

# NOTAS SOBRE LA CONCENTRACION PARCELARIA EN EL ORDEN JURIDICO

Por

JUAN JOSE SANZ JARQUE

Abogado

Durante muchos años ha sido aspiración de la doctrina y del legislador, por los beneficios de carácter público y privado que traerían consigo, extender los efectos de la titulación pública y de la inscripción en el Registro de la Propiedad, concordar el Registro con la realidad jurídica extrarregistral y conseguir la coordinación del Registro con el Catastro.

La concentración parcelaria, por primera vez en la historia de nuestra patria, ha conseguido aquella vieja aspiración, tan insistentemente manifestada desde el siglo pasado por economistas, sociólogos y juristas y aun reflejada expresamente en numerosos textos legales. Así ha ocurrido respecto a la Propiedad Rústica de los siguientes pueblos, cuya concentración ya se ha terminado: Frechilla de Almazán, La Miñosa y Torremediana, de la provincia de Soria; Torrebeleña y Fuencemillán, de Guadalajara; Peñafior de Hornija, Adalia y Barruelo, de Valladolid; Cantalapiedra, de Salamanca, y Eguileta, de Alava. Y otro tanto va a ocurrir, por lo menos, durante este mismo año, en los siguientes pueblos: Villasilos, de Burgos; Azuqueca de Henares y Cogolludo, de Guadalajara; Moraleja de Enmedio, de Madrid, y La Mudarra, de Valladolid. En todos los pueblos citados se ha entregado, o se va a entregar durante este mismo año, titulación pública inscrita a los propietarios.

Los nuevos Títulos de Propiedad están constituidos por copias parciales expedidas por Notario con referencia al Acta de Reorganización protocolizada, en las que se hacen constar las declaraciones generales contenidas en el Acta y las particulares relativas a las fincas de reemplazo a que se refiere cada uno. Se consignan en estos documentos las fincas de reemplazo correspondientes a un propietario, con las circunstancias necesarias para la inscrip-

---

ción de las mismas en el Registro de la Propiedad y la mención expresa de su indivisibilidad cuando proceda conforme a la Ley. Se consignan también los derechos distintos del dominio existentes sobre las antiguas parcelas del titular del nuevo título que impliquen posesión de las mismas y las fincas de reemplazo en que hayan de quedar instalados los titulares de tales derechos; se relacionan, asimismo, los demás derechos y situaciones jurídicas que se hayan determinado en el período de investigación sobre parcelas de procedencia del referido titular. Contienen, como novedad principal, el croquis de cada finca a la misma escala del plano general de la concentración, que es protocolizado, con el Acta de Reorganización, en la Notaría y de cuyo plano queda copia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de Rústica.

Todas las fincas de reemplazo, que normalmente comprenden toda la propiedad rústica de los términos municipales referidos, se han inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo absoluta la concordancia de éste con la realidad jurídica extrarregistral. La identificación de las fincas es sencilla y perfecta; para facilitarla se archiva en el Registro un plano de la zona concentrada, autorizado por el Servicio de Concentración Parcelaria, a la misma escala que el protocolizado en la Notaría con el Acta de Reorganización, y, en consecuencia, a la misma escala que la de los planos de cada finca reflejados en los correspondientes Títulos de Propiedad.

También, por imperativo legal, la nueva ordenación de la Propiedad se lleva al Catastro de Rústica; a este efecto los planos de la concentración autorizados por el Servicio de Concentración Parcelaria y los datos complementarios precisos son remitidos a las Oficinas Catastrales correspondientes, quedando oficialmente incorporados al Catastro y surtiendo en el mismo plenitud de efectos legales en el orden fiscal. Con ello la coordinación del Registro y Catastro es perfecta, haciendo así cierta aquella vieja frase del propio lenguaje legal de que el Registro y Catastro son instituciones hermanas.

Bien clara está la triple conquista que en el orden jurídico lleva a cabo la concentración, y cuyos beneficios, así de interés público como de interés privado, no son de menos importancia que los más inmediatamente visibles de carácter agronómico. Con ello se logra, aparte de las ventajas que se derivan de un Catastro perfecto, implantar la titulación pública y la inscripción en aque-

llas zonas donde ni la una ni la otra tienen vida; porque Notaría y Registro son instituciones muertas en las clásicas zonas de concentración, en las que la documentación pública apenas existe, y mucho menos la titulación inscrita, y donde predominan las situaciones de hecho y los documentos privados, todo en razón al insignificante valor de las fincas, debido a la atomización y dispersión parcelaria de la tierra. La concentración parcelaria logra, en suma, extender a las zonas donde la propiedad no ha acudido, o se va del Registro, los fines que se propuso alcanzar desde 1861 nuestro sistema hipotecario, esto es: garantizar suficientemente la propiedad, asentar en sólidas bases el crédito territorial, dar actividad a la circulación de la riqueza, moderar el interés del dinero, facilitar su adquisición a la propiedad inmueble y dar, por último, la debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan sus capitales. Ahora serían de desear normas suficientemente eficaces para que no se frustrase esta triple victoria que la concentración parcelaria ha conquistado y seguirá conquistando para los pueblos cuya propiedad rústica se concentre.

La concentración parcelaria es una necesidad, no solamente desde el punto de vista agronómico sino también desde el punto de vista jurídico, en aquellos territorios donde predomina el minifundio y la dispersión parcelaria. Porque las ventajas y fines de la inscripción son evidentes para la media y gran propiedad; mas, sin embargo, no es así para la pequeña propiedad. Que esto es así lo prueba el hecho de que más de la mitad útil de la nación, donde predomina el minifundio, está sin inscribir; y, de otra parte, el hecho de la gran cantidad de inscripciones petrificadas, canceladas de facto, correspondientes a fincas pequeñas cuyo tracto se rompió, o a otras que ya no existen en la realidad extrarregistral porque se dividieron con motivo de herencias sucesivas, sin acudir al Registro por haber disminuído notablemente de valor. Como prueba de ello, y sin hacer referencia a muchos pueblos donde ni apenas hemos encontrado historia en el Registro, ni mucho menos ambiente notarial ni registral, son elocuentes los siguientes datos correspondientes a los pueblos de Frechilla de Almazán, Torremediana y La Miñosa, de la provincia de Soria:

En Frechilla de Almazán antes de la concentración había 1.970 parcelas; en el Registro aparecían 1.048 fincas, en su casi totalidad de imposible identificación con la realidad, por tratarse de inscripciones petrificadas que se llevaron a cabo, en su mayoría,

entre los años 1867 a 1873 y no se continuó el tracto; sólo algunas segundas inscripciones se practicaron hasta 1879, y desde 1909 únicamente se practicaron en los libros del Registro siete asientos. Después de la concentración se ha entregado titulación pública notarial a todos los propietarios de la zona y se ha inscrito toda la propiedad rústica del término municipal, sin que haya ahora fundamento para que las nuevas fincas desaparezcan del Registro, porque antes de la concentración la superficie media de una parcela era de 50 áreas 76 centiáreas y después lo es de 4 Ha. 48 áreas y 77 centiáreas.

En Torremediana la última inscripción se practicó el 2 de abril de 1897; y en La Miñosa, desde 1909 sólo se practicó una primera inscripción, en la finca 1.048, el 10 de junio de 1943.

Por todo ello, la concentración parcelaria, al transformar agrónomicamente una zona, desterrando de ella el minifundio, la dispersión y la posible atomización de la tierra, aparte de otras múltiples mejoras agrarias que al mismo tiempo se llevan a cabo, revaloriza la propiedad rústica y hace viable donde no lo era las funciones notarial y registral con todas las ventajas inherentes a las mismas. De otra parte, los beneficios de la titulación pública y de la inscripción no se dejan inicialmente a la voluntad de los particulares, sino que, por imperativo legal, termina el expediente de concentración llevando al Registro toda la propiedad rústica de una zona o término municipal y entregando títulos notariales inscritos a cada propietario.

Este es el resultado general, en el orden jurídico, de la obra realizada desde su iniciación por Concentración Parcelaria; que si, aparentemente, pudiera parecer escaso en su extensión, no lo es por su importancia y por la perspectiva futura que presenta. No se pierda de vista que el período transcurrido desde la primera Ley de Concentración Parcelaria de 20 de diciembre de 1952 hasta la publicación del texto refundido de 10 de agosto de 1955 fué fundamentalmente de carácter legislativo y experimental. Pasado aquel período y encauzado el procedimiento en su doble aspecto agronómico y jurídico, la concentración parcelaria ha entrado en una fase que permitirá, empleando el mínimo de tiempo, llevar a cabo numerosas concentraciones cada año.