

LA LEY DE UNIDADES MINIMAS DE CULTIVO

Por

ALEJO LEAL

Registrador de la Propiedad y Presidente de Sección
del Instituto de Estudios Agro-Sociales. (1)

S U M A R I O

I. INTRODUCCIÓN. - II. CONCEPTO DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO. - III. SEÑALAMIENTO DE LA EXTENSIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO. - IV. INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS: A) Esencia de la indivisibilidad. B) Efectos. C) Eficacia de la división contraria a la ley. - V. DERECHO A ADQUIRIR PARCELAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA: A) Las normas. B) Nacimiento: a) El acto jurídico originario. b) El título. C) Sujeto: a) El sujeto indeterminado. b) La manifestación de voluntad de adquirir por el colindante. D) Situación jurídica interina. E) Objeto. F) Duración. G) Ejercicio. H) Naturaleza del derecho perteneciente a sujeto determinado. - VI. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS NORMAS DE LA L. U. M. C.: A) La "ratio". B) La clave sociológica subyacente. C) El "effectus" de la ley.

I. INTRODUCCION

Cuenta PLUTARCO de uno de los más notables estadistas y reformadores agrarios de la antigüedad griega, LICURGO, que de las cosas buenas y envidiables que preparó a sus conciudadanos fué una la sobra de tiempo, que hoy tanto deseamos todos porque carecemos incluso del indispensable para meditar, como convendría si se disfrutara de una vida serena, sobre los problemas más urgentes, entre los que incluimos, desde luego, a los agro-sociales.

(1) Conferencia pronunciada en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, el día 20 de abril de 1955, dentro del ciclo organizado por dicho Organismo sobre "Las nuevas leyes agrarias".

Pero no faltan inteligencias privilegiadas que oportunamente hagan plaza a las vibraciones más delicadas de las numerosísimas voces del gran orfeón de la vida social. Y he aquí cómo el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos ha traído a su cátedra asuntos agrarios, dando oportunidad para que se hayan hecho brillantes estudios, y para que en este momento deba ser desarrollado un interesante tema, lo que intentaré hacer de la mejor manera que me sea posible, para corresponder a la invitación con que el ilustre Presidente de este Instituto y buen amigo mío, Sr. ARCE-NEGUI, me ha honrado, y a la generosa asistencia de este auditorio que por su exquisita delicadeza no infunde temor, y en especial consideración a las doctísimas personalidades que se dignan ocupar el estrado, bajo la presidencia del Ilmo. Sr. Subsecretario de Agricultura, D. ALFREDO CEJUDO, cuyo excepcional saber en materia jurídica agraria es notorio.

Mas otra cosa también actualmente muy apetecida hizo LICURGO, y fué observar una "retra", oráculo o decreto de los dioses, cuyo mandamiento era no usar de leyes escritas. Lo desagradable para los terratenientes de entonces fué que aquel gobernante no necesitó de la escritura para promulgar leyes que, considerando al país como vacío, repartieron de nuevo el terreno de Laconia en 30.000 suertes y el de Esparta en 9.000 para que no hubiera ni riqueza ni pobreza. Ahora quizás muchos estimen que sobran leyes aunque su efecto no sea tan revolucionario como la reforma agraria licúrgea. Desgraciadamente —porque estimamos una desgracia la necesidad de tantas leyes—, ninguna de las dictadas es superflua, antes bien, todavía algunas faltan, y entre unas y otras no hay duda de que están varias que atañen a la propiedad rústica, institución esencialmente económica, básica de la industria rural, que conserva el aderezo humanista con que la ensalzó el paralelo de LICURGO, NUMA POMPILIO, quien inspiró a sus conciudadanos la agricultura como filtro de paz, mirando a este arte como productor más bien de costumbres que de riqueza.

He aquí por qué siempre tendrá una importancia supraeconómica el régimen de la tierra, y dentro de ese régimen el régimen de propiedad o dominio, que es un poder sobre su objeto ejercitable dentro de un orden, y aun más diremos, encuadrado en una organización social. Por eso, según cual sea la organización social que exista o que se quiera que llegue a existir, o que se quiera o no se quiera, habrá de existir, es decir, según cual sea la organi-

zación social actual o que deba sustituirla, sea este deber ser moral o determinado por los hechos, así tendrá que ser el régimen de la propiedad, en particular el de la propiedad agraria.

Desde este punto de vista hay que contemplar el acaecer, dentro del que descuella como factor trascendental el acaecer legislativo, hoy normal y poderoso agente de la transformación social, que no podrá ser entendido sino en función de una trayectoria político-social que, desde la base de partida de la situación presente, ha de acabar en una posición más o menos lejana, cuyo logro ha de determinar la composición y potencia de los elementos transformadores, que en este caso serán las normas jurídicas.

Nuestra posición base de partida fué descrita bellamente por un famoso literato español al relatar las impresiones que recibía cuando volaba sobre las planicies argentinas y comparaba sus amplias y rectangulares parcelas con el suelo de la lejana Europa: "Allá la tierra está recortada en pequeños fragmentos que como las mil piezas de un rompecabezas se ensamblan arbitrariamente con toda especie de fronteras, meandros y perfiles, ya rectos, ya curvos o bien mixtos. ¿Qué es, a qué obedece ese a primera vista absurdo arabesco de la tierra cultivada en las naciones de la Europa occidental? Esa ausencia de razón geométrica, esa aparente absurdidad no es otra cosa que la impronta de la vida y del trabajo en muchos siglos. Por otro nombre, la historia. Allí la sinuosidad extraña de los perímetros, los entrantes y salientes de un predio en otro, los setos que los aíslan y protegen, las piedras que los amojonan, significan el vaivén incesante de la lucha por la propiedad y por la vida de innumerables generaciones: fatigas, sudores, afanes, ilusiones, congojas, litigios prolijos, acaso crímenes y tragedias" (2).

El fenómeno actual que nos interesa es la tendencia histórica de despedazar el suelo laborable, y la verdadera tarea de la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo (L. U. M. C.) es desviar el curso de aquella historia; no ir contra él, que ésta es la finalidad de otra Ley, la de Concentración Parcelaria, sino evitar que esas fatigas, ilusiones, luchas, etc., sigan produciendo el efecto torturante que hoy se ofrece en muchas regiones de Europa y de España. Enjambres de cuerpos económico-agrarios descuartizados (las ma-

(2) PÉREZ DE AYALA (Ramón): "A vuelo de hombre, con la ruta del sol. Historia y Geología". En *ABC* de Madrid, del 11 de febrero de 1954.

sas de microfundos) claman por su reintegración, mientras que mucha gente reclama contra otros cuerpos que tachan de elefanciacos (las grandes fincas) que han sido sometidos a un régimen de adelgazamiento, en este caso parcelación, por un férreo doctor, que es la autoridad política, para algunos —creemos que sin fundamento— sospechoso de emular cualidades más propias de Don Pedro Recio de Tirteafuera. Pero entre el clamor de los primeros y el reclamar popular contra los segundos, seguía irrestañada la fuente de producción de lo que en Alemania se llamó “matanza de fincas”, o sea la dispersión parcelaria.

La prudencia política ha creído llegado el momento de sumar a las baterías gruesas de la legislación de colonización y de la concentración parcelaria que reordenarán en breve plazo el campo, una masa de armas para combatir la indebida fragmentación de inmuebles rústicos, armas que se forjan por la L. U. M. C. y que consisten en una coraza o escudo protector, que es la declaración de indivisibilidad de las unidades, y en un arma ofensiva, que es el derecho de adquisición de que después hablaremos. Esta es la esencia de la Ley sobre que vamos a discurrir unos minutos, y que por esto pudiéramos caracterizar como combinación de un mecanismo social preventivo de la fractura de unidades parcelarias, con un arma individual entregada a la libre disposición de la iniciativa privada. Este arma desempeñaría en la lucha por el nuevo orden agrario el papel del fusil, definido por cierto profesor de la Academia de Tenientes Provisionales Auxiliares de Estado Mayor, de la que fui alumno, como “instrumento de tiro ajustado, de tiro a matar a corta distancia, de tiro de precisión instantáneo sobre un adversario que corre o cuyas apariciones son fugaces”.

Con esta descripción sucinta, anticipamos lo más importante del contenido de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre unidades Mínimas de Cultivo que en tesis es posible que suscite opiniones diversas, pero que debe analizarse con parsimonia, porque entiendo que la prudencia política ha de ir dosificando las medidas a aplicar y que no es frecuente que los gobernados dispongamos de los vigías necesarios para poder fundadamente discernir la oportunidad de ciertas disposiciones.

II. CONCEPTO DE LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO

La Ley dice en su artículo 1.º que se señalará la “extensión de las unidades mínimas de cultivo dentro de cada zona o comarca”, y que “dicha extensión será, en secano, la 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 señale como superficie del huerto familiar”.

Nos hallamos, por consiguiente, ante una cierta “unidad”, unidad que será objeto de límites mínimos, por lo que en primer término será necesario precisar qué cosa es la que ha de constituir la unidad aludida. La Ley habla de unidad de cultivo, y pudiera por ello pensarse que se trata de la fijación de límites mínimos a los cultivos o a las explotaciones agrícolas o unidades cultivadas. A primera vista pudiera parecer, pues, que es una Ley más de intervención estatal en el proceso económico. Del mismo modo que se fijan precios mínimos para los productos, o que se acotan terrenos para el cultivo del arroz, o se prohíbe la plantación de vides, pudiera parecer que la Ley pretende impedir que se cultiven extensiones inferiores a una determinada superficie, es decir, que pretende que la base de la explotación agrícola tenga una extensión no inferior a la que se señale, con independencia de que esa extensión esté comprendida dentro de una finca o comprenda a varios fundos de distintos propietarios.

Sin embargo, es evidente que no se trata de esto. La Ley no trata de prescribir la extensión mínima de las explotaciones ni la extensión de cada clase de cultivo dentro de cada explotación, y por ello podrán explotarse las fincas de la forma y en la superficie que su titular quiera. El dueño puede, pues, cultivar total o parcialmente el predio; puede dar en arrendamiento la totalidad de la finca, constituyendo así en ella una unidad de explotación ajena, o darla a varios arrendatarios, reduciendo así el tamaño de cada una de las explotaciones, o, lo que es semejante, las unidades cultivadas por cada uno de los diversos arrendatarios, etc.

El preámbulo de la Ley, claramente dice que reconocida la gravedad del problema que presenta la actual fragmentación y dispersión de la *propiedad rústica* en muchas comarcas, parece aconsejable dictar medidas para evitar que se continúe produ-

ciendo la *atomización de la propiedad* en las zonas no concentradas y adoptar una serie de medidas que impidan que la diseminación parcelaria continúe realizándose por bajo de unos límites considerados como inadmisibles desde el punto de vista técnico.

En consecuencia, la Ley en su artículo 2.º establece que "las parcelas de cultivo" de extensión igual o inferior a la unidad mínima, serán indivisibles, y en las restantes disposiciones se refiere de igual modo a parcelas y a segregaciones o divisiones de las mismas o de fincas, empleando estas expresiones con relación a actos de disposición sobre los inmuebles, y no simplemente con relación a la explotación de éstos.

De suerte que se trata de someter a medida a las fincas, fundos o parcelas, es decir, a las cosas inmuebles como tales, lo que implica limitar las facultades dominicales de disposición y no las de libre aprovechamiento del objeto del derecho de propiedad. Ahora bien, la Ley se refiere a unidades constituidas por predios rústicos, pero lo hace por razón de que éstos han de constituir el soporte de una explotación agrícola o formar parte de la misma. Sin embargo, el hecho de que esté montada una explotación no es la causa de que se prohíba la división del fundo. Si fuera esa la causa, el propietario podría eludir la prohibición haciendo una declaración de voluntad de cambiar, aunque fuera transitoriamente, el destino del inmueble; la causa es la naturaleza propia del fundo en cuanto constituido por terreno de cultivo.

Esta Ley es una prueba, corroborante de lo que se deduce de otras disposiciones, de que la legislación agraria española estima el derecho de propiedad, pero se inspira en una subestimación jurídica de la tierra o una subestimación del mismo derecho de dominio, como ha recordado uno de los más destacados artífices de nuestro Derecho agrario, y cuya fuerte personalidad ha dejado profundas huellas en nuestras normas legales. Aludo al ilustre Presidente del Instituto de Estudios Agro-Sociales, Sr. LAMO DE ESPINOSA, quien con ocasión de presentar al pleno de las Cortes Españolas el proyecto de Ley de expropiación forzosa de fincas rústicas por causa de interés social, pronunció las siguientes palabras: "... la tendencia a estimar que la función más importante de la propiedad estriba en servir de sostén al organismo colectivo, reconociendo así el sentido social que hoy prevalece, no es una conquista de nuestro tiempo, es una reconquista, es el retorno a la idea tradicional de la propiedad, interrumpida por el indivi-

dualismo. La propiedad, más que como un derecho, se considera hoy como un deber, y en la mejor realización de este deber está el título que la justifica. No en balde decía JOSÉ ANTONIO que para toda labor reformadora que se intentara realizar en el campo era preciso reconocer previamente que la tierra sufre en el momento actual y en el mundo una subestimación jurídica" (3).

La subestimación no es un valor absoluto, sino que sólo puede ser calibrada en comparación con la estimación que se degrada. El derecho de propiedad es subestimado porque un tiempo fué sobreestimado. Es estimado porque sigue siendo el quicio sobre que gira una de las puertas de acceso al bienestar económico y a la paz social; y es subestimado porque no es respetado un dominio que pretenda ser mera posición de privilegio que se abstrae de las necesidades de la comunidad, porque no se considera intocable al derecho de propiedad inerte, sino que se le protege en cuanto medio para el más perfecto disfrute del objeto en beneficio del propietario y en beneficio de la comunidad nacional; es decir, en cuanto ha de ser asiento de una empresa agrícola convenientemente organizada para subvenir no sólo a las necesidades del propietario, sino también, mediante la actividad de éste, a las necesidades de la economía nacional. Se subestima la pretendida *plena in re potestas* absoluta e incondicionada, pero se estima la *plena in re potestas* para el logro de su fin específico, es decir, se estima al dominio como la más amplia concentración de poderes sobre la cosa para que ésta contribuya como un bien tanto a la felicidad del propietario como a la de la comunidad en que éste está integrado.

Sentado ya que la unidad de cultivo es una unidad fundiaria, conviene diferenciarla de otras unidades que con ella pueden tener relación, tales como la unidad fundiaria misma, la unidad de explotación de que habla la legislación de colonización, la hacienda agraria, el patrimonio familiar y la empresa agraria.

Unidad fundiaria es la que constituye cualquier predio rústico o fundo, cualquiera que sea su destino económico. Es el género de unidad a una de cuyas especies solamente se refiere la L. U. M. C., que afecta sólo a las tierras aptas para el cultivo agrícola, como luego veremos.

(3) LAMO DE ESPINOSA (E.): Discurso pronunciado en la sesión plenaria de las Cortes Españolas celebrada el día 24 de abril de 1946.

La unidad de explotación de que habla la legislación de Colonización ha sido definida por una de las personas que a su excepcional competencia técnica une una callada y prolongada labor en el benemérito Instituto Nacional de Colonización, el Sr. BENITO BARRACHINA, como "el conjunto de fincas o parcelas que agrupadas bajo una linde o separadas en el espacio, pero unidas en una sola mano, constituyen una explotación o negocio agrícola completo" (4). Evidentemente que la posibilidad de que la unidad de explotación esté compuesta de varias parcelas la hace claramente diferente de la unidad de cultivo a que se refiere la Ley.

La hacienda agraria como unidad está constituida por un conjunto de bienes inmuebles y muebles, y puede estarlo, por consiguiente, por un conjunto de parcelas independientes, por lo que es diferente de la unidad de cultivo.

Una especie de hacienda agraria es el Patrimonio Familiar que, según el artículo 2.º de la Ley de 15 de julio de 1952, "constituirá una unidad económica integrada por las tierras a él adscritas, la casa de labor, elementos de trabajo, ganados, granjas y, en general, los bienes y derechos inherentes a la explotación". Una de sus características ha de ser el "parcelamiento" conveniente, según el artículo 3.º. Así pues, el Patrimonio Familiar, aunque tenga el carácter de indivisible como las unidades de cultivo, es patentemente algo distinto de éstas.

Finalmente, la empresa agraria es una unidad distinta de la fundiaria, de la de explotación y de la de cultivo, puesto que puede englobar en sí varias explotaciones y varios fundos, y puede incluso tener por base jurídica cualquier derecho de disfrute sobre la tierra cultivada (usufructo, arrendamiento, etc.). La unidad viene dada a la empresa por la organización y por la persona del empresario, no por las cosas objeto de la misma empresa.

III. SEÑALAMIENTO DE LA EXTENSION DE LAS UNIDADES MINIMAS

La Ley comienza creando una nueva función de la Administración pública, encomendando imperativamente al Ministerio de

(4) BENITO BARRACHINA (José): *El avance de la técnica del campo por los trabajos de colonización*. Madrid, 1945. Pág. 15.

Agricultura la tarea de señalar la extensión de las unidades mínimas de cultivo dentro de cada zona o comarca de cada provincia. El señalamiento se hará por Decreto aprobado en Consejo de Ministros a propuesta de aquel Ministerio, a la que a su vez ha de preceder la propuesta del Servicio de Concentración Parcelaria y la emisión de informes por las Jefaturas Agronómicas y las Cámaras Oficiales Sindicales Agrarias (5).

Mas, como declara el preámbulo del Decreto de 25 de marzo último, la complejidad de las comarcas agrícolas que constituyen cada una de las provincias, ha aconsejado aplazar para después de un más detenido estudio la fijación de la superficie para cada una de aquéllas, y se ha optado por establecer únicamente los límites máximos y mínimos que en las diversas provincias habrán de asignarse a la unidad mínima de cultivo.

El mismo decreto encarga a una comisión especial en cada provincia la tarea de redactar la propuesta sobre la división de su territorio en comarcas agrícolas homogéneas y sobre el señalamiento de la unidad mínima de cultivo dentro de dichos límites (6). Los límites mínimos señalados oscilan entre 0,50 hectáreas y 2,50 hectáreas, y los límites máximos entre 2 hectáreas y 4 hectárea en secano; y en regadío, entre 20 áreas y una hectárea (7).

En tanto no sea fijada por el Ministerio la extensión de la unidad mínima en cada comarca, a partir de la publicación del Decreto, que acaeció el día 15 próximo pasado, se consideran indivisibles las parcelas cuya cabida sea igual o inferior al límite mínimo antes expresado (8) y los Notarios y Registradores de la Propiedad, a partir del día siguiente —o sea el día 16—, han tenido y tienen la obligación de hacer constar el carácter de indivisibles de las parcelas en los documentos que autoricen o inscripciones que practiquen respecto de las mismas (9).

Examinemos ahora la protección jurídica de estas unidades.

(5) Artículo 1.º L. U. M. C.
(6) Artículos 2 y 3 del Decreto.
(7) Artículo 1.º del Decreto.
(8) Artículo 4.º del Decreto.
(9) Artículo 5.º del Decreto.

IV. INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS

A) *Esencia de la indivisibilidad.*

El primer resorte de que la Ley se vale para proteger las unidades mínimas de cultivo, es la prohibición de la división de las parcelas, a cuyo efecto se adoptan dos medidas: 1.ª la declaración de indivisibilidad de las parcelas de extensión no superior a las unidades mínimas de cultivo, y 2.ª la declaración de no validez de la división de predios de extensión superior si esa división da origen a fincas inferiores a la unidad mínima. Cada una de estas reglas tiene sus excepciones.

La norma primordial que declara la indivisibilidad aludida está contenida en el artículo 2.º, al decir que "las parcelas de cultivo de extensión igual o inferior a la unidad mínima, tendrán la consideración de cosas indivisibles". Como única excepción a esta regla general, el primer inciso del párrafo 2.º dispone que "de la unidad mínima podrán segregarse en todo caso parcelas sobre las que vaya a efectuarse cualquier género de edificación o construcción permanente".

La Ley, por consiguiente, define una indivisibilidad legal de la cosa o fundo. Mas esa indivisibilidad es realmente congruente con una esencial indivisibilidad natural. Porque sabido es que la división de los predios rústicos es sólo formal, ya que materialmente consideradas como cosas, las fincas rústicas son sólo apariencias de unidades separadas de las demás fincas, resultado de meras concreciones convencionales de límites entre los sectores de una misma cosa, que es la superficie terrestre que, como tal, no tiene solución de continuidad. De como que en el terreno se da una unidad por continuidad natural mientras que la creación arbitraria o intelectual de una finca da lugar simplemente a una unidad por la forma que se exterioriza mediante la implantación de ciertas señales, tan leves a veces como la anchura de un surco o la colocación de ciertos mojones indicadores de una línea perimetral.

La Ley establece una indivisibilidad legal y formal, pero lo hace teniendo en cuenta su trascendencia económica, como veremos. Nuestro Derecho ha reconocido la existencia de otras cosas indivisibles. Así ocurre en los artículos 401 y 1.056 del Código Civil y algunas disposiciones del Derecho agrario que afectan a supues-

tos diversos. El artículo 1.056 se refiere a la posibilidad de conservar indivisa una explotación agrícola, industrial o fabril, pero no tratamos ahora de explotaciones, sino de parcelas. En cambio, el artículo 401 se refiere a la cosa en sí indivisible, en cuanto se dispone que "los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerlo resulte inservible para el uso a que se destina". Esta es una alusión a una indivisibilidad natural y que, por tanto, es distinta del caso que contemplamos. La L. U. M. C. prescinde de que las fincas resultantes de la división sean o no inservibles para el cultivo, que son su destino, y aun puede afirmarse que la división no siempre las hará inservibles, pero sí hará que no puedan ser cultivadas de la mejor manera ni pueda obtenerse de ellas el más satisfactorio rendimiento, y, sobre todo, hará que queden infructíferos terrenos destinados a lindes, caminos, etc.

Otros casos de indivisibilidad se establecen en el Decreto de 9 de marzo de 1928, sobre parcelaciones que realiza el Instituto Nacional de Colonización; en el párrafo 3.º del artículo 30 de la Ley sobre Colonización y distribución de la propiedad en las Zonas Regables de 21 de abril de 1949; en el artículo 6.º de la Ley sobre Patrimonios Familiares de 15 de julio de 1952, y en el artículo 9.º de la Ley de 20 de diciembre de 1952 sobre Concentración Parcelaria. No es este el momento oportuno para el análisis de ninguna de ellas. Sin embargo, será conveniente advertir que en la indivisibilidad creada por la Ley de U. M. C. lo mismo que en la establecida por la de Concentración Parcelaria, se acusa una finalidad de primer grado exclusivamente económica y de orden e interés público. La normas a ella relativas corresponden, pues, al *ius congens* y se dictan para que los bienes sean susceptibles de producir la cantidad de frutos adecuada a la situación social, haciendo abstracción de que efectivamente los produzcan y de que al propietario actual o futuro, real o potencial, interese hacerlos rendir, aspecto que aunque no es extraño al ordenamiento jurídico nacional, sí lo es a la Ley que nos ocupa.

La segunda de las medidas a que se hizo alusión y la excepción que a la misma se establece están expresadas en el mismo artículo 2.º al decir que "la división de predios de extensión superior a la de la unidad mínima de cultivo sólo será válida cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a la de la expresada unidad y cuando la parcela o parcelas inferiores que en su caso resulten de la división se adquieran simultáneamente por propietarios de

terrenos colindantes con el fin de unir las a las que ya poseen para formar de este modo una nueva finca que cubra el mínimo de la unidad de cultivo”.

La indivisibilidad afecta a las facultades de disposición del propietario, pues es sabido, y ha sido expresamente proclamado por la jurisprudencia, que los actos de división o segregación son de riguroso dominio. Por consiguiente, la indivisibilidad implica una prohibición de disponer de una cierta manera. Esta prohibición está comprendida en la norma primera del artículo 26 de la Ley Hipotecaria, según la cual, las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro y producirán efectos como limitaciones del dominio y no necesitarán inscripción separada cuando sean de las establecidas por la Ley que sin expresa declaración judicial o administrativa tenga plena eficacia jurídica. Congruentemente con dicho artículo, el párrafo 1.º del artículo 5.º de la L. U. M. C., dispone que “toda descripción de finca rústica deberá contener su medida superficial, con expresión de si el cultivo a que está dedicada es de secano o de regadío, y cuando su superficie sea inferior al doble de la fijada para la unidad mínima de cultivo, salvo en el caso de segregación a que se refiere el artículo 2.º, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar el carácter de “indivisible”.

B) *Efectos de la indivisibilidad.*

Los efectos propios de la indivisibilidad legal de que tratamos no están totalmente regulados en la L. U. M. C., y por ello habrán de regirse en parte por las disposiciones del Derecho civil.

El efecto inmediato de la Ley ha sido crear un nuevo deber jurídico y traer a la existencia un mandato que debe ser acatado. Las leyes obligan, y si no se cumplen, estigmatizan a los actos contrarios al mandato de actos ilegales o actos contra ley. Pero no siempre los efectos de los actos ilegales son los mismos, porque no todas las leyes tienen la misma eficacia coactiva.

El acto prohibido por la norma es la “división” de la parcela, o la “segregación” de una parte de la misma, que implica realmente siempre una división. La diferencia entre una y otra es más bien de matiz y su valor destaca en el Derecho registral o hipotecario. La división de la finca o parcela es su desintegración o descomposición total en diferentes partes que forman nuevas fincas

sin que de la primitiva quede resto alguno. La segregación consiste en la separación de parte de una finca o parcela, cuyo resto subsiste, aunque disminuido en su magnitud. Por ello, nos limitaremos en lo sucesivo a hablar de división.

La división es un acto unilateral del propietario. Se opera mediante la declaración de voluntad de aquél. Es, por otra parte, un acto autónomo, es decir, que se puede realizar con independencia de cualquier otro acto, aunque normalmente preceda de modo mediato o inmediato al otorgamiento de un negocio jurídico. Así ocurre con la división material de una finca para vender las parcelas resultantes. Ambas operaciones jurídicas, división y venta, pueden formalizarse en un mismo documento o en diversos documentos, pero, aun en el primer supuesto, siempre antecede la división que crea el objeto de la venta a la venta del objeto por aquélla creado. A veces, entre la división y la venta media un gran lapso, incluso de años, detalle que tiene importancia, como veremos.

Aparte de este deber general, que no siempre requiere la efectucción de actos positivos, puesto que implica ante todo una obligación de abstenerse de hacer actos prohibidos, la Ley establece expresamente una prescripción concreta para el caso de sucesión hereditaria, al decir en el párrafo 1.º del artículo 4.º que “la partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.º de la presente Ley aun en contra de lo dispuesto por el testador. A falta de voluntad expresa de éste o de convenio entre los herederos, la parcela indivisible será adjudicada por licitación entre los coherederos. Si todos éstos manifestasen su intención de no concurrir a la licitación, se sacará la parcela a pública subasta”.

C) *Eficacia de la división contraria a la Ley.*

La Ley no determina expresamente la sanción que lleve aparejada el acto realizado contra sus disposiciones, pero sí contiene elementos para inducirlos.

Refiriéndose a la división del predio superior a la unidad mínima de cultivo, dice el artículo 2.º que “sólo será válida” cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior. Por consiguiente, hay que convenir que si da origen a parcelas de extensión infe-

rior, la división será "no válida". El párrafo 2.º del artículo 4.º dispone que cuando se trate de división motivada por herencia o por donación a favor de herederos forzosos, "podrán los interesados anular la división practicada o rectificarla, ajustándola a los preceptos de esta Ley" dentro del plazo que indica para evitar el derecho de adquisición. Luego en los demás casos el acto no puede anularse o rectificarse en detrimento del derecho de adquisición del colindante. Por otra parte, el artículo 3.º habla de "segregación indebida"; y, finalmente, el mismo artículo 3.º dispone 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, tendrán el derecho de adquirirlas".

Ante todo se observa que la L. U. M. C. no establece de modo terminante que el nacimiento del derecho de adquisición sea la única consecuencia de la infracción legal.

Posiblemente, concediendo a la interpretación márgenes muy amplios, haya quien sostenga que la única reacción jurídica admisible contra la división ilegal es la del ejercicio del derecho de adquisición, por lo menos mientras no se regulen especialmente los efectos que debieran derivarse de la nulidad. Entre tanto, otros tal vez entiendan que este derecho de adquisición surge como un efecto adicional respecto de la eficacia normal de los actos contra ley.

Si se siguiese este segundo criterio podría afirmarse que los actos ejecutados contra lo dispuesto en la Ley de U. M. C., pueden ser de dos clases: a) unos que adolecen de vicio de nulidad y dan origen además al derecho de adquisición a favor del colindante, y b) otros que adolecen de vicio de nulidad y no producen por sí mismos el nacimiento del derecho de adquisición a favor del colindante (división motivada por herencia o donación a favor de herederos forzosos que además necesitan, para que este efecto se produzca, la notificación y el transcurso del plazo que señala el artículo 4.º).

Mas otro problema se plantearía, cual es el de determinar la clase de nulidad que afectaría al acto contrario a la Ley que estudiamos, el cual debería ser calificado o de nulo con nulidad radical o absoluta o de anulable o viciado de nulidad relativa, soluciones ambas que posiblemente encuentren defensores.

La tesis de la nulidad absoluta se puede apoyar en la siguiente

argumentación: El artículo 4.º del Código Civil, en su párrafo 1.º, establece que “son nulos los actos cometidos contra lo dispuesto en la Ley, salvo en los casos en que la misma Ley ordene su validez”. Como la L. U. M. C. no ordena la validez de los actos contrarios, y para algunos supuestos viene a declarar la no validez de los mismos —según antes dijimos—, aquellos actos deberían ser reputados nulos de pleno derecho, salvo en el caso excepcional en que, por expresa declaración, los interesados podrán “anular” o “rectificar” la división ileglamente practicada, según luego veremos. Además, la declaración de indivisibilidad legal es un principio de orden público, en el sentido que esta locución tiene en el Derecho privado, de suerte que el acto contrario sería de imposible confirmación, la nulidad se produciría *ipso jure* y ni siquiera necesitaría en los casos ordinarios de una declaración judicial que destruya su apariencia jurídica, porque resultará ostensible en la realidad de los hechos e incluso en la realidad documental, salvo excepciones, como luego veremos, la ilegalidad del acto.

Aunque haya autores que admitan en nuestro Derecho positivo las excepciones tácitas o virtuales a la regla general de los actos contra ley, en el presente caso no cabe admitir más que las declaraciones de validez expresas que en ellas se contienen, tanto más cuanto que la Ley no trata de imponer una pena al infractor, sino de crear una adecuada ordenación de la propiedad inmueble en general.

A esta nulidad del acto contra ley deberían aplicarse las reglas generales del Derecho civil, y como especial la establecida en el párrafo 2.º del artículo 5.º de la L. U. M. C., según la cual, “la inexactitud en la medida superficial de las fincas inscritas no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad ni enervará, por lo tanto, los derechos establecidos en la Ley, que podrán ejercitarse sin necesidad de anular la inscripción”.

Aceptándose la tesis de la nulidad radical, los Notarios no podrían autorizar documentos en que se pretenda dar forma pública a divisiones ilegales; ni los Jueces aprobar expedientes de dominio relativos a fincas que conste que proceden de divisiones contra ley; ni los Registradores de la Propiedad podrían inscribir los documentos públicos en que se hubiera constituido dicho acto, en el supuesto de que esta constitución irregular se hubiera llevado a cabo, de-

biendo, por el contrario, denegar su inscripción apreciando una falta insubsanable derivada del contenido del título, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria; ni las Juntas Periciales, ni los Servicios del Catastro podrían considerar dichos documentos, ni menos a los documentos privados de igual contenido, como suficientes para operar las variaciones de orden jurídico que se pretenda en las cédulas de propiedad y en la contribución territorial; ni serían eficaces en juicio ninguno de los aludidos documentos, etc.

La consecuencia de esta nulidad, dado nuestro nivel general de educación cívica, es que probablemente navegarían a la deriva en el proceloso mar de las situaciones fuera de la ley un buen número de fincas que se constituirán sin formalización documental o por documento privado y que, dado el mecanismo jurídico inmobiliario vigente, en ulteriores transmisiones podrán llegar a disfrutar legalmente de una titulación incluso aparentemente perfecta. El expediente de dominio o la escritura pública, o la ejecutoria o documento auténtico en que no se haga referencia al acto de división ilegal, sino a la subsiguiente transmisión, por ejemplo, podrán tener acceso al Registro de la Propiedad, si no se identifica la finca como parte de otra ya inscrita, al amparo de los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria.

La tesis de la anulabilidad tal vez pueda ser defendida con las siguientes razones: 1.ª Las palabras empleadas en la Ley de U. M. C. podrían interpretarse en sentido distinto al que antes dimos. Así, la "validez" a que se refiere el párrafo 1.º del artículo 2.º no significaría validez en sentido absoluto, sino validez frente al colindante e inacatabilidad por cualesquiera interesados no contratantes. Los actos contra ley en este caso, estarían afectados por el derecho de adquisición del colindante y por vicio de anulabilidad, dando origen, por consiguiente, a la posibilidad del ejercicio de la acción correspondiente, conforme al artículo 1.301 del Código Civil. 2.ª La posibilidad de anular el acto a que se refiere el párrafo 2.º del artículo 4.º de la L. U. M. C. no sería más que un reconocimiento concreto de esta anulabilidad, reconocimiento que se establece expresamente con la exclusiva finalidad de darle fuerza impeditiva del nacimiento del derecho de adquisición. 3.ª El párrafo 2.º del artículo 5.º, al admitir la subsistencia de la inscripción del acto contrario a la ley, viene indirectamente a reconocer la validez del acto contenido en el asiento registral, en el que se apoyará la inscripción de la subsiguiente adquisición efectuada por el colindante. A

esto creemos que alude dicho precepto cuando dice que la inexactitud en la medida superficial no enervará "los derechos establecidos en esta Ley, que podrán ejercitarse sin necesidad de anular la inscripción". Si se tratase de ejercitar la acción de nulidad (que, evidentemente, no es un "derecho establecido" en la L. U. M. C.), sería necesario que previamente o a la vez se entablara demanda de nulidad o cancelación de la inscripción, conforme a lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. 4.ª La conveniencia de evitar el desorden jurídico inmobiliario, que surgirá según acabamos de exponer. 5.ª La Ley no trata de obtener resultados meramente formales, sino materiales, pues lo que busca es impedir divisiones inconvenientes de predios, y no puede contentarse con evitar la constatación de las que se produzcan.

La cuestión planteada es de gran trascendencia para el tráfico jurídico inmobiliario, y debe resolverse teniendo en cuenta no sólo razones de técnica jurídica, sino también las reacciones de la viva realidad social. Por esto, aunque el legislador ha dictado la L. U. M. C. "dando al carácter de indivisibilidad el realce que corresponde a sus decisivos efectos", según se lee en la exposición del texto legal, no nos atrevemos a decidirnos por una ni otra solución, que convendría que fuera dada por una interpretación auténtica de aquél.

V. DERECHO A ADQUIRIR LAS PARCELAS INFERIORES A LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO

A) *Las normas.*

La L. U. M. C., como un correctivo fundamental de la infracción de sus disposiciones, crea un derecho a adquirir las parcelas que resulten inferiores a la unidad mínima de cultivo. Al efecto establece una regla general en el párrafo 1.º del artículo 3.º y una regla especial en el párrafo 2.º del artículo 4.º relativo a las divisiones motivadas por herencia o por donación a favor de herederos forzosos.

La regla general es 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 míni-

ma 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”.

La regla especial, contenida en el párrafo 2.º del artículo 4.º, dispone que: “Cuando se trate de división motivada por herencia o por donación a favor de los herederos forzosos, no podrá el colindante ejercitar el derecho que esta ley le concede sin hacer previamente una notificación fehaciente acreditativa de dicho propósito. Durante el término de treinta días siguientes a la notificación, podrán los interesados anular la división practicada o rectificarla ajustándose a los preceptos de esta ley. Transcurrido dicho término sin haberlo efectuado, podrá el colindante ejercitar los derechos que le concede el artículo 3.º”

B) *Nacimiento.*

a) *El acto jurídico originario.*—Con arreglo, pues a lo establecido en el artículo 3.º, el derecho de adquisición nace “cuando en alguna forma se infrinja lo prevenido en esta ley”. Es, pues, necesario un acto jurídico civilmente ilícito. Por tanto, creemos que en cualquier caso en que se produzca una división o segregación ilegal nace aquel derecho, por regla general.

Pero la división y la segregación, como antes dijimos, son actos unilaterales, meros actos de disposición formal del objeto, que únicamente puede llevar a cabo el propietario. Ello plantea el problema de si se producirá la infracción por el mero hecho de la división o segregación o sólo cuando ésta se produzca como trámite previo para la enajenación de parte de la finca. No es cuestión baladí ni de improbable presentación la que planteamos. La experiencia profesional hace conocer pronto la puesta en práctica de resortes técnicos, de técnica jurídica quiero decir, para eludir la incidencia en una situación determinada. A nuestro juicio, basta con que se produzca la división o segregación, aunque sea para que los nuevos predios resultantes continúen en poder del mismo propietario.

Parece que nuestra tesis es excesiva, porque si no salen del dominio del propietario ninguna de las parcelas segregadas, a la primera impresión se llega a admitir como indudable que no debiera nacer el derecho de adquisición. Sin embargo, si se aceptara

este criterio, se abriría una amplia puerta al fraude a la ley, puesto que de esta manera se podrían verificar válidamente la segregación en un acto y la transmisión de la parcela segregada en otro acto ulterior e independiente, ya que esta transmisión no da origen al derecho de adquisición, y la finalidad que persigue la L. U. M. C. quedaría burlada. Lo único que puede admitirse, aparte de las excepciones expresamente establecidas en la ley, es que no constituye infracción la agregación de parte de una finca a otra colindante del mismo propietario, aunque tal agregación signifique al mismo tiempo una partición del inmueble cuya cabida se reduce.

b) *El modo de adquirir.*—Se confiere al colindante el derecho de adquisición por la ley. Nos referiremos al derechos de adquisición, no a la adquisición por el colindante del dominio de la parcela indebidamente formada, cuyo título será el contrato o la resolución judicial en defecto de éste. Es el presente uno de los casos que puede ser comprendido en el artículo 609 del Código Civil, pero es de advertir que, salvo cuando se trate de un colindante único, *ope legis*, se crea una situación interina, a la que nos vamos a referir luego, y no es atribuído automáticamente el derecho de adquisición a un titular determinado. Pero, además, conviene advertir que para que efectivamente llegue a formar parte del patrimonio del colindante ese derecho de adquisición, es necesario que éste formule una manifestación de voluntad, como también estudiaremos. De ahí que se deba distinguir entre el derecho abstracto de adquisición que forma parte del estatuto legal de la propiedad y el derecho concreto de adquisición que forma parte del patrimonio de un colindante, con exclusión de los demás cuando hubiere varios, en virtud de la manifestación de voluntad y la aplicación de la prelación establecida en el artículo 3.º de la L. U. M. C.

C) *El sujeto.*

a) *El sujeto indeterminado.*—Nos hallamos en presencia de un derecho subjetivo cuyo titular está mediatamente determinado. Aquél corresponde a los “dueños de las fincas colindantes”. Por tanto, se requiere: a) una titularidad dominical sobre otra finca, y b) una situación física determinada, o sea, la de colindancia.

En el supuesto de multiplicidad de colindantes, cabría estable-

cer: a) un derecho a favor de los mismos para adquirir simultáneamente partes de la parcela en proporción a alguno de los elementos objetivos que a este efecto podría haber sido escogido, tales como la extensión del lindero común, o la medida superficial de las respectivas fincas, o las circunstancias agronómicas de éstas que influyeran en la explotación del inmueble resultante; b) o bien una cierta prelación entre los colindantes. La ley ha optado por establecer una prelación, en el segundo inciso del artículo 3.º, al decir que "si varios colindantes manifestasen en igual tiempo su voluntad de ejercitar el derecho que les concede este artículo y no llegaran a un acuerdo, será preferido entre ellos el que fuere dueño de la finca colindante de menor extensión".

El criterio para establecer la prelación, parece basado en dos principios: en primer lugar se acoge a la norma *prior tempore potior jure*, es decir, que el primero que manifieste su voluntad de ejercitar el derecho de adquisición excluye a los demás colindantes. El segundo principio que aplica es el de que si fuera simultánea la manifestación de voluntad de varios propietarios colindantes, en primer lugar se estará a lo que ellos acuerden, y en segundo lugar, o sea si no llegaran a un acuerdo, será preferido el dueño de la finca colindante de menor extensión. De esta manera resulta que cuando haya varios colindantes pueden convenir legalmente la atribución de la parcela a cualquiera de ellos, y creemos que incluso podrán llevar a efecto la división entre ellos mismos, sobre todo si se realiza para agregar las partes resultantes a fincas con las que completen la unidad de cultivo. Por lo demás, para nada influye la voluntad del dueño de la finca sobre la que recae el derecho de adquisición.

La situación de colindancia puede plantear problemas semejantes a los que ha creado el retracto de colindantes. Pero, además, hay que considerar de trascendencia indudable la naturaleza y destino de la finca colindante cuyo dueño pretenda ejercitar el derecho de adquisición, en cuanto que nunca podrá corresponder este derecho al dueño de una finca urbana; pero, por otra parte, puede surgir la cuestión de si la finca colindante, aun siendo rústica, ha de ser cultivada o cultivable o podrá carecer de estas cualidades. Como la Ley no distingue, podría entenderse que no se debe distinguir, pero como la finalidad es constituir unidades de cultivo y esto no se conseguiría con la agregación de la parcela cultivable a otra no cultivable, ha de considerarse implícita la

exigencia de que la finca del colindante sea también cultivable.

b) *La manifestación de voluntad de adquirir por el colindante.*—El artículo 3.º dice, como tenemos expresado, que “si varios colindantes manifestasen... su voluntad de ejercitar el derecho...” Realmente, como se ve, la efectiva entrada del derecho de adquisición en el patrimonio del colindante requiere una manifestación de voluntad, y se plantea la duda de si bastará la simple declaración de voluntad o hará falta que dicha declaración esté adornada de requisitos determinados. Por otra parte, hay que dilucidar si dicha declaración ha de entenderse hecha cuando efectivamente se realice, aunque no tenga destinatario determinado, o cuando se notifique al propietario que con la infracción de la ley hubiera dado origen al derecho de adquisición o al adquirente de la parcela ilegal o a los otros colindantes, o tanto al propietario como al adquirente y a los colindantes. Creemos evidente que no basta cualquier declaración de voluntad. Entendemos que ha de optarse por la solución de considerar necesaria una declaración con los requisitos necesarios para que se repute manifiesta, y que como fecha de la declaración de voluntad ha de aceptarse la fecha de la recepción de la misma por el propietario de la parcela segregada, y, en su caso, por los otros colindantes, cualquiera que haya sido el medio por el que se hubiese realizado.

No dice este artículo la forma en que ha de hacerse la manifestación de voluntad, a diferencia de lo que ocurre en el artículo 4.º cuando habla de “notificación fehaciente”, según antes dijimos. Por consiguiente, cualquier forma en que se haga dicha manifestación o notificación de la declaración, será suficiente, pero quedará a salvo el derecho de los terceros, quienes podrán impugnar la certeza de la fecha de la manifestación, por lo que es naturalmente aconsejable que se emplee algún procedimiento fehaciente para realizarlo.

D) *La situación jurídica interna.*

Así pues, desde que se efectúe el acto constitutivo de la infracción legal hasta que alguno de los colindantes manifieste su voluntad de adquirir la parcela o las parcelas, puede mediar un término de hasta cinco años. Durante él existirá una situación jurídica interina, que puede terminar o bien mediante el ejercicio

del derecho de adquisición o bien mediante su caducidad por no ejercicio.

Durante esta situación, las fincas ilegalmente constituidas pueden ser objeto de diversos negocios de constitución, modificación, transmisión, extinción de derechos; pero éstos quedarán sometidos a los efectos resolutorios derivados del ejercicio del derecho de adquisición, en cuanto a éste pudieran perjudicar, y a los efectos de la declaración de nulidad del acto divisorio, salvo que se trate de terceros a quienes ampare el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

E) *El objeto del derecho de adquisición.*

Precisamente por ser la división un acto autónomo y unilateral, las fincas resultantes han de merecer igual tratamiento para el legislador. No ocurre igual con el retracto de colindantes en el caso de venta precedida de división, en el que sólo la finca enajenada puede ser retraída. Por eso, la Ley dice que "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". Es indiferente que se trate de la parcela segregada o del resto de la finca matriz.

Es más, entendemos que cualquiera de las colindantes con el predio indivisible, puede adquirir no sólo las subparcelas contiguas, sino también las demás resultantes de la división ilegal si también fueran de extensión inferior al mínimo.

F) *Duración.*

El derecho de adquisición de que trata la Ley "caducará a los cinco años de realizarse la segregación indebida". Sin embargo, respecto de este punto conviene hacer alguna consideración análoga a la que hicimos con relación a la manifestación de voluntad. Debe distinguirse el hecho de la división o segregación de su exteriorización. Si el acto de la segregación o división se practica, como es posible hacerlo, de forma subrepticia, de suerte que no tenga manifestación alguna externa, fácilmente puede ejecutarse en fraude a la ley. Así ocurriría cuando la división se practicara, por ejemplo, mediante un documento privado fehaciente en cuanto a su fecha, por concurrir a él alguna de las circunstancias previstas

en el artículo 1.227 del Código Civil, sin que se ha producido ningún cambio en la posesión de la finca que denote de algún modo haberse practicado la segregación.

Por eso, aunque la ley no lo diga, parece que solamente debe tenerse por hecha la división cuando haya podido ser conocida por los particulares interesados, bien por constar en algún registro público —y en este caso me refiero al Catastro y también, como es posible, al Registro de la Propiedad—, bien por haber trascendido en actos posesorios reveladores de su existencia.

Por lo demás, obsérvese que se trata de un caso de caducidad y no de prescripción, por lo que fatalmente ha de extinguirse en una fecha determinada y solamente planteará problemas de determinación del momento desde el que el plazo ha de contarse.

En todo caso, una vez ingresado el derecho de adquisición en el patrimonio de un colindante, deberá ser ejercitado por éste en debida forma dentro del mismo plazo de cinco años. Es indudable, por otra parte, que la manifestación de voluntad y el ejercicio del mismo derecho de adquisición puedan ser simultáneos, y, en este caso, la oposición que formularan otros colindantes que aleguen tener preferencia deberá ser fallada previamente. Lo que queremos indicar es que, a nuestro juicio, no puede dilatarse el ejercicio formal del derecho de adquisición por más de cinco años, so pretexto de haberse hecho dentro de dicho plazo la manifestación de la voluntad de adquirir.

G) *Ejercicio.*

El derecho legal de adquisición ha de concretarse en un sujeto mediante la manifestación de voluntad y determinación de preferencia a que alude el artículo 3.º; pero una vez determinado el sujeto, el derecho de la adquisición a él ya exclusivamente perteneciente, puede ser ejercitado como cualquier otro derecho. Si el propietario de las parcelas indebidamente formadas no las transmitiera voluntariamente, el titular del derecho de adquisición podrá ejercitar la acción correspondiente ante la jurisdicción ordinaria con sujeción a lo dispuesto en el artículo 6.º de la misma Ley, según el cual, "todas las cuestiones judiciales que puedan promoverse sobre los derechos que en esta Ley se conceden se tramitarán por las reglas de los incidentes ante el Juzgado de Primera Instancia que correspondiera, pudiendo interponerse los recursos

de apelación ante la Audiencia establecidos para esta clase de juicios”.

Como requisito especial, se exige en el artículo 7.º que el Juez no admitirá a trámite la demanda —que verse sobre el derecho de adquisición— hasta que el colindante afiance el precio de la parcela a satisfacción del juzgador .

H) *Naturaleza del derecho de adquisición perteneciente a sujeto determinado.*

El derecho a adquirir la propiedad de la parcela es evidentemente, como su nombre indica, un derecho de adquisición, y los derechos de adquisición, según la doctrina a mi juicio más aceptable, son, en general, derechos secundarios, porque se tienen como consecuencia de un derecho principal. En este caso el derecho principal es el de propiedad sobre una parcela colindante con la formada como consecuencia de división o segregación contra ley.

Es evidente también que este derecho de adquisición implica una titularidad *ob rem*, o sea un derecho por razón de la cosa, puesto que si una persona puede ejercitarlo, no es porque le corresponda como tal persona, sino en cuanto que es propietario de la finca colindante. Por ello, la transmisión de la finca colindante ha de llevar consigo la del derecho de adquisición.

Debe considerarse como derecho subjetivamente real, porque es un derecho conexo con la finca colindante que recae directamente sobre la parcela indebidamente segregada y no un derecho a exigir de una persona determinada la transferencia de la parcela.

Ello determina que deba considerarse como un derecho inscribible en el Registro de la Propiedad siempre que se otorgue un título bastante, como sería el de reconocimiento de ese derecho a favor del titular a que correspondiera. Con estas palabras creemos que queda claro que, a nuestro juicio, el derecho inscribible no será la limitación legal del dominio establecida en la L. U. M. C., pues el derecho de adquirir en cuanto tal, según antes dijimos, no será inscribible, como no lo es el retracto legal de colindantes. El objeto de la inscripción será el derecho de adquisición ya atribuido a un colindante concreto después de ser aplicadas las normas de prelación establecidas en el artículo 3.º y, en su caso, en el artículo 4.º de la L. U. M. C.

Por otra parte, es un derecho transmisible a favor de otra per-

sona, pero con la limitación de que el adquirente sea otro colindante de inferior rango.

Finalmente, el derecho es renunciable. Evidentemente que la renuncia puede ser tácita dejando caducar el derecho o permitiendo su adquisición a otro colindante. Pero también puede admitirse la renuncia expresa del derecho de adquisición ya ingresado en el patrimonio de un colindante por manifestación de voluntad. Lo que ocurrirá es que esta renuncia no empece para que se pueda ejercitar el derecho de adquisición por aquel o aquellos otros colindantes cuyo rango inicialmente fuera inferior, y que, por consiguiente, sólo se extinga todo derecho de adquisición cuando renuncien al mismo todos los colindantes.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS NORMAS CONTENIDAS EN LA L. U. M. C.

A) *La "ratio".*

En las normas a que acabamos de referirnos prepondera sobre el valor de justicia el valor político o de realización de un fin organizador de la comunidad política. En cuanto a la moral o en relación con la justicia, dichas normas no pueden considerarse indiferentes, pero no hay duda de que no puede acusarse de inmoral al orden real y legal precedente en que no existían las limitaciones a las facultades de disposición del propietario que ahora se implantan; y, por otra parte, tampoco hay duda de que los actos ilícitos civiles que contraviniendo dichas normas se realicen, no pueden calificarse de inmorales ni injustos en sentido estricto.

El fin organizador se funda en el carácter básico de la propiedad privada como institución de orden social, pero al mismo tiempo en la necesidad de que esta institución se atempere a las condiciones generales de vida de la comunidad y sirva para la digna satisfacción de las necesidades del sujeto propietario, sobre todo cuando éste extrae utilidades del objeto mediante su trabajo. El Cohelet dijo que "no hay para el hombre nada mejor que gozar de su trabajo, pues ésa es su parte" (10), y el hombre del mi-

(10) *Eclesiastés*, 3. 22.

crofundo no goza, sino que padece con su trabajo (11). La L. U. M. C. trata de evitar que el trabajo de cada individuo, y por ende el trabajo social, sea un trabajo estéril, y que el cultivador y la tierra cultivada se conviertan en piedras de molino girando sin nada que moler. De suerte que si las normas que estudiamos miran al bien común y las que tratan del derecho de adquisición miran directamente a la justicia en cuanto a la efectuación de la transferencia del dominio, es lo cierto que ambas no tratan de realizar la justicia, sino de limitar los derechos privados cuando su defectuoso ejercicio pueda producir una disminución en la producción de la riqueza social necesaria para la subsistencia de la colectividad nacional.

Por otra parte, las normas legales de que se trata, carecen de pretensiones en relación con la distribución de la riqueza, es decir, que no miran al "quantum" del patrimonio atribuido o que se deba atribuir a cada persona o a cada grupo social, ni siquiera a la cantidad de tierra cultivada que pertenezca a cada persona, sino sólo a la cantidad de tierra cultivable comprendida dentro de cada finca. Por eso, el propietario colindante podrá ejercitar su derecho de adquisición, lo mismo si es un gran propietario que si es titular de un microfundo, y lo mismo respecto de las parcelas ilegalmente constituídas en el predio de un Nabet que respecto a las parcelas que procedan de un latifundio.

Es interesante acusar en este momento la influencia de la técnica sobre el Derecho de un triple sentido: en cuanto a la materia de las normas, en cuanto al fin del Derecho y en cuanto al sentido del tiempo en la reglamentación jurídica.

En primer lugar, la extensión de la unidad mínima de cultivo no se fija *a priori*, como lo hace el artículo 1.523 del Código Civil, estableciendo el retracto de colindantes de fincas rústicas cuya cabida no exceda de una hectárea, o como pretendieron que se fijara diversos precursores, como CHAO, que propugnó la parcela mínima de dos hectáreas; como PAZOS GARCÍA, que defendió la parcela de 12 áreas, o de 25 áreas, o de 10 hectáreas, según circunstancias en parte de orden puramente subjetivo, o como el Proyecto de Ley de GONZÁLEZ BESADA de 1907, que sostuvo la de 10 áreas, aunque con posibilidad de ser elevada cuando se juzgara conve-

(11) V. nuestro trabajo *El trabajo y el trabajador en la agricultura*, Madrid, 1953.

niente. No entra exactamente en este grupo, pero tampoco sigue la directriz de la ley actual, el acuerdo del Congreso de Ingeniería Rural de 1950, que pidió se prohibiera la división de las fincas de secano menores de 10 ó más hectáreas, según las zonas, y que se estableciera un derecho a adquirir por permuta o compra los enclavados en las fincas menores de 10 hectáreas y que formaran coto redondo, y las parcelas colindantes con otras mayores hasta completar 30 hectáreas. La extensión de la parcela mínima, según la ley, será determinada en función de tres factores: las labores fundamentales, los medios normales de producción y el rendimiento de la finca, o sea por tres puntos influidos decisivamente por las técnicas agronómica y económica. De donde resulta una gran flexibilidad, ya que queda en manos de los órganos administrativos la facultad de ir variando las extensiones mínimas, según los progresos que se realicen y las necesidades que hayan de satisfacerse.

En segundo lugar, la L. U. M. C. viene a ser una manifestación de la tendencia a la formación de "standards" en las diversas manifestaciones de la vida, en cuanto que al restringir la libertad de disposición de los predios, viene, en definitiva, a imponer un modo de cultivar no totalmente libre, sino sujeto a las alteraciones de la economía y de la técnica agronómica, y un modo de disfrutar tampoco totalmente libre, porque se trata de conseguir una elevación general del nivel de vida del agricultor como consecuencia de las reformas de la estructura agraria.

Finalmente, la ley parte de un sentido del tiempo distinto del que hasta hace pocos años venía teniendo el legislador. Las leyes eran principalmente conservadoras en el sentido de que trataban de proteger una situación de equilibrio o de justicia que había de perdurar. En cambio, el tiempo que se contempla en la L. U. M. C. es el tiempo que corre velozmente y que va exigiendo en cada momento la adaptación de las normas a las cambiantes necesidades.

B) *La clave sociológica subyacente.*

Las normas descansan fundamentalmente sobre la persona humana, tanto en su aspecto final y en el amplio sentido que refleja aquella frase de HERMOGENIANO: "Todo Derecho ha sido constituido por causa de los hombres" (12), como en sentido instrumental,

(12) *Digesto*, 1, V, 1.

puesto que la eficacia ordenadora que esta ley tenga en la sociedad civil, se apoya casi exclusivamente en la conducta de las personas privadas, primeramente de la persona del propietario de la finca indivisible, y después de la del propietario colindante a quien se atribuye el derecho de adquisición.

La importancia trascendental, pues, que en orden a la eficacia de estas normas ha de tener la educación popular, es obvia. Si el Derecho ha de regir la conducta humana, ha de saber contar con los resortes que influyan sobre esta conducta. Indudablemente que ha de operar sobre la inteligencia, y por eso las Partidas decían de la ley que era "leyenda en que yace enseñanza" que "muestra el bien" que el hombre debe hacer. Pero la ley ha de actuar sobre la voluntad, por lo menos mediante el establecimiento del "castigo scripto" para que el hombre no haga mal.

La influencia sobre la inteligencia descansa sobre el conocimiento de la ley, para el que se presupone que basta la publicación de las leyes. Sin embargo, se requiere cada día más que se suprima en lo posible el juego de las ficciones y que se procure obtener la adhesión del pueblo al contenido de las normas, lo que es fácil conseguir, puesto que tantos medios hay para la difusión de las ideas y para influir sobre las masas y sobre los distintos grupos sociales. Este debe ser uno de los aspectos diferenciadores de los sistemas totalitarios de los que no lo son, así los que podríamos llamar orgánicos, para comprender en ellos a varias categorías, como los caducados regímenes liberales.

El orden, cualquier orden social, sobre todo cuando es movido, como ocurre en estas décadas de transición, no puede ser conservado establemente sin la integración voluntaria de los ciudadanos en la vida social y sin su colaboración a la actuación de los Organos estatales. Si se espera todo de la "vis coactiva" de la ley, y más aún, si se espera todo de la "vis coactiva" del Poder público, cualquier relajación del aparato de fuerza sería suficiente para provocar trastornos sociales por falta de formación ideológica y moral de las masas.

La ley que estudiamos, como es obvio, no está aislada, sino que forma parte del ordenamiento jurídico positivo que responde a un plan organizador del Poder político. Nadie conscientemente puede pronunciarse, en mi opinión, en contra de un plan directivo del orden social y, concretamente, del orden económico. Lo que sí se puede y se debe hacer es limitar ese plan en extensión y en

profundidad. En extensión dejando fuera cuanto afecta a la libertad esencial de la persona humana, y, por tanto, eliminando las tendencias conductivistas, que anulen de tal modo al hombre que éste resulte ser solamente una parte, incluso una parte accidental, de la "humanidad dirigida".

Nosotros, que no somos materialistas, no tenemos por qué oponernos a que la razón, en especial la razón de los que cuidan del bien de la comunidad, someta a dirección a la materia, y, por tanto, no tenemos por qué oponernos a un cierto grado de economía dirigida, y sí sólo debemos repudiar la economía dirigida que se sirva del hombre en vez de estar al servicio de la persona humana.

Esta afirmación no creo que adolezca de equívoco alguno, ni represente ninguna tendencia socializante, si bien el desconocimiento del auténtico sentido del socialismo y la distorsión de las ideas que produce el interés de grupo, pueden exigir o al menos reclamar como conveniente una aclaración. El socialismo o, si se quiere por ser su manifestación más destacada, el comunismo, se basa en el materialismo histórico y dialéctico, y nosotros ponemos sobre todo a los valores del espíritu y a las leyes religiosas y morales. Por eso, afirmamos la subordinación de la economía, que es materia, a la moral, y también a la política, en cuanto que, por supuesto, está sometida a una condición tácita, cual es la de que es legítima si obra conforme a una concepción del mundo cuya clave es un Dios personal y trascendente. Pero, aparte de esta diferencia esencial, conviene recordar cuál es la ley fundamental del socialismo.

A este respecto, rememoremos que en noviembre de 1951 se desarrolló en la U. R. S. S. una famosa discusión sobre cuestiones económicas, promovida por la confección de un manual de Economía política. STALIN se creyó obligado a hacer unas observaciones para ponerle punto final. En estas observaciones formuló la Ley económica fundamental del socialismo, así: "Asegurar la satisfacción máxima de las necesidades materiales y culturales, sin cesar crecientes, de toda la sociedad, desarrollando y transformando sin cesar la producción socialista sobre la base de la técnica superior". Para STALIN la planificación económica socialista no era más que un medio sólo admisible si se observan dos condiciones: a) si refleja correctamente la ley del desenvolvimiento armonioso de la economía nacional (ley, por consiguiente, que es de carácter

secundario), y *b*) si tiene en cuenta, sobre todo, la ley económica fundamental del socialismo (13).

No es anticomunismo descuidar la satisfacción de las necesidades de la sociedad, omitir el racional empleo de la técnica, permitir la desarmonía en el desenvolvimiento económico nacional. En el comunismo es repudiable, y por ello debemos ir contra él, pretender satisfacer sólo las necesidades materiales y culturales y no las necesidades religiosas y morales; emplear la técnica superior, incluso con un fin ilícito, y emplear el método de producción socialista para conseguir su objetivo.

No hay nada vitando, sino loable en la L. U. M. C. porque en ella se pueda apreciar la aspiración a la satisfacción máxima de las necesidades de todos, puesto que pretende conseguir que las labores se lleven a cabo con un "rendimiento satisfactorio"; porque abra la puerta al empleo de la técnica superior al tratar de conformar las fincas de modo que puedan utilizarse los medios normales de producción, y porque pueda contribuir al desenvolvimiento armonioso de la economía, eliminando piezas que en ésta son retardatarias y anacrónicas. Por encima de todo ello está la forma de producción individualista, la propiedad privada de la tierra y la empresa privada agraria, y, dominándolo todo, el hombre como sujeto de la Economía y del Derecho, cuya esfera de la personalidad está ampliamente reconocida no sólo en esta Ley, sino en el ordenamiento jurídico nacional.

C) "El *effectus*" de la ley.

Precisamente un temor a este respecto nos asalta, cual es el de si en el estado actual de la mentalidad nacional la ley tendrá una apreciable eficacia social.

En primer lugar, los órganos de la comunidad política se limitarán a abstenerse de colaborar en la formación de actos contra ley, a advertir la existencia de la limitación legal mediante la constatación de la cualidad de indivisible de la finca, a negar validez, y esto sólo hasta cierto punto, al acto ilegalmente realizado y a imponer la realización del derecho de adquisición cuando el colindante acuda a los Tribunales con su pretensión.

Por otra parte, los individuos que integran la comunidad na-

(13) STALIN, J.: *Dernter écrits*. Paris. Editions sociales, 1953. Págs. 130 y 131.

cional es dudoso que posean las virtudes cívicas y culturales necesarias para abstenerse de ejercitar actos ilegales que en sí mismos no son contrarios a la moral religiosa ni a la natural, y rara vez se decidirán a ejercitar derechos directamente dirigidos contra el patrimonio de uno o más de sus inmediatos convecinos, sobre todo si han de acudir para ello a los Tribunales de Justicia.

De todas suertes, no parecen que hoy por hoy sean suficientes estas consecuencias legales de los actos contrarios a la Ley de U. M. C. por evitar su ejecución.

En otros ordenamientos jurídicos se han adoptado otras medidas para conservar la indivisión de las unidades mínimas (14). Una de ellas ha sido la de facultar al Poder público para ejercitar las acciones de nulidad y, una vez declarada ésta, proceder a la expropiación de las fincas inferiores a la unidad mínima que resultara de la división ilegal.

En el caso de que esto no se estime viable, otros resortes podrían ser instalados. Pueden consistir en la extensión del retracto de colindantes, en la atribución de un derecho de expropiación a favor de los órganos de la administración corporativa o municipal, en el establecimiento de recargos impositivos sobre las fincas ilegalmente formadas, en la creación de un derecho de resolución a favor tanto del transmitente como del adquirente, con ciertas ventajas económicas para el que lo ejercite, etc.

De todos modos es para nosotros indudable que al legislador no se han ocultado estas posibilidades, y por ello debe atribuirse a la prudencia haberlas omitido, confiando sin duda en la próxima perfección de la conciencia cívica de nuestros conciudadanos, a la que tanto pueden contribuir los funcionarios jurídicos, y en la clara comprensión de su verdadero bien por parte de los sujetos afectados.

(14) Sobre el Derecho italiano, véase nuestra nota informativa inserta en las páginas 151 y sigs. del núm. 10 de esta Revista.