**TEMA 33 HIPOTECARIO**

**LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA y el RP**

La concentración parcelaria es una institución de derecho agrario que tiene como finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas, por razones de utilidad pública, en zonas donde el parcelamiento de la propiedad rústica acusa especial gravedad.

Su regulación viene establecida, en el ámbito estatal, en los arts. 171 y ss LRDA, sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas de las CCAA con legislación en la materia.

Tras Decreto del Consejo de Ministros a propuesta de Ministro de Agricultura y previo informe del IRYDA, el Procedimiento ordinario contiene las siguientes FASES:

1) Fase de elaboración de las **BASES** de la concentración, previa investigación ( determinarán el perímetro a concentrar... la declaración de dominio de las parcelas y la relación de gravámenes).

2) Fase de elaboración del **PROYECTO** de concentración, una vez firmes las bases (nueva distribución de la propiedad)

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

4) Aprobación del **ACTA DE REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**, una vez resueltos los recursos.

DECRETO

(207) Publicado el DECRETO que ordena la concentración, el Instituto para la Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA, a partir del RD 23 junio 1995 “Organismo Nacional de Parques Nacionales”), o los órganos autonómicos competentes, remite una COMUNICACIÓN al RP expresando los términos municipales afectados por la concentración y su perímetro. Esta comunicación

NO cierra el Registro a los títulos que con posterioridad se presenten para su inscripción.

El Registrador hará constar la existencia de la concentración en las certificaciones y notas de despacho que extienda de títulos relativos a fincas rústicas de términos municipales afectados por la concentración

FASE DE BASES

Su elaboración se realiza de este modo, salvo que alguna legislación autonómica diga lo contrario:

Los afectados deberán aportar los títulos de propiedad inscritos y declarar los gravámenes/situaciones jurídicas que afecten a sus parcelas/derechos (artículo 190 LRYDA)

No obstante, si aparece un contradictor, 193:

Reanudación del tracto interrumpido, siendo posible.

En otro caso:

Si el titular registral (o su causahabiente) consienten la posesión, ésta subsiste y se sigue con el poseedor el expediente.

Si no la consiente, rige la presunción posesoria del artículo 38 LH, pero la posesión de hecho se respeta, de modo que:

En las bases, proyecto y acta de reorganización de la propiedad se hacen constar ambas situaciones jurídicas.

Las fincas de reemplazo se adjudican separadamente de las demás y se inscriben a favor del titular registral (o su causahabiente) SIN hacer constar dato alguno que contradiga la situación registral (*sin perjuicio de que las partes resuelvan su contienda en el juicio declarativo correspondiente*)*.*

Si la finca no está inmatriculada, se entiende el expediente con quien la posea en concepto de dueño, a cuyo favor se inscribirán las fincas de reemplazo (aunque carezca de título escrito de propiedad, 191).

Pero si durante la tramitación del expediente aparece un contradictor, se hace constar esta circunstancia no solo en el expediente sino TAMBIÉN en la inscripción (la expresión registral de la contradicción produce los efectos de anotación preventiva de demanda y caduca a los dos años de su fecha, salvo que antes se anote preventivamente la verdadera demanda, 194).

REGLA ESPECIAL (art 49 Ley Patrimonio Administraciones Públicas): Para asignarle a la Administración General del Estado fincas de reemplazo *carentes de titular* basta acuerdo admtvo de asignación (título suficiente para su inscripción a su favor)

ACTA DE REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

(222) En ella el IRYDA, una vez resueltos los recursos, relaciona y describe las fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para su inscripción en el RP.

(223) El acta 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, las cuales, acompañadas de cédula parcelaria catastral y plano de la finca, se inscribirán obligatoriamente en el RP por el IRYDA u órgano autonómico.

El Registrador abre folio a cada una de las fincas de reemplazo (INSCRIPCIÓN obligatoria, no constitutiva).

Salvo casos señalados en la ley, SIN HACER REFERENCIA A LAS PARCELAS DE PROCEDENCIA, aunque aparezcan inscritas a nombre de personas distintas (excepción al principio de tracto sucesivo)

(235) CALIFICACIÓN LIMITADA Los Registradores solo podrán denegar/suspender la inscripción solicitada por: incompetencia del órgano, inadecuación de procedimiento, inobservancia de las formalidades extrínsecas del documento y obstáculos que surjan del Registro (distintos de las antiguas parcelas).

Estas inscripciones NO SURTEN EFECTOS RESPECTO DE *TERCERO* HASTA TRANSCURRIDOS NOVENTA DÍAS.

La concentración parcelaria, como afirma ROCA SASTRE, supone una **subrogación real forzosa**, por lo que los derechos reales que recaían sobre las parcelas de procedencia pasan inalterados a las fincas de reemplazo, EXCEPTO:

LAS SERVIDUMBRES (que se extinguen, conservan, modifican o crean de acuerdo con la nueva ordenación de la propiedad, 230).

Los arrendatarios y aparceros tienen derecho a la rescisión de sus contratos, sin pagar indemnización.

La doctrina coincide en la necesidad de adoptar medidas para que los grandes esfuerzos realizados en la concentración no resulten estériles en virtud de actos posteriores de los particulares:

Inscripción obligatoria no solo del acta de reorganización de la propiedad sino también de los actos y contratos posteriores de trascendencia real (235) que recaigan sobre fincas de reemplazo, en el RP acompañados de la cédula parcelaria catastral y del plano de la finca incorporado al título de concentración.

El Notario debe remitir copia auténtica de tales documentos al Registro (art. 236).

Los documentos no inscritos no se admitirán en Juzgados, Tribunales ni Organismos públicos.

Está prevista una detallada coordinación Catastro y Registro, en gran medida superada por el art 9.b LH actual.

Protección de la UMC, para evitar volver a atomizar la propiedad rústica (LMEA, REMISIÓN)

**LOS MONTES**

El art. 148.1.8 CE reconoce como competencia propia de las CCAA la relativa a “los montes y aprovechamientos forestales”, mientras que el art. 149 CE reserva al Estado la legislación básica sobre medio ambiente, montes, aprovechamientos forestales y vías pecuarias.

La legislación estatal básica la constituye la Ley 21 de Noviembre 2003, de Montes (y su Reglamento de 22 febrero 1962).

(11) Los montes pueden ser de

PÚBLICOS. A su vez pueden ser demaniales y patrimoniales.

Son demaniales

Por razones de servicio público, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

Los montes comunales *pertenecientes a las entidades locales* en tanto su aprovechamiento corresponda al común de los vecinos

Otros montes que, sin reunir las características anteriores, hayan sido afectados a un uso/servicio público.

Son patrimoniales el resto.

PRIVADOS, entre los que encontramos algunos especiales: montes vecinales en mano común (Ley 11 noviembre 1980), protectores (24) y de socios (27 bis).

MONTES PÚBLICOS

**36 LPAP** 33/2003 Inscripción OBLIGATORIA: en el RP de todos los bienes (y derechos susceptibles de inscripción) de las AAPP, ya sean demaniales o patrimoniales, así como de todos los actos y contratos referidos a ellos, salvo arrendamientos (inscripción potestativa)

39 LPAP Promoción de la inscripción. Los RP, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración.

**INMATRICULACIÓN** por cualquier medio admitido por la legislación hipotecaria y principalmente por certificación administrativa (206 LH), expedida por triplicado por el Ingeniero Jefe de Servicio a cuyo cargo esté el monte.

Si el monte a inmatricular coincide en algunos detalles con fincas ya inscritas a nombre de terceros, el Registrador suspende la inscripción, extendiendo anotación preventiva, si la pide el interesado, procediéndose luego en la forma que determina el artículo 306 RH.

Toda Administración tiene la potestad de **DESLINDE** ADMINISTRATIVO de sus montes:

Solamente tendrán valor y eficacia en el acto del apeo los títulos de dominio inscritos en el RP y sentencias firmes

La resolución definitiva del expediente de deslinde es título suficiente, según el caso, para la inmatriculación del monte, rectificación de fincas afectadas y cancelación de anotaciones practicadas con motivo del deslinde. Pero NO PARA RECTIFICAR LOS DERECHOS ANTERIORMENTE INSCRITOS A FAVOR DE LOS TERCEROS del art 34 LH

**30.1 RH** La inscripción principal del dominio de los montes de utilidad pública se practicará **en el libro del Ayuntamiento** donde radique la finca o **en el que se halle su mayor extensión** (practicándose inscripciones de referencia en los demás Registros, Ayuntamientos o Secciones). De igual modo deberán inscribirse sus actas de deslinde.

MONTES PRIVADOS

Art 25 LM. **Las comunidades autónomas** tendrán derecho de adquisición preferente, a reserva de lo dispuesto en el apartado 2, **en** los siguientes casos de **TRANSMISIONES ONEROSAS**:

De montes de superficie superior a un límite a fijar por la comunidad autónoma correspondiente.

De montes declarados protectores conforme al artículo 24.

2. En el caso de fincas o montes enclavados en un monte público o colindantes con él, el derecho de adquisición preferente corresponderá a **la Administración titular del monte colindante o que contiene al enclavado**.

En el caso de montes colindantes con otros pertenecientes a distintas Administraciones públicas, tendrá prioridad en el ejercicio del derecho de adquisición preferente aquella cuyo monte tenga *mayor linde común* con el monte en cuestión.

3. No habrá derecho de adquisición preferente cuando se trate de aportación de capital en especie a una sociedad en la que los titulares transmitentes deberán ostentar una participación mayoritaria durante cinco años como mínimo.

4. Para posibilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente a través de la acción de tanteo, el transmitente deberá notificar fehacientemente a la Administración pública titular de ese derecho los datos relativos al precio y características de la transmisión proyectada, la cual dispondrá de un plazo de tres meses, a partir de dicha notificación, para ejercitar dicho derecho, mediante el abono o consignación de su importe en las referidas condiciones.

5. **Los notarios y registradores no autorizarán ni inscribirán**, respectivamente, las correspondientes escrituras **sin** **que se les acredite** previamente **la** práctica de dicha **notificación** de forma fehaciente.

6. Si se llevara a efecto la transmisión sin la indicada notificación previa, o sin seguir las condiciones reflejadas en ella, la Administración titular del derecho de adquisición preferente podrá ejercer acción de retracto en el plazo de un año contado desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, desde que la Administración hubiera tenido conocimiento oficial de las condiciones reales de dicha transmisión.

7. El derecho de retracto al que se refiere este artículo es preferente a cualquier otro.

MONTES VECINALES EN MANO COMÚN (11.4 LM). Previa tramitación de expediente de clasificación por los Jurados Provinciales de Investigación (de la que puede tomarse anotación preventiva en el Registro), se inmatriculan a nombre de la comunidad de vecinos, mediante certificación del 206 LH (expedida por dichos Jurados).

Si existe contradicción entre la resolución del Jurado y el Registro, se está a lo dispuesto en el artículo 306 RH.

**Y LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS y el RP**

Los ENP se regulan en la Ley 13 de diciembre 2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (aparte normativa autonómica).

**40** La declaración de un espacio natural protegido lleva aparejada

La declaración de utilidad pública (a efectos expropiatorios)

Dº de tanteo/retracto de la Comunidad Autónoma respecto de los actos/negocios onerosos intervivos de creación/transmisión/ modificación/extinción de derechos reales sobre inmuebles situados en su interior.

Para facilitar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, la Comunidades autónomas señalaran un plazo suficientemente amplio, obligándose en su caso la administración al pago del precio convenido en un período no superior a un ejercicio económico.

Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no inscribirán documento alguno sin que se acredite haber cumplido con los mencionados requisitos.

Regulación especial en cuanto a dicho dº de tanteo/retracto tienen los Parques Nacionales, unos ENP de “singular” protección que se regulan por Ley 3 de diciembre 2014, de Parques Nacionales.

**INMATRICULACIÓN DE FINCAS COLINDANTES CON MONTES PÚBLICOS**

**22** **LM** Toda **inmatriculación o inscripción de exceso de cabida** en el RP de un monte/finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales **requerirá el previo informe favorable** de los titulares de dichos montes **Y** para los montes catalogados el del órgano forestal de la comunidad autónoma.

Tal informe se entenderá favorables si desde su solicitud por el RP transcurren tres meses sin recibir contestación.

La “nota marginal” ¿? de presentación tendrá una validez de cuatro meses.