

NATURALEZA Y FINES DE LA CONCENTRACION PARCELARIA

Por

JUAN JOSE SANZ JARQUE

S U M A R I O :

1. CONCEPCIONES DIVERSAS SOBRE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.—2. NATURALEZA JURÍDICA: A) Como procedimiento. B) Como institución. C) Teorías principales sobre el fenómeno que se produce al cumplirse su finalidad esencial: *a)* comunidad especial; *b)* limitación legal de la propiedad rústica. D) Grupos en que se pueden resumir las distintas teorías.—3. FINES DE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA: A) De carácter técnico. B) De carácter jurídico. C) De carácter social.—4. EFECTOS AGRONÓMICOS Y JURÍDICOS QUE CON ELLA SE LOGRAN: A) Desde el punto de vista agronómico. B) Desde el punto de vista jurídico.—5. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA EN SU ASPECTO ECONÓMICO. A) Efectos económicos que se logran con la concentración parcelaria. B) Coste y financiación de la concentración parcelaria.—6. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y LA ACCIÓN SOCIAL-AGRARIA.

1. CONCEPCIONES DIVERSAS SOBRE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

El concepto técnico de la concentración parcelaria es bien distinto de la idea vulgar que se tiene de ella, derivada del sentido meramente gramatical de las palabras.

Ordinariamente se identifica la idea de concentración parcelaria con la de juntar las fincas de un mismo propietario por medio de permutas y compensaciones en tierra o en dinero, y también con la de agrupación registral de fincas.

Sin embargo, aunque las figuras anteriores tienen cierta afinidad con la concentración, de ninguna manera pueden identificarse con ésta. La concentración parcelaria, en sentido legal, consiste en la reorganización de la propiedad rústica de una zona,

adjudicando a cada propietario, en coto redondo o en un reducido número de fincas de reemplazo, una superficie equivalente en clase de tierra y cultivo a la de las parcelas que anteriormente poseía, pasando inalterados sobre las fincas de reemplazo el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tenían por base las parcelas sujetas a concentración, salvo las servidumbres prediales, que se extinguen, conservan, modifican o crean, de acuerdo con las exigencias de la nueva ordenación de la propiedad, y todo ello llevando a cabo las mejoras territoriales incluidas en los planes aprobados para cada zona por el Ministerio de Agricultura y cumpliendo los fines sociales que, en su caso, se determinan en los correspondientes Decretos por los que se declara de utilidad pública y de urgente ejecución la concentración de cada zona (1).

El objetivo amplio de la concentración parcelaria es crear o establecer, en las zonas donde el minifundio y el parcelamiento presentan caracteres de acusada gravedad, explotaciones agrícolas que constituyan unidades rentables y económicamente suficientes, en armonía con los intereses privados y las necesidades públicas, llevando a cabo, a la vez que se concentra la propiedad, múltiples mejoras territoriales, jurídicas y sociales, como son transformaciones en regadío, encauzamiento y aprovechamiento de ríos, saneamiento de tierras, electrificaciones, mejoras de cultivos, abrevaderos de ganado, vías pecuarias, titulación pública e inscripción en el Registro, que dan seguridad y facilitan el crédito, y creando huertos familiares y las demás mejoras de carácter social que el Decreto de concentración determine, en su caso, para cada zona.

BENEYTO acepta tres modalidades de concentración. Una, con sentido restringido: agrupación de parcelas, dentro de limitadas posibilidades, en extensiones más amplias, sin trazar ni construir nueva red de caminos ni obras. Otra, con sentido medio: hacer una agrupación más intensa, con nueva red de caminos y pequeñas obras de mejoras. Y, por último, la de sentido más amplio, que puede considerarse como una auténtica organización de la pequeña y mediana propiedad rural, es decir: la que lleva a los núcleos rurales mejoras de todas clases que, incluso, son necesarias no ya desde el punto de vista productivo, sino de la civi-

(1) Pueden verse los artículos 2.º, 3.º, 12, 33, 34, 35, 37, 55, 59 y 65 de la Ley de Concentración Parcelaria.

lización, haciendo más agradable la vida en el campo, con la desarticulación consiguiente de la emigración de la población campesina a las ciudades (2).

HANS GAMPERL distingue entre el «método integral» de concentración parcelaria y el método simple. Mediante el llamado «método de mejora integral se pretende no sólo crear superficies de explotación suficientemente extensas y favorablemente conformadas, sino reorganizar también las características de caminos e instalaciones de regadíos, mejorar las clases de cultivo y labores, corregir la estructura interna, por ampliación de cada explotación, y, como solución ideal, establecer explotaciones agrícolas cerradas, destruyendo patrimonios dispersos para ser nuevamente organizadas como explotaciones autónomas en coto redondo, con el fin de resolver en todo el país el problema de la distribución parcelaria, creando superficies de explotación de extensión suficientes para lograr una agricultura tecnificada (3). El método simple, o procedimiento simplificado, es aquel que únicamente persigue la agrupación de las pequeñas parcelas, dispersas y desmembradas, en grandes superficies económicas de cultivo, proscribiendo todos los restantes trabajos. (Expresamente lo admite la Ley bávara para acortar el procedimiento normal.)

R. MALTERRE adopta la definición propuesta por MAHILLON y VINCHENT en su libro titulado *Etudes sur le remembrement rural*: «Como la reunión, en interés de la agricultura, de los bienes rurales no edificados de determinado territorio y su justo reparto en partes equivalentes entre los propietarios de los bienes en cuestión, acompañado o no de una modificación de la red de caminos» (4).

RAYMOND GENTY, con referencia a la legislación francesa —artículo 19 del Código Rural—, concreta que la concentración aplicable a las propiedades rurales no edificadas se realiza por medio de una nueva distribución de las parcelas divididas y dispersadas; tiene como propósito exclusivo el de mejorar la explotación agrícola de los bienes sometidos a ella; debe tender a formar explo-

(2) En su conferencia citada, donde, además, dice así: «Quizá esta última dé ocasión algún día a una concentración no iniciada en ningún país del mundo: la concentración de pueblos y núcleos de la población rural que, haciendo más grata la vida en el campo, frene el éxodo y la atracción de las grandes poblaciones».

(3) «La concentración parcelaria en la República Federal Alemana», conferencia pronunciada en el Instituto de Investigaciones Agronómicas de Madrid el 17 de septiembre de 1957.

(4) *Aspects juridiques du remembrement rural. Etude de droit privé*, R. MALTERRE, Notaire, Longjumeau (Seine-et-Oise).

taciones rurales unidas o de grandes parcelas bien agrupadas. Conviene en llamar concentración propiamente dicha al procedimiento reglamentario que se ejerce colectivamente y por vía de autoridad sobre la totalidad de un territorio, frecuentemente de un término municipal; y, en cambio, reserva el concepto más general de «reagrupación» a las operaciones que se deben únicamente a las iniciativas privadas y que, aunque persigan el mismo fin, utilizan las fórmulas jurídicas corrientes, procediendo en particular por medio de adquisiciones, ventas y, sobre todo, de permutas voluntarias o intercambios amistosos (5).

Para SCHLITTE la concentración es una operación que, efectuada a petición de los interesados o de una mayoría determinada por la Ley y mediante un procedimiento seguido por las autoridades competentes, según las reglas generales, tiene por objeto reunir las parcelas entremezcladas de todo o parte de un término municipal en una o varias masas, tan extensas como sea posible, atribuyendo a cada interesado la parte proporcional que le corresponda después de medidas y valoradas, con deducción de la porción necesaria para obras de utilidad común, debiendo cada propietario recibir piezas de tierra colocadas en las condiciones más favorables para el cultivo desde el punto de vista de la configuración, del acceso y del desagüe, liberadas las servidumbres, y de una calidad semejante o idéntica a la de las parcelas que poseyera anteriormente.

GONZÁLEZ PÉREZ dice que la concentración parcelaria es aquella función administrativa por la que se reorganiza la propiedad rústica de una zona, asignando a cada propietario una porción de terrenos equivalentes en extensión a otros de que se le priva, pero en mejores condiciones para su cultivo, mediante las oportunas compensaciones por la diferente clase de tierras (6).

Según BALLARÍN, la concentración parcelaria es aquel conjunto de operaciones técnicas y jurídicas realizadas por la Administración con el fin de reorganizar, en cuanto a su base territorial, las explotaciones agrarias radicadas en un perímetro determinado, resolviendo además, en caso necesario, problemas de carácter social (7).

(5) *La morcellement et le remembrement rural. Etude de pratique notariale*, RAYMOND GENTY, Notaire, Villiers-sur-Loir (Loir-et-Cher).

(6) *Anuario de Derecho Civil*, enero-marzo 1953, pág. 134.

(7) "Introducción al estudio de la Ley de Concentración Parcelaria". REVISTA DE ESTUDIOS AGRO-SOCIALES, núm. 4, julio-septiembre 1953, pág. 78.

VIDAL la define como el conjunto de operaciones jurídicas y agronómicas que, mediante un procedimiento de carácter administrativo, promovido de oficio o previa petición de los interesados en las condiciones legales, reorganizan la propiedad territorial de un perímetro determinado, sustituyendo las parcelas pertenecientes a cada propietario por un lote compuesto del menor número posible de fincas que continúan en idénticas condiciones que las parcelas aportadas, como soporte físico de relaciones jurídicas (8).

Para ROCA SASTRE la concentración parcelaria es la actividad de la Administración del Estado encaminada a conseguir que el dominio, con los derechos y afecciones reales que lo gravan, así como la posesión y las demás relaciones y características jurídicas de las fincas rústicas diseminadas dentro de la zona que el Gobierno determine, pertenecientes a una misma persona o cultivadas por un mismo agricultor (fincas de procedencia), queden trasladados por vía de subrogación real forzosa a otra nueva finca mayor, formada por antiguas fincas rústicas colindantes o parcelas de ellas, dentro de la misma zona (lote de reemplazo), y así recíprocamente, en cuanto sea posible, respecto de las fincas pertenecientes a otras personas o cultivadas por un mismo agricultor, a los fines de eliminar el minifundio y mejorar la producción agraria (9).

Por último, observaremos que se entiende por concentración parcelaria tanto la realización de la mejora, como la obra ya realizada, y que puede concebirse como procedimiento y como institución.

En el primer aspecto se trata de un procedimiento técnico-jurídico destinado a concentrar la propiedad de las tierras anti-económicamente parceladas.

Como institución (10), podríamos decir que es aquel conjunto de disposiciones de Derecho que, mediante la aplicación de la más moderna técnica y de acuerdo con las exigencias económico-sociales de cada momento, pretende la reorganización, estructura racional y mejora de la propiedad rústica de aquellas zonas donde el minifundio y el parcelamiento revisten caracteres de acusada gravedad.

(8) VIDAL: *Tesis doctoral sobre Concentración Parcelaria*. Salamanca, 1958.

(9) ROCA SASTRE: *Suplemento al Derecho Hipotecario*. 1960.

(10) Interesante institución que contribuye a dar sustantividad al Derecho Agrario.

2. NATURALEZA JURÍDICA.

Según lo anteriormente expuesto, la concentración parcelaria es un procedimiento administrativo y una institución jurídica.

A) *Como procedimiento.*

Como procedimiento, la concentración parcelaria es un procedimiento técnico-jurídico de carácter especial por razón de su materia, declarado así expresamente por el número 22 del artículo 1.º del Decreto de 10 de octubre de 1958, regulándose, en consecuencia, por la legislación especial de concentración parcelaria y supletoriamente por la Ley de 17 de julio de 1958 sobre procedimiento administrativo y disposiciones complementarias, como son la Orden de 22 de octubre de 1958 y el Decreto de 16 de julio de 1959, por el que se adoptan las normas del procedimiento del Servicio de Concentración Parcelaria a la Ley de 17 de julio de 1958.

B) *Como institución.*

Como institución jurídica, aunque cabría encuadrarla en el Derecho público por las normas de procedimiento que contiene y por la utilidad pública que representa, nos parece que encaja mejor en el campo del Derecho privado, por ser de este carácter los intereses inmediatos que protege, por tener su origen ordinariamente en la voluntad de los particulares, o al menos en una mayoría, y por quedar siempre a salvo en el procedimiento de concentración las acciones civiles que corresponden a los titulares de cualquier derecho y situación jurídica afectados por la concentración.

Dentro del Derecho privado, entendemos que la concentración parcelaria es una institución que contribuye a dar sustantividad al naciente Derecho agrario, que encuadramos dentro de aquél a pesar del aspecto público y social de gran parte de la legislación que comprende.

C) *Teorías principales sobre el fenómeno que se produce al cumplirse su finalidad esencial.*

Pero el problema de la naturaleza de la concentración parcelaria se plantea al estudiar el fenómeno que se produce con motivo de cumplirse su finalidad principal, es decir, al adjudicar a cada propietario de una zona, en coto redondo o en un número reducido de fincas de reemplazo, una superficie equivalente en clase de tierra y cultivo a la de las parcelas que anteriormente poseía, pasando inalterados sobre las fincas de reemplazo el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tenían por base las parcelas sujetas a concentración.

Nos fijaremos principalmente en las teorías de la comunidad especial y de la limitación legal de la propiedad.

a) *Comunidad especial.*

Si se examina el contenido intrínseco del procedimiento de concentración, los propietarios de las fincas a quienes afecta, por estar éstas sitas dentro de la zona, vienen a constituir con todas ellas una sola finca en comunidad, una masa donde cada uno deja de ser dueño o titular de un derecho exclusivo sobre su finca anterior o de procedencia, para ser titular de una cuota en el total o finca única resultante, representada por un valor que, siendo equivalencia de la aportación hecha a la masa común, le dará derecho, al dividirla, al equivalente de lo que aportó en una o varias fincas de reemplazo, sobre las que se asentarán las situaciones jurídicas que radicaban sobre las viejas parcelas de procedencia. Se trata de una comunidad especial o asociación de origen voluntario e incidental cuyos elementos personales son los propietarios y titulares de derechos y situaciones jurídicas; los elementos reales son las parcelas de procedencia, que se transforman en valores y luego en finca de reemplazo, y los elementos de representación y gestión son la Comisión Local, Subcomisión de Trabajo, Servicio de Concentración Parcelaria y Comisión Central, todos ellos de origen legal o mixto. Finalidad de esta comunidad es transformar la vieja estructura de las aportaciones reales por otra más racional, manteniendo incólumes los demás elementos personales y las situaciones jurídicas que existían sobre las fincas.

b) *Limitación legal de la propiedad rústica.*

Desde el punto de vista jurídico privado se ha visto también la concentración parcelaria como una limitación legal de la propiedad rústica y de los derechos de goce o disfrute de las fincas, por subrogación en cuanto al objeto del dominio (cambio de fincas determinadas por porciones determinables de otras, por regla general), la cual lleva consigo, accesoriamente, la subrogación real en cuanto a los *iura in re aliena* y situaciones jurídicas gravitantes sobre las fincas afectadas y, con carácter complementario, la extinción y creación de servidumbres, así como posibles asignaciones de nuevas tierras por el Instituto Nacional de Colonización (11).

D) *Grupos en que se pueden resumir las distintas teorías.*

Sin entrar en las múltiples teorías expuestas por los escritores que se han ocupado de esta materia, las resumiremos en los siguientes grupos:

- a) Teorías que ven la concentración parcelaria como una expropiación con abono de indemnización en especie (RODRÍGUEZ MORO y SCHEMERBER).
- b) Teorías que conciben la concentración como una función administrativa (OLMEDILLA y GONZÁLEZ PÉREZ).
- c) Como una limitación legal de la propiedad por razones de interés público (CASTÁN y BALLARÍN).
- d) Como una permuta obligatoria.
- e) Como una agrupación registral de fincas.
- f) Como una partición, o como una comunidad especial.
- g) Como una subrogación real que afecta a bienes concretos y por ministerio de la Ley; pudiéndose sólo así explicar el artículo 3.º de la Ley de Concentración Parcelaria, al disponer que el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente Ley (VIDAL).
- h) Finalmente, ROCA SASTRE la considera como un caso de

(11) "Estudio de la Ley de Concentración Parcelaria", REVISTA DE ESTUDIOS AGRO-SOCIALES, núm. 4, 1953. A. BALLARÍN.

subrogación real de carácter forzoso, directo e integral. Subrogación real porque la concentración supone la subsistencia de una situación jurídica sobre un elemento patrimonial que sustituye o reemplaza a otro elemento anterior; de carácter forzoso porque se impone en el procedimiento de concentración a los interesados; directo porque se produce sobre las nuevas fincas sin necesidad de negocio jurídico alguno, e integral porque tiene lugar de un modo total.

Además de la concentración parcelaria realizada por el procedimiento ordinario, nuestra legislación admite la concentración parcelaria por expropiación forzosa (art. 38) y la concentración realizada directamente por los propietarios interesados en ella (artículo 40).

En uno y otro caso se trata de dos procedimientos especiales de concentración, en los que entran en juego los principios de la expropiación forzosa, en el primero, y de los negocios jurídicos, cambio, permuta, cesión, etc., en el segundo.

3. FINES DE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

La finalidad principal de la concentración parcelaria es reorganizar la propiedad rústica de aquellas zonas donde el minifundio y el parcelamiento revisten caracteres de acusada gravedad, adjudicando a cada propietario, en coto redondo o en un reducido número de fincas de reemplazo, una superficie equivalente en clase de tierra y cultivo a la de las parcelas que anteriormente poseían, pasando inalterados a las fincas de reemplazo el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tenían por base las parcelas sujetas a concentración, salvo las servidumbres prediales que se extinguen, conservan, modifican o crean de acuerdo con las exigencias de la nueva ordenación de la propiedad.

Pero el objetivo de la concentración, en armonía con su fundamento, concepciones y naturaleza, es mucho más amplio, en cuanto que pretende, a la vez que se concentra la propiedad, la creación o establecimiento de empresas, patrimonios o explotaciones agrarias que constituyan unidades rentables y económicamente suficientes en armonía con los intereses privados y las necesidades públicas, llevando a cabo, además, múltiples mejoras territoriales, jurídicas y sociales, como transformaciones en regadío, encauza-

miento y aprovechamiento de ríos, saneamiento de tierras, mejoras de cultivos, electrificaciones, abrevaderos de ganado, titulación pública, inscripción registral de las fincas, huertos familiares y otras mejoras de carácter social si, en su caso, las determina el Decreto de concentración de cada zona.

Para conseguir ese objetivo amplio de la concentración parcelaria, el Derecho positivo de cada país señala las finalidades concretas cuya realización se procura mediante las operaciones o procedimiento de concentración y que, según nuestra legislación, las podemos ordenar en los tres grupos siguientes (12):

A) *Finalidades de carácter técnico-agronómico.*

1.º Asignar a cada propietario en coto redondo, o, si esto no fuera posible, en un reducido número de fincas, una superficie equivalente en clase de tierra y cultivo a la de las parcelas que anteriormente poseía (art. 2.º a).

2.º 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 (artículo 2.º b).

3.º Dar a las nuevas fincas acceso a las vías de comunicación, para lo que se modificarán o crearán los caminos precisos (artículo 2.º d).

4.º Emplazar las nuevas fincas de forma que pueda ser bien atendida su explotación desde el lugar en que radique la casa de labor (art. 2.º e).

5.º Realizar el nuevo ordenamiento o estructura de la propiedad agraria de la zona, y de acuerdo con ello hacer el nuevo trazado de servidumbres prediales, caminos y vías pecuarias (artículos 3.º y 22).

(12) El artículo 2.º de la Ley de Concentración Parcelaria dice así:
 "Mediante las operaciones de concentración parcelaria se procurará la realización de las siguientes finalidades:
 a) Asignar a cada propietario en coto redondo o, si esto no fuese posible, en un reducido número de fincas, una superficie equivalente en clase de tierra y cultivo a la de las parcelas 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) Aumentar la extensión de las pequeñas parcelas cuya explotación resulte anti-económica.
 d) Dar a las nuevas fincas acceso a vías de comunicación, para lo que se modificarán o crearán los caminos precisos.
 e) Emplazar las nuevas fincas de forma que pueda ser bien atendida su explotación desde el lugar en que radique la casa de labor."

6.º Fijar la extensión de la unidad mínima de cultivo y tipo de aprovechamiento para cada zona de concentración (art. 32).

7.º Llevar a cabo todas las mejoras territoriales que deban y puedan realizarse en las zonas afectadas para que la concentración se lleve a cabo en las mejores condiciones posibles, a fin de que de ella se obtengan los máximos beneficios para la producción y los agricultores. Estas obras son: unas, inherentes a la concentración; otras, realizadas con motivo de la concentración, y otras, de interés agrícola privado (art. 12 y Decreto-Ley de 25-2-60).

B) *Finalidades de carácter jurídico.*

1.º Hacer recaer inalterados sobre la finca de reemplazo, del modo y con las circunstancias que establece la Ley, el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración (art. 3.º).

2.º Protocolizar en la Notaría competente el Acta de Reorganización de la Propiedad de cada zona y expedir títulos notariales a todos los propietarios participantes en la concentración (art. 37).

3.º Inscribir inexcusablemente en el Registro de la Propiedad todas las fincas y situaciones jurídicas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad (art. 55).

4.º Reflejar inexcusablemente en el Catastro de Rústica la nueva ordenación de la propiedad (art. 59 y Orden de la Presidencia del 13-7-60).

5.º Atribuir titularidad a todas las fincas de las zonas de concentración, considerando del Estado, con facultad de disponer el Servicio de Concentración Parcelaria, las fincas sin dueño conocido (art. 44).

6.º Extinguir, conservar, modificar y crear servidumbres prediales de acuerdo con las exigencias de la nueva ordenación de la propiedad (art. 3.º).

7.º Someter la propiedad concentrada a un nuevo estatuto jurídico que garantiza la conservación de la obra realizada, al declarar nulos los actos de división de fincas que atenten contra el régimen de las unidades de cultivo y al establecer ciertas limitaciones para formalizar la división y segregación de fincas de reemplazo (arts. 62 al 66).

C) *Finalidades de carácter social.*

1.º Aumentar la extensión de las pequeñas parcelas cuya explotación resulte antieconómica (arts. 2.º c, 60 y 38).

2.º Destinar con preferencia las tierras que adquiriera el I. N. C. para un fin social de concentración, las que se atribuyan al Servicio de Concentración Parcelaria por ser de desconocidos o sobrantes del proyecto y las que adquiriera el Servicio en cada zona, a los que ofrezcan voluntariamente la constitución de unidades tipo indivisibles (arts. 16, 44 y 12 c).

3.º Destinar supletoriamente las tierras referidas en el número anterior a completar la propiedad de aquellos que no reúnan superficie suficiente para alcanzar la unidad mínima de cultivo y a incrementar la de aquellos que se estime conveniente, con el fin de mejorar la utilización de sus parcelas (art. 17).

4.º Dedicar las restantes tierras sobrantes, si las hubiere, a la constitución de patrimonios o huertos familiares (art. 20).

5.º Hacer propietarios a los colonos cuando se trate de arrendamientos protegidos que estén comprendidos en el artículo 1.º de la Ley de 15-7-54, adjudicándoles en propiedad bien las mismas parcelas o las fincas de reemplazo que hayan de sustituirlas, si el Gobierno acuerda con motivo de la concentración parcelaria la expropiación de las fincas arrendadas con el fin propuesto (art. 39).

6.º Resolver el problema social de una zona cuando sea particularmente grave a causa de la excesiva división de la tierra, mediante una nueva distribución, previa expropiación total de las fincas acordada por el Gobierno (art. 38).

7.º Extinguir las pequeñas explotaciones cuando no resulten económicas, para lo cual el Servicio de Concentración Parcelaria puede adquirirlas a fin de destinarlas a incrementar las unidades tipo, las unidades de cultivo o la superficie de aquellos que estime conveniente con el fin de mejorar la utilización de sus fincas (artículos 44, 16 y 17).

8.º Destinar las tierras sobrantes del proyecto de concentración y las fincas de la zona sin dueño conocido a las finalidades propias de la concentración, bien enajenándolas el Servicio a favor de propietarios de la zona, bien destinándolas a mejoras o bien a otros cometidos relacionados con las finalidades de la concentración (art. 44).

9.º Destinar las fincas adjudicadas a la Hacienda por débitos fiscales en las zonas de concentración parcelaria a los fines expuestos en los dos números anteriores (Ley de 27-12-56, Orden de 27-7-57 y art. 44).

10. Resolver el problema social agrario de la zona, si las circunstancias lo aconsejan, autorizándose al I. N. C. y al Servicio de Concentración Parcelaria para adquirir fincas y aportarlas a la concentración con la declaración de utilidad social correspondiente a efectos de la vigente legislación sobre colonización de interés local (art. 12 c).

11. Aplicar a las mejoras de interés agrícola privado de las zonas de concentración los beneficios máximos establecidos en la legislación vigente sobre colonización de interés local (art. 12 e).

12. Desendeudar la tierra y sanear económicamente las fincas mediante préstamos que al efecto ha de procurar el Servicio del Crédito Agrícola (art. 60).

13. Facilitar el crédito para los participantes en la concentración (art. 60 y Orden de 28-5-56).

14. Fomentar el cooperativismo de explotación agrícola mediante ayuda económica y técnica (art. 60).

Es del máximo interés el estudio detenido de cada una de las finalidades expuestas, así como la concepción clara de su jerarquía de valores.

La reorganización de la propiedad de una zona es algo sumamente complejo. Partiendo de las realidades de hecho existentes, el Servicio de Concentración Parcelaria ha de construir técnicamente en el Anteproyecto y Proyecto de concentración el futuro o nueva estructura ideal de la zona, procurando realizar las finalidades de la Ley, de acuerdo con las directrices o exigencias sociales de cada lugar y momento.

La primacía de valores debe estar en lo social y después en lo económico. Lo jurídico y lo técnico son instrumentos al servicio de la mejor estructura de la propiedad de la tierra, cuyos beneficiarios son el hombre y la sociedad.

4. EFECTOS AGRONÓMICOS Y JURÍDICOS QUE CON ELLA SE LOGRAN.

El efecto principal que se logra con la concentración parcelaria es evitar los inconvenientes que originan el minifundio y el

abusivo parcelamiento de la tierra; aún más, diríamos que es acabar con estos mismos vicios.

A) Punto de vista agronómico.

Desde el punto de vista agronómico, y según los estudios efectuados en algunas de las zonas ya concentradas (13), podemos señalar los siguientes efectos que se logran con la concentración parcelaria (14):

1.º La concentración parcelaria mejora sustancialmente la estructura de la propiedad y de la empresa agrícola, permitiendo una mejora de la técnica y de los métodos utilizados.

2.º Hace posible la racionalización del trabajo de las explotaciones familiares, aumentando su rentabilidad.

3.º La concentración parcelaria promueve una modificación de los medios de laboreo, sustituyendo los de tracción animal por mecánica.

4.º Los métodos de trabajo experimentan considerables modificaciones como consecuencia de cambios de estructura de las explotaciones, mejorándose notablemente los rendimientos de las distintas operaciones de los cultivos, tanto si se continúan empleando los medios clásicos de laboreo como si se utilizan tractores, permitiéndose con ello una mayor intensificación de la producción y su

(13) *Variación de los factores de la producción agrícola como consecuencia de la concentración parcelaria*. L. GARCÍA OTERZA, M. BUENO y F. CRUZ CONDE. Madrid, 1960.

(14) Sólo a título de ejemplo, expondremos los siguientes datos respecto al cambio de estructura de las explotaciones observado en las zonas tipo de diversas comarcas: el número medio de parcelas antes de la concentración en las zonas de Soria era de 1.970, y después, de 208. En las de Salamanca: antes, de 5.581; después, de 474. En las de Valladolid: antes, de 1.674; después, 139. En las de Alava: antes, de 376; después, 85. En las de Guadalajara: antes, 1.840; después, 196.

La superficie media de las parcelas, en Soria, antes era de 0,51 Has.; después, de 4,81. En Salamanca: antes, de 1,14; después, de 13,44. En Valladolid: antes, de 0,99; después, de 11,97. En Alava: antes, de 0,31; después, de 1,36. En Guadalajara, antes, de 0,65; después, de 6,10 Has.

En cuanto al número de parcelas por propietario que como término medio tenían antes y después de la concentración, en números enteros, el resultado es así: En Soria: antes, 31; después, 3. En Salamanca: antes, 16; después, 1. En Valladolid: antes, 20; después, 1. En Alava: antes, 7; después, 1. En Guadalajara: antes, 9; después, 1.

Las fincas enclavadas en otras prácticamente han desaparecido. Así, de 922 que había en la zona tipo de Soria han pasado a quedar después de la concentración 13; en Salamanca, de 2.625 han quedado 13; en Valladolid, de 979 quedan 7; en Alava, de 108 se ha pasado a 5, y en Guadalajara, de 909 no ha quedado ninguna.

En las zonas cerealistas, la mayoría de las explotaciones superan las 60 Has., y por ello son susceptibles, por su tamaño, de mecanizarse. En la Llanada Alavesa, las explotaciones inferiores a 30 Has., de carácter familiar e intensivo, son económicamente viables y de características análogas a las de los países del Occidente europeo. En la zona de Guadalajara las explotaciones, en su mayoría de más de 30 Has., son adaptables a la nueva agricultura intensiva, consecuente con el aumento de las captaciones de aguas y el mejor aprovechamiento de las mismas.

En los medios de tracción y maquinaria agrícola, después de la concentración se observa una disminución general del número de yuntas de trabajo, al propio tiempo que un aumento del número de tractores. La transformación se ha manifestado también en toda clase de máquinas y utillaje.

orientación hacia actividades ganaderas, industriales y mercantiles.

5.º En las zonas cerealistas se disminuye la superficie dedicada al barbecho blanco, se intensifica el cultivo del trigo y se reduce la superficie sembrada de piensos para el ganado de trabajo. En las zonas no cerealistas se aumentan los cultivos forrajeros para alimentar el mayor censo de ganado conseguido.

6.º Aumentar la producción total de la zona, como consecuencia de la reducción de la superficie de los linderos, variación de la superficie de los cultivos y mayor rendimiento de los mismos como consecuencia de la perfección en las labores y empleo de una más elevada dosis de abonado.

7.º Se introduce en los agricultores un espíritu abierto a las innovaciones técnicas, realización de mejoras territoriales y transformación de las explotaciones que, junto a la reciente mecanización de éstas, aseguran la conservación en el tiempo de la mejora conseguida.

B) Punto de vista jurídico.

Desde el punto de vista jurídico, entre otros, se logran los siguientes efectos (15):

1.º La creación de nuevas fincas, las fincas de reemplazo, sometidas a un especial estatuto jurídico de la propiedad y ordenadas conforme a la más conveniente y rigurosa técnica agronómica, mediante la creación, modificación, conservación o extinción de servidumbres prediales.

El antecedente inmediato, la causa próxima de las nuevas fincas, está en el expediente de concentración. Este, cual laboratorio agronómico-jurídico, toma como ingredientes para su obra las relaciones jurídico-inmobiliarias de una zona, absorbiéndolas y dejando intacto el contenido y elementos de las mismas, salvo el

(15) Como ejemplo expresivo de la vida notarial y registral antes de la concentración, daremos los siguientes datos: Villar de Olalla (Cuenca): número de fincas, 18.000; inscripciones vigentes, 60 (en número redondos). San Andrés-Tineo (Asturias): número de fincas, 119; inscripciones practicadas desde 1954 a 1960, 5. La Miñosa (Soria): número de fincas, 1.056; inscripciones practicadas desde 1909 a 1956, 1.

Al terminar la concentración se expide titulación pública y se inscribe toda la propiedad rústica de la zona. Ello ha ocurrido hasta la fecha en 79 zonas, en las que se han expedido o se está en trámite de expedición 29.814 títulos de propiedad.

Ejemplo de la vitalidad que adquiere la Notaría y el Registro de las zonas concentradas son los siguientes datos de la zona de Frechilla de Almazán: desde 1908 a 1956 sólo se practicaron 9 asientos; sin embargo, desde 1956 hasta el 13 de julio de 1960 se ha inscrito toda la zona, inmatriculándose 824 fincas de reemplazo, y se han practicado 98 segundas inscripciones y 11 más constituyendo hipotecas, 17 terceras y una cuarta inscripción; es decir, que se han practicado 127 asientos.

objetivo. Respecto de éste desaparecen las viejas fincas o parcelas de procedencia de cada propietario y nacen otras nuevas, las fincas de reemplazo, equivalentes al valor de aquéllas y sobre las cuales han de recaer las situaciones jurídicas que les afectaban.

Las fincas de procedencia, o parcelas aportadas, desaparecen absolutamente en su misma realidad física. Se transforman en valores, masa, extensión y clases de tierra; ingredientes con los que el laboratorio de concentración actúa para dar nacimiento a las nuevas fincas sobre las que han de recaer las situaciones jurídicas existentes en las viejas, y que, recogidas en el expediente de concentración, se conservan plenamente. Tan es esto así, que ni en el Acta de Reorganización, ni en los títulos, ni en la inscripción de las nuevas fincas de reemplazo se hace referencia a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican (art. 55-1).

Según lo expuesto, se comprenderá que es impropio y peligroso confundir las operaciones de concentración con una agrupación de fincas en su sentido registral, y, en general, con la idea de hacer colindantes entre sí fincas que no lo eran.

2.º Extender los beneficios de la fe pública notarial, mediante la entrega de titulación pública, de todas las nuevas fincas de las zonas de concentración, a sus correspondientes propietarios (artículo 37).

3.º Igualmente, extender los beneficios de la publicidad registral, mediante la inscripción inexcusable de todas las nuevas fincas concentradas, esto es, de la nueva ordenación de la propiedad (artículo 55).

4.º Coordinar el Registro con el Catastro, haciendo efectiva una vieja aspiración (art. 59).

5.º La concentración parcelaria, en el orden jurídico, atribuye una seguridad antes desconocida en las zonas concentradas, produciéndose así un bien inestimable en favor de la comunidad, de los particulares y de muchas otras instituciones, como la Notarial y el Registro de la Propiedad.

La comunidad en general se beneficia de la seguridad jurídica que ofrece la concentración. Con esta mejora se contribuye a evitar los procesos y con ello el doble mal que suponen; se estimulan las actividades de las instituciones de crédito al facilitar éste, y se favorece la circulación de la riqueza.

Los particulares se benefician también especialísimamente con la seguridad jurídica que ofrece la nueva titulación. Con ella ya

no caben dudas ni sobre la titularidad, ni sobre los linderos, ni sobre la medida superficial, ni sobre la situación, ni sobre la configuración gráfica; todo concuerda con la realidad, evitándose los litigios, aumentando el crédito y revalorizando el precio de venta de las fincas.

En relación a las instituciones Notarial y Registral, la concentración parcelaria contribuye horizontalmente a la expansión de sus efectos y verticalmente a vigorizar su técnica. Pretende implantar la titulación pública y la inscripción en aquellas zonas donde ni la una ni la otra tienen vida; quiere 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. La concentración parcelaria cambia, generalmente, la fisonomía notarial y registral de los municipios que se concretan, porque en los pueblos donde se hace la concentración parcelaria puede decirse que de ordinario no hay ni titulación pública ni se inscribe apenas nada en el Registro; sin embargo, terminada una concentración todas las nuevas fincas tienen titulación pública y todas se inscriben, entrando la Notaría y el Registro en una fase de gran vitalidad. Además, al final de todo expediente se asegura la concordancia de la realidad con los títulos, con la inscripción y con los datos del Catastro, haciéndose posible la coordinación de las respectivas instituciones.

5. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA EN SU ASPECTO ECONÓMICO.

Dos cuestiones vamos a considerar en este punto. La primera, relativa a los efectos económicos que se logran con la concentración parcelaria; la segunda, sobre el coste y modo de financiar esta mejora.

A) *Efectos económicos que se logran con la concentración parcelaria.*

Los estudios llevados a cabo en algunas de las zonas concen-

tradas (16) han demostrado que se aprecian aumentos sensibles en la producción total y en el producto neto agrícola y ganadero; también se ha notado un aumento notable en la productividad del trabajo.

En las zonas de Castilla los aumentos de la producción agrícola varían entre el 2 y 13 por 100, y como los gastos de consumo interior, piensos, semillas, etc., se han reducido debido a la sustitución de ganado de trabajo por tractores, resulta que los incrementos del producto neto agrícola oscilan entre 150 y 620 pesetas por hectárea.

En las zonas de Guadalajara la producción total agrícola ha aumentado un 70 por 100; ello es debido a los efectos de la mejora y ampliación de los antiguos regadíos. En las zonas de Alava se experimenta muy poca variación.

Respecto a los gastos de consumo interior, en las zonas de Guadalajara se mantienen aproximadamente lo mismo antes y después de la concentración, ya que, no obstante la mecanización de los cultivos, se ha mantenido en casi su totalidad el ganado de trabajo existente, debido a la intensificación de los cultivos de la zona; no sucede lo mismo en la zona de Alava, en donde prácticamente ha desaparecido el ganado de trabajo, lo cual se acusa en la reducción de la partida correspondiente a piensos. En consecuencia, el producto neto en estas zonas, pero sobre todo en las primeras, tiene gran importancia, representando 7.586 y 1.322 pesetas por hectárea, respectivamente. En relación con la situación precedente, el aumento en las zonas de Guadalajara es del 66 por 100; para las zonas de Alava la valoración es de 9,5 por 100, lo que se debe fundamentalmente a que la orientación de la producción en estas zonas ha sido hacia el aumento de la ganadería.

Respecto a la ganadería, en las zonas de Alava ha aumentado en gran proporción el número de cabezas de ganado vacuno, habiéndose además sustituido la raza del país por holandesa. También ha experimentado un aumento importante el número de aves, que se ha duplicado. Como consecuencia de estas variaciones, el peso vivo de ganado por hectárea ha pasado de 146 a 170 kilos, lo que representa un aumento del 16 por 100 sobre la cifra inicial. El valor del censo ganadero se ha triplicado. El producto neto ganadero ha pasado de 1.686 pesetas hectárea a 3.789, lo que repre-

(16) Trabajo citado de GARCÍA DE OTEYZA, BUENO y CRUZ CONDE.

senta un aumento de 224 por 100. Como consecuencia de ello, la importancia ganadera, dentro de la producción total agraria, ha pasado de representar el 11 a significar el 20 por 100.

En las zonas de Guadalajara se ha aumentado el censo de ganado vacuno, de leche, duplicándose el número de cabezas, y también el censo avícola. El producto neto ganadero ha pasado de 1.084 pesetas hectárea a 3.354 pesetas hectárea, lo que representa una variación del 310 por 100. La participación de la ganadería en la producción total de la zona ha variado del 9 al 35 por 100.

En todas las zonas concentradas se ha notado un aumento relativo a la productividad del trabajo, sobre todo en la zona de Soria, debido a dos circunstancias notablemente favorables como son: el aumento significativo del producto neto, y la disminución, también muy acentuada, de la mano de obra. Así, el índice de trabajo ha pasado en la zona de Soria de 100 a 253; en Salamanca, de 100 a 1.832; en Valladolid, de 100 a 134, y en Alava, de 100 a 162.

En resumen, se puede afirmar que el producto neto agrícola suele aumentar, como consecuencia de la concentración parcelaria, del 15 al 30 por 100 en las zonas cerealistas y del 22 al 78 por 100 en las de tipo agropecuario. La productividad del trabajo mejora entre el 1,34 y 2,53 en relación a los índices de la situación precedente a la concentración. Como consecuencia de todo ello se revaloriza la propiedad y se hace más realizable y apta para el tráfico.

B) *Coste y financiación de la concentración parcelaria.*

a) Por su naturaleza, la concentración parcelaria es de las obras más baratas y de más alta rentabilidad que se puedan llevar al campo.

Lo primero porque opera esencialmente con materia existente, la tierra; consistiendo su obra principal en la nueva modelación o estructura de las fincas de la zona, siendo todas las demás obras o mejoras que a la vez se realizan complementarias de la anterior, aunque su importe exceda notablemente al de aquélla.

Lo segundo, es decir, la más alta rentabilidad de la concentración parcelaria, es inmediata y excepcional. Lo uno porque, sin dejar la tierra de producir, las nuevas fincas de reemplazo entran en cultivo sin interrupción, notándose su aumento inmediatamente, y lo otro porque las alteraciones que se experimentan

en los aumentos de producción, producto neto y productividad del trabajo son extraordinarias, sin precedente alguno. Ello fácilmente comprensible si se observa que los factores que entran en juego son dos: el mosaico de harapos de parcelas, transformado en fincas, y las mejoras territoriales, antes inexistentes o inaprovechables.

b) La financiación de la concentración parcelaria corresponde al Estado, aunque algunas de las obras o mejoras que a la vez se realizan sean a cargo de los interesados, si bien llevadas a cabo con el auxilio de aquél (art. 58 y Decreto-Ley de 25-2-60).

Este es el régimen universalmente admitido por casi todas las legislaciones; pues, si bien es cierto que en algunos países parte de la financiación corresponde a los particulares, también lo es que siempre el Estado provee para cubrir tales gastos con préstamos y bajo interés, o subvenciones que llegan ordinariamente al 100 por 100 (17).

Aunque la concentración parcelaria mejora directamente los intereses particulares, no cabe duda que el régimen financiero de nuestra legislación está en armonía con los principios y directrices sociales del Estado y es justo. Si en los países ricos se subvenciona a la agricultura, es comprensible que tal subvención sea necesaria en los países menos afortunados como el nuestro, sobre todo en lo que se refiere a la realización de obras como la concentración parcelaria, que afecta al campesino de verdad, al labrador auténtico, sin más eje para su vida que un campo en retales, una heredad en harapos, una propiedad deshilachada (18).

Por otra parte, la reorganización de la propiedad de la tierra deshecha e improductiva es misión del Estado, para evitar su distribución e inactividad y para que cumpla los fines individuales, familiares y sociales conforme a su naturaleza (19). Por esto la concentración parcelaria se decreta siempre por razones de utilidad pública.

6. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y LA ACCIÓN SOCIAL AGRARIA.

La acción social agraria que realiza el Estado es ingente y la

(17) Se trata más ampliamente este punto en mi libro *Régimen de Concentración Parcelaria*, al tratar de los "sistemas de concentración parcelaria que se siguen en los diversos países europeos"; III-13, págs. 27 y s.

(18) R. CAVESTANY en la sesión plenaria de las Cortes de 18-12-52.

(19) Declaración 12ª del Fuero del Trabajo de 9 de mayo de 1938 y artículo 30 del Fuero de los Españoles de 17 de julio de 1945.

concentración parcelaria es el momento y cauce más apropiado para su realización en toda su plenitud en las zonas donde se lleva a cabo esta mejora. Por esta razón debieran coordinarse armónicamente los diversos medios, actividades, instituciones y organismos que de una u otra forma tienen como cometido principal el progreso y la elevación del nivel de vida económico, material y moral de los agricultores y de la vida rural.

Al enumerar las finalidades que señala nuestra legislación para cumplir el objetivo amplio de la concentración, hemos visto el carácter social de gran parte de ellas, lo cual hace que se pueda y deba calificar la concentración parcelaria como una obra eminentemente social.

Se trata de una obra social por naturaleza. Su objetivo principal, la reconstrucción de los patrimonios familiares rotos y dispersos, es social, y las finalidades que para cumplir ese objetivo señala casuísticamente la Ley están todas imbuídas de ese carácter de una manera general y muchas de forma específica, según hemos visto anteriormente. Además, con motivo de la concentración se llevan a cabo en ciertas ocasiones mejoras rurales que no son rigurosamente agrícolas, como escuelas, instalación del teléfono, luz eléctrica, lavaderos públicos, traída de aguas, etc.

Resta únicamente señalar aquí que el Servicio de Concentración Parcelaria puede adquirir y aportar tierras a la concentración de una zona previa declaración de utilidad social; incluso puede efectuar estas adquisiciones por compra voluntaria. Estas tierras necesariamente han de destinarse a resolver problemas sociales, adjudicándolas en propiedad a los participantes conforme a las reglas previamente anunciadas por el Servicio de Concentración Parcelaria, oída la Obra Sindical de Colonización y con garantía de las propias fincas para el pago del precio e intereses al 4 por 100 durante veinte años.

Rigurosamente, se podría polarizar toda la obra social de concentración parcelaria, para que su acción no se quedase a la mitad del camino, en dos cometidos principales que pretende y cuya consecución efectiva traería consigo el renacimiento económico, social, moral y cultural de la vida rural: la creación de patrimonios familiares suficientes y la mejora integral de todas las explotaciones resultantes de la mejora. No cabe duda que es improcedente la insuficiencia de los patrimonios familiares; es necesario que la propiedad sea de muchos, que todo el mundo tenga algo,

pero siempre que este algo baste para llenar los fines de la propiedad y del trabajo, sirviendo al sustento de la familia productiva. La reconstrucción de la propiedad debe ser total, llevando a cabo toda clase de mejoras territoriales que hagan las explotaciones aptas para los mejores cultivos. Ciertamente que estos cometidos exceden a las posibilidades actuales para su ejecución, pero es el camino por donde se ha de evolucionar, junto con la explotación cooperativa de la tierra (20) y la progresiva y adecuada industrialización del campo, para un futuro esperanzador de la vida rural y de la propia comunidad política.

La concentración parcelaria, en cuanto reconstruye y reorganiza la propiedad triturada de la tierra y hace posible y estimula las transformaciones en regadío, las mejoras territoriales, la explotación cooperativa de la tierra y la industrialización de muchas comarcas rurales, permitiendo con ello la estabilidad de las familias labradoras y del progresivo, robusto y digno porvenir de sus miembros, es, sin duda, una gran institución social, protectora de la familia rural, y, en consecuencia, una de las actividades principales de la función del Estado en la presente coyuntura histórica (21). Con razón ha podido calificarla el Caudillo como una «de las obras importantes de nuestro Régimen», que inicia en las propiedades concentradas «una nueva era de su producción agrícola» (22).

RESUMEN

Este trabajo sobre la naturaleza y fines de la concentración parcelaria se inicia exponiendo las diversas concepciones de la misma, desde la idea vulgar que de ella se tiene, hasta las más científicas, pasando por el concepto legal que se deriva de las disposiciones que la regulan.

Al estudiar la naturaleza de la concentración, el autor la considera como un procedimiento técnico-jurídico especial, por razón de la materia, y como una institución jurídica de Derecho Agrario. Centra el problema de la naturaleza de la concentración en el fenómeno que se produce al cumplirse su finalidad esencial; es decir, en el hecho de que al adjudicar a cada propietario fincas de reemplazo, en sustitución de las parcelas de procedencia, recaen inalterados sobre aquéllas todos los derechos que re-

(20) En Zúñiga (Navarra), tras la concentración parcelaria, ha surgido la primera cooperativa total agrícola, cuyos resultados son extraordinarios y sorprendentes. Puede verse el trabajo de J. ZABALA *El cooperativismo agrario de Zúñiga*, 1959.

(21) De mi trabajo "Familia rural y Concentración Parcelaria", en la revista *Familia*, núm. 11, septiembre 1960.

(22) Discurso de Su Excelencia el Jefe del Estado en Medina del Campo el día 29 de octubre de 1959, con motivo de la entrega solemne de títulos de propiedad, por Su Excelencia, a los agricultores de diversas zonas.

caían sobre éstas. Expone las teorías de la comunidad especial, de la limitación legal de la propiedad y de la subrogación real, terminando con la enumeración de los diversos grupos en que se pueden reunir las distintas teorías que se han apuntado sobre la naturaleza de la concentración parcelaria.

Precisa claramente cuál es el objetivo de la concentración parcelaria y hace una enumeración sistemática y exhaustiva de las finalidades que le señala la Ley, en tres grupos, según el carácter agronómico, jurídico o social de las mismas. Trata a continuación de los efectos que en dichos caracteres se logran con esta mejora en relación con la estructura de las explotaciones, con la seguridad jurídica y con los rendimientos y la productividad.

Termina, después de unas consideraciones sobre los costos y financiación, exponiendo que la concentración parcelaria es una gran institución social, protectora de la familia rural, y, en consecuencia, una de las actividades principales de la función del Estado en la presente coyuntura histórica.

R É S U M É

On commence le travail ci-joint sur la nature et les buts du remembrement rural en exposant ses différentes conceptions, depuis la commune idée qu'on a de lui jusqu'aux idées les plus scientifiques, passant par le concept légal dérivé des dispositions qui le régissent.

En étudiant la nature du remembrement, l'auteur la considère comme un procès technique-juridique, d'une nature spéciale vu sa matière et comme une institution juridique du Droit Agraire. Il centre le problème de la nature du remembrement dans le phénomène qui se produit quand son but essentiel s'accomplit; c'est-à-dire, dans le fait qu'en attribuant à chaque propriétaire les nouveaux lots qui doivent substituer les anciennes parcelles, tous les droits que celles-ci avaient passent inaltérés sur celles-là. Il y expose des théories de la communauté spéciale, de la limitation légale de la propriété et de la subrogation réelle, finissant avec l'énumération des divers groupes dans lesquels on peut réunir les différentes théories qu'on a signalées sur la nature du remembrement rural.

L'auteur y précise clairement l'objectif du remembrement rural et il y fait une énumération systématique et totale des buts que la Loi marque, en trois groupes, selon leur caractère agronomique, juridique ou social. Ensuite, il parle des effets qu'on atteint avec cette amélioration dans les caractères ci-dessus, par rapport à la structure des exploitations, à la sécurité juridique et aux rendements et à la productivité.

L'auteur, après quelques considérations sur le coût et la financement, finit en exposant que le remembrement rural est une magnifique institution sociale, qui protège la famille rurale, et qui, par conséquent, est une des principales activités de la fonction de l'Etat en ces moments de l'Histoire.

S U M M A R Y

This work about the nature and purposes of land consolidation starts exposing the different conceptions of this improvement, from the common idea that people have of it, till the more scientific ones, as well as the legal concept derived from the dispositions that regulate it.

On studying the nature of land consolidation, the author considers it as a technical-juridical process, special because of the matter and as a juridical institution of Agrarian Law. He centers the problem of land consolidation nature in the phenomenon that is produced when its essential finality is executed; that is, in the fact that when the replacement lands are adjudicated to every landowner in substitution of the plots of origin,

all the rights that behooved on these behoove unchanged on those. He exposes the theories of the special community, the legal limitation of property and the real subrogation, finishing with the enumeration of the several groups in which the different theories pointed out about the land consolidation nature can be gathered.

He clearly determines which is the objective of land consolidation and makes a systematic and exhaustive enumeration of the finalities that the Law fixes to it, in three groups, according to the agronomical, juridical or social character of them. Afterwards, he treats of the effects obtained in these characters with this improvement, in relation to the structure of exploitations, the juridical security and the incomes and productivity.

After some considerations about the costs and financing the author finishes exposing that Land Consolidation is a great social institution, that protects the rural family and, consequently, one of the main activities of the function of the State in the present historical moment.
