

# REGIMEN JURIDICO DE LAS FINCAS ADJUDICADAS POR LOS ENTES DE COLONIZACION ITALIANOS

Por

AGUSTIN LUNA SERRANO

Doctor en Derecho

Del Instituto Jurídico Español en Roma

Las reformas agrarias occidentales buscan, además de aumentar la productividad de la tierra, lograr una mejor distribución de la riqueza rústica. Para que estos postulados sean una realidad, los Estados arbitran los medios económicos, políticos y jurídicos adecuados, de entre los cuales no son los menos importantes las normas cuyo objeto es que la riqueza distribuida sea productiva, se conserve y beneficie al nuevo propietario y a su familia. La misión de los organismos encargados de llevar a cabo la reforma agraria y la colonización interior no puede acabar, en efecto, con la entrega de las unidades fundiarias creadas a unos nuevos propietarios sin garantía alguna de la eficacia de la transmisión en orden a la consecución de los objetivos que el Estado, a través de aquellos Entes, se propone. De aquí que normalmente se exija a quien va a ser nuevo propietario una serie de requisitos personales de idoneidad para ser titular de una de las parcelas resultantes de la actividad colonizadora y de una empresa agrícola y que se someta a la nueva finca a una serie de limitaciones características encaminadas a asegurar su productividad y a que ésta redunde inmediatamente en favor del nuevo titular de la explotación y de su familia. Estas limitaciones, que generalmente están impuestas *ad rem* y no *ad personam* y que, por tanto, se refieren directamente al fundo sin modificar la capacidad jurídica

---

del titular (1), están encaminadas a proteger la unidad fundiaria en sentido horizontal y en sentido vertical, según el valor que se da a estos términos en el moderno Derecho Agrario, de marcadas tendencias realistas, y a mantener en funcionamiento una empresa agrícola —preferentemente de carácter familiar— por cada nueva finca rústica creada.

En estas notas nos proponemos informar al lector español del régimen jurídico de las fincas que los Entes de Colonización italianos (2) conceden a los campesinos trabajadores manuales de la tierra (3), tanto en el período en que la propiedad de la tierra es conservada por el Ente de Colonización y el labrador sólo tiene el goce de la parcela, como cuando la propiedad de la nueva finca se consolida en la persona del cultivador.

### I. LAS FINCAS OBJETO DEL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN.

Los Entes de Colonización, una vez que han llevado a cabo en las tierras objeto del Plan colonizador las transformaciones necesarias, las ceden (4) a los campesinos, trabajadores manuales de la tierra, que no sean propietarios o enfiteutas de fincas rústicas o que no lo sean en medida suficiente para emplear toda la mano

(1) Cada vez más, como ya puso de relieve G. BOLLA, *Il fondo nei suoi aspetti giuridici*, en *Atti del Primo Congresso Nazionale di diritto agrario* (Firenze, 1935), páginas 282-283, el Derecho tiende a tutelar el fundo en su integridad como un ente a sé, como una institución, o, como dice E. ROMAGNOLI, *Aspetti dell'unità aziendale in agricoltura* (Milano, Giuffrè, 1957, pág. 10, en sí mismo y por sí, en vista de su destino productivo.

(2) En Italia, como es sabido, no hay, como en España, un organismo central al que el Estado haya encomendado, en general, las tareas de la reforma agraria y de la colonización interior, sino diversos entes, independientes entre sí y dotados de gran autonomía, que llevan a cabo, bajo la alta dirección del Ministerio de Agricultura y de los Bosques, los trabajos de transformación fundiaria y de distribución de las nuevas parcelas creadas. La primera de las Leyes que tratan de la adjudicación de tierras —y, en general, de las actividades y medios de los Entes de Colonización— es la de 12 de mayo de 1950, relativa a la colonización del Altopiano de la Sila; la Ley de 21 de octubre de 1950, llamada Ley Stralcio, es de aplicación general a los Entes de Reforma y ha recogido y desarrollado los principios recogidos en la Ley Sila. Cfr. art. 1.º

(3) Según el art. 16, párrafo segundo, Ley Sila, la calidad de trabajador de la tierra y la capacidad profesional son comprobadas por los inspectores agrarios provinciales competentes. En Italia, como en España, falta la noción legal de labrador a los efectos de la adjudicación de tierras de reforma. Vid. E. F. PALA, *El patrimonio rural vinculado*, en *Primera Semana de Derecho Aragonés* (Zaragoza, Librería General, 1942), página 65 y s.

(4) La propiedad que los Entes de Colonización tienen sobre las tierras expropiadas es transitoria, provisional y meramente funcional y se acerca mucho a la fiduciaria. Vid. S. PUGLIARRE, *La proprietà nel nuovo diritto* (Milano, Giuffrè, 1954), pág. 293; R. NICOLÒ, *Aspetti privatistici della riforma fondiaria*, en *Atti del III Congresso Nazionale di diritto agrario* (Milano, 1954), págs. 148 y ss.; M. GIORGIANNI, *Appunti sull'assegnazione delle terre oggetto di riforma fondiaria*, en *Atti...*, cit., pág. 761 y s. El art. 20 de la Ley Sila ordena que las tierras expropiadas por los Entes de reforma deben ser cedidas a los cultivadores antes de que pasen tres años, a partir del día en que el Ente tomó posesión de aquéllas.

de obra de su familia (5). El negocio traslativo es la *assegnazione* (asignación, adjudicación), que consiste en un contrato (6) de venta de la nueva finca con pago aplazado del precio en treinta anualidades y con reserva de dominio a favor del Ente de Colonización hasta que el cultivador (adjudicatario) haya pagado íntegramente el precio de la tierra en el tiempo previsto (7). Los Entes de Colonización han previsto en los contratos de adjudicación, siguiendo las normas legales vigentes en la materia (8), un período de prueba de tres años bajo condición resolutoria expresa de la relación obligatoria que nace del negocio de adjudicación.

Por la *assegnazione* o adjudicación, negocio cuya naturaleza ha sido muy discutida y que ha suscitado abundantísima literatura (9), el cultivador entra en posesión (10) y goce de la nueva

(5) Cfr. art. 16, párrafo primero, Ley Sila; art. 21 Ley Stralcio, en cuyo párrafo primero se establecen ciertas preferencias. Vid. núm. 3.

(6) Cada Ente de Colonización ha redactado un contrato de *assegnazione* siguiendo las normas de las Leyes Sila y Stralcio. El Ministerio de Agricultura y de los Bosques, en Circular de 6 de mayo de 1954, ha sugerido a los Entes de Colonización la adopción de un nuevo esquema contractual, redactado por el propio Ministerio, al objeto de procurar una mayor uniformidad en las nuevas adjudicaciones.

(7) Cfr. art. 21 Ley Stralcio, que se remite al art. 17 Ley Sila. El pago del precio no se puede adelantar. Cfr. art. 18, párrafo segundo, Ley Sila; la prohibición del pago anticipado del precio encuentra su justificación en el deseo de ligar la actividad de trabajo del cultivador asentado a la formación gradual de la propiedad.

(8) Cfr. art. 18, párrafo primero, Ley Sila. Todos los esquemas contractuales redactados por los diferentes Entes hacen referencia a este período y a la condición resolutoria implicada en ciertas acciones u omisiones del cultivador y que puede ser hecha valer por el Ente dando por terminada simplemente la relación contractual. Cfr. art. 5.º, a), Contr. Sila; art. 3.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; art. 3.º Contr. Delta Padano; art. 6.º Contr. Ministerial. La resolución de la relación contractual puede dar lugar a problemas de retroactividad, reembolsos, compensaciones, etc.

(9) A las tradicionales dificultades dogmáticas que existen para la configuración de la categoría de compraventa con reserva de dominio se unen en el contrato de *assegnazione* las características especialísimas de la posición jurídica del cultivador en el desarrollo del contrato, que hacen dudar a los autores no sólo de que el contrato responda efectivamente a la categoría que le atribuyen las leyes y los esquemas contractuales en uso por los Entes, sino también de la naturaleza privada de la convención. El cultivador, en efecto, además de que no puede disponer *inter vivos* ni *mortis causa* del derecho adquirido por el contrato, como se verá *infra*, está sometido a una serie de obligaciones, recogidas con detalle en los contratos-tipo, tales como cultivar las tierras, vivir en ellas, formar parte de cooperativas y mutuas de previsión, etc., que pueden dar lugar a la resolución del contrato por voluntad unilateral del Ente en los tres primeros años de la vida del contrato (período de prueba; cfr. art. 18, párrafo primero, Ley Sila), y luego por aplicación de cláusulas resolutorias expresas (cuando así se ha pactado en los contratos de adjudicación). Todo esto ha encaminado a la doctrina en general hacia la configuración de la *assegnazione* como un negocio traslativo atípico. Vid. A. SEGNI, *Struttura giurídica della riforma fondiaria (Relazione al IV Convegno Giuristi Cattolici)*, en *Giustizia*, 1953, págs. 204-205; R. NICCOLO (y G. SCADUTO), *Aspetti...* cit.; M. GIORGIANNI, *Appunti...* cit.; NATOLI, *La posizione giurídica degli assegnatari delle terre scorporate e la prassi degli enti di riforma*, en *Atti del III Congr.* cit., págs. 872 ss.; G. BRANCA, *Natura dell'atto di assegnazione di terre*, en *Banca e Credito Agrario*, 1954, págs. 105 ss.; M. LONGO, *Sulla natura giurídica dell'assegnazione di terre di riforma fondiaria e del periodo di prova dell'assegnazione stessa*, en *Giurisprudenza Italiana*, 1957, IV col., págs. 17 ss.; F. PIGA, *Sull'assegnazione di terre di riforma fondiaria*, en *Giustizia Civile*, 1958, págs. 533 ss.; ANDRIOLI, *Note sull'assegnazione di terre*, en *Diritto e Giurisprudenza*, 1955, II, págs. 264 ss.; SERVIO, *Profilo giurídico dell'assegnazione*, en *Dal latifondo al podere* (Roma, 1956), págs. 270 ss.; A. PARLAGRECO, *La formazione della proprietà contadina nel diritto vigente* (Milano, Giuffrè, 1958); A. CARROZZA, *L'assegnazione delle terre di riforma come posizione di studio del diritto agrario* (Milano, Giuffrè, 1957); ID., *La famiglia agricola nel diritto della riforma fondiaria*, en *Rivista di Diritto Agrario*, 1957, págs. 279 ss.; C. LEGA, *Posizione giurídica dell'assegnatario di terre scorporate*, en *Rivista...* cit., 1954, págs. 90-105; TORTOLINI, *Recenti sviluppi dottrinali sull'assegnazione di terre da parte degli Enti di riforma*, en *Rivista...* cit., 1958, págs. 86 ss.; N. INTI, *Profili civilistici dell'assegnazione*

finca creada por el Ente de Colonización, la cual recibe en el estado de hecho y de derecho en que el Ente la posee, y tiene derecho a poseerla, con todos los anejos y todos los derechos, servidumbres activas y pasivas y con todas las cargas y vínculos existentes, aunque no se mencionen en el contrato (11). En las leyes que regulan la adjudicación y en los contratos-tipo propuestos por los Entes de Colonización italianos a los cultivadores que con ellos contratan hay una serie de normas que se refieren a la unidad del fundo objeto de la convención en su aspecto horizontal y en su aspecto vertical y a la protección de la empresa agrícola familiar de que es cabeza el labrador adjudicatario.

A) *Normas que protegen la unidad fundiaria en sentido horizontal.*

Normas a tutelar la unidad fundiaria en sentido horizontal, esto es, a que el fundo conserve siempre la extensión que se le ha dado por el Ente de Colonización y que éste ha considerado como más adecuada para la mayor productividad y suficiente para absorber el trabajo de la familia campesina asentada y subvenir a sus necesidades, son las que se refieren a la indivisibilidad de la tierra. Los contratos-tipo de adjudicación italianos expresan la norma general de que «el fundo, en su complejidad, es indivisible (12) a tenor de las normas contenidas en la Ley de 3 de junio de 1940 en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de 12 de mayo de 1950» (13). Es verdad que las leyes relativas al contrato de adjudicación, la Ley de 12 de mayo de 1950 y la de 21 de octubre del mismo año, no contienen una norma semejante a la transcrita y que por ello la indivisibilidad de las nuevas parcelas creadas resulta directamente de una cláusula contractual; sin embargo, no había absoluta necesidad de que las leyes hablasen en general de la indivisibilidad de la parcela adjudicada, ya que la división sólo puede resultar de un acto dispositivo

*di fondo rustico*, en *Rivista...* cit., 1960, págs. 212-282, etc., etc. El último de los autores citados califica la *assegnazione* como contrato típicamente agrario. La *Corte di cassazione italiana* le da el calificativo de contrato de derecho privado, siguiendo a la Ley Sila. Cfr. S. 19-6-57.

(10) Sobre la problemática de la posesión detentada por el cultivador sobre el fundo, vid. A. PARLAGRECO, *La formazione...* cit., págs. 40-41 y 78; S. Cass. 19-6-57.

(11) Cfr. art. 1.º Contr. Delta Padano; art. 2.º Contr. Sila; art. 2.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale y Fucino; etc.

(12) Cfr. art. 14, párrafo primero, Contr. Sila; art. 9.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale.

(13) Cfr. art. 12 Contr. Delta Padano. Al art. 19 Ley Sila, que contiene normas especiales sobre la sucesión *mortis causa* en el derecho a la tierra del cultivador, nos referiremos en el apartado C), c), b').

*inter vivos* o de un acto *mortis causa*, y ambas eventualidades están suficientemente previstas en la ordenación legal de la adjudicación: el acto divisorio *inter vivos* cuyo objeto sea la explotación adjudicada está terminantemente prohibido al cultivador (14) y los derechos del campesino relativos a la tierra que cultiva son objeto de una sucesión universal especial, como luego veremos. De esta manera, la indivisibilidad de la finca adjudicada está asegurada totalmente mientras el dominio de la misma está reservado al Ente de Colonización. Razones estrictamente económicas hacen que la indivisibilidad de la tierra tenga carácter absoluto.

**B) Normas que protegen la unidad fundiaria en sentido vertical.**

a) Los Entes de Colonización cuando van a adjudicar una nueva parcela creada la han dotado ya de todos los elementos instrumentales necesarios, según la técnica agrícola actual, para que su rendimiento sea adecuado a su fertilidad y a su capacidad productiva. Para asegurar el funcionamiento de la propiedad repartida, los Entes de Colonización italianos obligan al colono adjudicatario a conservar el *instrumentum fundi* y ponen como cláusula en todos los contratos de adjudicación la obligación del cultivador asentado de «mantener sobre el fundo la cantidad necesaria de pertenencias vivas (ganado de labor) o muertas (aperos, maquinaria agrícola, utensilios, vasos, etc.) indicadas por el Ente» (15), o de «mantener en el fundo las pertenencias, las plantaciones arbóreas y los instrumentos de que ha sido dotado o será dotado, según las reglas de la buena técnica agrícola» (16). La obligación de mantener el *instrumentum fundi* sobre la finca, que no debe entenderse en sentido absoluto y literal, pues los utensilios necesitan con frecuencia de renovación y cambio y la norma contractual transcrita no puede ir contra el interés de la agricultura, está sancionada en el período de prueba de tres años previsto en el contrato de adjudicación de tierras por la resolución unilateral que puede decretar el Ente por inidoneidad del nuevo titular para el cultivo (17) y se prolonga hasta el pago íntegro del precio de adjudicación de la parcela (18), asegurándose en

(14) Cfr. art. 18, párrafo segundo, Ley Sila; vid. *infra* C), c), a').  
 (15) Cfr. art. 7.º Contr. Sila; art. 4.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale.  
 (16) Cfr. art. 5.º Contr. Delta Padano; art. 8.º Contr. Ministerial.  
 (17) Cfr. arts. 3.º, 5.º y 7.º Contr. Delta Padano, etc.  
 (18) Cfr. art. 7.º, d), Contr. Sila; art. 4.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale.

este segundo caso su cumplimiento, cuando así se ha previsto, por aplicación del artículo 1.456 del Código Civil italiano de 1942, que se refiere a la cláusula resolutoria expresa.

Las normas señaladas, que consideran que el *instrumentum* se hace indispensable al *fundus* para su *perfectio*, esto es, para que cumpla su función económico-social, establecen entre el *instrumentum* y el *fundus* una relación de servicio necesario (19), tanto porque presuponen que el Ente ha dotado al *fundus* de todos los instrumentos pertenenciales necesarios, como porque están encaminadas a hacer inseparables, en sentido funcional, el *fundus* y el *instrumentum*. La relación de servicio necesario establecida en estas normas relativas al *fundus intractus* no es más que una manifestación de la tutela que el Derecho procura con diversos medios a las situaciones objetivas relativas a la producción.

b) En la norma de indivisibilidad a que nos hemos referido en el apartado A) se hace también referencia a la unidad del fundo en sentido vertical. Vimos, en efecto, cómo aquella norma decretaba la indivisibilidad de la explotación en cuanto todo complejo y orgánico y, por lo tanto, no sólo compuesto por la tierra, sino también por los elementos objetivos que la convierten en un bien de carácter productivo y funcional. Como, por las razones ya apuntadas en el apartado anterior, sabemos que no es necesario que las leyes de adjudicación ni el contrato quieran asegurar la indivisibilidad de la tierra —asegurada, como ya se dijo, en todo caso—, la declaración de indivisibilidad del fundo, como todo orgánico y complejo, se debe referir sobre todo a que no se debe separar el *instrumentum* del *fundus*. La norma contractual que se refiere al fundo indivisible en su integridad hace clara referencia a la teoría del *fundus intractus*; sólo en este sentido es necesaria una norma de indivisibilidad en los contratos-tipo de adjudicación. La inseparabilidad del *instrumentum* del *fundus* debe entenderse, naturalmente, en sentido funcional y no absoluto, pues de otra se haría la norma incompatible con los intereses económicos de la producción.

c) Otra norma encaminada directamente a proteger la unidad fundiaria en sentido vertical, esto es, en cuanto unidad productiva funcional, es la que hace inembargables los derechos del adjudicatario relativos a la explotación. Hasta que se pague com-

---

(19) Sobre el interesante concepto de relación de servicio necesario, vid. E. ROMAGNOLI, *Aspetti...* cit., pág. 88.

pletamente el precio aplazado de la adjudicación —dice el artículo 18, párrafo tercero, de la Ley de 12 de mayo de 1950—, «los derechos del adjudicatario no pueden ser objeto de medidas cautelares ni de ejecución forzosa, a no ser a favor del Ente de Colonización». La *ratio* de esta norma (20), que interesa especialmente a los productos del fundo, a los instrumentos y utensilios de la hacienda agraria y a los eventuales créditos derivados de relaciones obligatorias con el Ente de Colonización (21), es conservar la capacidad funcional productiva de la finca adjudicada en todo momento, aun en uno de los más críticos de la vida económica de la explotación. La norma transcrita está dada *ad rem* y es un vínculo de indisponibilidad objetiva que sujeta a los bienes y a los créditos del adjudicatario por su posición jurídica en el ámbito de la relación y en el desarrollo de la misma (22).

C) *Normas que protegen la empresa agrícola familiar.*

Las leyes relativas a las adjudicaciones de tierras y los contratos-tipo a través de los cuales se realiza la redistribución de la riqueza rústica en Italia contienen numerosas normas encaminadas a proteger la empresa agrícola. Y es que uno de los postulados del moderno Derecho Agrario, sensible como ninguna otra rama jurídica ante las realidades de vida social y que está «impregnado de profesionalismo» (23), es el del mantenimiento de una empresa agrícola por cada finca cultivable. Por otra parte, en las reformas agrarias occidentales se procura la organización de la tierra a base del asentamiento de familias campesinas y del establecimiento de empresas agrícolas de carácter familiar, no porque este tipo de empresa sea el más productivo, como se ha pretendido, sino, sobre todo, porque se quieren realizar en el campo programas de amplio carácter social. Todas estas tendencias se manifiestan en las normas legislativas y contractuales que estudiamos a través de las disposiciones encaminadas a asegurar la existencia de una empresa por cada una de las parcelas adjudicadas y a proteger el carácter familiar de esa misma empresa.

a) El funcionamiento de la empresa sobre el fundo objeto

(20) Recogida en los contratos-tipo de adjudicación. Cfr. art. 4.º, párrafo cuarto, Contr. Silla; art. 3.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; etc.

(21) Vid. A. PARLAGRECO, *La formazione...* cit., págs. 77-78.

(22) A. PARLAGRECO, *loc. cit.*

(23) A. BALLARIN, *El concepto de cultivo directo y personal*, en *Revista de Derecho Privado*, 1954, pág. 283. Vid. también M. LONGO, *Spunti ed appunti sulle esigenze personalistiche del Diritto Agrario*, en *Atti del III Congresso...* cit., pág. 695 ss.

de la adjudicación se tiende a lograr mediante la obligación del labrador asentado de «cultivar el fundo (24) directamente con el concurso de sus familiares y con escrupuloso cuidado y diligencia, según las directrices del Ente de Colonización» (25). Si el cultivo directo y personal falta o es simulado, el Ente puede considerar ineficaz el contrato de adjudicación, cuyos efectos cesan inmediatamente (26). Como corolario de la obligación del cultivo directo y personal, se declaran nulos de pleno derecho los negocios jurídicos que lo harían imposible, como el arrendamiento del fundo y la cesión total o parcial de su uso a otra persona (27).

Las normas relativas al cultivo obligatorio tienen una razón teleológica fundamental dentro de la concepción actual de las reformas fundiarias. Se entiende, en efecto, que el trabajo se presenta, ya desde el punto de vista político y social, ya desde el punto de vista jurídico, como un modo de adquisición de la propiedad (28).

(24) La obligación de cultivo directo y personal de la tierra por parte del adjudicatario, cuyo presupuesto se contiene en la norma según la cual la adjudicación sólo podrá hacerse en favor de trabajadores manuales de la tierra (Cfr. art. 16 Ley Sila; Vid. art. 19 Ley Sila), se contiene en todos los contratos-tipo redactados por los Entes de Colonización (Cfr. art. 7.º, b), Contr. Sila; art. 4.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; art. 5.º Contr. Delta Padano; art. 8.º Contr. Ministerial). Sobre la categoría jurídica del cultivador directo y personal, Vid. A. BALLARIN, *El Concepto...* cit.; M. FERRÁN POCH, *Concepto positivo de cultivo directo y personal en la legislación de arrendamientos rústicos*, en *Anuario de Derecho Civil*, 1950, III, págs. 721 ss.; S. PACE, *Il coltivatore diretto* (Milano, Giuffrè, 1953); C. FRASSOLDATI, *Note sui piccoli imprenditori agricoli*, en *Rivista di Diritto Agrario*, 1944-1947, págs. 127 ss. Sobre la obligación de cultivo en general y la llamada propiedad resoluble, Vid. S. PUGLIATTI, *La proprietà...* cit., págs. 266 ss.

(25) Cfr. art. 7.º, b), Contr. Sila; Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale. El concepto de empresa agrícola ha dado lugar a una abundantísima literatura jurídica. Vid. W. CESARINI SFORZA, *Sui caratteri differenziali dell'impresa agricola*, en *Rivista di Diritto Agrario*, 1947, págs. 28 ss.; C. FRASSOLDATI, *Note...* cit.; G. FERRI, *L'impresa agraria è impresa in senso tecnico?*, en *Atti del III Congresso...* cit., págs. 394 ss.; M. LONGO, *La figura giuridica dell'imprenditore agrario* (Milano, 1954); F. MAROI, *Nozione d'imprenditore agricolo nel nuovo Codice civile*, en *Rivista di Diritto Civile*, 1942, págs. 2 ss.; A. MOSCHELLA, *L'impresa familiare contadina*, en *Atti del III Congresso...* cit., págs. 412 ss.; F. MILANI, *L'impresa familiare contadina*, en *Atti del III Congresso...* cit., págs. 495 ss.; SANTI ROMANO, *A proposito dell'impresa e dell'azienda agricola*, en *Rivista di Diritto Agrario*, 1947, págs. 19 ss.; etc.

(26) El incumplimiento de la obligación de cultivar da lugar a la resolución del contrato por existencia de una condición resolutoria expresa, tanto en el periodo de prueba (Cfr. art. 18 Ley Sila), como hasta que se ha pagado íntegramente el precio de la adjudicación por aplicación del art. 1454 del Código Civil de 1942 (Cfr. art. 11 Contr. Sila; art. 6.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; art. 9.º Contr. Delta Padano; art. 11 Contr. Ministerial). En todos los contratos-tipo de adjudicación se previene también que el cultivador abandonará el fundo a la completa y libre disposición del Ente de Colonización cuando se resuelva el contrato y a simple requerimiento del organismo colonizador. Cfr. art. 15 Contr. Sila; art. 10 Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; art. 10 Contr. Delta Padano; art. 12 Contr. Ministerial.

(27) Cfr. art. 18, párrafo tercero, Ley Sila. Esta declaración de nulidad de pleno derecho se refleja en todos los contratos-tipo de adjudicación. Cfr. art. 4.º, párrafo tercero, Contr. Sila; art. 3.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; etc.

(28) Vid. sobre esta interesante cuestión, todavía no resuelta en las múltiples facetas filosóficas y jurídicas que plantea, F. SANTORO-PASARELLI, *Proprietà e lavoro in agricoltura (Relazione al IV Convegno Giuristi Cattolici)*, en *Justitia*, 1953, págs. 171 ss.; P. CORSO, *Il principio del lavoro nella evoluzione dei contratti agrari e come medio di acquisto della proprietà*, en *Atti del III Congresso...* cit., págs. 800 ss.; N. IRTI, *Profili civilistici...* cit., págs. 273 ss., donde se cita una interesante literatura sobre la materia. Esta particular génesis del derecho de propiedad a través del desenvolvimiento de una actividad de trabajo sobre el fundo pone a la luz la íntima unión del factor humano del trabajo con la tierra. Vid. CAPOGRASSI, *Agricoltura, diritto, proprietà*, en *Rivista di Diritto Agrario*, 1952, págs. 246-279.



b) Otra norma que va a proteger directamente la nueva empresa agrícola de la que es cabeza el labrador asentado es la que hace inembargables los derechos de éste relativos a la explotación, según se dispone en el artículo 18, párrafo tercero, de la Ley de 12 de mayo de 1950, ya transcrito en el apartado B), c). Esta norma, que viene a prever los momentos críticos de la vida económica de la explotación y es particularmente interesante como medida encaminada a proteger la hacienda agraria en sentido vertical, tiene su razón de ser en la necesidad del funcionamiento de la empresa, tanto porque éste es necesario a los fines de la reforma, como porque lo es a los del contrato traslativo de adjudicación. Todos los contratos-tipo de los Entes de Colonización recogen (29), siguiendo la directriz legal, la norma de inembargabilidad de los derechos del colono asentado sobre la explotación, que consiste en un vínculo de indisponibilidad objetiva.

c) Por fin, hay entre las normas relativas a la adjudicación de tierras en Italia otras que tienen por objeto conservar el carácter familiar de la empresa agrícola de la que es cabeza el cultivador adjudicatario (30). En realidad, como esto sólo se puede lograr mediante una continuidad en el tiempo y un cierto ligamen y compenetración con la tierra, las normas a que nos referimos entrañan una especie de vinculación civil (31); tales son, en efecto, las que prohíben todo acto de disposición de los derechos del cultivador sobre la finca y las que establecen una sucesión especial *mortis causa* de esos mismos derechos.

a') La norma de la inalienabilidad del derecho del cultivador adjudicatario sobre el fundo está contenida en el artículo 18, párrafo tercero, de la Ley de 12 de mayo de 1950. «Hasta el pago íntegro del precio de venta —dice este precepto—, cualquier acto *inter vivos* de disposición que tenga por objeto el terreno adjudicado es nulo de pleno derecho» (32). Esta sanción, que hace a la norma perfecta, priva de toda eficacia al acto dispositivo, que es completamente ineficaz, sin que de él puedan derivarse efectos

(29) Cfr. art. 4.º, párrafo cuarto, Contr. Sila; art. 3.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; etc.

(30) Para la adjudicación de las parcelas no se exige, sin embargo, que el posible adjudicatario sea cabeza de una familia campesina. Cfr. arts. 16 y 17 Ley Sila.

(31) Es particularmente interesante observar cómo muchas de las normas agrarias que hoy están más de moda en todos los países —en general, las que se dice que incorporan a la vida jurídica del campo las corrientes realistas y sociales del nuevo Derecho— no hacen sino resucitar, en cierto modo, instituciones jurídicas muy desacreditadas.

(32) Todos los contratos-tipo de adjudicación recogen y desarrollan esta norma legal. Cfr. art. 4.º, párrafo tercero, Contr. Sila; art. 3.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; etc.

jurídicos de ninguna clase y siendo insubsanable absolutamente. Es posible, sin embargo, que esta norma, a pesar de la evidente justificación de su *ratio*, sea excesivamente rígida en la práctica por no admitir excepciones; hay momentos en que puede ser muy gravoso para el cultivador continuar al frente de la explotación. Es cierto que la relación establecida entre el cultivador adjudicatario y el Ente adjudicador es *intuitu personae*, pero también es verdad que se podría permitir al cultivador enajenar sus derechos en favor de otro cultivador que mereciera, por sus condiciones de aptitud profesional, circunstancias familiares, etc., la confianza del Ente de Colonización, aunque éste se reservara —para mayor garantía— el derecho de denunciar la nueva relación establecida entre él y el derechohabiente del primitivo adjudicatario en un cierto período; una solución en tal sentido no va, desde luego, ni contra los principios generales del ordenamiento ni contra los intereses de la reforma agraria o de la colonización; antes, por el contrario, favorecería estos últimos. Una norma en el sentido propuesto parecería, sobre todo, oportuna cuando la cesión de sus derechos fuera para el cultivador adjudicatario necesaria o de gran utilidad. Seguramente las ventajas que se conceden a los asentados para que adquieran la propiedad de la tierra adjudicada que cultivan no justifican la rigidez de la actual ordenación en esta materia.

b') La sucesión especial del *de cuius* cultivador está también encaminada a conservar el carácter familiar de la empresa agrícola que se desarrolla sobre la finca adjudicada. «Al adjudicatario que muera antes de pagar el precio de la finca en su totalidad —dice el artículo 19 de la Ley de 12 de mayo de 1950 (33)— suceden los descendientes en línea recta o, a falta de ellos, el cónyuge no separado legalmente por su culpa, siempre que cumplan los requisitos previstos en el párrafo primero del artículo 16», esto es, ser trabajadores de la tierra y no ser propietarios o enfiteutas de fundos rústicos, o serlo en modo insuficiente para emplear toda la mano de obra de su familia. Esta sucesión, que tiene el carácter de universal, contrasta abiertamente con las normas generales del Derecho Civil italiano en materia sucesoria (34), que coinciden

(33) Los contratos-tipo de adjudicación se refieren a esta norma legal que suelen añadir literalmente a su articulado. Cfr. art. 14, párrafo segundo, Contr. Sila; art. 9.º Contr. Ap. Maremma Tosco-Laziale; etc.

(34) Vid., sobre el carácter de esta sucesión, A. PARLAGRECO, *La formazione...* cit., pág. 96; A. CARROZZA, *L'assegnazione...* cit., págs. 123 ss.; M. GIORGIANNI, *Appunti...* cit., págs. 759 s.; V. LITTA, *Regime successorio della legge sulla riforma agraria a subingresso*

sustancialmente con las de nuestro llamado Derecho común. Por de pronto, se prohíbe, indirectamente, al *de cuius* otorgar testamento, y la sucesión se defiere necesariamente según un orden legal diferente del ordinario y establecido precisamente para obtener la continuidad del carácter familiar de la empresa. Si por virtud de esta sucesión anómala y singular quien sucede en la titularidad de la hacienda y de la explotación es el cónyuge viudo del adjudicatario, no hay lugar a problema de divisibilidad de la hacienda agrícola; si al cultivador adjudicatario suceden varios descendientes en línea recta, entre ellos se establecerá una comunidad de derechos —que dará lugar a multitud de problemas y para la cual hubiera sido precisa una detallada precisión legal en cuanto a su contenido, disolución, etc.— respecto a la explotación agrícola adjudicada a su ascendiente, sin que puedan repartirse un derecho que tiene carácter obligacional y se refiere a todo el fundo. Si el cultivador adjudicatario fallecido no dejó descendientes en línea recta ni viudo, los herederos ordinarios sólo tendrán un derecho a reembolso, por parte del Ente, relativo a los plazos del precio de adjudicación pagados por su causante, volviendo la finca a la posesión del Ente colonizador, que debe proceder, necesariamente, como sabemos, a una nueva adjudicación (35).

## II. LA «UNITÀ PODERALE».

Una vez que el cultivador adjudicatario de una de las parcelas creadas por los Entes de Colonización ha pagado completamente el precio de la adjudicación de la misma se convierte en dueño de la finca y decae la reserva de dominio que, según hemos visto en el apartado anterior, conservaba a su favor el Ente de reforma. Ahora bien, sobre la finca recae siempre y en todo caso un vínculo de indivisibilidad. Las normas para evitar el fraccionamiento de la *unità poderale* o explotación orgánica al frente de la cual hay una familia campesina, adjudicada definitivamente en propiedad a un labrador cultivador directo por un Ente de Colonización o Consorcio de *bonifica* (después de que el labrador

*del discendenti del primo assegnatario nelle terre di assegnazione, en Rivista di Diritto Agrario, 1957, págs. 424-454. Más que de verdadera sucesión hereditaria, la transmisión de los derechos del cultivador fallecido a sus descendientes o a su viuda podría entenderse como una nueva concesión que el Ente de Colonización hace a éstos de la finca, beneficiada por las ventajas de que ya gozaba el cultivador fallecido en relación con el Ente.*

(35) Cfr. art. 19, párrafo segundo, Ley Sila.

ha satisfecho los plazos fijados del precio de la adjudicación, según ya sabemos), están contenidas en la Ley de 3 de junio de 1940 (36). La *unità poderale* es una especie del género *minima unità colturale* regulado en los artículos 846 a 848 del Código Civil italiano de 1942 (37), pero no debe pensarse por eso que la Ley de 1940, especial y anterior, haya sido derogada por el *Codice civile (generalia specialibus non derogant)*. La regulación de la Ley de 3 de junio de 1940 es notable por su coherencia, se mantiene dentro de los principios fundamentales del Derecho italiano (38) y contrasta con el defectuoso sistema del Código, relativo, en general, a las unidades mínimas de cultivo. Como se advertirá con facilidad, la Ley italiana de 1940 debió influir de manera muy notable en la redacción de la Ley española de patrimonios familiares de 15 de julio de 1952.

La Ley de 3 de junio de 1940 decreta la indivisibilidad de las explotaciones agrícolas cedidas en propiedad a los cultivadores directos siguiendo los planes de la reforma agraria. El campo de aplicación de sus preceptos es, por lo tanto, muy restringido. Su alcance jurídico, en cambio, es mucho más general que el del Código Civil de 1942 cuando regula la *minima unità colturale*, ya que contempla los posibles casos de división por transmisiones *inter vivos* y *mortis causa* y por ejecución forzosa. El vínculo objetivo de indivisibilidad que deriva de la Ley de 3 de junio de 1940

(36) La Ley ha reproducido en gran parte el *Testo del progetto* (19 febrero 1939) di una legge sul divieto di frazionamento delle unità poderali assegnate ai diretti coltivatori dagli enti di colonizzazione redatto dall'Osservatorio Italiano di Diritto Agrario, en *Rivista di Diritto Agrario*, 1941, págs. 265-267, más tarde publicado bajo el título *Per il regime giuridico delle unità poderali degli Enti di colonizzazione: a) schema di norme; b) relazione* (Roma, 1941).

(37) Transcripción literal de los arts. 37, 38 y 39 del *Libro della proprietà*, que entró en vigor el 26 de octubre de 1941. En ellos se ordena que todos los actos que lleven consigo el fraccionamiento de la *minima unità colturale* —extensión de terreno suficiente y necesaria para el trabajo de una familia campesina o, si la explotación no es orgánica, para desarrollar un cultivo adecuado a las reglas de la buena técnica agrícola— son anulables, prescribiendo la acción de anulabilidad a los tres años de la fecha de la transcripción del negocio. Tal sanción no tiene, sin embargo, aplicación, ya que la Ley encarga, en general, a las autoridades administrativas la determinación de la extensión de la unidad racional de cultivo indivisible —variable, naturalmente, según las zonas—, y hasta la fecha no se ha determinado a qué autoridad en concreto compete hacer tal declaración. Las normas del Código sobre indivisibilidad de la *unità colturale* no se aplican a las sucesiones *ab intestato*. De la abundantísima literatura, generalmente, aparecida en la *Rivista di Diritto Agrario* y en los *Atti del Primo (y Secondo) Congresso Nazionale di Diritto Agrario* (Firenze, 1935; Roma, 1939), sobre la *minima unità colturale* y la *unità poderale*, así como de las relaciones entre la Ley de 1940 y el *Codice mussoliniano*, que estudian comparativamente, merecen destacarse. M. D'AMELIO, *La piccola unità colturale indivisibile*, en *Rivista...* cit., 1940, págs. 1 ss.; C. TAMBORLINI, *La indivisibilità delle unità colturale*, en *Rivista...* cit., 1941, págs. 43-63; A. CICU, *Indivisibilità dell'unità colturale*, en *Atti del Primo Congresso...* cit., págs. 443 ss.; E. BASSANELLI, *Il problema della tutela giuridica della minima unità fondiaria*, en *Rivista...* cit., 1941, págs. 245-267; S. PUGLIATTI, *De la proprietà fondiaria*, en *Commentario al Codice civile (Libro della proprietà) diretto da*; M. D'AMELIO (Firenze. Barberá, 1942), págs. 155-221; N. CRISCI, *Sulla minima unità colturale*, en *Rivista di Diritto Civile*, 1956, págs. 781 ss.; etc.

(38) Cfr. E. ROMAGNOLI, *Aspetti...* cit., pág. 79.

no puede oponerse a terceros si no resulta del Registro, teniendo los Entes de Colonización adjudicadores de las *unità poderali* la obligación de transcribirlo (39).

Como la única razón de la indivisibilidad de las explotaciones agrícolas es la económica de conservar la productividad de la tierra, se admite como excepción a la regla general de indivisibilidad de la *unità poderale* la remoción del vínculo cuando, por circunstancias sobrevenidas, la finca resulte divisible y se pueda desintegrar en varias unidades fundiarias orgánicas o *unità poderali* (40).

#### A) Nulidad del acto divisorio de la explotación.

Dispone la Ley de 1940 que los actos *inter vivos* y las disposiciones testamentarias que produzcan la división de la *unità poderale* son nulos (41). La sanción, sin embargo, no tiene lugar *ope legis* y queda reducida prácticamente a la simple anulabilidad, que puede hacerse valer en los cinco años siguientes a la fecha del negocio (42). Naturalmente, el negocio es perfecto y válido, aunque sea divisorio, si es posible la desintegración de la *unità poderale* en varias unidades fundiarias orgánicas.

Evidentemente el vínculo real de indivisibilidad, cuya *ratio* es la protección de la unidad orgánica fundiaria en sentido horizontal y que sujeta directamente la *unità poderale* (43), tiene una sanción legal demasiado débil. En realidad, la prevista anulabilidad de los actos *inter vivos* o *mortis causa* contrarios a la prohibición de dividir es el resultado de un infeliz compromiso entre las exigencias de la práctica y de la seguridad del tráfico y la natural consecuencia de una prohibición que está determinada por una norma imperativa (44); probablemente la perpetuidad de la inexistencia del negocio y la imprescriptibilidad de la

(39) Cfr. arts. 1.º y 2.º Ley 1940.

(40) Cfr. art. 10 Ley 1940.

(41) Cfr. arts. 1.º, 3.º y 4.º Ley 1940. La letra de la Ley consiente, por su amplitud, considerar la mayoría de los negocios que tengan por objeto la *unità poderale*.

(42) El término de cinco años de prescripción de la acción de anulabilidad del negocio divisorio *inter vivos* se cuenta a partir del momento de la conclusión del mismo; si la división de la *unità poderale* fuera ordenada en testamento, el término se cuenta, según lo más probable, a partir del momento de la apertura de la sucesión.

(43) Cfr. E. BASSANELLI, *Il problema de la tutela giuridica della minima unità fondiaria*, en *Studi di storia e diritto in memoria di Guido Bonolis*, vol. II (Milano, Giuffrè, 1945), pág. 6. El vínculo de indivisibilidad, impuesto *ad rem* y no *ad personam*, incide, ciertamente, sobre el poder de disposición del propietario, pero lo limita sólo en cuanto se refiere a la *unità poderale* en concreto y en atención a ciertas circunstancias objetivas extrañas al sujeto titular de la explotación agrícola.

(44) El art. 1.418 del Código Civil italiano declara nulos los actos y negocios que violan normas imperativas.

acción para pedir la declaración de tal inexistencia parecieron a los legisladores de 1940 fuentes de inconvenientes más graves, como la incertidumbre de todos los negocios o relaciones cuyo objeto fuera la finca indivisible hasta la declaración de la nulidad o el transcurso del tiempo necesario para la usucapión (45). Parece, sin embargo, que la fórmula de la Ley de 1940 ha de dar como resultado que de hecho, sobre todo si se piensa que de ordinario sólo serán interesados en solicitar la declaración de la ineficacia del negocio divisorio los Entes de Colonización, la división de las explotaciones agrícolas continúe con sus graves consecuencias y se llegue al minifundio, mal tan perjudicial como el latifundio, contra el que luchó la reforma agraria que creó las *unità poderali*. Por eso, sin desconocer los inconvenientes y los peligros de la nulidad radical del acto divisorio, parece que tal clase de ineficacia es la única capaz de asegurar plenamente la conservación de las explotaciones agrícolas en su integridad. Una norma legal de nulidad radical quizá no hubiera sorprendido a ninguno ni parecido excesiva si se tiene en cuenta que el campo de aplicación de tal sanción está restringido a las explotaciones adjudicadas y que una ineficacia tal no hubiera perjudicado normalmente a los terceros, ya que la obligación de la transcripción del vínculo impuesta a los Entes de Colonización parece suficiente en cuanto a los efectos de la publicidad. Una norma tal podría justificarse, además, aduciendo los grandes sacrificios financieros que el Estado hace en la organización de la tierra cultivable, que serían vanos si las explotaciones llegaran a ser, por sucesivas divisiones, antieconómicas.

Desde otro punto de vista, es probable que la prohibición de dividir sancionada con la anulabilidad sea excesivamente rígida al no admitir algunas excepciones en relación con determinadas situaciones de hecho que demuestren claramente la necesidad, la conveniencia o la utilidad de la división. Piénsese, por ejemplo, en los casos en que el fraccionamiento de la *unità poderale* sea necesario o útil, al tener por objeto la construcción o ensanche de carreteras o caminos vecinales, la construcción de edificios, canales de irrigación, mejoras fundiarias, etc., y la explotación agrícola no sufra perjuicio sensible a pesar de la pérdida de las zonas de terreno necesarias para realizar las obras señaladas.

---

(45) Cfr. relación CALISSE al Proyecto de Ley de 3 de junio de 1940, en *Le Leggi*, 1940, pág. 1043.

B) *Sucesión en la titularidad de la unità poderale.*

La nota de la indivisibilidad de la *unità poderale* debe subsistir, naturalmente, después de la muerte de su titular. En realidad, la indivisibilidad en la sucesión es el punto fundamental de toda norma de protección de la unidad fundiaria, hasta el punto de que si no tiene en cuenta tal momento crucial de la vida de las explotaciones agrícolas, como hace el Código Civil italiano con respecto a la *minima unità colturale*, la norma de indivisibilidad de las explotaciones viene a ser una norma en blanco e ineficaz. Interesa destacar aquí que cuando la Ley de 3 de junio de 1940 se refiere a la sucesión *mortis causa* de la *unità poderale* no distingue en ella entre tierra y pertenencias de la explotación más que cuando regula la hipoteca legal que se establece, según veremos, en favor de los legitimarios del causante no sucesores en la explotación. Se contempla, pues, en el caso de la sucesión y a diferencia de lo que ocurre en el caso de los negocios *inter vivos* y en la ejecución, que luego estudiaremos, a la *unità poderale* como un todo orgánico y funcional cuya unidad horizontal y vertical hay que respetar.

En este apartado vamos a estudiar los tres aspectos fundamentales de la sucesión *mortis causa* de la *unità poderale*, esto es: la sucesión voluntaria, la sucesión legítima y la sucesión forzosa de la misma.

a) Ya hemos visto en el apartado A) anterior que el *de cuius* no puede ordenar en su testamento la división de la explotación agrícola entre sus herederos. De su testamento, pues, debe resultar la indivisión de la *unità poderale* por su atribución a uno solo de sus sucesores; tal es el caso contemplado por la Ley de 1940 (46). No parece que haya de excluirse la posibilidad de la designación testamentaria de dos o más herederos sucesores en la *unità poderale* en comunidad, gravando la sucesión, incluso, con un vínculo de permanencia en la comunidad por un tiempo mayor que el legal, a que luego nos referiremos, y dentro de las normas generales del ordenamiento civil; en caso de que se admitiera esta posibilidad, a la disolución de la comunidad, cuando se consintiera, serían de aplicar las normas a que se hace referencia en el apartado siguiente. La designación testamentaria es libre del *de*

(46) Cfr. art. 5.º, párrafo primero, prop. 1.ª, Ley 1940.

*cuius*, que sólo está obligado a tener en consideración las normas civiles ordinarias relativas a la sucesión hereditaria necesaria o forzosa, sin tener que elegir necesariamente como sucesor voluntario de la explotación agrícola a quien tenga la capacidad o idoneidad para cultivar la tierra directa y personalmente.

b) A falta de designación testamentaria, la *unità poderale* será atribuída a aquel de entre los herederos del causante que esté dispuesto a aceptar la atribución y sea idóneo para asumir el ejercicio de la explotación agrícola y del cultivo de la tierra objeto de la sucesión abierta (47). Cuando no exista acuerdo entre los coherederos sobre la atribución de la *unità poderale*, el juez decidirá entre los solicitantes de la atribución teniendo en cuenta las condiciones y aptitudes personales de los coherederos interesados (48). Cuando así lo solicitasen los coherederos que representen la mayoría de las cuotas hereditarias, el juez puede decidir también que la *unità poderale* sea atribuída en comunidad a todos los coherederos o a aquellos que quieran vivir juntos en la finca (49); pero si, después de transcurrido un año, uno de los comuneros pide la disolución de la comunidad, se procede a la venta de la *unità poderale* con las modalidades que se acuerden entre los interesados comuneros o que se establezcan, si hay desacuerdo, por el juez (50). Si ninguno de los coherederos solicita la atribución de la finca en exclusividad, o los que la solicitan no son idóneos para la explotación y el cultivo, o no hay mayoría de cuotas hereditarias que soliciten la atribución de la *unità poderale* en comunidad, se procede a la venta de la explotación, según las modalidades señaladas, destinando el precio de la venta de la finca a la satisfacción de las cuotas hereditarias (51).

La Ley de 3 de junio de 1940, con muy buen acuerdo, ha preferido la gestión unitaria con titularidad única a la gestión unitaria con comunidad de derechos sobre la explotación agrícola. Únicamente cuando no es posible la atribución de la *unità poderale* a uno solo de los herederos del causante, consiente la atribución de la finca a varios herederos en comunidad. Las preferencias de la Ley hacia la atribución de la propiedad de la finca a una persona física se justifica cumplidamente si se consideran

(47) Cfr. art. 5.º, párrafo primero, prop. 1.ª, Ley 1940.

(48) Cfr. art. 5.º, párrafo tercero, prop. 1.ª, Ley 1940.

(49) Cfr. art. 5.º, párrafo tercero, prop. 2.ª, Ley 1940.

(50) Cfr. art. 5.º, párrafo cuarto, en relación con el párrafo segundo, Ley 1940.

(51) Cfr. art. 5.º, párrafo segundo, Ley 1940.



los inconvenientes de la cotitularidad, superiores en una comunidad de carácter agrícola y de escasa importancia económica, de la cual se saldrá en seguida con la venta, que de ordinario traspasará la propiedad de la *unità poderale* y la titularidad de la empresa agrícola a una persona extraña a la familia del *de cuius* cultivador directo y personal. La prevención legal contra la comunidad de derechos sobre la *unità poderale* es tanta, que se antepone a la comunión —en cuanto que la ordenación de ésta es potestativa de la autoridad judicial, que debe tener en cuenta las circunstancias de cada caso— incluso la venta y la salida de la finca de la familia que hasta el momento de la apertura de la sucesión la venía cultivando. A lo que parece, es plausible esta postura legal; sin embargo, una vez que se admite la comunidad como medio para conservar indivisa la explotación —aunque sea como medio subsidiario—, es excesiva la desconfianza de la Ley de 1940 respecto a la comunidad entre los coherederos. Es imprudente, en efecto, como se ha hecho notar (52), consentir la disolución de la comunidad a petición de un solo heredero comunero, quizá malévolo, exigente o inepto para el cultivo, permitiendo que la *unità poderale* pase por medio de la venta a otras personas y que los hijos del *de cuius*, como ocurrirá ordinariamente, vuelvan a ser braceros o abandonen la tierra. Hubiera sido, sin duda, más prudente haber hecho flexible la norma, de modo que consintiera, cuando uno de los comuneros quisiera salir de la comunidad, que los demás coherederos comuneros pudieran continuar en el estado de cotitularidad, permitiendo liquidar mediante acuerdo la cuota del comunero disidente o limitar la venta a la cuota de éste con derecho de prelación por parte de los demás. Evidentemente, el tiempo de comunidad obligatoria por un año, cuando así lo disponga el juez, según su prudente arbitrio, a instancia de los coherederos que representen la mayoría de las cuotas hereditarias, es demasiado breve y, en realidad, no soluciona nada; es lástima que la Ley de 3 de junio de 1940 no haya establecido una norma disponiendo que si entre los herederos del cultivador titular de la explotación fallecido hubiera menores de edad, la *unità poderale* sería objeto de comunidad entre los coherederos hasta que el último de los menores hubiere alcanzado la mayor edad (53).

(52) Cfr. E. BASSANELLI, *Il problema...* cit., pág. 21.

(53) Una disposición en este sentido estaba contenida en el *Testo del progetto...* cit., redactado por el *Osservatorio Italiano di Diritto Agrario*.

c) Los derechos de los legitimarios no favorecidos con la atribución de la *unità poderale* se satisfarán con los demás bienes del causante; si no los hubiere o fueran insuficientes, el *atributario* o *atributarios* de la finca deberán pagar su cuota a los legitimarios no favorecidos con la atribución en un plazo no mayor de diez años, estando asegurado el crédito de los excluidos de la sucesión en la *unità poderale* con hipoteca legal sobre las tierras de la explotación (54).

La técnica legal parece, en esta materia, bastante consecuente con los fines que la institución de la *unità poderale* se propone. Sin embargo, puede resultar inadecuada en la práctica por no haber tenido en cuenta ciertas realidades económicas de la vida del campo. Dado que los márgenes de renta son muy bajos en las explotaciones agrícolas, puede preverse fácilmente que el heredero sucesor en la *unità poderale* no siempre conseguirá pagar la legítima de sus coherederos en los diez años que señala la Ley, sobre todo si se tiene en cuenta que en el caudal relicto habrá, por lo general, muy pocos bienes, aparte de la explotación agrícola, ya que el titular cultivador causante de la sucesión era propietario de la finca en cuanto que se le había adjudicado, y los adjudicatarios son en Italia, preferentemente, los braceros y los trabajadores manuales de la tierra. El sistema legal obligará con frecuencia al adjudicatario a vender la finca para poder pagar a sus coherederos su pretensión legítima. Como es fácil de adivinar, en el fondo de toda la regulación de la sucesión de la *unità poderale* indivisible y de su atribución a una sola persona física hay un problema de organización del crédito fundiario, que en Italia, pese a las numerosas disposiciones que lo regulan y a las instituciones crediticias aparecidas recientemente, dista mucho de ser perfecta y eficaz. Una solución práctica al problema de la liquidación de la legítima de sus coherederos por parte del *atributario* de la *unità poderale* sería dar la finca a uno solo de los herederos del causante, a aquel que lo solicitara, pero no en propiedad, sino a censo enfiteúutico redimible en veinte años, fijando el canon anual que debería pagar a sus coherederos; éstos tendrían sobre la explotación una especie de control, en el sentido que podrían solicitar la remisión anticipada del censo si el enfiteuta no cultivaba adecuadamente las tierras, y un derecho de

---

(54) Cfr. art. 6.º Ley 1940.

prelación en el caso de que el dueño útil de la explotación quisiera enajenar su derecho censal (55).

C) *Ejecución forzosa de la unità poderale.*

La norma general de indivisibilidad de la *unità poderale* se limita a los inmuebles cuando el peligro de la división de la explotación tiene su causa en la ejecución forzosa. El texto de la Ley se refiere, en este caso, exclusivamente a la tierra y tiene en cuenta solamente el sentido llamado horizontal de la protección de las explotaciones agrícolas (56). Sin embargo, en el mismo precepto de la Ley de 1940 relativo a la indivisibilidad de la tierra *unità poderale* objeto de una ejecución forzosa, se previene que los accesorios de la explotación sólo podrán ejecutarse a falta de otros muebles, pudiendo, además, el juez sustraer al embargo aquellos cuya utilización sea necesaria para el cultivo de las tierras (57). Esta última ordenación legal es un reflejo de la tendencia que las modernas leyes agrarias tienen a considerar a las explotaciones agrícolas en su complejidad y como todos orgánicos, defendiendo, por tanto, aunque sea indirectamente, como en nuestro caso, también su unidad en sentido vertical.

RESUMEN

Contiene este artículo un estudio del régimen jurídico de las fincas que los Entes de Colonización italianos conceden a los trabajadores agrícolas, tanto en el período en que la propiedad es conservada por dichos organismos y al adjudicatario sólo le está atribuido el goce de la parcela, como cuando la propiedad de ésta se consolida en la persona del cultivador.

I. Las fincas objeto del contrato de adjudicación.

La adjudicación de fincas, como resultado de planes de colonización, se efectúa mediante un contrato de venta con pago aplazado del precio en treinta anualidades y con reserva del dominio a favor del Ente.

Para proteger la unidad fundiaria en sentido horizontal y evitar que se modifique su extensión, se han dictado diversas normas que impiden su división tanto por actos inter vivos como *mortis causa*. Además, otras

(55) Vid. E. BASSANELLI, *Il problema...* cit., págs. 24 y 28. En el aspecto doctrinal, tienen especial interés, en cuanto que propugnan una radical modificación del Derecho sucesorio italiano, el estudio cit. de E. BASSANELLI, también publicado en *Rivista di Diritto Agrario*, 1941, págs. 245-267, y el de C. TAMBORINI, *La indivisibilità delle unità...* cit. En España también es urgente una reforma de las leyes sucesorias fundamentales para salvaguardar en lo posible las unidades agrarias, sobre todo si se tiene en cuenta la imperfección de la Ley de 15 de julio de 1952 sobre fijación de unidades mínimas de cultivo, que en todo caso deja posibilidades para la división de la unidad racional de cultivo.

(56) Cfr. art. 9.º, prop. 1.ª, Ley 1940.

(57) Cfr. art. 9.º, prop. 2.ª, Ley 1940.

disposiciones afectan a la explotación en sentido vertical, obligando al colono a mantener sobre el fundo los elementos de explotación de que ha sido dotado o se hayan determinado en el acto de la adjudicación. Como complemento de estas normas se dispone que los derechos del colono no pueden ser objeto de embargo ni ejecuciones forzosas.

Desde el punto de vista de la empresa agrícola, existen varias normas dirigidas a su protección, entre las que destacan: la que impone la obligación de cultivar los fundos directamente con el concurso de la familia del colono; la que declara inembargables los derechos de éste relativos a la explotación, y la que regula una sucesión especial.

#### II. La «unità poderale».

Una vez pagado íntegramente el precio de la adjudicación, el colono se convierte en dueño de la finca, si bien sobre ésta recae siempre un vínculo de indivisibilidad.

La Ley de 3 de junio de 1940 establece las normas para evitar el fraccionamiento de la «unità poderale», o explotación orgánica, que sólo admite como excepción la remoción del vínculo cuando, por circunstancias sobrevenidas, la finca resulte divisible y se pueda desintegrar en varias unidades que reúnan las condiciones previstas.

Dispone dicha Ley que los actos intervivos y las disposiciones testamentarias que produzcan división de la finca son nulos, y contempla los supuestos que puedan darse en la sucesión voluntaria, la sucesión legítima y la sucesión forzosa de la explotación.

### R É S U M É

Cet article renferme une étude du régime juridique des propriétés que les Organismes de Colonisation italiens accordent aux travailleurs agricoles, aussi bien dans la période pendant laquelle la propriété est conservée par les Organismes ci-nommés et que l'adjudicataire n'a point d'autre attribution que la possession de la parcelle, que quand la propriété de celle-ci se consolide dans la personne du cultivateur.

#### I. Les propriétés objet du contrat d'adjudication.

L'adjudication de propriétés, comme résultat de plans de colonisation, s'effectue moyennant un contrat de vente à paiement atermoyé du prix en trente annualités et réservant leur propriétés en faveur de l'Organisme.

Pour protéger l'unité des propriétés en un sens horizontal et pour éviter la modification de leur extension, on a dicté diverses dispositions qui empêchent leur division aussi bien par des actes entre-vifs que par des actes à cause de mort. En plus, d'autres dispositions affectent l'exploitation dans un sens vertical, obligeant le colon à maintenir sur la propriété les éléments d'exploitation dont elle a été dotée ou de ceux qui ont été déterminés dans l'acte de l'adjudication. On dispose comme complément de ces dispositions que les droits du colon ne peuvent pas être objet de saisie ni d'exécutions forcées.

Au point de vue de l'entreprise agricole, il y a plusieurs dispositions orientées à sa protection; parmi celles-ci se détachent: celle qui impose l'obligation de cultiver les propriétés directement avec le concours de la famille du colon; celle qui déclare insaisissables les droits du colon relatifs à l'exploitation; et celle qui règle une succession spéciale.

#### II. La «unità poderale».

Le prix de l'adjudication payé intégralement, le colon devient le maître de la propriété, bien que sur celle-ci retombe toujours un lien d'indivisibilité.

La Loi du 3 Juin 1940, établit les règles pour éviter le morcellement de la «unità poderale» ou exploitation organique, laquelle n'admet que comme une exception l'annulation du lien quand, par des circonstances survenues, la propriété résulte divisible et qu'on puisse la désintégrer en plusieurs unités réunissant les conditions prévues.

La Loi ci-dessus dispose que les faits entre-vifs et les dispositions testamentaires produisant une division de la propriété sont nuls; la Loi considère aussi les suppositions qu'on peut donner dans la succession volontaire, dans la succession légitime et dans la succession forcée de l'exploitation.

#### SUMMARY

This paper includes a study about the juridical regimen of the lands that the Italian Entities of Settlement grant to the agricultural workers, as much in the period in which the property is conserved by these organisms and only is attributed to the adjudicator the benefit of the parcel, as when the property of it is consolidated in the person of the cultivator.

##### I. The lands object of contract of adjudication.

The adjudication of lands, as a result of plans of settlement, is carried out by means of a contract of sale with payment on credit of the price in thirty annuities and with reserve of the dominion in favor of the Entity.

To protect the rural property unity in horizontal sense and to avoid that its extension be modified, several rules has been dictated which prevent its division as much for acts «intervivos» as for «mortis causa». Besides, the exploitation is affected in vertical sense for other dispositions compelling to the farmer to maintain in the farm the elements of working with which it has been endowed or have been determined in the act of adjudication. As complement of these rules, it is disposed that the rights of the farmer can not be object of embargo nor obligatory executions.

From the point of view of the agrarian management, there are several rules dedicated to its protection among which bring out: the one which impose the obligation of cultivating directly the farms with the aid of the farmer's family; the one which declares can not be embargoed the rights of this one relatives to the farm; and that one which regulates a special succession.

##### II. The «unità poderaie».

After it has been paid entirely the price of the adjudication, the farmer becomes owner of the state, through always behooves on this one a vinculum of indivisibility.

The Law of 3rd of June of 1940, establishes the rules to avoid the division of the «unità poderaie» or organic exploitation, which only admits as an exception the removal of the vinculum when, for some circumstances, the estate results divisible and can be desintegrated in several unities that have the foreseen conditions.

This Law disposes that the act «intervivos» and the testamentary dispositions that produce division of the estate are null and examines the suppositions that can be produced in the voluntary succession, the legitimate succession and the obligatory succession of the exploitation.