta o con su equivalencia una independiente, que deberá quedar atribuida al poseedor.

El vencedor en el juicio seguido ante la jurisdicción civil, al que

no se le hubiere atribuído en la concentración la parcela en litigio, tomará posesión de ésta sólo en el caso en que haya sido establecida como parcela independiente, percibiendo del vencido, en caso contrario, el valor real de la misma en la fecha en que la resolución judicial fué firme.»

Y el artículo 11, que establece los recursos procedentes contra las resoluciones de la Comisión Central y termina con el siguiente párrafo: «La ejecución del fallo del recurso contencioso-administrativo se reglamentará de forma que no implique perjuicio para la concentración realizada».

Para el mejor estudio de las disposiciones relacionadas, y configurar de una manera sistemática, la actuación de la Comisión Local, vamos a distinguir:

A. PERSONALIDAD DE LA COMISIÓN LOCAL

Del artículo séptimo de la Ley, se deduce, que la Comisión Local tiene personalidad jurídica bastante para realizar todas las operaciones que sean necesarias para lograr la concentración, tales como agrupación y segregación de fincas, supresión, modificación y creación de servidumbres de carácter predial, modificación de Derechos reales, etc., y no sólo para realizarlas, sino para formalizar toda la titulación derivada de ellas.

Y esto constituye una novedad muy interesante, puesto que a la Comisión Local, a los efectos de titulación y de los actos jurídicos antes relacionados, se le reviste de todas las facultades que corresponden a los titulares del dominio y de los Derechos reales; es decir, que la Comisión sustituye, ministerio legis, a los titulares respectivos en sus facultades de disposición, en cuanto sea necesario para realizar y formalizar documentalmente la concentración parcelaria.

La disposición del artículo séptimo, en que ordena que el documento que redacte la Comisión, una vez protocolizado es el título que ha de producir las inscripciones y cancelaciones correspondientes en el Registro de la Propiedad, confirma plenamente lo que dejamos expuesto.

Las consecuencias que se derivan de esta personalidad de la Comisión, son de la mayor trascendencia en el orden práctico, porque

si tenemos en cuenta, que en las zonas en que el minifundio está más agravado, es la documentación privada la que predomina, la actuación directa de los interesados ofrecería una cantidad de dificultades, imposibles de superar, que haría inútiles todo intento de concentración; a uno le faltaría título, a otro capacidad, a otro su representación en legal forma, etc.; en cambio, con esta novedad de la Ley, la Comisión actúa por todos los interesados y suple las deficiencias de orden legal que a ellos podrían afectar, removiendo los obstáculos que implican la menor edad, incapacidad, ausencia, proindivisos, etc., etc.

Pero desde el punto de vista civil e hipotecario, esta personalidad de la Comisión, está en completa contradicción con los principios fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico, porque realiza actos de disposición, que sólo a los titulares del dominio y de los Derechos reales, les están conferidos por nuestras leyes y esos actos tienen trascendencia registral, originando inscripciones y cancelaciones, que sólo el consentimiento de los respectivos titulares pueden operar.

No es posible justificar esa personalidad, fundándola en el consentimiento expreso o tácito de los interesados que al solicitar la concentración han delegado sus facultades dominicales en la Comisión, porque aquélla se impone, en el mejor de los casos, al cuarenta por ciento de los propietarios afectados, sin cuya conformidad ha previsto la Ley que pueda realizarse la concentración.

Tampoco cabe hablar, en este caso, de suplir el consentimiento de los interesados, como ocurre en los previstos en las Leyes, en que el Juez actúa supliendo la licencia marital a la mujer casada, nombrando representante al ausente, otorgando un venta en rebeldía, etc., etc. Aquí, además de estos casos que pueden darse, la Comisión actúa por titulares con plena capacidad jurídica y de obrar.

No puede asimilarse la personalidad de la Comisión, a ninguna de las figuras jurídicas, en que una persona actúa en nombre de otra, apoderado, padre, tutor, etc., ni a los órganos de gestión y representación de personas colectivas, Gerentes de Sociedades, Alcaldes, etc., y, por último, tampoco ofrece analogía alguna con Albaceas con facultades de disposición, adjudicatarios para pago de deudas, etc., etc. En todos estos casos, hay una voluntad expresa individual o colectiva, que ha ordenado la representación, o una Ley que ha creado, reglamentado y organizado la persona jurídica

ca con carácter permanente, dotándola de órgano de representación, que en cada caso, ha de cumplir los requisitos establecidos por la misma.

Es, pues, incuestionable, que estamos en presencia de una figura jurídica completamente nueva en nuestro Derecho, cuyas características esenciales, pueden resumirse de la siguiente forma:

1. Es una persona colectiva, que ha de funcionar como corporación, asamblea o comisión, sujeta al régimen de mayorías, con voto de calidad de su presidente.

2. Es de carácter temporal, puesto que todas sus atribuciones están limitadas al tiempo necesario para realizar la concentración.

3. Tiene facultades de disposición de bienes inmuebles y Derechos reales, aunque limitadas en su ejercicio, a la finalidad exclusiva de lograr una concentración parcelaria y en su extensión, a las fincas comprendidas dentro de la zona que haya de concentrarse.

4. Tiene, por tanto, capacidad jurídica y de obrar, con los límites indicados, y por consiguiente, personalidad jurídica.

5. Actúa en nombre de los titulares respectivos, por disposición de la Ley que la ha creado.

B. FACULTADES DE LA COMISIÓN LOCAL

Todas las facultades que se atribuyen a la Comisión Local, están orientadas a realizar jurídicamente la concentración parcelaria y, por consiguiente, a la creación de las nuevas fincas resultantes de ella; para obtener este resultado, sus facultades de disposición pueden referirse:

a. *Agrupación de fincas*

Esta es la operación que será más frecuente y cuando las fincas que hayan de agruparse pertenezcan al mismo dueño, no ofrecerá dificultad alguna; sólo habrá que distinguir las inscritas de las no inscritas, al efecto de que las agrupaciones que se realicen, no provoquen problemas de carácter hipotecario.

Pero cuando las fincas objeto de la agrupación, pertenezcan a distintos dueños, que será lo más frecuente, surge un problema que habrá de tener distintas soluciones.

Aunque la práctica, ha de presentar casos muy diversos, podemos apuntar aquí los dos siguientes:

1.º Agrupación de fincas de distintos propietarios, a los que se atribuyan parcelas segregadas de esa agrupación. Este caso se ha presentado ya en las zonas de ensanche de algunas poblaciones al trazar los planos de urbanización de las mismas por los respectivos Ayuntamientos y la solución que propugna el señor Sánchez Velasco (1), nos parece correcta y aceptable; consiste en constituir un condominio sobre la parcela agrupada, atribuyendo a cada propietario, una participación en la misma, equivalente a la cantidad y calidad de tierra que de su pertenencia haya pasado a formar parte de la agrupación, y proceder después a la división de la misma, con arreglo al proyecto de concentración formulado por los técnicos; está amparada esta solución en los artículos 392 y 1.255 del Código civil.

Puede darse el caso de que la participación que se atribuya a un propietario en la comunidad formada por la agrupación no coincida, por exceso o por defecto, con la parcela que le corresponda en el proyecto de concentración y, entonces, no habrá más remedio que acudir a las compensaciones previstas en el último párrafo del artículo cuarto de la Ley y orillar la dificultad técnico-hipotecaria que que esto origina, por medio de permutas o de agrupaciones más extensas.

2.º Agrupación de fincas pertenecientes a distintos propietarios, a algunos de los cuales no se atribuyan parcelas de esa agrupación.

La teoría del condominio y subsiguiente división, no es aplicable a este caso, porque algunos de los condueños no participan de la división que se realiza de la finca agrupada.

Habría que acudir a la ficción de ventas de los que no participan en la división, a favor de los participantes y realizar en otras tierras la compensación prevista al final del artículo cuarto.

Al final de este trabajo haremos alguna indicación relacionada con estos extremos.

b. Segregación de fincas

Las que sean necesarias realizar, en líneas generales, pueden obedecer a dos casos distintos:

(1) *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo VI.

1.º Segregaciones de varias parcelas de una sola finca ; como hay que suponer que al propietario sólo se le atribuirán una o varias parcelas, las restantes procedentes de la misma finca, que se atribuyan a extraños, no pueden tener más configuración legal que la de una venta realizada a favor de éstos.

2.º Las derivadas de las agrupaciones que hemos relacionado en el apartado anterior, que tendrán la configuración jurídica que, para cada caso, dejamos expuesta.

c) *Servidumbres*

Confiere el artículo quinto a la Comisión Local, las más amplias facultades en orden a las servidumbres prediales ; puede extinguirlas, modificarlas y crear otras nuevas.

Cuando estas servidumbres no excedan en extensión de la zona a concentrar y no afecten a derechos de terceros extraños a las fincas objeto de la concentración, no suscitarán más problemas que los relativos a su formalización documental, para que se cancelen los asientos vigentes en el Registro de la Propiedad, o, en su caso, se practiquen las nuevas inscripciones.

Pero en el caso de afectar a fincas situadas fuera de la zona, o a derechos de personas extrañas a la concentración, la Comisión carece de facultades para lesionar o desconocer los derechos legítimamente adquiridos y sólo, con el consentimiento de los titulares de éstos, podrán extinguirse o modificarse las servidumbres.

d. *Derechos reales de garantía*

Es criterio de la Ley, que el acreedor no sufra el menor perjuicio y, por consiguiente, las facultades que en este Orden se conceden a la Comisión Local, son de carácter subsidiario y sólo para el caso de que no se pongan de acuerdo, el acreedor y el deudor, sobre la finca en que ha de continuar el gravamen y, en su caso, la distribución de la responsabilidad hipotecaria, sobre las nuevas fincas que se atribuyan al deudor.

La hipoteca y demás derechos reales de garantía, no impiden la concentración ; se extinguirán sobre la antigua finca y pasarán íntegros a gravar la nueva ; es decir, se operará una modificación de la hipoteca, por razón del objeto.

Esta modificación, la encomienda la Ley en primer lugar a los propios interesados, y sólo, para el caso de que no se pongan de acuerdo, será la Comisión, la que decreté la cancelación de la hipoteca sobre la finca primitiva y la constitución sobre la que se atribuya al propietario en la concentración, haciendo uso de la autorización que le concede el artículo quinto de la Ley.

Si los interesados se ponen de acuerdo, la modificación deberá hacerse en instrumento separado, y en el caso contrario, será parte integrante del documento redactado por la Comisión.

e. Usufructo y demás formas de desmembración de la propiedad

La existencia de usufructos, censos, etc., sobre fincas sujetas a concentración, no es obstáculo para que ésta se realice; pero respetuosa la Ley con todos los derechos legítimamente adquiridos, dispone que pasen íntegros sobre la nueva finca adjudicada al propietario si afectaban a la totalidad de la antigua y, en otro caso, sobre una extensión de tierra equivalente en extensión y productividad, que deberá ser fijada en el procedimiento de concentración.

Hay también en estos casos subrogación en el objeto del correspondiente derecho, y originará la extinción del usufructo, etc., sobre una finca y su constitución sobre otra.

Como la Comisión actúa con relación a estos derechos con toda amplitud, no se producirá problema alguno, más que el de carácter instrumental, para llevar al Registro las oportunas cancelaciones e inscripciones.

f. Fincas litigiosas

Prevé la Ley el caso de que alguna finca afectada por la concentración, se halle en litigio y con respecto para la jurisdicción civil que se halle entendiéndose en el asunto, ordena que la Comisión incluya la parcela en litigio en el lote o lotes que se atribuyan al que venía poseyéndola, si es menor que la unidad mínima de cultivo; si fuera de extensión superior a dicha unidad, se formará con la parcela litigiosa, o su equivalente, una independiente, que se atribuirá al poseedor. Si la sentencia que en su día recaiga confirma en la propiedad al que se le hubiere atribuido, no hay problema; pero en el caso contrario, el vencedor en el juicio tomará posesión

de su finca, si con ella o su equivalente se hubiere formado parcela independiente, o percibirá su valor real o efectivo en la fecha en que sea firme la sentencia.

De manera que cuando entre las fincas comprendidas en la zona, exista alguna que tenga carácter litigioso, la Comisión deberá proceder con cautela, pues aunque la Ley resuelve el caso en la forma que hemos visto, pensando en que la concentración no sufra alteración alguna, cualquiera que sea la sentencia que recaiga en el pleito, no hay que olvidar las consecuencias hipotecarias que puede suscitar la resolución judicial, porque la inscripción que se practique de la parcela en litigio, o su equivalente, ha de estar afectada por la condición que la *litis* lleva consigo; por eso, lo más prudente será que esa parcela quede separada y se forme con ella finca independiente aunque su extensión sea menor que la unidad mínima.

FORMALIZACION DE LA CONCENTRACION PARCELARIA

Trata de ella el artículo séptimo de la Ley, sentando el principio de la inscripción en el Registro de la Propiedad y de su reflejo en el Catastro de Rústica.

El documento a que dicho precepto se refiere, ha de relacionar y describir, no sólo las fincas resultantes de la concentración, como manda la Ley, sino que, previamente, ha de describir las que existían antes de ella, y como ese documento ha de protocolizarse y su copia es la que ha de producir las cancelaciones e inscripciones correspondientes, es evidente, que habrá de redactarse con su sumo cuidado y con la mayor precisión.

Como norma de carácter general, y a la vista de lo que dejamos expuesto, entendemos que en este documento, deben realizarse todas las operaciones previas que sean necesarias, para llegar a las nuevas fincas resultantes de la concentración, y por consiguiente, el orden de proceder podría ser:

1. Relación circunstanciada de todas las fincas que comprende la zona, con detalles de título, cargas, etc., tal y como se encuentran en la actualidad, con especial indicación de su propietario y las pruebas que haya aportado para justificar su derecho, en el caso de que no tenga escritura pública.

2. Agrupación de todas las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad que, por colindar entre sí, puedan formar una o varias nuevas de mayor extensión y su atribución a los respectivos propietarios en partes alícuotas equivalentes a sus derechos en estas comunidades parciales.

3. Agrupación de las demás fincas no inscritas, en una o varias, y su atribución a sus respectivos dueños, en la misma forma.

4. Solicitud de inscripción de estas agrupaciones parciales, en la forma que, en cada caso, proceda.

5. Agrupación de todas las fincas que comprende la zona, que se obtendrá reuniendo las nuevas fincas resultantes de las agrupaciones parciales y su atribución a los propietarios en parte alícuotas, equivalentes a su derecho en esta comunidad total; en esta agrupación deben hacerse constar las servidumbres que afectan a la totalidad de la zona, así como los gravámenes correspondientes.

6. Formación de las fincas resultantes de la concentración, por segregación de la agrupación total, con indicación de las servidumbres y gravámenes que afecten a cada una de las nuevas fincas.

Claro está, que esta fórmula de carácter general puede tener variantes, en cada caso concreto, pues si las agrupaciones parciales pueden hacerse en forma que de ellas se obtengan las fincas resultado de la concentración, se evitará la agrupación total; que ha de ser la que más dificultades ofrezca.

PROBLEMAS DERIVADOS DE LA INDIVISIBILIDAD DE LAS FINCAS

Al sentar el principio de la indivisibilidad de las fincas de extensión igual o inferior a la unidad mínima de cultivo, que en su día se señale, prevé la Ley los supuestos que pueden originar la división, como consecuencia de las operaciones de concentración.

Así, dice que la ejecución de la hipoteca se reglamentará en forma que evite la parcelación por debajo de la unidad mínima; establece que la ejecución del fallo que recaiga en los recursos contencioso-administrativos, se reglamentará de modo que no implique perjuicio para la concentración realizada; y por último, prohíbe que las parcelas de extensión superior a la unidad mínima se dividan,

siempre que el resultado de la división dé parcelas de extensión inferior a dicha unidad mínima.

Al desarrollar estas disposiciones de carácter previsor, forzosamente han de completarse con otras que tiendan a la misma finalidad y que resuelvan los varios problemas que ha de plantear la transmisión de la propiedad en todas sus formas.

La disposición del artículo 9.º de la Ley implica una limitación en el derecho de libre disposición intervivos y mortis-causa, para las fincas resultantes de la concentración ya realizada, pues no hay duda que habrán de transmitirse como cosas indivisibles las de extensión igual o inferior a las unidades mínimas de cultivo.

Pero esta limitación no afecta a las fincas situadas fuera de la zona objeto de concentración, mientras una ley de carácter general para todo el país, no disponga lo contrario.

SITUACION DE LAS FINCAS COMPRENDIDAS EN LA ZONA A CONCENTRAR

Desde que, mediante el oportuno Decreto, se determine la zona que ha de ser objeto de concentración parcelaria, hasta que ésta se realice, puede mediar un lapso de tiempo difícil hoy de precisar.

Durante este período, las fincas comprendidas en la zona han de quedar en una situación especial, que se asemeja algo a una amortización temporal de las mismas, ya que es lógico pensar que si se puede operar libremente sobre ellas, se dificultarán las tareas de la concentración. Por esto, parece natural que al decretar la concentración de una zona se prohiban las transmisiones intervivos de las fincas comprendidas en ella, durante el período de concentración, hasta que ésta se termine y formalice y se suspendan las divisiones de las herencias, en lo que a las fincas de ellas, afectadas por la concentración, haga referencia, durante el mismo período de tiempo.

Estos son, a grandes rasgos, los problemas que suscita la ley de Concentración parcelaria, que sólo nos hemos propuesto enumerar, con el deseo de estimular otros estudios más detenidos y enjundiosos.

PEDRO S. REQUENA

Notario