TEMA 33. LA PROPIEDAD RÚSTICA Y SUS LIMITACIONES. EXPLOTACIONES AGRARIAS PRIORITARIAS. UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

#### LA PROPIEDAD RUSTICA Y SUS LIMITACIONES

Si el concepto tradicional y absoluto de dominio que parece deducirse del art. 348 CC ha sufrido una profunda transformación, en ningún ámbito es tan intensa como en los bienes inmuebles. Tanto en la propiedad urbana como en la rústica.

En el estudio de su régimen jurídico hemos de distinguir un doble ámbito: estatal y autonómico. Aparte la PAC (Política Agraria Común) de la UE.

**NORMAS ESTATALES: Evolución legislativa**

El CC, dada su fecha de publicación, es un cuerpo legal de acusado carácter agrario. Sin embargo, como señala Lasarte Álvarez, no se preocupa de la perspectiva dinámica de la tierra (las explotaciones agrarias), sino única y exclusivamente de su aspecto estático.

Con posterioridad, YA EN EL S. XX se dictan una serie de normas encaminadas a conseguir que el beneficio que pueda producir la tierra repercuta también en la colectividad y se distribuya de una forma equitativa entre el propietario de la tierra y quien la trabaja. Nacen así las reformas agrarias y una nueva rama del Derecho, el Derecho Agrario. Aunque algún autor, como BALLARÍN MARCIAL, ha defendido la autonomía del derecho agrario, la mayoría de la doctrina lo sigue considerando como parte del derecho civil. Como destaca S. MARTIN RETORTILLO este derecho incide fundamentalmente en tres sectores:

**Ordenación del territorio,** a través de la delimitación de unidades mínimas de cultivo y la concentración parcelaria (para evitar el minifundismo).

**Empresa**, promocionando explotaciones asociativas.

**Propiedad**, dada su función social.

La Ley de Colonización y Repoblación interior de 1907 perseguía la creación de explotaciones agrícolas viables.

Durante la DICTADURA DE PRIMO DE RIVERA se fomentaron las transformaciones agrarias a través de adquisiciones voluntarias de tierras. Así, un RD de 1926 prevé la concesión de créditos para la parcelación y distribución de fincas entre los particulares.

La Constitución de la SEGUNDA REPÚBLICA de 1931 reconoce la función social de la propiedad (art. 44) y la protección de la República el campesino (art 47).

Al amparo de este texto se promulgó La ley de reforma Agraria de 1932 para racionalizar la economía agraria, remediar el paro campesino y redistribuir la tierra. A este último efecto enumeraba las tierras susceptibles de expropiación (inventario de la riqueza expropiable).

Uno de los destinos de las fincas expropiadas era su distribución mediante los llamados “asentamientos”, una especie de concesión administrativa que otorgaba la posesión, pero no la titularidad dominical, que conservaba el Estado. Podían ser individuales o colectivos (en favor de Asociaciones Campesinas).

El FRANQUISMO deroga la reforma agraria de la República. En su lugar:

* Ley de 21 de julio de **1971** que crea el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA). Sus funciones han sido asumidas por el Organismo Autónomo Parques Nacionales (D 23 de junio 1995). Naturalmente, las leyes anteriores a tal fecha se refieren al IRYDA, y así lo haré yo a lo largo del tema.
* LEY DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO, de **12 enero 1973**, aún hoy parcialmente vigente. De su art. 2 deduce PEÑA que la intervención legislativa es de orden:
* Económico (máxima producción agraria), evitando enclaves y minifundismo.
* Social (paz social), explotaciones familiares y prioritarias.
* Mixto, mejoras en las fincas.

La CONSTITUCIÓN de **1978**, aparte una nueva distribución competencial:

Art. 33.2 La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

Art. 130 Los poderes públicos atenderán a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles

LEYES POSTCONSTITUCIONALES

* Ley de Fincas Manifiestamente Mejorables de **16 Nov 1979**. Según su art. 2, pueden ser declaradas tales:
* Las que lleven al menos dos años sin cultivarse, siendo susceptibles de ello.
* Las que de modo manifiesto no aprovechen correctamente los medios o recursos disponibles.
* Las que teniendo una extensión superior a 50 Hectáreas de regadío o 500 de secano o aprovechamiento forestal no sean objeto de las intensificaciones de cultivos o aprovechamientos de interés nacional previstos en la ley (los límites de superficie no rigen cuando se trate de fincas de personas jurídicas).

PROCEDIMIENTO. La Administración, de oficio o a instancia de las CCAA, requiere a la propiedad para que presenten un Plan de Explotación y Mejora o acepten el elaborado por la Administración.

La no aceptación del Plan o su incumplimiento da lugar a la calificación por RD de finca manifiestamente mejorable (reconocimiento del incumplimiento de la función social de la propiedad). Esta declaración puede dar lugar a:

. Arrendamiento forzoso al IRYDA, si son fincas rústicas, o Convenio forzoso con el ICONA, si son fincas forestales (ambos sustituidos por el Organismo Autónomo PN).

. EF, si hay graves motivos que así lo exijan (si son inferiores a 5 Ha de regadío o 50 de secano, sólo tendrá lugar la expropiación a solicitud del propietario).

* Ley 24 de diciembre 1981 sobre Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes, DEROGADA.
* Ley **4 de julio de 1995**, de MODERNIZACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS, básica a nivel nacional en materia agraria. Recoge los principios comunitarios (por ej. el concepto de agricultor a título principal procede de un Reglamento comunitario).
* La Ley 35/**2011**, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias. Nueva figura de carácter voluntario.
* Finalmente, sobre toda esta materia también ha influido el TR**LSRU** 2015, que delimita las **facultades y deberes** ínsitos al suelo rural (arts. 13 y 16 TRLSRU). Sobre su calificación, art. 21. Y sobre su valoración, art 34 y ss TRLSRU. *REMISION*

**NORMAS AUTONÓMICAS**

En virtud del art. 148.1.7 "**las CCAA podrán asumir competencia en materia de agricultura y ganadería de acuerdo con la ordenación gral de la economía**".

* Comunidades como Galicia, Cantabria, Castilla-León tienen su propio régimen de concentraciones parcelarias.

De otro lado, el art. 149.1. en sus números 8 y 13 (“**bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica**”) reconoce respectivamente, dos competencias exclusivas del Estado.

* La LMEA de 4 julio 1995 diferencia en sus DA 1º y 2º los preceptos que tienen carácter de legislación básica y los que constituyen legislación plena (como el régimen de transmisión o el retracto).

#### EXPLOTACIONES AGRARIAS PRIORITARIAS

Es preciso distinguir entre las explotaciones agrarias

* sujetas a la LRDA
* (familiares o asociativas) prioritarias sujetas al especial régimen establecido por la LMEA

**Explotaciones “familiares” sujetas a la LRDA**

Son complejos de bienes (normalmente tierras y vivienda) que constituyen jurídicamente una unidad independiente cuya propiedad se sujeta a un régimen peculiar a fin de conseguir que la explotación se conserve entera y de controlar su transmisión.

**DOS ETAPAS**. La explotación familiar nace por un acto administrativo de afectación por parte de IRYDA u organismo equivalente, para pasar después a ser propiedad del inicial concesionario.

* CONCESIÓN. Art. 29 ss. Estamos ante una concesión administrativa, rigiéndose las relaciones entre el concesionario y la Administración por el Derecho Administrativo. El concesionario, que deberá ser el empresario de la explotación, estará obligado a cultivar personalmente la explotación. Se regula el régimen de transmisión inter vivos y mortis causa de la concesión.
* PROPIEDAD. Art. 34 ss. La autoridad competente otorgará a favor del concesionario escritura pública de transferencia de propiedad de la explotación siempre que:

· haya cumplido las obligaciones determinadas en el título de la concesión.

· hayan transcurrido 8 años desde la instalación del concesionario en la explotación (plazo que podrá reducirse a 4 y ampliarse hasta 20)

En la escritura pública se constituirán las hipotecas y condiciones que garanticen el pago de la parte del precio (u otras cantidades que se adeuden) y el cumplimiento de las obligaciones del adquirente.

En esta etapa se aplica el Derecho Civil sin perjuicio de la intervención administrativa en relación a ciertos actos del propietario.

TRANSMISIÓN de la explotación

* Inter vivos

Dentro de los 8 años siguientes al otorgamiento de la escritura, para desafectar, gravar, transmitir o dividir las explotaciones se requiere

autorización administrativa que sólo se concederá por causa justificada

bastará la notificación cuando sea transmitida a favor de un descendiente que sea agricultor profesional o, en su defecto, a un ascendiente o hermano que sea agricultor profesional y cooperador en la explotación.

Pasados los 8 años no será necesaria autorización alguna siempre que se haya pagado la totalidad del precio aplazado de la explotación.

Los cambios de titularidad deberán hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el RP.

La ley no prevé **sanción** alguna para los actos realizados sin autorización administrativa siendo necesaria (debe entenderse que son inválidos, Peña).

* Mortis causa

En caso de muerte del propietario la explotación no podrá ser objeto de división y su transmisión se ajustará a lo dispuesto en el CC (legítimas) o disposiciones forales aplicables.

**Explotaciones agrarias prioritarias sujetas al especial estatuto legal de la Ley de 4 de julio de 1995**

La Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias entiende por explotación agraria (art. 2.2) el “***conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular*** *en el ejercicio de la actividad agraria,* ***primordialmente con fines de mercado****, y que constituye en sí misma* ***una unidad técnico-económica***”.

Esta Ley supone la aparición del concepto de explotación agraria “prioritaria”, basándose en distintos datos de titularidad, modos de explotación y baremos económicos difícilmente constatables desde el punto de vista notarial y registral. Pero los artículos 15 y 16 allanan la dificultad, al señalar que la condición de explotación prioritaria se acreditará:

- Mediante certificación expedida por el órgano competente de cada Comunidad Autónoma.

* O mediante la inclusión en el Catálogo General de Explotaciones Prioritarias, que se lleva en el Ministerio de Agricultura en virtud de las comunicaciones que recibe de las CCAA.

**CLASES** (DOS), requiriéndose en todo caso que los terrenos sean susceptibles de determinada ocupación (al menos una unidad de trabajo agrario) y de producción de renta.

* Explotaciones familiares (art. 4) Su titular es una persona física, que debe ser

profesional de la agricultura

edad comprendida entre los 18 y 65 años

estar dado de alta en el Régimen especial agrario de la Seguridad social o en el RETA (régimen especial trabajadores autónomos)

resida en la comarca donde radique la explotación (salvo fuerza mayor o necesidad apreciada por las CCAA)

En caso de matrimonio, la titularidad de la explotación puede recaer en ambos cónyuges, siendo suficiente que uno de ellos reúna los requisitos legales.

También se permite calificar de prioritaria una explotación que pertenezca a una comunidad hereditaria sobre la que exista pacto de indivisión por un mínimo de seis años (a contar desde la calificación de la explotación como prioritaria), siempre que la explotación y al menos uno de los partícipes cumpla los requisitos legales.

* Explotaciones asociativas (art. 6) Su titular:

· Una Sociedad cooperativa o SAT (Sociedad Agraria Transformación)

· Sociedad civil, laboral o mercantil cuyo objeto exclusivo sea la explotación de la finca de que sea titular. Siendo SA sus acciones deberán ser nominativas y más del 50% del capital social habrá de pertenecer a socios que sean agricultores profesionales.

La calificación de una explotación como prioritaria conlleva la preferencia para acceder a ayudas públicas y una serie de **BENEFICIOS** fiscales (exención o reducción de la base imponible del 90 al 75% según los casos):

* Las transmisiones patrimoniales que la ley contempla, para obtener dicho beneficios fiscales, deberán realizarse en escritura pública.
* **L**a DA 4ª prevé reducción de honorarios notariales y registrales.

La Ley de 1995 fomenta el **ACCESO POR PARTE DEL AGRICULTOR JOVEN** (el comprendido entre los 18 y los 40 años cumplidos) a la titularidad de las explotaciones agrarias prioritarias como titular, cotitular o socio de ellos. Se regula especialmente la cotitularidad de las explotaciones agrarias exigiendo (art. 18):

* Que el titular y el agricultor joven acuerden que éste compartirá la gerencia, inversiones, beneficios y riesgos de la explotación, al menos en un 50%, por un plazo mínimo de seis años.
* Y que el titular transmita al agricultor joven al menos 1/3 de la propiedad de los elementos de la explotación, cuyo aprovechamiento continuará integrado en la misma.
* Estos acuerdos deberán formalizarse en EP y la transmisión deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad cuando las fincas estén previamente inscritas.

***QUITADO derecho de RETRACTO porque se dice luego***

**Explotaciones agrarias de titularidad compartida**

Mencionar la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias.

La Ley ofrece una nueva modalidad de carácter voluntario de explotación agraria como vehículo para alcanzar la equiparación de mujeres y hombres (14 CE).

La figura que se crea queda perfilada en su artículo 2:

. **Unidad económica sin personalidad jurídica, susceptible de imposición a efectos fiscales, que constituye un matrimonio o pareja de hecho**, para la gestión conjunta de la explotación agraria.

. Diferencia entre titularidad de la explotación y titularidad dominical de sus bienes y derechos, cuyo **régimen jurídico civil no se ve afectado** en ningún caso.

Esta Ley otorga a estas explotaciones agrarias de titularidad compartida la condición de prioritarias.

#### UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO

Artículos 23 y siguientes LMEA 1995:

* El art. 23 es legislación básica (DA 1ª).
* Sus arts. 24, 25, 26 y 27 son preceptos de aplicación plena (se aplicarán en defecto de las normas forales o especiales**,** DA 2ª)

**Art. 23** **CONCEPTO** UMC:

1. A los efectos de esta Ley se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

La determinación concreta de esa superficie suficiente se atribuye a las distintas Comunidades Autónomas, que la fijarán para secano y regadío en los diversos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial.

Para las CCAA que no la han fijado se discute si rige la legislación complementaria del TR LRDA, a saber, la Orden Ministerial de Justicia y Agricultura de 27 de mayo 1958. La cuestión no es pacífica:

* JURISPRUDENCIA Una sentencia de 1986 es favorable a la vigencia; en cambio otras dos (de 1980 y de 1988) se pronunciaron en sentido contrario. El auto de 7 de marzo de 1996 del TSJ de Andalucía se muestra a favor de su vigencia.
* DOCTRINA Tras la promulgación de la Ley de 1995 la mayoría se inclina por la vigencia de la orden:
* En caso de vacío normativo llegaríamos a un resultado absurdo: la ley de 1995, pretendiendo reforzar la indivisibilidad de fincas rústicas, consigue exactamente lo contrario, que puedan dividirse libremente (CUENCA ANAYA).
* Quedaría al arbitrio de las CCAA el cumplimiento de la ley (bastaría que no fijaran la extensión para hacerla inaplicable, a pesar de que el art. 23 es legislación básica).

También opina así la Circular de la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de 24 de oct de 1995, en base a la aplicación supletoria del derecho estatal (art 149.3 CE).

En cualquier caso, tratándose de fincas procedentes de concentración parcelaria, no se plantea este problema, pues para cada zona se fija esa UMC.

**Art. 24** Las umc tienen **NATURALEZA** y consideración de cosas indivisibles:

**1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.**

**2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior.**

COMENTARIOS:

* \* La Ley establece la **sanción de nulidad** de los referidos actos. Con ello se aparta del criterio que seguía la LRDA de 1973 (que se limitaba a reconocer un derecho de adquisición preferente a los colindantes).
* \* Dada esta nulidad, parece que la calificación de los actos de división o segregación que la contradigan debería ser denegatoria. Sin embargo el **art. 80 RD 4 de julio de 1997** prevé un desplazamiento a la administración de la calificación de la nulidad del acto:

Cuando se trate de actos de división o segregación que den lugar a parcelas inferiores a la UMC, los registradores remitirán copia de los documentos presentados a la Administración.

* **Si la Administración adoptase el acuerdo** **pertinente** sobre la nulidad del acto o apreciación de las excepciones legales, **remitirá al Registrador certificación** del contenido de la resolución recaída.
* Transcurridos cuatro meses desde la remisión o si la Administración aprecia la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados.
* Si la resolución declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la **INSCRIPCIÓN**.
* Si dicha resolución fuese objeto de **recurso c-admtvo**, el titular podrá solicitar anotación preventiva.

La interpretación de este precepto es debatida:

* ARNAIZ EGUREN entiende que es de aplicación general
* GARCÍA GARCÍA opina que solo será aplicable cuando del título resulte la posible aplicación de alguna de las excepciones del art. 25 (remisión).

\* Es indiferente que los actos de división o segregación tengan origen voluntario o forzoso.

(Art 24.3) La partición de herencia deberá realizarse teniendo en cuenta la UMC, ***aun en contra de lo dispuesto por el testador, aplicando las reglas del Código Civil sobre las cosas indivisibles*** (por naturaleza o por ley).

**Art 25. EXCEPCIONES A LA INDIVISIBILIDAD**. Solo se admiten:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

*A los efectos del artículo 16 del TRLSRU 2015*, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.

COMENTARIO. Esta regla es también aplicable a la

* enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca
* constitución de *asociaciones o sociedades* en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva (art. 26 TRLSRU).

c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

**Art 26**

**1. En toda inscripción de finca rústica en el Registro de la Propiedad se expresará** si es de secano o de regadío, su extensión superficial, y **que sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo**, de acuerdo con lo establecido en el presente Título.

2. La inexactitud de aquellos datos no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad ni enervar los derechos establecidos en este Título, **sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.**

**Art. 27** Establece derecho de **RETRACTO** ***a favor de los titulares de explotaciones prioritarias en caso de venta de finca rústica colindante de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo***.

· ***Si hay varios colindantes será preferido*** el que con la adquisición iguale o supere la extensión de la unidad mínima de cultivo. Si varios cumplen esta condición, será preferida la finca de menor extensión y si ninguno la cumple, la de mayor extensión.

· Plazo: 1 AÑO desde la inscripción en el Registro, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios colindantes la venta de la finca, en cuyo caso será de 60 DIAS desde la notificación.

· Ejercitado el retracto no podrá el retrayente enajenar la finca retraída en plazo de **6** AÑOS.

COMENTARIOS:

* Este retracto es de interpretación restrictiva (por limitar las facultades del dominio). Por tanto, sólo tendrá lugar en caso de venta y no en otros negocios jurídicos onerosos, vg permuta (ReguleZ Díez).

* Este precepto es calificado por la DAdic 2ª de la Ley 1995 *de aplicación plena* (no básica –DA 1ª-): “***se aplicará en defecto de las normas civiles, forales o especiales, allí donde existan*** *dictadas por las CCAA*”.

Por tanto parece que se aplicarán antes que él los retractos familiares de Navarra, Vizcaya y Aragón.

* En caso de colisión con el art 1523 Cc será preferido el titular de la explotación prioritaria (la norma especial prevalece frente a la general).

#### LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA

Define ROCA SASTRE la concentración parcelaria como una institución de derecho agrario, que tiene como finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas, por razones de utilidad pública, en las zonas donde el parcelamiento de la propiedad rústica reviste caracteres de acusada gravedad.

La mayoría rechaza que suponga un procedimiento de expropiación forzosa dado que coinciden expropiado y beneficiario.

Su regulación vigente viene establecida, en el ámbito legislativo estatal, en los arts. 171 y sig. de la LRDA, sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas de las CCAA que hayan legislado en la materia.

**Procedimiento ordinario**

REQUISITOS

SUBJETIVOS. Puede iniciarse a petición de la mayoría de los propietarios de la zona o de un número de ellos a quienes pertenezcan las ¾ partes del territorio a concentrar (50% cuando los propietarios que lo soliciten se comprometan a explotar sus tierras de manera colectiva).

El Ministerio de Agricultura puede, así mismo, promover la concentración parcelaria:

· Cuando el parcelamiento de la propiedad rústica ofrezca acusados caracteres de gravedad en una zona determinada.

· Cuando a través del IRYDA (desde el RD 23 de junio de 1995 organismo autónomo Parques Nacionales) lo insten el Catastro, los Ayuntamientos o las Cámaras Agrarias correspondientes.

OBJETIVOS. **Requiere Decreto** del Consejo de Ministros a propuesta de Ministro de Agricultura y previo informe del IRYDA.

Este Decreto contendrá: la declaración de utilidad pública, la urgencia de la concentración parcelaria de la zona de que se trate y la determinación del perímetro de la zona a concentrar (art 172).

Una vez promovida la concentración parcelaria, en su estudio podemos distinguir las siguientes fases:

1) Fase de elaboración de las **BASES** de la concentración. En esta fase se procede a la investigación de la propiedad, comunicándose a tal fin la iniciación de la concentración a diversos órganos, entre ellos al RP.

La elaboración de las Bases corresponde a las Comisiones Locales de Concentración Parcelaria, formadas por (art 16):

· Presidente: Juez de Primera Instancia.

· Vicepresidente: Jefe Provincial del IRYDA.

· Vocales: Notario, Registrador de la Propiedad, Ingeniero del Instituto, Alcalde y tres representantes de los particulares que aporten sus fincas a la concentración.

Es de destacar que en territorios como Galicia o Cantabria, las nuevas leyes autonómicas configuran de forma más técnica la composición de las comisiones locales, quedando fuera de ellas jueces notarios y registradores.

Las bases provisionales son objeto de publicación, para alegaciones. Resueltas las alegaciones, se aprueban las bases definitivas.

Las bases determinarán el perímetro a concentrar; la clasificación de tierras y fijación de coeficientes de compensación; la declaración de dominio de las parcelas y la relación de gravámenes.

2) Fase de elaboración del **PROYECTO** de concentración. Corresponde al IRYDA una vez firmes las bases.

El Proyecto constará de un plano que refleje la nueva distribución de la propiedad, de una relación de propietarios en la que, con referencia al plano, se indiquen las fincas que en un principio se asignan a cada uno, y de otra relación de las servidumbres prediales que, en su caso, hayan de establecerse (art 197).

El Proyecto de concentración se somete a un periodo de encuesta pudiendo los interesados formular las alegaciones que tengan por conveniente.

Terminada la encuesta se aprueba por el Instituto del Proyecto de concentración, con las modificaciones que resulten de las alegaciones de los interesados.

Las bases definitivas y el acuerdo del IRYDA aprobando el Proyecto, se publicarán en el BOP, y por tres días en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Entidad Local, con la advertencia de que los documentos estarán expuestos durante 30 días, en los que se podrá recurrir en alzada ante el M. de Agricultura, y agotada la vía administrativa en recurso c-admtvo.

3) Fase de entrega de la **POSESIÓN**.

Transcurrido el plazo anterior, el Instituto, siempre que el número de recursos presentados no exceda del 4% del número total de propietarios, podrá dar posesión provisional de las nuevas fincas, sin perjuicio de las rectificaciones que procedan como consecuencia de las que prosperen (art 219).

El acuerdo de la concentración parcelaria podrá ejecutarse, previo apercibimiento personal por escrito, mediante compulsión directa.

4) Aprobación del **ACTA DE REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**. El Instituto, una vez resueltos los recursos, relacionará y describirá las fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para su inscripción en el RP.

* (Art. 222 y 223) El Acta de reorganización es objeto de PROTOCOLIZACIÓN por el Notario que haya formado parte de la comisión local, y de ella se expiden las copias parciales que procedan. Tales copias, acompañadas de cédula parcelaria catastral y de un plano de la finca, se remiten obligatoriamente al Registro por la Administración actuante.
* El Registrador abre folio a cada una de las fincas de reemplazo, siendo en este caso la INSCRIPCIÓN obligatoria, aunque no constitutiva como pretendían algunos autores como LOPEZ MEDEL. Por otro lado, como excepción al principio de tracto sucesivo, no se hace referencia a las parcelas de procedencia, aunque aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se siguió el procedimiento.

Existe un arancel especial de Notarios y Registradores para estas actuaciones.

EFECTOS

Hay que distinguir efectos que se producen durante la tramitación del expediente y los que derivan del Acta de reorganización.

**DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE** (art. 225 y sig):

* Decretada la concentración, ésta será obligatoria para todos los propietarios de fincas afectadas y para los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas existentes sobre ellas.
* Las mejoras realizadas en las parcelas de procedencia, después de declarada la concentración, sólo se tendrán en cuenta si las hubiere autorizado el Instituto.
* El Instituto puede ocupar temporalmente los terrenos que necesite, previa indemnización.
* Los propietarios y cultivadores están obligados a cuidar y cultivar las tierras con la diligencia propia de un buen labrador, sometiéndose a los planes de cultivo que, en su caso, imponga el IRYDA.
* La inclusión de una finca en la concentración da lugar, mientras se tramita el procedimiento, a la extinción de los derechos de adquisición otorgados por las Leyes.

**UNA VEZ FIRME EL ACTA DE REORGANIZACIÓN** (art. 230 y sig).

En relación con los derechos declarados en las bases:

* El dominio y demás derechos reales sobre las fincas de procedencia recaerán inalterados sobre las fincas de reemplazo.
* No obstante, las servidumbres prediales se extinguirán, serán conservadas, modificadas o creadas de acuerdo con las exigencias de la nueva ordenación de la propiedad.
* Los arrendatarios y aparceros tendrán derecho a la rescisión de sus contratos, sin pagar indemnización, en el caso de que no les conviniere la finca de reemplazo en la que deberían instalarse.
* Las comunidades de bienes pueden quedar disueltas.

En relación con los derechos y situaciones no tenidos en cuenta en las bases, ni, por tanto, en el Acta de reorganización, debemos distinguir:

* Si el titular del derecho no lo tenía inscrito en el RP, podrá acudir a la vía judicial ordinaria, para hacerlo efectivo sobre las fincas de reemplazo adjudicadas a quien en las Bases apareciera como titular de las parcelas de procedencia gravadas con tales derechos o situaciones.
* Si el titular del derecho lo tenía inscrito en el RP, puede hacerse efectivo sobre las fincas de reemplazo en un procedimiento especial simplificado.

En uno y otro caso, quedan a salvo los derechos de tercero protegido por la fe pública registral; y entonces, si por la protección otorgada al tercero, no puede hacerse la traslación, el titular de los derechos y situaciones puede pedir indemnización al IRYDA u organismo que le sustituya.

Ahora bien, art. 235.1 **Las inscripciones resultantes de la concentración parcelaria no surtirán efecto respecto de tercero hasta transcurridos noventa días naturales** a contar desde el siguiente a la práctica del asiento de inscripción, en el que se hará constar esta circunstancia.

**Procedimiento por expropiación forzosa** (art. 174)

Está previsto para aquellas zonas en las que el problema social creado por la excesiva división de la tierra sea particularmente grave y “siempre” que:

- se trate de concentraciones declaradas de oficio,

- haya aportaciones de nuevas tierras,

- y que, después de la redistribución, ningún cultivador directo resulte compelido a abandonar la tierra u obtenga otras de menor valor que las que anteriormente cultivaba.

**Procedimiento especial de carácter privado** (art. 240)

La LRDA prevé este procedimiento cuando un mínimo de tres propietarios lo soliciten. El Instituto, si fuere conveniente para la economía nacional, podrá autorizar por sí, la concentración de carácter privado de las parcelas que voluntariamente se aporten con este objeto.

Ello origina ciertos beneficios fiscales legalmente establecidos.

Si así se solicita, puede autorizarse la concentración sin necesidad de publicaciones, pero en tal caso los derechos reales y situaciones jurídicas que recaigan sobre las parcelas de procedencia sólo se trasladarán a las fincas de reemplazo cuando los titulares de tales derechos y situaciones consintieran expresamente el traslado.

**CONSERVACIÓN E IMPUGNACIÓN DE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA**

MEDIDAS TENDENTES A SU CONSERVACIÓN

- **Inscripción obligatoria** del acta de reorganización de la propiedad y también de los actos y contratos posteriores de trascendencia real (art. 235) que recaigan sobre fincas de reemplazo, en el RP acompañados de la cédula parcelaria catastral y del plano de la finca. El Notario debe remitir copia auténtica de tales documentos al Registro (art. 236).

Los documentos en que consten dichos actos y contratos no serán admitidos en ninguna instancia jurisdiccional o administrativa, *ni siquiera a efectos tributarios*, en tanto no hayan sido objeto de inscripción.

- **Coordinación del Registro con el Catastro** (art. 237). Remisión de oficio por la Admon actuante al RP, conforme se estudia en Tema Hipotecario.

IMPUGNACIÓN

Los acuerdos adoptados por el Instituto en materia de concentración parcelaria podrán ser recurridos ante el Mº Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Agotada la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso- administrativo:

* Según art 218 LRDA, sólo será admisible por vicio sustancial del procedimiento y por lesión en la apreciación del valor de las fincas superior a la sexta parte del valor de las parcelas aportadas.

Este precepto –en consideración al art. 24 CE- ha de entenderse no como limite del control jurisdiccional sino como fijación de los efectos del vicio: solo una lesión superior al sexto del valor de las fincas determina la nulidad del acuerdo de concentración (si es inferior sólo da origen a una compensación).

* Según el art. 218.2 el Mº de Agricultura podrá promover la expropiación de los derechos declarados en la sentencia en la medida necesaria para evitar la rectificación de la concentración o, proponer al Gobierno, la suspensión o inejecución del fallo.

Esta inconstitucional posibilidad de EF hay que entenderla sustituida por la declaración judicial de concurrencia de alguna de las causas taxativas del art. 105 LJCA para procedencia de indemnización.