

# LA AGRICULTURA DE GRUPO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Por  
FRANCISCO CORRAL DUEÑAS (\*)

## SUMARIO

I. LA DEFENSA DE LA EXPLOTACION AGRARIA.—II. LA EXPLOTACION VIABLE.—III. LA AGRICULTURA ASOCIATIVA.—IV. LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: A) LA INSCRIPCIÓN DE LAS EXPLOTACIONES. B) CONSERVACIÓN REGISTRAL DE LA EXPLOTACIÓN AGRARIA: a) *Explotaciones adjudicadas por el I. R. Y. D. A.* b) *En la legislación civil común.* c) *Legislaciones forales.*

## I. LA DEFENSA DE LA EXPLOTACION AGRARIA

**E**N los últimos años se viene produciendo en la Agricultura una transformación tal y tan rápida que justifica sobradamente el apresurado intento regulador de la reforma de estructuras, lo que responde a una realidad evidente.

En efecto, se ha pasado repentinamente, en el agro, de una simple economía de subsistencia, en la que bastaba producir lo necesario para el consumo de la familia, o del pueblo como mucho, a una economía de mercado de ámbito no sólo nacional, sino internacional, en la que para competir se precisan medios totalmente distintos de producción. De tener como factor casi único a la tierra se ha pasado a tener que contar también con el capital y maquinaria, por lo que explotar la tierra con óptimos resultados lleva consigo un indudable gasto superior que exigen las técnicas modernas para, después, multiplicar los beneficios.

---

(\*) Registrador de la Propiedad.

En pocas palabras, que para mantener debidamente una explotación agrícola se necesita dinero; y, si no se tiene, hay que buscarlo a crédito. Este es el fenómeno que da la medida del profundo cambio acaecido en la mentalidad rural.

Si antes lo importante era tener mucha tierra y se designaba a los más ricos del pueblo con la rancia y significativa expresión de «mayores contribuyentes», ahora, en cambio, lo importante para el agricultor ya no es sólo la tierra en sí, sino también la técnica y el dinero. Y si el vivir a crédito era considerado por el campesino antiguo como deshonroso, en las comarcas más evolucionadas ya se piensa, con razón, que el crédito no es para tapar agujeros momentáneos, sino para realizar mejoras estructurales productivas o para la puesta en marcha o modernización de explotaciones que aúpen el deficiente nivel de vida que parece endémico en el campo.

Con el doble juego de la adecuada estructuración de la finca y de la explotación agrícola se hace acudir beneficiosamente el capital al campo. Si se persiste en la trituración fundiaria y en la absurda explotación individual e inorgánica de dispersos trozos, a veces inlabrables, se producirá el desplazamiento del agricultor clásico, derrotado y amargado, desde la tierra al suburbio.

Respecto a la finca, sabemos que la concentración parcelaria ha emprendido en España la tarea de recomponer los retazos a que la partición igualitaria del sistema sucesorio común y otras complejas causas han dado lugar.

Pero esta encomiable labor necesita ser complementada, con más urgencia si cabe, con la debida estructuración orgánica de la explotación agraria. En efecto, puede ocurrir, y ocurre con no poca frecuencia en los campos de nuestra Patria, que aún después de concentradas las múltiples parcelas de un propietario en una o pocas fincas mayores, la explotación resultante, con la mejora y todo, siga siendo insuficiente para llevar adelante su hacienda de modo viable, por no llegar a tener la dimensión económica adecuada o por carecer los empresarios de los conocimientos profesionales necesarios para llevar el negocio agrícola. De aquí la justificación de la tarea emprendida para lograr el mayor número de explota-

---

ciones económicamente viables, sean de carácter individual o, mejor aún, asociativo (1).

Claramente se advierte que si la cuestión aparece tintada de términos económicos, entraña a la vez un cúmulo de relaciones jurídicas indudables, ya que se juega con la propiedad y los derechos sobre la tierra, planteándose los problemas de su regulación y aseguramiento para que puedan servir a los fines que se perfilan como inaplazables. Es preciso afirmar, además, que no cabe pensar en una ordenación del campo si no se cuenta con una base jurídica sólida que facilite la movilidad del valor de la tierra rústica y que haga a ésta idónea para toda operación crediticia y, por otro lado, haga imposible o muy difícil todo intento de disgregar la explotación eficiente conseguida.

Una inscripción registral fuerte es el pilar fundamental al que debe tenderse, no como simple protector de un derecho individual, sino en base a una concepción de auténtico servicio destinado al bien común.

Con esta base resultará mucho más fácil conseguir explotaciones que sean económicamente viables, sean individuales o familiares, sean asociativas.

Y aquí entra de nuevo el papel del jurista para estudiar y determinar la esencia de las explotaciones, el encuadre de las líneas clásicas del derecho de propiedad sobre cada finca en las nuevas directrices, las formas de agrupación más aceptables y su regulación y tantos otros aspectos en los que el Derecho debe prestar su ayuda a la Economía.

## II. LA EXPLOTACION VIABLE

Ya vemos como, por imposiciones de la técnica, van entrando en el campo nuevas ideas sobre la estructura básica

(1) Fue en la Ley de 28 de diciembre de 1963, aprobatoria del I Plan de Desarrollo, donde se señaló la acción del Estado en el sector agrario, que, en lo referente a nuestro estudio, se concretó, según los artículos 10 a 14, en la reforma de las estructuras agrarias para el establecimiento de empresas, con las debidas condiciones sociales y humanas y suficientemente dotadas, facilitar la creación o ampliación de las explotaciones para conseguir las dimensiones adecuadas, fomento de la asociación de agricultores para explotación en común, conservación de explotaciones, impidiendo su divisibilidad por debajo de los límites convenientes, facilitando, igualmente, la creación de explotaciones adecuadas y la concesión de préstamos a los agricultores que deseen adquirir las tierras precisas para completar sus explotaciones.

Estas acciones se encomendaron, bajo el rótulo de Ordenación Rural, al que desde entonces se llamó Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural, de acuerdo con el Decreto de 2 de enero de 1964, con nuevo texto de 11 de septiembre de 1965, y que luego plasmó en la Ley de Ordenación Rural de 27 de julio de 1968. El I. R. Y. D. A. ha asumido estas funciones, que se regulan en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

que debe adoptarse para tratar de solucionar, o de paliar al menos, el problema rural.

Si antes se consideró a la finca, a cada finca en su puro sentido objetivo, como unidad de cultivo típica, sobre la que recaían las relaciones jurídicas y económicas dignas de consideración, ahora se contempla más bien el sentido subjetivo configurado por el conjunto patrimonial (fincas, maquinaria, aperos, animales) que gira en torno al empresario agrícola y forma su ámbito de actuación. Junto a la finca «a palo seco», o, más bien, frente a ella, la explotación, con entidad y valor superiores a la mera suma de sus componentes, porque está vivificada por la iniciativa y la organización empresarial.

Y, por último, ha saltado al ruedo, como la más importante, entre otras, la idea de la viabilidad o suficiencia. El concepto de explotación viable ha tenido éxito no sólo en la doctrina, sino en varios textos legales (2), pero se ha temido dar una definición doctrinal o cerrada, dejando sus límites a las circunstancias coyunturales de lugar, cultivo y época.

La viabilidad económica se alcanza cuando la explotación tiene una dimensión suficiente para proporcionar, dados los sistemas de explotación y precios vigentes, una renta socialmente aceptable a los agricultores.

Bajo este prisma, SANZ JARQUE considera viable a una explotación cuando sea capaz de asegurar a la familia que se dedica a su cultivo una renta suficiente para cubrir sus necesidades, sin que haya de recurrir a la ayuda de una fuente exterior, fundándose en la renta que obtienen en ese momento las personas que ejercen ocupaciones no agrícolas (3).

En cada una de las comarcas de ordenación rural, en la década de los 60, se señalaron las dimensiones que debían conseguirse. Tuvimos ocasión de conocer de cerca (y de trabajar en ellas) dos comarcas de la provincia de Guadalajara: la de La Campiña (en la cuenca del río Henares) y la de Atien-

---

(2) Cuando comenzó a actuar la Ordenación Rural, varios trabajos se ocuparon de este punto. Así: «La Ordenación Rural en España», en «Monografía núm. 6 del extinguido Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural», de RAMÓN BENEYTO; otro de FERNANDO CRUZ CONDE, «Estudios de las explotaciones agrarias en las zonas de Ordenación Rural», en el Boletín de Información de dicho Servicio, núm. 12; LUIS GARCÍA de OTEYZA y LEOVIGILDO GARRIDO EGIDO, «Concentración Parcelaria y Ordenación Rural», en la Monografía núm. 8 del Servicio; EMILIO LAMO de ESPINOSA, en «La Agricultura y el Plan de Desarrollo», conferencia en la Escuela Diplomática, publicada en *Revista de Estudios Agro-Sociales* núm. 45, 1964.

En cuanto a la legislación, el concepto se recoge en las normas citadas en la nota anterior.

(3) «Normativa de la C. P. y la O. R.: Reformas de estructuras agrarias», en separata de la *Revista de Derecho Español y Americano*, núm. 3, 1965.

za. A título indicativo reseñamos que en ellas se estimó (4) que la explotación familiar económicamente viable, que absorbe dos unidades de trabajo y un tractor de 40 ó 50 CV., con sus aperos es, para la Campiña, de unas 150 Ha. de secano y de 30 Ha. para el regadío. Para Atienza, comarca de clima frío y casi carente de riegos, estas dos unidades de trabajo podrían atender teóricamente 157 Ha. de secano sobre una base de 600 jornadas; pero considerando el desfase estacional de los trabajos y los imponderables, tanto de tipo meteorológico como averías mecánicas, se reduce al 60 por 100, estimándose por tanto que el tamaño adecuado de la explotación en esta comarca está en las 120 Ha.

En fechas más recientes se fija un módulo que debe alcanzarse en cada comarca como producción anual mínima.

Como ejemplo de explotaciones especiales citaremos las señaladas por los Decretos de Transformación de la zona regable de Lorca y el río Guadalentín (5), lo mismo que en otras de la esfera del trasvase Tajo-Segura, en las que teniendo en cuenta las posibilidades para la explotación hortícola intensiva, bajo cristal o plástico, se fija entre 4 y 10 Ha. para la explotación familiar, según clase de tierras y tipos de cultivo. En consecuencia, se promueve la constitución de explotaciones agrarias que respondan a principios de justicia social y economicidad, para lo que deberán reunir condiciones técnicas y estructurales adecuadas en cuanto a grado de mecanización y modernización del proceso productivo, proporcionando una adecuada remuneración a la mano de obra y a la gestión empresarial, de acuerdo con la coyuntura económica y nivel de vida de la comarca.

Concluimos que es una cuestión puramente técnica y económica determinar en cada momento la extensión que debe considerarse óptima.

Si el agricultor la tiene en su mano, poseyendo, además, los medios adecuados de cultivo, el papel del Estado será ayudarle a mantener esa unidad con incentivos, y debe respetar su autonomía, pero no hasta el punto de permitirle destrozar una explotación que debe conservar aún contra su voluntad.

(4) Según sus correspondientes «Informes Previos», redactados por los Ingenieros Ernesto Calmarza Dalda y Manuel Ajamil Ferrando, respectivamente, que hemos consultado.

(5) El Plan General de Transformación se aprobó por Decreto 1.533/1975, de 5 de junio.

¿Es el Registro de la Propiedad un instrumento apto para conseguirlo? Después lo veremos.

### III. LA AGRICULTURA ASOCIATIVA

El caso más frecuente entre nuestros labradores, por desgracia, es precisamente el de no llegar al nivel de la explotación mínima que les permita actuar dentro de límites económicos racionales.

Para conseguirlo, aparte las compras voluntarias de tierras que se subvencionan y las adjudicaciones de lotes por el IRYDA en las zonas de transformación para completar la producción final agraria mínima, que hemos contemplado antes, los agricultores han de acudir no pocas veces al laboreo colectivo o en grupo.

Mediante la Agricultura asociativa o de grupo, los pequeños y medianos agricultores, bajo diferentes formas o grados de asociación, pretenden superar los defectos estructurales de sus explotaciones para obtener un aumento de la productividad. Los motivos que aconsejan esta unión, a veces de modo perentorio, suelen ser múltiples. Entre los más corrientes están la dificultad de mecanizarse en forma individual, la falta de mano de obra familiar o asalariada, la vejez, cada vez más acentuada, de los empresarios de la comarca, existencia de un porcentaje elevado de propietarios femeninos, emigración creciente a zonas urbanas o industriales y otros varios.

La amplitud sociológica y jurídica del tema es desbordante (6). A los efectos de determinar después su posible encaje

(6) Desde la clásica obra de JOAQUÍN COSTA, *Colectivismo agrario en España* (Madrid, 1898), hasta la actualidad, son innumerables los trabajos sobre esta materia en sus distintos aspectos. Debe verse la encíclica *Mater e Magistra*, del Papa Juan XXIII, en la que se alude a la agricultura de grupo al hablar de la «socialización», para que los mismos agricultores, asociados entre sí, resuelvan sus problemas.

Entre otros, pueden consultarse: JOSÉ LUIS DE LOS MOZOS, «Formas jurídicas de la agricultura de grupo», en *Estudios de Derecho Agrario* (Madrid, 1972, págs. 111 a 117); FRANCISCO LUCAS FERNÁNDEZ, *Relaciones asociativas no societarias en la agricultura española*, Murcia, 1966; ALBERTO BALLARÍN MARCIAL, en *Derecho Agrario*, Madrid, 1965, pág. 318, y «La empresa asociativa y comunitaria», en *Estudios de Derecho Agrario y Política Agraria*, Madrid, 1975, pág. 325; JUAN JOSÉ SANZ JARQUE, en *Derecho Agrario*, Madrid, 1975, pág. 213; JUAN JOSÉ ALVAREZ-SALA MORIS, «Estructuras asociativas sindicales agrarias», en el libro *Jornadas técnicas de Derecho Agrario*, editado por los Servicios Jurídicos de la Organización Sindical, Madrid, 1967.

En julio de 1976 se han celebrado en Zaragoza-Jaca las «Jornadas Iberoamericanas y Europeas de Derecho Agrario», una de cuyas ponencias trataba de la Agricultura asociativa. Entre las comunicaciones presentadas (en fase de publicación por la Universidad de Los Andes, de Mérida, Venezuela) señalamos: LUIS MARTÍN-BALLESTERO COSTEA, «Agricultura asociativa en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario»; FERNANDO HERRERO BATALLA, «Potenciación de la Agricultura asociativa a través de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario»; JOSÉ RAMÓN RUBIO ROFFIGNAC, «Las sociedades civiles en el campo extremeño»; RUBÉN DE MARINO, «La responsabilidad patrimonial de las asoci-

en el Registro, hemos de limitarnos a señalar las diversas formas de estas explotaciones colectivas, a base de una fuerte síntesis, pues son múltiples las modalidades que se muestran en la realidad.

Consideremos:

1. La *comunidad municipal o parroquial*, estudiada por COSTA y ALTAMIRA, que históricamente se ha concretado en los aprovechamientos colectivos o comunales de montes y pastos. Tiene como base una comunidad histórica, de vecindad y normalmente unida por fuertes sentimientos religiosos.

2. Los grupos que se apoyan en la *comunidad familiar*, nacidos en los vínculos de sangre y basados en la casa. El grupo familiar, a la vez que consigue una mayor productividad en la explotación, evita los nefastos inconvenientes de la división hereditaria.

3. La *simple asociación* de miras prácticas, de hechura notarial o en documento privado y no pocas veces verbalmente. Sin personalidad jurídica, son simples acuerdos de colaboración que hemos detectado con frecuencia en el mundo rural; a veces, para acogerse a beneficios fiscales o incentivos estatales, se viste de formas administrativas o sindicales sencillas que les permiten acudir a la protección oficial.

4. Las *sociedades civiles o mercantiles*, cuya posibilidad es evidente en la agricultura, dada la amplitud de los preceptos contenidos en los Códigos Civil y de Comercio. La sociedad no es muy frecuente en el campo como fórmula de grupo y suele obedecer a fines muy concretos de evitar la división de la empresa agraria entre hermanos o unificar la gestión cuando se trata de llevar explotaciones complejas; en tiempos, también pudieron tener móvil fiscal, pues la aportación tiene un tipo impositivo inferior a la venta, pero la ventaja inicial queda neutralizada hoy por el Impuesto de Sociedades, insoportable, prácticamente, para la empresa agraria; esto último motiva un claro decrecimiento de las figuras societarias en el campo.

5. La *cooperativa*, que constituye actualmente, desde el punto de vista legislativo, el instrumento preferido para llevar adelante la agricultura de grupo, gozando de gran predi-

ciones agrarias; EUGENIO LLAMAS VALBUENA, «La sociedad del Código Civil como aportación asociativa en las explotaciones agrarias», y JOSÉ LUIS SÁNCHEZ GIL, «Agriculture Associative».

camento en los ambientes doctrinales (7). La vigente Ley General de Cooperativas, de 19 de diciembre de 1974, la configura como una verdadera sociedad que actúa, en régimen de empresa en común, para la mutua y equitativa ayuda entre sus miembros y al servicio de éstos y de la comunidad.

El desarrollo cooperativista es un fenómeno de carácter casi universal y en España esta figura, aunque no está muy extendida, registra algunos avances y ha obtenido alguna vez intensidades apreciables, tal como ha ocurrido en Zúñiga (Navarra), donde todo el término constituyó una sola explotación (8).

6. Las *Sociedades Agrarias de Transformación*, sucesoras de los Grupos Sindicales de Colonización. Estos tuvieron un gran éxito en la práctica por su flexibilidad y respondieron a la necesidad de dar vida a pequeñas agrupaciones de agricultores con la finalidad concreta de facilitar el cultivo y explotación de sus fincas. Las nuevas Sociedades Agrarias de Transformación se han creado por la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> del Real Decreto de 2 de junio de 1977, pero aún están pendientes su regulación, adaptación y la sistematización fiscal que se anunciaban en la norma creadora (9).

7. Las llamadas «*Empresas comunitarias técnico-laborales*» responden a hechura del IRYDA, como titulares de las explotaciones comunitarias creadas en sus nuevas zonas de actuación. Aparecen por primera vez en el Decreto 593/1974, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Plan General de Transformación de la zona regable del Campo de Cartagena y se ha reproducido el texto del precepto en los siguientes Decretos, que tienen la misma finalidad de las nuevas zonas en que se comienzan mejoras de esta clase. La figura ha pasado del papel a la realidad, que sepamos, en la zona de Almonte-Marismas (Huelva-Sevilla) y es de esperar tenga éxito dadas las ventajas e incentivos que se ofrecen.

El trato preferencial, en lo que nos atañe, se muestra en

(7) Una visión conjunta en el libro *Cooperativismo. Teoría y práctica de las Sociedades cooperativas*, editado por la Universidad Politécnica de Valencia, 1974, recogiendo todas las lecciones y conferencias del curso de cooperación dirigido por JUAN JOSÉ SANZ JARQUE.

(8) Ver «Estudio de la cooperativa de Zúñiga», por MIGUEL BUENO GÓMEZ y FERNANDO CRUZ CONDE, en *Monografía* núm. 2 del antiguo Servicio de Concentración Parcelaria, y *Zúñiga: Amasando cooperativas*, de JAIME ZABALA LEZAUN, Pamplona, 1963.

(9) Sobre su personalidad jurídica y las repercusiones registrales y fiscales de la nueva figura, puede verse nuestro trabajo «Las asociaciones agrarias y la libertad sindical», en la *Revista de Estudios Agro-Sociales*, núm. 104, julio-septiembre 1978, págs. 29 y ss.

la posibilidad de que el IRYDA adjudique un lote o explotación con una superficie entre 50 y 100 Ha. (nótese que son de regadío de óptima calidad) a las Cooperativas, Sociedades Agrarias de Transformación u otras agrupaciones sindicales de agricultores, cuyos miembros realizarán personalmente el cultivo (de acuerdo con el artículo 26-3 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario), siempre que —y aquí está la especialización— se incorporen entre sus socios, al menos, un técnico agrario de grado superior o medio que intervenga de un modo directo y personal en la gestión de la empresa.

La ventaja fundamental del nuevo tipo de empresa agraria es la de asociar trabajo y técnica, por lo que, según BALLARÍN (10), puede convertirse en vértice, tanto de la reforma agraria *strictu sensu*, como de la reforma de la empresa.

#### IV. LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Las breves ideas que sobre la explotación y la Agricultura asociativa hemos recogido tenían como objeto único centrar el tema de las posibilidades del Registro en la tarea de su mantenimiento. Económica y socialmente hemos mostrado el interés evidente de que estas haciendas no se desintegren. Lógico resulta, en consecuencia, que se articule jurídicamente su conservación y defensa.

Por eso procuraremos ver cómo pueden colaborar en esta tarea los libros registrales y la eficacia actual o posible de sus asientos, para lo cual, como cuestión previa, hemos de estudiar si tienen cabida en ellos las haciendas agrarias como tales.

##### A) La inscripción de las explotaciones.

En principio, parece hasta un poco herético plantear esta posibilidad en un sistema hipotecario como el nuestro, donde

(10) Se ocupa de esta nueva modalidad BALLARÍN, en su trabajo «La reforma de la Agricultura en España», integrado en el libro *La España de los años 70*, Madrid 1974, y reproducido en *Estudios de Derecho Agrario y Política Agraria*, ya citado, págs. 968 y ss., especialmente en las págs. 979 y 980.

También la estudia EMILIO PÉREZ PÉREZ, en «Las explotaciones comunitarias técnico laborales», comunicación a las «Jornadas» de Zaragoza-Jaca de 1976 ya dichas.

el Registro gira en torno a la unidad básica o fundamental constituida exclusivamente por la finca. Como dice ROCA SASTRE (11), para el perfecto juego de los principios hipotecarios «es indispensable que la constatación registral se efectúe a base del historial jurídico de cada finca, unificado en la correspondiente hoja que a cada una de ellas se abre al inmatricularlas». Y según JERÓNIMO GONZÁLEZ (12), una de las consecuencias lógicas del principio de especialidad hipotecaria la constituye la cimentación del sistema sobre la inscripción de superficies deslindadas del globo terrestre, descritas con arreglo a pautas rígidas, en asientos numerados correlativamente y en folios separados. Toda la doctrina acepta la misma idea (13). En efecto, desde la redacción inicial del artículo 228 de la Ley Hipotecaria de 1861, hasta el 243 de la vigente, se ha mantenido inmutable el principio de que «el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente».

Pero desde la primera reforma de la Ley, la de 1869, se hizo patente la idea de que había algunas especialidades y en su artículo 8 se especificaba que se considerarían como una sola finca para los efectos de su inscripción registral el territorio, término redondo o lugar de cada foral y las fincas dadas en enfiteusis, aunque estuviesen divididos, si su conjunto quedaba comprendido dentro de los linderos del término. Y el Reglamento para su aplicación, de 29 de octubre de 1870, ya aceptó, en el número 1 del artículo 322, la inscripción bajo un solo número, a solicitud de los interesados, de las propiedades rústicas compuestas por varias parcelas, con tal que estén subordinadas a la casa de labor que las centralice, ampliándose la idea en el artículo 257 del Reglamento de 1915 a la inscripción de las explotaciones agrícolas que formen un organismo bien caracterizado.

Y he aquí como, respetando la idea de «finca» que se ha considerado inmovible por la Ley y la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado (14), la

(11) *Derecho Hipotecario*, tomo II, págs. 60 y 61.

(12) En *Principios hipotecarios*, Madrid, 1931, pág. 256.

(13) Ver recogidas las opiniones en *Comentarios*, de CAMY, tomo I, pág. 658.

(14) La importancia de la finca como eje de nuestro sistema hipotecario arranca desde sus primeras Resoluciones. La de 3 de julio de 1863, respondiendo a una consulta sobre si se inscribiría como universalidad de bienes 59 fincas comprendidas en una escritura de venta o habla de extenderse un asiento por cada finca, contestó la Dirección que si no forman todas una sola heredad

doctrina ha ido poco a poco conformando lo que se ha venido a llamar «finca discontinua» para acudir a supuestos en que resultaría irracional fraccionar lo que es una unidad orgánica, aunque no lo sea física. No se debe descomponer, por el solo hecho de ingresar en el Registro, lo que forma un todo indivisible en el patrimonio y la voluntad del titular.

ROCA dice que cuando entre las diferentes parcelas existe un nexo de dependencia, uso o explotación que hace de todo el conjunto de las mismas una unidad económica, la conexión física de la colindancia es sustituida por la conexión económica de unidad orgánica de explotación, dependencia, servicio, accesoriadad o subordinación (15).

En el mismo sentido, BUENAVENTURA CAMY justifica esta concepción con el argumento de que las cosas individualizadas pueden agruparse para formar un ente superior, cuya utilidad sea bastante mayor que la suma de las utilidades parciales de todos sus componentes. «Si la economía obliga —dice— a una explotación agrupada de bienes por ser mayor su utilidad, que al serlo para el propietario lo será indirectamente también para la Nación, esta unidad económica sería siempre precaria si no fuere reconocida también en un sentido jurídico.» Y pone como ejemplo ilustrativo las disposiciones que estimulan en el sector agrícola la unión de varios cultivadores para explotar sus fincas (16).

FERNANDO MUÑOZ CARIÑANOS y JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA opinan que para delimitar la finca, más importante que la línea poligonal que la cierre, debe ser la línea ideal, meramente jurídica, que delimita el objeto del derecho. La finca material, según los citados, se considera ampliada por el concepto de «finca funcional», que la considera como la unidad de destino económico que representa. Al inscribirse como una sola finca varias parcelas discontinuas que forman una unidad orgánica no estamos, por supuesto, ante un trozo

o pago, deben hacerse 59 asientos con arreglo a lo ordenado en la Ley Hipotecaria. Y la de 24 de noviembre de 1876 sienta que, según la doctrina clara y terminante de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad debe llevarse abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente y señalándola con el número propio y distinto, y para resolver las dudas que puedan surgir en cada caso respecto de lo que se entiende por finca, es preciso tener presente que el espíritu y fin de la Ley se dirige principalmente a conservar en el Registro la unidad territorial de las fincas para darlas a conocer con más facilidad.

Este principio de la finca-unidad registral ha sido celosamente guardado. Pueden verse más Resoluciones en *Comentarios a la legislación hipotecaria*, de BUENAVENTURA CAMY, Granada, 1969, tomo I, pág. 644.

(15) *Derecho Hipotecario*, tomo II, pág. 63.

(16) En *Comentarios*, citados, págs. 670 y 671.

de terreno cerrado por una línea poligonal, ni tampoco ante un conglomerado de parcelas, sino, más bien, ante una unidad atendiendo a su destino económico (17).

El explicable temor de la doctrina hipotecaria de que el folio real con base en la finca viniese a caer, por vía de cada vez más elásticas concesiones y ampliaciones, en folios personales semejantes a los de otros sistemas registrales más débiles, ha hecho que, de siempre, se haya mirado con recelo todo intento innovatorio sobre este punto.

De ahí la cautela de las expresiones de los textos legales iniciales («Se considerarán como una sola finca... para los efectos de su inscripción...») y las construcciones doctrinales que enfocan a la explotación agraria como una finca aunque «discontinua».

Ya está mejor orientada la tesis de la «finca funcional», que supone un peldaño muy próximo a la meta, que se salva con sólo dejar sentado que la inscripción, como un todo, de la explotación agraria no roza para nada con el sistema de folio registral por finca, ni trata de menoscabarlo en absoluto. La finca sigue y seguirá siendo el centro de nuestros principios hipotecarios, pero los nuevos hechos de nuestra época precisan de su tratamiento específico.

Esta ha sido la postura de la vigente Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. En su artículo 8.º, 2.º, no recurre a asimilaciones forzadas, sino que, lisa y simplemente, dice que «se inscribirá como una sola finca, bajo un mismo número, toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes».

El Reglamento Hipotecario aclara la disposición legal, y bajo el prisma común de la unidad de explotación establece en su artículo 44 que se inscribirán bajo un solo número, si los interesados los solicitaren, entre otros casos:

«Segundo. Los cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, cercados, torres, caseríos, granjas, lugares, casales, cabañas y otras propiedades análogas que formen un cuerpo de bienes dependientes o unidos con uno o más edificios o una o

---

(17) «Identificación de fincas rústicas». Comunicación al II Congreso de Derecho Registral de Madrid. Tomo II de las Ponencias, editado por el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, Madrid, 1975, pág. 260.

varias piezas de terreno, con arbolado o sin él, aunque no lindan entre sí ni con el edificio, y con tal de que en este caso haya unidad orgánica de explotación o se trate de un edificio de importancia al cual estén subordinadas las fincas y construcciones.»

«Tercero. Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual.»

El número segundo del precepto reglamentario, aún mencionando el requisito de la unidad orgánica de explotación, hace girar más bien el eje de la inscripción en un solo folio en el dato de la subordinación de las diversas suertes a un edificio o casa de campo que les sirve de centro, quizá como símbolo representativo de la unidad empresarial. Es un precepto añejo, pues, según hemos dicho, ya aparece en el Reglamento de 1870, respondiendo a la doctrina que consideró una sola finca registral a los llamados cortijos, dehesas, masías y otras unidades agrarias tan tradicionales como indiscutibles en nuestras diversas regiones.

El número tercero, como nos explica LA RICA (18), se introduce en el Reglamento de 1947 y obedece también al principio de unidad orgánica de explotación, aquí, como única razón de su tratamiento unitario, al no existir casa de labor o edificio que sirva de nexo de unión entre las varias suertes de tierra no colindantes.

Por curiosa paradoja, este precepto reglamentario que ahora brinda la clara posibilidad a la Agricultura asociativa para su entrada en el Registro, se concibió en su redacción más bien como una restricción a la norma legal. En efecto, el artículo 8.º, 2.º, de la Ley Hipotecaria, reformada en 1944, fue objeto de crítica y era preciso introducir restricciones a la facultad incondicionada de unificar fincas, amparada en una pretendida unidad orgánica de explotación, cuya calificación se presentará siempre dificultosa por imprecisa (19).

(18) *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario* (de 1947). Publicado por el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, Madrid, 1949, págs. 60 y 61.

(19) Así lo constataba LA RICA en sus *Comentarios a la Ley de reforma hipotecaria*, Madrid, 1945, pág. 63. Decía que es abusiva la pretensión de inscribir en un solo folio registral diversas tierras, distantes varios kilómetros entre sí, pretextando constituir una unidad de explotación, dependiente quizá de una casa sita en población y, por tanto, fuera del ámbito rural. Sigue dicién-

La primera condición, o sea, que la explotación agrícola tenga un nombre propio que sirva para diferenciarla, no supone una dificultad demasiado grave, pues es tendencia de la nueva agricultura resaltar tipos de cultivo y calidades específicas mediante marcas, rótulos o nombres diferenciadores.

La segunda tiene ya un mayor contenido técnico y agronómico, ya que exige que esa unidad de explotación tenga una organización económica que no sea la puramente individual. He aquí como un precepto, concebido en principio como restrictivo, encaja hoy plenamente con las directrices de un cultivo colectivo planificado, que tiende abiertamente a las estructuras comunitarias. Está claro, pues, que la explotación agraria llevada por sociedades, cooperativas, asociaciones o grupos, sean familiares o de ámbito más amplio, que goza de la protección de las leyes agrarias y económicas, tiene también la posibilidad de acogerse, como conjunto, como unidad organizada, al asidero seguro del Registro para tener acceso al crédito y para proteger su intangibilidad como veremos.

Lo que tampoco tiene duda, a nuestro entender, es que tanto las explotaciones familiares como comunitarias (y con mayor razón si las primeras se constituyesen en «Patrimonios Familiares») adjudicadas por el IRYDA en sus actuaciones de transformación y mejora encajan en el Registro con sus características y régimen propios.

El llamado «lote», en la terminología interna del Instituto, se suele componer de la vivienda familiar en cada poblado, una o varias parcelas de secano o regadío y una participación indivisa en los elementos «comunales» de la zona (espacios para pastos o leñas, abrevaderos, caminos, instalaciones de provecho comunitario, etc), todo lo cual forma la explotación, que es indivisible e intransmisible, por partes, según veremos, por lo que es lógico que aparezca como tal unidad en el Registro a efectos de su conformación y defensa.

En definitiva, pues, con el respeto total a la unidad finca, como básica para nuestros principios hipotecarios, que no permiten la inscripción por títulos o personas, con las garan-

---

do que, en rigor, un propietario de varias fincas de secano que las cultiva directamente, con las mismas yuntas y con idéntica mano de obra, podría sostener con razón que tiene montada una explotación agrícola con unidad orgánica, por someter al conjunto de sus fincas a un plan racional y concertado de siembras y barbechos, de cultivos, abonos y labores y, por tanto, podría pretender, con la Ley Hipotecaria en la mano, que sus fincas se inscribiesen como una sola. Y termina, con la piedra angular de la cuestión, diciendo: «De aquí al folio colectivo hay un solo paso».

tías necesarias para evitar que se llegue al «folio colectivo», la legislación española contiene ámbito y normativa suficientes para que el acertado juicio del Registrador, al calificar, pueda encuadrar y recibir a esta figura ya insoslayable de nuestra realidad campesina que es la explotación agraria, familiar y asociativa.

Aunque la inscripción no puede alcanzar a todos los elementos de la explotación como tal (deudas, créditos, contratos, animales, aperos o muebles no incorporados de modo inseparable, etc.), sino sólo a los inmuebles por naturaleza y por destino que la constituyen, únicos aptos para ingresar en el Registro, hay que reconocer, como dice BALLARÍN (20), que esto es suficiente para proteger la unidad de la empresa en el ámbito hipotecario.

Veamos cómo se realiza esa protección, los intentos legislativos frustrados y las posibilidades futuras.

#### B) Conservación registral de la explotación agraria.

El hecho, que ya hemos reseñado, de que a partir del Reglamento Hipotecario de 1870 se aceptase la posibilidad de acoger la hacienda agrícola, como tal, en el Registro de la Propiedad, muestra por sí sólo que su inscripción se verifica así, y no finca por finca, precisamente para poder proteger la unidad orgánica con que aquélla ha sido concebida. La regulación hipotecaria captó la realidad ofreciendo sus inmejorables posibilidades de aplicación a la finalidad de conservar la explotación; coincidió con las tendencias doctrinales (21) y proyectos legislativos (22).

(20) *Estudios*, varias veces citados, pág. 470, recogiendo el trabajo «Explotación y empresa agraria», publicado en *Revista de Derecho Agrario*, 1954, pág. 179.

(21) Jesús LÓPEZ MEDEL, en su artículo «La política familiar en relación con las unidades agrarias» (publicado en *Revista de Estudios Agro-Sociales* núm. 47, abril-julio de 1964, pág. 57), reseña que fue el Registrador PAZOS Y GARCÍA, en la Memoria publicada en 1900, que obtuvo el Premio del Conde de Toreno, con el título *Disposiciones que podrían impedir en España la división de las fincas rústicas, cuando ésta perjudica al cultivo*, quien recuerda a la institución del «Hogar rústico». Este tema fue planteado por una comisión que elevó al Gobierno unas conclusiones que, en resumen, eran: El dueño de fincas contiguas a su casa habitación o separadas de ésta por menos de 500 metros o las más distintas que sean complementarias de la explotación agrícola, podría obtener, para esta unidad agrícola, la declaración de indivisibilidad bajo la denominación de «Hogar rústico». El *leit motiv* que se aduce es el interés del cultivo y las circunstancias y situaciones de los interesados desde el punto de vista de la agricultura, inspirándose en sostener la integridad de estas unidades agrarias.

(22) El Proyecto de Ley de Concentración Parcelaria de 1907, en el que fue ponente el citado Pazos, regulaba, en sus capítulos II y III, las explotaciones agrícolas indivisibles y las familiares. En los artículos 12 a 20 determinaba los requisitos de éstas en cuanto a superficie y productividad, exigiendo en todo caso que rindiesen lo suficiente para sostener sin penuria una modesta familia labradora. La explotación era, por supuesto, indivisible.

Lo mismo podríamos decir respecto a los considerandos jurisprudenciales, que también han venido a reconocer la indudable entidad de la explotación como tal, protegiendo su concepción unitaria cuando el derecho vivo, en casos concretos, ha pedido su protección (23).

La parte patrimonial de la empresa agraria —la explotación o hacienda— se rige, en lo sustantivo, por la legislación civil general o la específica de tinte social que le resulte aplicable en cada caso. Y el Registro, por supuesto, habrá de ceñirse a esas normas sustantivas que vamos a ver en lo referente a la conservación de estas unidades agrarias.

a) *Explotaciones adjudicadas por el IRYDA:*

Empecemos por las explotaciones especiales o de carácter social, resultantes de las adjudicaciones del IRYDA, y que son:

1. *Huertos familiares*, cuyo disfrute tan sólo se atribuye a los trabajadores empleados en explotaciones, según el artículo 21 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, son unidades indivisibles, cuya sucesión se regula por el Decreto de 12 de mayo de 1950, según la 8.ª Disposición Transitoria de la propia Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Inscritos como tales en el Registro, no hay posibilidad de segregaciones o divisiones posteriores.

2. *Explotaciones familiares*, cuyo régimen ya hemos estudiado, constituyen igualmente una unidad indivisible, integrada no sólo por los bienes que el Instituto adjudique (artículo 21), sino también aquéllos que ya eran propios del ti-

(23) En relación con la facultad que concede el artículo 1.056-2 del Código Civil al padre que en interés de su familia quiere conservar indivisa una explotación agrícola de adjudicarla, a uno de sus hijos, disponiendo que se satisfaga su legítima en metálico a los restantes, el Tribunal Supremo apoya la idea en su Sentencia de 19 de mayo de 1951, sentando, frente a los recurrentes, que «la unidad de la explotación no necesita de una prueba terminante, porque constando ya en el testamento constituye una situación jurídica que no necesita ya de más prueba, sino que, por el contrario, son los que la impugnan los que tienen que demostrar los hechos en que basen su impugnación». Y en cuanto al requisito de «la voluntad del padre de conservar indivisa una explotación agrícola —se dice— no necesita más fundamento que esa voluntad».

Y la Sentencia de 26 de febrero de 1963 ha dicho que si bien la Sala de lo Social, en 11 de diciembre de 1946 estableció el principio de que el arrendatario de distintas fincas arrendadas puede retraer las que le convenga y desdeñar el retrato de las restantes, ello es salvo en el supuesto de que las diversas fincas constituyan una unidad agrícola de explotación..., pues el retrato que regula el artículo 16 del Reglamento tiene como elemento real los predios dados en arrendamiento o aparcería (en este caso comprendía 10 fincas y sólo se retraían seis), que si están articulados en una explotación unitaria han de ser retraídos todos ellos, porque, en realidad, esta unidad constituye el objeto de la convención..., que no puede ser rota porque así convenga al aparcerero y retrayente. (Esta Sentencia es comentada favorablemente por BALLARÍN, en *Revista de Derecho Privado*, mayo de 1964, pág. 481.)

tular, cuya explotación se completa (art. 25-2). Todos quedan integrados en igual normativa al ser la misma su finalidad: conseguir una hacienda de magnitud y características tales que permitan un nivel de vida decoroso a la familia tipo. Puesto que la adjudicación en propiedad de estas explotaciones se inscribe necesariamente en el Registro de la Propiedad (artículo 34-5 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario), esta misma Ley confía a la función calificadora del Registrador la imposibilidad de llevar a cabo cualquier actuación disgregadora. Estos actos vetados se concretan en el artículo 28, diciendo que no se podrá, sin autorización del Instituto, desafectar todos o algunos de los elementos inmobiliarios que integren una Explotación Familiar, constituida o completada por el IRYDA, así como dividir dichas explotaciones, transmitir o gravar todo o parte de cualquiera de tales elementos inmobiliarios. Cuando medie la autorización o se cumplan las condiciones para las transmisiones en principio prohibidas, dicho artículo 28 extrema las medidas conservatorias al decir que los inmuebles adquiridos en sustitución de los enajenados quedarán afectos a la explotación y, si fuera ésta en globo la transmitida, seguirá sujeta a las prescripciones de la Ley.

3. *Explotaciones comunitarias* que quedan sometidas al mismo régimen de las familiares, ya visto, tanto respecto a la Entidad social beneficiaria (art. 26-3) como en cuanto a las participaciones de los asociados (art. 26-4). Hay, por tanto, prohibición de fraccionamiento, amparada en los asientos donde constan la naturaleza especial y el régimen de estas figuras de la Agricultura de grupo. El Registro tiene aquí también papel decisivo para garantizar la intangibilidad de la hacienda asociativa formada.

4. *Patrimonios Familiares*, que fueron inicialmente declarados indivisibles en la Ley de 15 de julio de 1952 por ser unidades integradas por la casa de labor, tierras adscritas, elementos de trabajo, granjas y, en general, los bienes y derechos inherentes a la explotación. La figura no ha pasado a la realidad y menos lo hará con el carácter, a la vez voluntario y fuertemente formalista, que le atribuye ahora la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en sus artículos 36 a 42. Pero aquí hemos de resaltar que el Patrimonio se considera indivisible, estableciéndose, además, su transmisión en reglas que chocan

---

abiertamente con el sistema sucesorio del Código Civil y no siempre se adaptan a los forales. Como aquí la inscripción de los actos referentes al Patrimonio Familiar tiene precisamente carácter constitutivo (art. 39 de la L. R. D. A.), la eficacia del Registro podría ser total.

5. *Concentraciones especiales.*—Aunque en el sistema de concentración parcelaria se articula su conservación agronómica tomando como base únicamente la finca, la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario ha introducido dos retoques fundamentales que suponen un auténtico giro hacia la defensa de la explotación:

- Por una parte, entre las finalidades de la concentración se reseña la de «adjudicar contiguas las fincas integradas en una misma explotación, aunque pertenezcan a distintos propietarios» (art. 173-b). En la Ley de Concentración Parcelaria de 1962 el precepto que le servía de antecedente (art. 2) lo condicionaba a la concentración por propietarios que era preferente en todo caso; de modo que se podía incluso fraccionar una explotación llevada por una Cooperativa, Agrupación o un solo arrendatario, aparcerero o usufructuario, si fuese ello preciso para unir en coto redondo las fincas del mismo dueño dadas en diversas llevanzas. El cambio, como se ve, es fundamental a los efectos de procurar el robustecimiento y la conservación de las explotaciones orgánicas ya en funcionamiento.
  - Por otra, se ha recogido del antiguo artículo 22 de la Ley de Ordenación Rural de 1968 la operación llamada vulgarmente «reconcentración», que consiste, ni más ni menos, que en perfeccionar la mejora antes realizada uniendo explotaciones en base a las fincas que ya fueron concentradas. La Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, en el artículo 177, faculta al Ministerio de Agricultura para revisar la concentración cuando, como consecuencia de un proceso de agrupación de explotaciones o aumento de la dimensión de las mismas, los agricultores de una zona concentrada puedan mejorar sustancialmente la estructura de aquéllas. Para ello bastará la solicitud del 75 por 100 de los propietarios de la zona
-

previamente concentrada o de los dueños de más del 50 por 100 de la superficie, cualquiera que sea su número.

Aunque la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario no dice expresamente que las explotaciones así resultantes sean indivisibles, creemos que deben aplicárseles por analogía las normas que en el artículo 30 dedica a la protección de las explotaciones familiares o comunitarias adjudicadas por el Instituto; la *ratio legis* es la misma y no es cosa de dejar que se pierda una labor social costosa por pruritos de legalidad literalista. La concentración se conserva por fincas cuando se realiza por fincas; cuando se concentran explotaciones y además por procedimientos específicos, deben protegerse las explotaciones. De este modo tendremos el escalón inicial, para tender, a través de la agricultura de grupo, a las explotaciones óptimas que permitan no sólo una vida digna al agricultor, sino un nivel de competencia, una economía de mercado y un acercamiento a la paridad con la industria. La meta puede parecer quimérica, pero hay que intentarlo. Y también aquí el Registro puede tener un papel si protege a estas explotaciones de impremeditados y perjudiciales actos dispositivos.

¿Cómo se harán constar registralmente estas restricciones a la normal facultad dispositiva de los titulares?

Creemos, con PEÑA (24), que estas prohibiciones legales requieren, para producir efectos, una especial declaración administrativa y, por tanto, deben constar en el Registro de un modo expreso, según se deduce de la norma primera del artículo 26 de la Ley Hipotecaria. Se trata, al igual que decíamos al hablar de las fincas indivisibles, de hacer constar en las inscripciones que estas explotaciones están sujetas a un estatuto especial, aplicando las normas que señalan los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento para conformar el verdadero contenido de los derechos. Aquí las prohibiciones de disponer forman parte del régimen del derecho inscribible y afectan a su naturaleza y extensión, configuran su contenido y ejercicio. Naturalmente, no será preciso repetir de modo detallado las prohibiciones en cada inscripción: en las fincas se hacen constar, simplemente, que son in-

(24) MANUEL PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS en su conferencia «La conservación de las unidades agrarias en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario», publicada en *Serie Monográfica* núm. 3, del I. R. Y. D. A., pág. 99.

divisibles; aquí se puede hacer igual o bastará también con que quede claro que los bienes inscritos están afectos al régimen peculiar que la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario señala para sus citadas explotaciones especiales.

Consecuencia de lo dicho será que los terceros en quienes concurren las circunstancias del artículo 34 de la Ley Hipotecaria no pueden resultar afectados por este régimen especial si adquieren inmuebles en cuya inscripción no conste tal limitación. Claro que el requisito de la buena fe resultará especialmente difícil si el Notario y el Registrador han cumplido con las obligaciones que les impone la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (art. 92-5 en relación con el 207) de advertir en el documento expresamente el primero y hacer constar el segundo en las notas de despacho, la existencia de las operaciones de la transformación de la zona en que se encuentre la finca o explotación de que se trate.

b) *En la legislación civil común:*

Fuera del régimen especial del IRYDA, ¿qué puede hacer el Registro en la conservación de las explotaciones agrarias en general?

Aquí el panorama, por poco efectivo, es menos consolador, pero no por culpa de la legislación hipotecaria, sino de la sustantiva.

El Registro, igual que en los anteriores casos específicos, tiene capacidad, en su actual organización, para definir y proteger debidamente a las explotaciones agrícolas en general y lo hará si los supuestos económicos y sociales determinan la necesaria norma legal que lo regule; de momento, nuestra legislación civil no proporcionará base para mayores actuaciones registrales.

Sólo un intento ha habido en España con categoría y empaque legal, pero no llegó a aplicarse. Tomando como antecedente la regulación del Patrimonio Familiar de Colonización, la Ley de 14 de abril de 1962, sobre Explotaciones Familiares, consideró a éstas como indivisibles, no sólo en cuanto a su titularidad dominical, sino también en lo referente al cultivo, pues prohibía la cesión parcial en arrendamiento o aparcería

---

si con ello la explotación quedaba por debajo del límite mínimo. Esta Ley, que contaba como única medida coercitiva la posibilidad de expropiar la explotación familiar indebidamente dividida, no llegó a aplicarse por falta de desarrollo de sus preceptos, ya que no se fijó la superficie protegible. La crítica le fue adversa (25) y, finalmente, se certificó su defunción por Ley de 21 de julio de 1971, alegándose su falta de efectividad práctica.

La verdad es que hay causas más complejas, enlazadas con el propio sistema sucesorio y familiar, de fuerte arraigo, que sería preciso alterar para conseguir resultados apreciables (26).

Lo difícil es, precisamente, saber cuáles son las directrices más indicadas para obtener una reforma del Derecho sucesorio español, compatible con la idea de la conservación de las explotaciones agrarias (27).

JOSÉ LUIS DE LOS MOZOS opina que aunque se haya dicho que el Código peca de individualismo y que sus normas sucesorias han agravado el fraccionamiento de la propiedad rural y son contrarias a la conservación de las explotaciones agrarias, mientras que, por contraste, los Derechos forales cons-

(25) FRANCISCO GÓMEZ Y GÓMEZ JORDANA, en «Problemas jurídicos de la concentración parcelaria», *Serie Monográfica n.º 3*, de dicho extinguido Servicio, Madrid, 1963, págs. 53 y 54, decía que esta Ley «será muy difícil de aplicar en la práctica porque en ella, después de distinguir correctamente en su preámbulo los conceptos de finca y explotación, se confunden ambas ideas en el articulado, prohibiendo la división de fincas de extensión inferior al doble de la señalada para la explotación familiar e ignorando, por lo tanto, que una explotación puede estar formada por varias fincas y que no hay razón alguna para aspirar, ni siquiera dentro de las finalidades pretendidas por la Ley, a que cada una de las fincas que integran la explotación baste por sí sola para sustentar a una familia. Estos graves defectos de la Ley darán lugar a insuperables dificultades en el momento de su puesta en práctica, por lo que es muy posible que se modifique o que quede inoperante por falta de desarrollo».

JESÚS LÓPEZ MEDEL, en «La política familiar en relación con las unidades agrarias» (*Revista de Estudios Agro-Sociales*, núm. 47, 1964, pág. 62), se duele de que no se pueda esperar mucho de esta Ley, a pesar de las claras bases del propósito del legislador. Añade que «quizá nos encontremos con las consecuencias propias de una legislación planteada sin base previa real, social, jurídica y administrativa. Porque si se previeron los fines con nitidez y aun los efectos, faltó haber implicado previamente, o haberlos establecido los instrumentos eficientes para hacer real la explotación familiar agraria, que hubiera sido el máximo exponente de lo que es una política familiar en relación con las unidades agrarias».

(26) Puede verse el extenso y a la vez profundo estudio de BALLARÍN «El Código Civil y la Agricultura», en *Revista de Estudios Agro-Sociales* núm. 2, 1953, págs. 7 a 90. En él compara los sistemas del Código y forales en cuanto a la propiedad rural, las fincas y explotaciones indivisibles, las sucesiones y el régimen matrimonial de bienes.

Es clásico el de ROCA SASTRE, «La necesidad de diferenciar lo rural y lo urbano en materia de Derecho Sucesorio», en *Anales de la Academia Matritense del Notariado* (1943, pág. 339).

(27) MANUEL PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, que expone un cuidadoso cuadro en su trabajo «La conservación de las unidades agrarias», en *Anuario de Derecho Civil*, tomo XII, Madrid, 1959.

Posteriormente, en su conferencia de 28 de noviembre de 1974 en el I. R. Y. D. A., formula una crítica del régimen de conservación de las unidades agrarias basada:

1.º En que la rigidez de las explotaciones puede determinar, al transcurrir el tiempo, una superestructura anquilosada y el arraigo de una población conformista y excesiva.

2.º En que consagra soluciones típicas de una sociedad estática que contrastan con la nueva sociedad.

Puede verse dicha conferencia, bajo el título «La conservación de las unidades agrarias en la L. R. D. A.», en *Estudios Monográficos* núm. 3, del I. R. Y. D. A., Madrid, 1976, págs. 99 y ss., especialmente en págs. 118 y 119.

tituyen la base familiar y sucesoria de un auténtico Derecho Agrario, esto es sólo una parte de la verdad o una verdad a medias. En efecto, si hay instituciones forales que sirven para esa defensa de las explotaciones, hay también un aspecto negativo constituido por su espíritu arcaico que lo hace poco apto para aplicar sus normas al moderno Derecho Agrario. Así, por ejemplo —dice—, la idea de «casa» como centro conservador del patrimonio familiar no puede servir para contentar la crisis de una sociedad estática, encerrada en un apacible mundo rural, cuando a ella llegan las tensiones de la sociedad moderna, en la que aquélla tiene que estar inmersa. Por eso, el lado de las disposiciones especiales de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, para mantener indemnes las explotaciones familiares, no debe olvidarse la posibilidad de instrumentar la reforma en el ámbito del Código Civil, ampliando las normas de los artículos 1.056 y 1.062 que permiten la partición del testador y la posibilidad de conservar indivisa una explotación en interés de la familia, junto con el artículo 829 del propio Código, que al regular la mejora en cosa determinada señala que si el valor de ésta «excediera del tercio destinado a mejora y de la parte legítima correspondiente al mejorado, deberá ésta abonar la diferencia en metálico a los demás interesados». Considerar a la explotación como cosa determinada responde a la tradición jurídica que arranca de varios Fueros municipales y es idea que prevalece en la doctrina, por lo que esta mejora es una institución muy aprovechable para conseguir los fines aquí contemplados (28).

c) *Legislaciones forales:*

Fuera de la normativa del Código Civil, la idea de la conservación de las explotaciones está plenamente admitida, con mayor efectividad, en las diversas regiones de legislación especial:

— En *Galicia*, el artículo 84 de la Compilación, de 8 de diciembre de 1963, establece que «el ascendiente que quisiere

---

(28) JOSÉ LUIS DE LOS MOZOS en «La sucesión de las explotaciones agrarias», págs. 271 a 291 de *Estudios Monográficos*, núm. 3, del I. R. Y. D. A.

conservar indivisos un lugar o una explotación agrícola podrá adjudicarlos íntegros a cualquiera de sus hijos o descendientes, por actos *inter vivos* o *mortis causa*, y aunque las suertes de tierras esten separadas». Tras aclarar que esta adjudicación implica mejora en las siete quinceavas partes de la herencia, se concluye estableciendo que «cuando el ascendiente haya hecho uso de esta facultad se satisfarán a los demás herederos forzosos sus legítimas, o las porciones de mayor entidad en que los instituya, con metálico u otros bienes si los tuviere». Para que no quede duda, el artículo 85 determina que en el caso de haberse efectuado esta mejora del derecho de labrar y poseer, «la casa petrucial y su era, corrales y huerto unidos se reputarán indivisibles tanto en la sucesión *mortis causa*, testada o intestada, como en las particiones que el ascendiente hiciera en vida».

— En *Cataluña*, donde la legítima no está constituida por una «pars bonorum», sino que, según el artículo 122 de la Compilación de 22 de julio de 1960 confiere a las legítimas un valor patrimonial («pars valoris bonorum»), esto permite al heredero instituido conservar indivisa la explotación pagando en metálico lo que corresponda. Igual cabe decir de la Compilación de Baleares de 19 de abril de 1961, ya que el artículo 82, para Ibiza y Formentera (las llamadas «Islas Pitiusas»), dispone que el heredero puede inscribir en el Registro los bienes heredados y disponer de ellos «sin perjuicio de la afección real de dichos bienes a la efectividad de la legítima», que supone una valoración y pago en metálico a los otros legitimarios.

— En *Aragón*, la sociedad continuada, el usufructo viudal y la legítima colectiva pueden concentrar en una sola voluntad administradora (arts. 60, 72 y 119 de la Compilación de 11 de abril de 1967) los bienes constitutivos de la casa familiar, que no se distorsiona por la muerte del padre.

— En *Navarra* también hay base para mantener indivisa la explotación de la familia por medio del usufructo de fidelidad y la atribución formal de la legítima (Leyes 265 y 267 de la Compilación de 1 de marzo de 1973).

— En *Vizcaya* igual se puede conseguir la continuidad de la hacienda agrícola con el sistema de la libertad de testar sentido en el artículo 23 de su Compilación de 30 de julio de

1959, reafirmado del modo más absoluto para la tierra de AYALA en el artículo 62.

Así, pues, tanto en los supuestos de los artículos 1.056, 1.062-2.º y 829 del Código Civil como en los de la libertad de testar más o menos amplia de las Compilaciones Forales, el Registro de la Propiedad recibe y guarda para transmisiones posteriores la explotación agrícola como tal y sirve perfectamente para proteger su proyección social.

Para los casos de hallarse autorizado el heredero a pagar las legítimas en efectivo o en bienes no inmuebles, como son en Galicia, Cataluña y Baleares, que hemos visto la Ley Hipotecaria, a partir de su reforma de 1944, introdujo el artículo 15 en el que se regula el modo de hacer constar en el Registro los derechos del correspondiente legitimario de parte alícuota que no puede, por el mismo motivo, promover el juicio de testamentaria. Con ello, a contrario *sensu*, también se aclara y consolida registralmente la situación del heredero continuador de la explotación familiar, lo que repercute, en definitiva, en la conservación de ésta; bástenos con reseñarlo, sin entrar en el estudio, que aquí no interesaría, de los diversos problemas que presenta este poco claro y difuso precepto (29).

Concluyendo, cualquiera que sean las corrientes que sobre la explotación agraria aparezcan en aras de las coyunturas económicas cambiantes, hemos de reafirmar las ideas expuestas sobre las posibilidades del Registro. Se considere como preferible a la hacienda familiar o a la explotación comunitaria (en cualquiera de sus posibles facetas, cooperativista, societaria y hasta colectivista) la Institución registral está perfectamente dispuesta para recibir las directrices de la legislación civil y social, como hasta ahora lo ha hecho, para fortalecer con sus asientos toda obra que en este importante ámbito rural se lleve a cabo.

Con razón se dice en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944, básicamente vigente, que a pesar de que

---

(29) Puede verse su estudio en RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, tomo II, página 662 y ss., quien opina que el artículo 15 de la Ley Hipotecaria sólo se aplica a Cataluña. Creemos que también debe aplicarse a los supuestos citados de posibilidad de pago en metálico de las restantes legítimas, o sea, no sólo en Cataluña, sino, también, en Galicia, Ibiza y Formentera; así opina BUENAVENTURA CAMY en *Comentarios a la legislación hipotecaria*, vol. III, pág. 637, donde también se contemplan las cuestiones de este artículo 15. Puede verse, igualmente, RAMÓN DE LA RICA ARENAL en *Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria*, Madrid, 1945, y *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario, primera parte: Innovaciones*, Madrid, 1948. También el trabajo «La legítima catalana y el Registro de la Propiedad», de JOSÉ URIARTE BERASÁTEGUI, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1950, pág. 385.

la función social de la riqueza inmobiliaria implica profundas transformaciones de su régimen jurídico, no serán indispensables hondas innovaciones en los principios hipotecarios, ya que éstos se desenvuelven con independencia casi completa del fin económico y social de la propiedad.

#### RESUMEN

La debida estructuración de la explotación agraria es una de las cuestiones que impone la actual economía de mercado, para lo que dicha explotación necesita ser defendida, tanto en su aspecto puramente económico, como en el jurídico, que la hace susceptible de derechos y la constituye en garantía para el crédito. Por eso se contemplan brevemente en este estudio la viabilidad de la explotación individual, muy pocas veces suficiente, y las posibles soluciones asociativas al problema, para entrar después, con mayor amplitud, en lo que constituye el centro de este trabajo, o sea, el estudio de la explotación como tal en el Registro de la Propiedad.

Las leyes que regulan esta institución, nacidas a mediados del siglo pasado, sólo parecían contemplar la finca como única unidad territorial susceptible de derechos inscribibles. Sin embargo, pronto hubieron de recogerse los supuestos tradicionales de nuestros campos y hoy está perfectamente admitida por la legislación, la doctrina y la práctica la inscripción en los libros registrales de la explotación agrícola en su conjunto en los diversos casos que se contemplan, con superación del estrecho marco de la finca aislada.

Partiendo de la idea de que, además de para asegurar derechos, el Registro de la Propiedad responde también a la finalidad de mantener realizaciones de carácter social, se estudia por último cómo articulan nuestras leyes la conservación de la explotación agraria, sirviéndose de la eficacia de las inscripciones, tanto en la legislación civil común como en la foral de determinadas regiones españolas, con estudio especial de las explotaciones adjudicadas en virtud de actuaciones del I. R. Y. D. A.

#### RESUME

La structure adéquate de l'exploitation agricole est une des questions qu'impose l'économie de marché actuelle. Pour cette raison, cette exploitation doit être défendue tant dans son aspect purement économique que dans son aspect juridique qui la rend susceptible de droits et en fait une garantie pour le crédit. Aussi examine-t-on brièvement dans cette étude la viabilité de l'exploitation individuelle, rarement suffisante et les solutions d'association possibles du problème, pour entrer ensuite avec plus d'amplitude dans ce qui constitue le centre de ce travail, d'est-à-dire l'étude de l'exploitation comme telle inscrite dans le Registre de la propriété.

Les lois qui règlent cette institution, nées au milieu du siècle passé, semblaient seulement considérer la propriété comme la seule unité territoriale susceptible de droits à inscrire dans les documents. Cependant, les idées tra-

---

ditionnelles sur nos champs durent vite céder du terrain et aujourd'hui la législation, la doctrine et la pratique admettent parfaitement l'inscription dans les registres de l'exploitation agricole d'ensemble, dans les divers cas qu'on étudie, en dépassant le cadre étroit de la propriété isolée.

Partant de l'idée qu'en outre, pour assurer les droits, le Registre de la propriété répond aussi à la finalité de conserver des relations de caractère social, on étudie, enfin, comment nos lois régissent la conservation de l'exploitation agricole, en utilisant l'efficacité des inscriptions, tant dans la législation civile commune que dans la législation forale de certaines régions espagnoles. On étudie enfin particulièrement les exploitations adjudgées en vertu de l'action de l'I. R. Y. D. A.

#### S U M M A R Y

The proper structure of an agrarian exploitation is one of the questions that are forced on us by the present market economy, in order that a farm may be defended in both its purely economic aspect and its legal one, insofar as it may possess rights and be a guarantee for credit. This study therefore takes a brief look at the viability of the individual exploitation, which is very seldom sufficient, and the possible solutions associated with the problem, going on to deal more fully, in what constitutes the centre of this work, with a study of the exploitation as such in the Property Register.

The laws which regulate this institution, which were passed in the middle of last century, seem to regard the estate as the only territorial unit susceptible of registrable rights. Nevertheless, the traditional rights associated with our fields had soon to be taken into account, and today the legislation makes a complete admission of the doctrine and practice that an agricultural exploitation may be registered as a whole in the different cases that are envisaged, in addition to the narrow framework of the isolated estate.

Starting from the idea that the Property Register, besides providing an assurance of rights, has the object of maintaining achievements of a social character, the work studies the way in which our laws deal with the conservation of the agrarian exploitation, making use of the effectiveness of the registrations both in the civil legislation and in the special local legislation of certain Spanish regions, with a special study of the exploitations awarded in virtue of the actions of I. R. Y. D. A.

---