

# LA PROPIEDAD DE LA TIERRA COMO INSTITUCION JURIDICA BASE DEL DERECHO AGRARIO, EN SU NUEVA CONCEPCION FUNCIONAL (\*)

Por  
JUAN JOSE SANZ JARQUE  
Catedrático de Derecho Agrario y Sociología.  
Director de la Asociación Española de Derecho Agrario

## S U M A R I O :

I. CONCEPTO, NATURALEZA Y CONTENIDO DEL DERECHO AGRARIO.—  
II. EL NUEVO CONCEPTO FUNCIONAL DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y SUS EFECTOS. A) CONCEPTO. 1. Se trata de un poder. 2. De un poder ejercitable sobre superficies o fincas aptas para el cultivo. 3. El poder que atribuye la propiedad lo es en función de la producción, de la estabilidad y del desarrollo. 4. Al servicio armónico de los titulares o propietarios y de la comunidad. B) EFECTOS. 1. Respecto al sujeto, titular o propietario. 2. Respecto al objeto, superficies agrícolas o fincas. 3. Respecto al contenido del derecho de propiedad. 4. Respecto a la empresa.—  
III. CONCLUSIONES.

## I. CONCEPTO, NATURALEZA Y CONTENIDO DEL DERECHO AGRARIO.

EN nuestra opinión, se entiende por Derecho agrario aquel conjunto de normas jurídicas que regulan, principalmente, el especial estatuto jurídico de la propiedad de la tierra, considerada como la relación jurídica tipo en materia agraria y las relaciones e instituciones jurídicas que se constituyen o asientan sobre ella.

Se trata de un Derecho nuevo que surge con matices propios en el seno o tronco del Derecho privado, en cuanto que comprende prin-

(\*) Ponencia presentada al I Congreso Mundial de Derecho Agrario, celebrado en Caracas durante los días 26 al 31 de julio de 1970.

cialmente aquel grupo de normas reguladoras de la propiedad de la tierra y de la materia agraria, las cuales forman, como veremos, el contenido básico del mismo; sin perjuicio, claro está, de que también formen parte del Derecho agrario un conjunto de normas jurídicas de naturaleza pública, íntima y directamente relacionadas con aquel contenido básico principal, las cuales son tan abundantes y frondosas que aparentemente parecen como ahogar, ocultar y aun desfigurar los auténticos o más propios caracteres del mismo.

El Derecho agrario, en su aspecto objetivo y de acuerdo con la concepción que hemos expuesto del mismo, comprende la normativa dirigida a regular el especial estatuto jurídico de la propiedad de la tierra en sus tres elementos básicos de los sujetos, el objeto y el núcleo y caracteres de las propias relaciones e instituciones jurídico-agrarias, dirigidas al cultivo, a la estabilidad, al desarrollo y a la empresa como organización en su dinámica de aquellos elementos al servicio de sus titulares y de la comunidad.

Los sistemas de tenencia de tierra, la agricultura asociativa y la profesionalidad de agricultor; las unidades agrarias, sus elementos y su conservación; el acto agrario, la nueva dogmática contractual, el cultivo, el acceso a la propiedad, el desarrollo, la comercialización e industrialización directa de los productos, y la empresa agraria, en su estructura, dinámica y régimen, forman el contenido principal de la materia agraria.

La normativa e instituciones dirigidas a renovar las anacrónicas estructuras y situaciones de hecho de nuestro campo, así como su desfasado régimen, adaptando todo ello a lo que debe ser, de acuerdo con las exigencias presentes y de futuro, y sometiendo sus resultados a un nuevo y más adecuado estatuto jurídico, constituyen las partes especiales del Derecho agrario.

Podemos incluir en esta normativa o partes especiales cuanto se refiera a la reconstrucción de la propiedad triturada y ordenación integral de las zonas rurales (Concentración Parcelaria y Ordenación Rural); a la creación de nuevas unidades, propietarios y empresas agrarias (Colonización); al aprovechamiento de las aguas para irrigación (Aguas); a la capitalización y desarrollo fiduciario del campo (Crédito agrario); a la creación y aprovechamiento racional e integral de la riqueza forestal (Montes); a la explotación de la riqueza pecuaria (Ganadería); a los servicios públicos en favor de la agricultura (Administración Pública Agraria); a la Seguridad Social

(Seguridad Social Agraria), y a la defensa profesional del campesinado (Sindicalismo agrario).

## II. EL NUEVO CONCEPTO FUNCIONAL DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y SUS EFECTOS.

### A) *Concepto.*

Es el derecho de propiedad de la tierra como el más amplio, autónomo y soberano poder que se tiene sobre superficies aptas para el cultivo, en función de la producción, de la estabilidad y del desarrollo, al servicio armónico de sus titulares y de la comunidad.

Antes que estática, negativa y excluyente, cual se ha manifestado en otras épocas, se nos presenta la propiedad de la tierra, conforme a las exigencias de nuestro tiempo, como un poder dinámico, positivo y participante.

La funcionalidad es, pues, en la sociedad de nuestro tiempo y en todos los países, la nota más característica del derecho de propiedad de la tierra.

Estamos, y he aquí la novedad, ante una relación jurídica tipo, en movimiento y vida, sobre la que se constituyen o asientan y desenvuelven continuamente en sus diversos elementos el ingente número de relaciones jurídicas o derechos que constituyen o integran la llamada materia agraria, y, en consecuencia, ante la base o plataforma sobre la que en cada caso se ha de definir, construir y desarrollar la empresa agraria.

#### 1. Se trata de un poder.

Este poder va unido a la voluntad de sus titulares o propietarios.

Las características o notas más destacadas del mismo son las siguientes:

a) Es un poder legitimado por la naturaleza en favor del hombre, en relación con los demás hombres, cuyo origen es anterior al Estado, por cuya razón éste no lo puede desconocer, sino sólo condicionar en los modos de su adquisición, de su ejercicio y de su extinción, para el mejor cumplimiento de su fin.

b) Es el más amplio, autónomo y soberano poder que se atri-

buye al titular, si bien su contenido o ejercicio, en todas las facultades y deberes que el mismo encierra, está subordinado al cumplimiento de su propio fin, siendo, en consecuencia y respecto de éste, un derecho de ejercicio obligatorio, cuyo incumplimiento debe presumir el abandono del derecho y ser por ello, formalmente declarado tal abandono, causa de extinción de la propiedad para su titular.

c) Es un poder animado de una base o garantía constitucional. El Estado, como comunidad organizada de cada grupo social, debe reconocer, respetar y proteger la propiedad privada como un derecho individual y fundamental de los ciudadanos.

2. Es un poder ejercitable sobre superficies o fincas aptas para el cultivo.

a) La tierra, en el sentido de superficies aptas para el cultivo, es el elemento básico y caracterizador de este derecho y, en consecuencia, de la empresa y de la materia agraria; pertenece a ésta cuanto con la tierra de cultivo se relaciona.

b) Si todas las cosas están al servicio del hombre y de la comunidad, las tierras de cultivo, cultivadas o no, necesariamente tienen que ser objeto actual o potencial de la relación jurídica tipo de la propiedad, debiéndose destinar a su propio fin de acuerdo con su naturaleza y en armonía con el bien común, desafectándolas, salvo interés superior, de cualquier otro destino que tengan.

c) La tierra o fincas de cultivo, en la concepción dinámica y viva del derecho de propiedad, incorpora a sí cuantas mejoras de todo orden se hacen sobre ella y cuantos elementos materiales son inherentes o imprescindibles para su explotación, los cuales, en sentido contable, pueden ser, y de hecho lo son muchas veces, de valor superior al de la tierra misma.

3. El poder que atribuye la propiedad lo es en función de la producción, de la estabilidad y del desarrollo.

Estamos ante las finalidades específicas que la propiedad de la tierra debe cumplir.

a) En primer lugar, la producción agraria. Desde este punto de vista la propiedad de la tierra debe garantizar así la subsistencia del propietario como la nutrición del cuerpo social. Es decir, que la propiedad de la tierra debe asegurar la alimentación o alimentos suficientes para la Humanidad entera.

El cultivo adecuado y racional de la tierra es la facultad y el deber principal que atribuye, directa o indirectamente, a su titular, el derecho de propiedad.

b) En segundo lugar, la estabilidad, en el sentido de que la propiedad de la tierra, esto es, el derecho de propiedad, su régimen y estado de hecho, debe ser un eficaz medio de equilibrio social, así respecto de los propietarios individualmente considerados, como de la comunidad política, lo cual sólo se logra con una racional y vinculante ordenación agronómico-jurídica y social de la misma.

De ahí que su ejercicio debe garantizar una vida digna para sus titulares y la paridad del sector agrario con el de los demás sectores sociales, y su régimen debe asegurar, en armonía con lo anterior, la paz social, procurando que los propietarios sean cuantos más mejor, y un justo equilibrio entre los diversos sectores.

c) En tercer lugar, el desarrollo, en la idea de que la propiedad debe ser cual instrumento apto para la multiplicación de la riqueza, debiendo estar adecuadamente ordenados al efecto todos sus elementos.

La ordenación jurídica de la propiedad de la tierra, y con ella la seguridad jurídica, será la base principal para la mejora y capitalización de las explotaciones, permitiendo con ello la creación de nueva riqueza, la movilización de ésta y la ágil comercialización de los productos.

Como factor económico, respecto de la producción, debe ordenarse la propiedad en un plan racional de explotación, coordinado por su titular con aquellos otros planes de la economía en que se integre.

En todo esto está el fundamento de la protección oficial y pública a la agricultura, mediante la cual, de una parte, se mejora la vida de los agricultores, que son los deprimidos en el mundo de hoy, y, de otra, se contribuye originariamente desde la base para que los productos, los alimentos, estén al alcance del mundo consumidor en general.

4. Al servicio armónico de los titulares o propietarios de la comunidad.

a) Aun siendo un derecho natural inherente a la persona, el derecho de propiedad de la tierra, como derecho subjetivo, no puede reconocerse al margen de la comunidad social a la que sus titulares pertenecen. En consecuencia, tanto su estructura y contenido, como

las facultades específicas que a la misma se le atribuyen, deben estructurarse y ejercitarse en armonía con las necesidades de todo el cuerpo social. Todo derecho supone la relación del hombre con los demás hombres. No se entiende ni es posible concebir el hombre individualmente considerado. Donde hay sociedad hay derecho, y sólo donde hay sociedad hay derecho.

b) Antes que absoluto, exclusivo y perpetuo, el derecho de propiedad de la tierra es un derecho o poder funcional que se debe ejercer para sí, por cada propietario, y al servicio de la comunidad entera; es decir, funcionalmente, para provecho propio y en beneficio de todos.

c) En consecuencia, no cabe decir, de ningún modo, que esta funcionalidad inherente al derecho extingue éste, porque, antes bien, subsisten y quedan íntegros en el mismo la voluntad y el poder autónomo sobre la cosa, es decir, sobre la tierra y sobre la finca, en el caso que aquí nos interesa, que es precisamente lo que caracteriza el derecho.

La libertad ontológica del hombre, ante el mismo Creador y ante la Sociedad, se hace efectiva con la libertad civil, que expresamente le garantizan las declaraciones constitucionales de los Estados y el Derecho positivo, con un doble reconocimiento: primero, el de la personalidad y capacidad en cada hombre como norma, y, segundo, el de la susceptibilidad y posibilidad de ejercicio de dicha personalidad y capacidad, haciendo posible la incorporación efectiva del poder y de la voluntad sobre las cosas, que es lo que constituye precisamente la propiedad.

#### B) *Efectos.*

La funcionalidad de la propiedad de la tierra condiciona a la misma no sólo el ejercicio de la propiedad, sino también la estructura de ésta en todos sus elementos y aun su régimen. De igual modo condiciona la estructura y el régimen de la empresa. En todo ello radica precisamente la peculiaridad o novedad de la teoría de la funcionalidad que defendemos, como manifestación y exigencias últimas de la vida real, en armonía con el fundamento y la naturaleza esencial del clásico y siempre actual derecho de propiedad.

Al igual que la propiedad, como derecho humano, inviolable e

inherente a la persona, es o debe ser constitucionalmente protegida por el Estado, así el Estado, también, debe procurar continuamente, es decir, cada día, mediante una oportuna acción legislativa y de gobierno, la adecuada actuación, normalización y normatización de la propiedad de la tierra, para que en todo momento sea ésta un derecho apto al cumplimiento de su fin, poniendo en armonía el interés individual o personal de cada propietario con el de la comunidad, actual y de futuro, en cuya efectividad descansa la esencia de la justicia y del bien común.

1. Respecto al sujeto, titular o propietario.

a) La funcionalidad puede exigir que la agricultura individual y familiar, según hoy y sin menoscabo de la subsistencia básica de la misma, se organice en agricultura asociativa tan amplia y extensa como se quiera y sea conveniente, por cuya razón los Estados deben reglamentar y facilitar la posibilidad de nuevos entes colectivos en la medida que en cada caso convenga, como sobrepuestos a los anteriores y sin aniquilarlos.

Con ello se hará posible, entre otras cosas, la mecanización, la aplicación de las nuevas técnicas, el aumento de la renta y el desarrollo de la agricultura y del campo, y aun también el de los demás sectores, por el consumo que se ha de incrementar de los productos de éstos. A la vez se contribuirá a que el campo, antes de despoblarse, se multiplique, haciéndolo apto para una mejor morada en el progresivo incremento, si no explosión demográfica, de las generaciones venideras.

Cooperativas, consorcios, grupos sindicales, agrupaciones, sociedades de todas clases y toda la gama posible de fórmulas asociativas y societarias, deben ser objeto de una nueva estructura y regulación, en armonía con la funcionalidad de la propiedad.

La agricultura asociativa, a la vez que el método de hacer posible la mecanización, tecnificación y capitalización del campo que exige el mundo de hoy, es, sin duda alguna, la fórmula de la agricultura del futuro.

Los elementos básicos o caracteres de la agricultura asociativa, es decir, de las sociedades agrarias, para que puedan calificarse como tales y sean dignas de protección, cualquiera que sea la forma de las mismas, deben ser: la profesionalidad de agricultor, al menos, en la mayoría de sus miembros; capital y medios para la explotación

adscritos a la tierra; la producción agropecuaria y el desarrollo del medio, como objetivos o finalidades principales del ente colectivo.

b) La funcionalidad exige a veces la creación de consorcios forzados entre servicios públicos personalizados y agricultores para poner en cultivo y explotación racional, con plantaciones especiales, por ejemplo, todas las superficies agrícolas del país no aprovechadas adecuadamente.

Es una aplicación práctica del principio de subsidiaridad del Estado sin necesidad de expropiar.

c) Excepcionalmente, la funcionalidad también hará posible, en favor del bien común o de los intereses colectivos, privados y públicos, la explotación de bienes de entidades públicas en régimen de sociedades mixtas, o de entes especiales que al efecto se constituyan, en los que se integrarán con sus titulares los agricultores que personalmente cultiven las tierras. Es el supuesto inverso al anterior. Con él se evitará la expropiación y el endeudamiento del campo.

d) De igual modo, y por razones de utilidad pública, la funcionalidad ha de hacer posible la transmutación de la propiedad privada en propiedad pública, en aquellas superficies que convenga afectarlas, para parques nacionales, zonas de experimentación o instalaciones colectivas, por ejemplo.

## 2. Respecto al objeto, superficies agrícolas o fincas.

a) Todas las superficies aptas para el cultivo, aun las no puestas en explotación, son potencialmente objeto de propiedad y deben ser adecuadamente puestas en cultivo y adjudicadas a los agricultores de modo individual o asociativo, según los casos.

b) Se debe reconstruir la propiedad excesiva o irracionalmente parcelada, de modo que la misma pueda cumplir su fin, procurando a la vez el pleno aprovechamiento y el desarrollo de todas las posibilidades naturales y humanas de las zonas y comarcas que sufran tales defectos.

c) Se deben constituir unidades agrarias y explotaciones objetiva y subjetivamente suficientes, con las mejoras, capitalización e instrumentación adecuadas a las mismas.

Ya hemos dicho que la finca absorbe, o debe absorber o incorporar a la misma cuantos elementos instrumentales son necesarios para su explotación.

Si de la idea de mera superficie agrícola pasamos a la de superficie delimitada por una línea poligonal o por un perímetro cualquiera perteneciente a un sujeto o varios en común, nos encontramos con el concepto de finca ordinaria o especial, según haya sólo unidad física o varias unidades físicas con unidad económica de explotación.

Y si del sentido jurídico de pertenencia vamos al económico de producción, productividad y rentabilidad, habremos pasado de la idea de finca a la de explotación. Para algunos, explotación equivale a la llevanza en cultivo de una o varias fincas por una persona, sea o no propietaria de ellas, y, también, a empresa.

El concepto de empresa, bien se le matice con un carácter subjetivo u objetivo, según los diversos autores y teorías, y aunque muchos lo identifiquen con el de explotación, es, a nuestro juicio, un concepto complejo y diferente de los anteriores, en el que predomina la idea de organización, y aun la de actividad organizada, sobre la dinámica de los diversos elementos de la propiedad y en torno a su fin.

d) Toda esta materia ha de relacionarse con el tema general y técnico de la calificación, delimitación y régimen de superficies o zonas agrícolas, forestales, industriales, urbanas y turísticas, y, en suma, con el complejo y más amplio tema de la ordenación del territorio, que requieren, sin duda, estudio y legislación específicos.

### 3. Respecto al contenido del derecho de propiedad.

a) El cultivo o aprovechamiento adecuado y racional de las fincas debe ser obligación principal del propietario. El incumplimiento sin fundamento justificado de esta obligación debe dar lugar a sanción efectiva y, además, a la posibilidad de poder ocupar las fincas cualquiera persona para su cultivo directo y personal.

Se ha dicho que «la tierra no se ha dado al hombre sino para cultivarla. La agricultura es lo que ha producido la propiedad territorial y permanente; ella es la que ha hecho introducir la ocupación o apoderamiento habitual como medio de conservar la propiedad, y los trabajos de la agricultura son los únicos actos de que pueda inducirse esta ocupación habitual. El que cesa, pues, de cultivar su tierra hace ilusorio el fin de la Ley fundamental que erigió la propiedad en derecho; ya no puede decirse que ocupa ni que posee actual ni habitualmente, y, por consiguiente, no hay razón para que conserve su propiedad».

Cuanto aquí decimos respecto al propietario es aplicable al po-

seedor en concepto de dueño de una finca, pues no en vano la posesión es como el ejercicio de hecho de la propiedad, que permite convertirle en propietario y cuya imagen debe ser objeto de tutela por razones de interés general y por presunción de su correspondencia con la legitimidad del derecho; de donde se deriva que no sólo la protección jurídica, sino los deberes, y entre ellos la obligación del cultivo, son aplicables al poseedor como si fuera propietario.

b) En relación con lo anterior, deben ser, de igual modo, obligaciones del propietario el realizar aquellas mejoras que sean necesarias para el cultivo y aprovechamiento de las fincas, así como el adoptar las medidas dirigidas a la protección y defensa de las explotaciones que tengan un interés público oficialmente declarado, pudiéndose en todo caso hacer aquéllas, a cargo del propietario, por las entidades públicas o por quien se subrogue en ellas.

c) Los contratos agrarios, en el concepto clásico de éstos, se deben orientar a facilitar el cultivo de las fincas, tener carácter temporal y llevar inherente, cuando no haya de cultivar el propietario, la facultad de procurar en el cultivador el acceso a la propiedad, bien en su totalidad, bien asociándole en la medida o participación que proceda a la titularidad en el dominio de la empresa y no sólo en su uso o aprovechamiento.

Como contratos típicos agrarios tenemos el arrendamiento y la aparcería; éste puesto en entredicho por la doctrina y las legislaciones, por cuya razón la tendencia es a que se convierta en sociedad o en arrendamiento y a que desaparezca como tal contrato independiente, pues en la práctica suele utilizar en fraude de quienes deberían ser verdaderos arrendatarios.

Respecto al arrendamiento como contrato agrario, y sin perjuicio de que puedan subsistir los arrendamientos ordinarios, debe reglamentarse especialmente para que pueda ser un eficaz instrumento de la funcionalidad de la propiedad de la tierra, que es donde está la razón de sus normas de excepción o de su especialidad.

Las características que estos contratos deberían tener, en nuestra opinión, son las siguientes: profesionalidad de agricultor en el arrendatario; aptitud o suficiencia en cuanto a la finca; proporcionalidad permanente en cuanto a la renta; titulación pública e inscripción registral en cuanto a su formalización; consideración del arrendatario como propietario a todos los efectos (cultivo, mejoras, hipotecas para créditos y obras, etc.), salvando el superior derecho de dominio de su titular; temporalidad fija en su duración señalada por la Ley;

acceso a la propiedad a la extinción del plazo; preferente adquisición de la finca por el arrendatario en caso de venta, y medios suficientes para que sea efectivo el acceso a la propiedad.

Sin la profesionalidad de agricultor en el arrendatario estaríamos siempre ante un arrendamiento ordinario de la legislación común.

Además de los clásicos contratos agrarios cuyo contenido se refiere directamente a la producción, son de tener presente, también, de modo especial, aquellos otros negocios jurídicos cuyo objeto o contenido incide de modo principal en algunos de los elementos de la relación jurídica tipo de la propiedad de la tierra y de la empresa agraria, con lo que se convierten en materia típicamente agraria, cualesquiera que sea su forma, procedencia y contenido, como pueden ser, por ejemplo, un crédito, ciertas inversiones, una sociedad, una compraventa, una concesión, una obra, una hipoteca, un giro comercial, una letra, un pagaré, etc., cuando el destino o finalidad del contenido de éstos es agrario.

En todos estos casos, al someterse tales figuras o negocios jurídicos al denominador común de la tierra y de la agricultura, en suma, de la materia agraria, se convierten o entran bajo la influencia de ésta y, en consecuencia, bajo el principio de la funcionalidad de la propiedad de la tierra, debiendo quedar sometidos a su influencia así en su régimen como en sus efectos.

Por ello, la comercialización o industrialización de los productos en su fase primaria de puesta a disposición del consumidor por los mismos agricultores, individual o asociativamente organizados, son actos de naturaleza agraria que deben reglamentarse desde su propio sector mediante una adecuada normativa.

Especial regulación necesitan también las peculiares relaciones o contratos de naturaleza colectiva que modernamente surgen y se convienen entre agricultores e industriales, agricultores y comerciantes, agricultores y consumidores, y aun entre agricultores entre sí, con la fórmula de oferta colectiva frente a los demás; todo lo cual debe reglamentarse de modo que se asegure un mínimo de estabilidad a la producción, a la salida de los productos, a la rentabilidad y a los precios; es decir, a la realización de la justicia, como fin supremo u objetivo máximo del Derecho como normativa legal.

Estamos ante contratos complejos especiales en los que se pactan cosas futuras y prestaciones múltiples. Se trata de una nueva dogmática contractual digna de meditación y de especial estudio que ha de producir, entre otros efectos, el de una necesaria normativa legal

que deberá integrarse oportunamente en la futura Ley agraria general.

*d)* Deben ser también obligaciones para los propietarios aquellas medidas básicas o convenientes para la estabilidad y desarrollo de la empresa, individual y colectivamente considerada, tales como la ordenación jurídica de la propiedad, que ha de procurar y facilitar la seguridad jurídica, la capitalización y el tráfico, amén de cuantas, siendo necesarias por razones de interés público y colectivo, contribuyan al mejoramiento de las comunidades rurales.

*e)* El tráfico jurídico de las explotaciones debe estar limitado o seditado a la necesidad de conservar las unidades agrarias.

El Registro de la Propiedad, debidamente acomodado a las exigencias modernas, será pieza clave y necesaria en el régimen y vida de la propiedad de la tierra.

#### 4. Respecto a la empresa.

*a)* En general, respecto a la empresa como actividad organizada u organización en su dinámica de los elementos que integran la propiedad agraria, la funcionalidad dispone o lanza la misma al servicio del propietario y de la comunidad, exigiendo adecuada regulación y especial protección para la misma hasta que se logre la paridad efectiva de orden económico-social entre el sector agrario y los demás sectores sociales.

*b)* Como regla general y como tendencia, el trabajo profesional y continuadamente ejercido se debe incorporar a la titularidad de la empresa, bien de modo individual, bien de modo asociativo; es decir, que el cultivador, individual o asociativamente, debe poder participar siempre, en su medida y de modo adecuado, en la titularidad o propiedad de la explotación y de la empresa, descansando en esto, principalmente, la razón causal, el fundamento y la fórmula del acceso a la propiedad.

*c)* Respecto al régimen laboral y a la seguridad social agraria, se debe procurar la paridad con los regímenes generales.

*d)* Los regímenes fiscal, financiero y de inversiones públicas deben favorecer el desarrollo de la empresa agraria en tanto que el sector agrario esté deprimido en relación con los demás sectores.

*e)* La comercialización e industrialización primarias de la producción deben calificarse como actos de naturaleza agraria y, en con-

secuencia, quedar sometidos a un régimen especial protegido en tanto subsista el desequilibrio actual.

En suma, auguramos que la efectividad del principio de la funcionalidad de la propiedad de la tierra en todo su ámbito, según hemos apuntado, unido a la progresiva mecanización y aplicación de las grandes y nuevas técnicas a la agricultura, junto a la ingente obra de infraestructura y de urbanización del medio rural, como medios además de expansión y de esparcimiento de las comunidades urbanas, ayudados con el turismo, sobre la más eficaz obra de extensión cultural a realizar sin demora en el campo, ambientada y ansiada ya su necesidad de modo irreversible por las exigencias de cada día y por los modernos medios de comunicación social, ha de procurarnos, de modo no muy lejano, el más gigantesco y veloz cambio que se haya podido soñar para el sector agrario.

Ante tal perspectiva, es evidente que la situación del campo que hemos conocido nos ha de parecer pronto, en su conjunto, sin temor a exageración alguna y sin menoscabo de los inestimables valores tradicionales que en sí encierra, como la prehistoria de un próximo y esplendoroso futuro del mismo que ya se vislumbra.

La tecnología, la ciencia y el Derecho —en suma, la cultura—, serán los grandes artífices de todo ello, con el impulso de una acertada y eficiente acción política que debemos procurar, unido a la participación sufrida y heroica de la voluntad creadora y libre de todos los hombres, y del campesinado principalmente, que no ha de faltar, y a un sublime ideal de fe, cual aliento imprescindible para toda eficaz, duradera y trascendente manifestación de vida.

Nuevas estructuras, nuevas técnicas y nuevo espíritu: esperanza cierta de un futuro feliz para el campo que ya se vislumbra y que los hombres podemos y debemos hacer realidad.

### III. CONCLUSIONES.

De cuanto hemos expuesto, ofrecemos las siguientes conclusiones:

*Primera.* La funcionalidad de la propiedad de la tierra se deriva de la naturaleza esencial de este derecho, y se manifiesta así, de modo universal, en el actual momento histórico en que vivimos.

*Segunda.* La propiedad de la tierra en su nueva concepción funcional, además de ser como proyección de la personalidad humana

y garantía de la efectiva libertad de sus titulares, es una institución necesaria para el buen orden y desarrollo de los pueblos y de la comunidad.

*Tercera.* El principio de la funcionalidad de la propiedad de la tierra exige que este derecho, en la plenitud de su contenido y en la organización dinámica de sus elementos, que es la empresa, se reconozca, regule y haga efectivo, de acuerdo con aquél, en cada Estado.

*Cuarta.* La cuestión de la tierra, en cualquiera de sus ámbitos: local, nacional e internacional, debe estudiarse sobre unos mismos principios básicos y universales, que es preciso cultivar y generalizar, los cuales han de constituir el fundamento básico de la Sociología, del Derecho agrario y de la Legislación que ha de regirla.

*Quinta.* El cultivo del Derecho agrario, como ciencia, en sus diversas vertientes, de la investigación, de la enseñanza y de lo pragmático, es una necesidad imperiosa de nuestro tiempo que se manifiesta en el triple campo: de la investigación, para conocer la realidad de la sociedad agraria; de la formación profesional, para preparar a las nuevas generaciones de letrados y agraristas, y de la promoción legislativa, para contribuir positivamente de modo científico a la preparación de una nueva y adecuada normativa legal en favor del campesinado, de la agricultura y de la comunidad política en general.

#### RESUMEN

Se ofrece en este trabajo, por el doctor Sanz Jarque, un estudio originario y especial sobre la nueva concepción funcional de la propiedad de la tierra.

La propiedad de la tierra se concibe, en su esencia, como el más amplio, autónomo y soberano poder sobre superficies aptas para el cultivo en función de la producción, de la estabilidad y del desarrollo.

La función legitima el poder, de modo que, incumplida aquélla, se extingue la *ratio legis* que legitima éste.

Como relación de la vida social, es la propiedad de la tierra la relación jurídico-tipo sobre la que se asientan o constituyen toda clase de relaciones jurídico-agrarias e incluso la empresa, es decir, toda la materia agraria.

Por ello, la propiedad de la tierra constituye la base o contenido principal del Derecho Agrario, pudiéndose definir éste como aquel conjunto de normas que regulan principalmente el especial estatuto jurídico de la propiedad de la tierra y de la empresa agraria.

Termina el trabajo con cinco conclusiones que fueron aceptadas por el Congreso, referidas: a la aceptación universal de la propiedad de la tierra en su nueva concepción funcional; a considerar la propiedad de la tierra como pieza básica en la estructura social de todos los tiempos,

amén de ser una proyección de la personalidad y garantía de la efectiva libertad del hombre; a que la empresa agraria debe asentarse sobre la propiedad; a la necesidad de cultivar unos principios básicos y universales sobre ambas instituciones que inspiren de modo general las nuevas ciencias de la Sociología y del Derecho Agrario, a la vez que la Legislación especial de todos los Estados, y a la necesidad de cultivar el Derecho Agrario como ciencia y como arte en sus diversas vertientes de la investigación, de la enseñanza y de su aplicación práctica al servicio de la agricultura y del campesinado.

#### RÉSUMÉ

Le docteur Sanz Jarque présente dans ce travail une étude originale et particulière de la nouvelle conception fonctionnelle de la propriété de la terre.

La propriété de la terre se conçoit, dans son essence, comme le pouvoir le plus ample, autonome et souverain, sur les superficies aptes à la culture en fonction de la production, de la stabilité et du développement.

La fonction légitime du pouvoir s'exerce de telle façon que, si celle-ci n'est pas remplie, la *ratio legis* qui légitime ce pouvoir s'éteint.

En tant que rapport de la vie de société, la propriété de la terre est le rapport juridique type sur lequel reposent ou se constituent toutes les sortes de relations juridico-agralres et même l'entreprise, c'est-à-dire toute la matière agraire.

C'est pourquoi la propriété de la terre constitue la base ou le fond principal du Droit agraire, celui-ci pouvant se définir comme l'ensemble des normes qui régissent principalement le statut juridique particulier de la propriété de la terre et de l'exploitation agricole.

L'auteur termine son travail par cinq conclusions qui ont été acceptées par le Congrès. Elles portent sur l'acceptation universelle de la propriété de la terre dans sa nouvelle conception fonctionnelle; sur la considération de la propriété de la terre comme une pièce essentielle de la structure sociale de tous les temps, outre qu'elle est une projection de la personnalité de l'homme et une garantie de sa liberté effective; sur le fait que l'exploitation agricole doit se fonder sur la propriété même; sur la nécessité de cultiver des principes essentiels et universels sur les deux institutions qui inspirent généralement les nouvelles sciences de la sociologie et du Droit agraire, en même temps que la législation particulière de tous les Etats et sur la nécessité de cultiver le Droit agraire comme science et comme art aux différents points de vue de la recherche, de l'enseignement et de son application pratique au service de l'agriculture et de la paysannerie.

#### SUMMARY

This work by Doctor Sanz Jarque offers a special, seminal study of the new functional conception of the ownership of land.

The ownership of land is conceived essentially as the widest, most autonomous and sovereign power over areas suitable for cultivation in function of production, of stability and of development.

The function legitimizes the power, so that if the former is not fulfilled, the *ratio legis* that legitimizes the latter is annulled.

In relation to social life, the ownership of the land is the relationship of a juridical type on which are based or established all classes of juridical-

agrarian relationships and even the agricultural enterprise, that is to say the whole substance of agronomy.

The ownership of the land therefore constitutes the principal basis or content of Agrarian Law, which may be defined as the collection of norms which chiefly regulate the special legal status of the ownership of the land and of the agrarian enterprise.

The work ends with five conclusions which were accepted by the Congress, referring to the universal acceptance of the ownership of the land in its new functional conception; to considering the ownership of the land as the basic element in the social structure of all times, apart from being a projection of the personality and guarantee of the effective liberty of man; to the fact that the agrarian enterprise should be established upon ownership itself; to the need to cultivate basic and universal principles about both institutions which would inspire in a general way the new sciences of Sociology and Agrarian Law and at the same time the special legislation of all States; and to the necessity of cultivating Agrarian Law as a science and an art in its different branches of research, of teaching and of practical application to the service of agriculture and the peasantry.