

Las unidades mínimas de cultivo ante el Tribunal Supremo

I. DOS FALLOS DISTINTOS

Que nosotros sepamos, sólo hay hasta la fecha dos sentencias del Tribunal Supremo que se refieran a esta materia; por cierto, bastante diferentes. En efecto, si en la de 10 de mayo de 1980 se nos venía a decir que no hay posibilidad de aplicar la legislación de unidades mínimas de cultivo por no existir las necesarias normas complementarias, ya que fueron derogadas en 1973 por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, la Sentencia más reciente de 10 de marzo de 1986 parte de la idea contraria y las declara vigentes y efectivas.

Ante esta situación no cabría hablar de jurisprudencia, ya que para que ésta exista se requieren varias sentencias idénticas y uniformes, como todos sabemos, según ha proclamado el propio Tribunal Supremo y se establece en el número 6 del artículo 1 del Código Civil.

Aquí tenemos dos sentencias que ante supuestos diversos, o más bien con distintos enfoques, desembocan en soluciones opuestas. ¿Cuál de ellas será la acertada? Para mejor explicar por qué nos parece más ajustada a Derecho la interpretación legal de la última sentencia al afirmar la efectividad de la normativa protectora de las unidades de cultivo, trataremos de estudiar sus diversos aspectos.

El tema es de sumo interés práctico por sus posibilidades de aplicación frecuente, tanto en la defensa de fincas realmente rústicas como en la invasión de urbanizaciones anormales. Para mejor centrar la cuestión será preferible exponer primero un esquema de la normativa discutida, y una vez conocido su confuso entramado entraremos en el examen de las sentencias citadas.

II. NORMAS SOBRE UNIDADES DE CULTIVO

1. *Ley de 15 de julio de 1954.*—Resaltando en su preámbulo la gravedad del problema de la fragmentación y dispersión de la propiedad rústica, definía en su artículo 1.º las unidades mínimas de cultivo como aquellas cuya extensión en secano sea la suficiente para que las labores fundamentales, utilizando los medios normales de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, y en cuanto a las de regadío o situadas en zonas pluviosas, su límite mínimo sería el equivalente al señalado para el huerto familiar. En el artículo 2.º se prescribía la indivisibilidad de las fincas que no alcanzasen tal medida, salvo excepciones determinadas, y en el 3.º se establecía la posible adquisición de los colindantes caso de violarse la indivisibilidad señalada.

2. *Disposiciones complementarias fijadoras de la superficie.*—Son dos, que conviene retener y resaltar, por ser las discutidas en las sentencias que estudiamos:

a) *Decreto de 25 de marzo de 1955*, por el que se regulaban los máximos y mínimos entre los cuales se habrían de fijar después las unidades por los órganos y mediante los trámites que se determinan.

b) *Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958*, por la que se señalaron, ya en concreto, por provincias y cada uno de sus municipios, las superficies de la unidad mínima de cultivo, tanto para el secano como para el regadío.

3. *Decreto de 22 de septiembre de 1955.*—Desarrollando la Ley de 1954, establece en su artículo 2.º que los Notarios y Registradores de la Propiedad, al autorizar o inscribir documentos en los que se realicen segregaciones o divisiones que den lugar a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, harán constar en el título y en la inscripción el derecho de adquisición que asiste a los colindantes.

4. *Ley de Concentración Parcelaria de 8 de noviembre de 1962*, la cual, con respecto a las fincas concentradas, regulaba la materia en sus artículos 72 a 76, sancionando con la nulidad total y absoluta los actos y contratos que den lugar a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo establecida. En el artículo 73 se ordenaba a los Tribunales, autoridades y funcionarios que se abstuvieran de reconocer efectos a tales actos o contratos, prohibiendo expresamente a los Notarios la autorización de documentos que pudieran contener tales divisiones. La norma, recogida de

redacciones anteriores de la misma Ley, trataba de proteger de modo rotundo los resultados de la concentración con unas medidas que consideramos plenamente justificadas por tratarse de una mejora cuya conservación es ineludible, en lo físico y en lo jurídico.

5. *Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973.*— Tiene su origen en la Ley constitutiva del Instituto correspondiente, en la que se dispuso la ordenación y sistematización en un único texto legal de varias Leyes que se relacionan (entre ellas la de Unidades Mínimas de Cultivo de 1954 y la de Concentración Parcelaria de 1962) y de «cualesquiera otras de carácter general y de igual rango relativas a la colonización, ordenación rural o concentración parcelaria». La materia de unidades de cultivo se recoge en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, en sus artículos 43 a 48. En ellos se establece que por Decreto se señalará y revisará la extensión de la unidad mínima de cultivo, no siendo válida toda segregación o división inferior; pero no hay nulidad absoluta y el efecto de contravenir la indivisibilidad será el derecho de adquisición de los colindantes por precio justo y en plazo de cinco años.

De esta regulación deben resaltarse dos ideas de gran importancia:

- 1.^a La disposición derogatoria de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario se extiende exclusivamente a aquellas normas referentes a estructuras agrarias de carácter general y *con rango de Ley*, por lo que deben entenderse vigentes las complementarias de rango inferior, y entre ellas las que fijaban las superficies mínimas.
- 2.^a En la nueva Ley no hay distinción entre fincas concentradas y no concentradas, aplicando a todas el mismo régimen. En otros lugares hemos criticado esta extraña concepción legal que ha suprimido los preceptos de especial defensa de las fincas concentradas sin justificación alguna. Se trataba de una norma eficacísima contra las maquinaciones de los zurupetos y había ganado carta de naturaleza entre los hombres del campo, que la veían como defensa y no como limitación. Y decimos que es injustificada desde el punto de vista legal porque la Disposición Adicional 4.^a de la Ley creadora del Instituto de 1971, que autorizaba la ordenación y sistematización en un único texto legal, lo hacía bajo las condiciones expresas de «respetar el contenido sustancial de la normativa hasta ahora vigente» y, sobre todo, la de que «no podrán introducirse en el mismo modificaciones o *supresiones de normas vigentes* más que en la medida necesaria para lograr la máxima claridad, sencillez y armonía del sistema». Es incompre-

sible la omisión en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de los artículos 72 a 74 de la Ley de Concentración Parcelaria y pensamos que se han rebasado los límites de la autorización concedida. Ya está visto que no se respetó el contenido sustancial de la Ley existente, suprimiendo sin justificación unas normas que tan principalmente defendían la conservación de esta mejora.

6. *Normas autonómicas.*—La Constitución vigente, en su artículo 148, atribuye a las regiones autónomas la competencia sobre materia de agricultura. Sus respectivos Estatutos así lo afirman; ya se ha hecho por la Administración Central la transferencia de funciones y las Comunidades las han asumido, según puede verse en las páginas del *Boletín Oficial del Estado*. Es lógico que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Instrucción de 16 de julio de 1984, indique que en materia de ordenación del territorio rigen en primer lugar las normas que, en su caso, emanen de las Comunidades Autónomas y después la legislación estatal a título supletorio; con arreglo a estas normas se decidirá si son legales determinadas parcelaciones y cuáles son las infracciones que impiden a los Notarios la autorización de los actos y a los Registradores su inscripción.

Hasta ahora hay normas autonómicas en las siguientes regiones:

a) *Cataluña.*—El Decreto de la Generalidad 169/1983, de 12 de abril, sobre unidades mínimas de cultivo, se remite en ciertos aspectos a la Ley catalana de 18 de noviembre de 1981 sobre medidas de protección a la legalidad urbanística.

Según el artículo 2.º de este Decreto, «la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no resulte ninguna parcela de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada para el municipio en que esté situada la finca». La infracción no lleva consigo la nulidad civil del acto, sino solamente genera un derecho de adquisición de los colindantes y da lugar a la presunción de que existe una parcelación de carácter urbanístico. Esta presunción, sin embargo, no impide la inscripción del acto realizado sin licencia, aunque será necesario hacer constar por nota marginal la falta de la autorización, de acuerdo con la citada Ley de 1981.

En un anexo del Decreto se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en cada uno de los términos municipales de Cataluña, que oscilan, en secano, de 3 a 4,5 hectáreas, y en regadío, de 1 a 1,5 hectáreas.

b) La Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística de la Comunidad de *Madrid*, pretende poner coto a parcela-

ciones y promociones fraudulentas y caóticas que se han encubierto bajo la forma de huertos familiares.

En su artículo 14 se establece que en suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, las cuales deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente. Las parcelaciones rústicas que no se ajusten a esta normativa serán *nulas de pleno derecho*. Sólo podrán autorizarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo según la legislación agraria cuando así lo permita un instrumento de planeamiento referido al medio físico.

El artículo 15, 6, de esta Ley de Madrid ordena expresamente que «los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deben testimoniar en el documento».

Por Decreto 16/1984, de 2 de febrero, la Consejería de Agricultura y Ganadería de Madrid fija, para el territorio de esta Comunidad, la extensión de unidad mínima de cultivo de tres hectáreas para el secano y en 75 áreas para el regadío.

c) Aunque todavía no se ha dictado, que sepamos, ninguna norma concreta o reglamentaria sobre el particular, el artículo 6.º de la Ley de Reforma Agraria de *Andalucía* de 3 de julio de 1984 atribuye al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la competencia para fijar la extensión de la unidad mínima de cultivo en cada comarca, a propuesta del Consejero de Agricultura y Pesca, previo informe del Instituto Andaluz de Reforma Agraria.

d) El Decreto 76/1984, de 16 de agosto, de *Castilla-León*, fija la unidad mínima de cultivo para sus términos municipales, que en secano va de cuatro hectáreas en el grupo primero, seis hectáreas en el segundo y ocho hectáreas para el tercero, y en regadío, de una, dos a tres hectáreas, respectivamente, para cada uno de los grupos en que se clasifican los municipios de la región.

Se hace mención expresa de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, por lo que debemos entender que se remite a los efectos que en ella se señalan, y se resalta la necesidad de establecer la extensión de la unidad mínima de cultivo para evitar la parcelación de fincas rústicas que degradaría la mejora conseguida con la concentración parcelaria; así se conseguirá su mejor aprovechamiento y el de los recursos utilizados para la producción.

e) Y en la Ley de Concentración Parcelaria de Galicia de 14 de agosto de 1985, su artículo 3, 2, establece que el acuerdo de concentración obliga al titular de la propiedad a mantener indivisibles las parcelas que puedan resultar inferiores a la unidad mínima establecida. El artículo 51 dice que la división o segregación de una finca rústica ya concentrada no será válida cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la mínima fijada, aunque la sanción es mínima, pues tan sólo se dice que en este caso no se podrá obtener auxilios o beneficios que puedan concederse para la mejora de las explotaciones. El artículo 52 insiste en que no será válida la división o segregación de las fincas de reemplazo de la concentración, salvo los casos de agregación a fincas colindantes o que la porción segregada se destine a fines industriales, vivienda u otros no agrarios. Para las parcelas afectadas por planeamientos urbanísticos, se estará a las normas de la legislación del suelo y urbanismo.

III. DOCTRINA DE LAS SENTENCIAS

1. *Sentencia de 10 de mayo de 1980.*—Los hechos arrancan de que la causante de una herencia había dispuesto en su testamento que todos los hijos recibiesen tierras de secano y regadío. Estos no se pusieron de acuerdo para llevar a cabo la partición, por lo que ésta hubo de realizarse, en juicio de testamentaria, por dos Letrados designados por el Juzgado de Primera Instancia.

Una de las herederas, residente en la localidad y que por ello venía detentando la posesión de todas las fincas, interpone demanda de nulidad de la partición efectuada basándose en que algunas de las parcelas se han dividido por debajo de los límites permitidos en la legislación de unidades mínimas de cultivo, resultando inferiores a la extensión fijada para el municipio en cuestión por la Orden ministerial de 27 de mayo de 1958. Los otros hermanos, residentes fuera de la localidad, contestaron afirmando —y este argumento pesó en el fallo definitivo, como veremos— que lo que realmente pretendía la actora era seguir disfrutando todas las fincas de su madre, por lo que había iniciado este pleito tan sólo con ánimo dilatorio. Contraponían el argumento de que la partición era válida porque el artículo 46 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario no declaraba nulidad alguna.

Estimada la demanda en primera instancia por «haberse infringido en la partición normas imperativas y prohibitivas de la Ley», esta sentencia fue revocada por la Audiencia Territorial. Entonces la demandante derrotada insiste en sus pretensiones recurriendo en casación por infrac-

ción de Ley, en siete motivos extensamente razonados, que el Tribunal Supremo rechaza.

De sus considerandos entresacamos que la Orden ministerial «se publicó como consecuencia y complemento de la primitiva Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 15 de julio de 1954 (sin duda, se quiere decir Ley de Unidades Mínimas de Cultivo), la que en su artículo 1.º dejaba al Ministerio de Agricultura la facultad de señalar por Decreto la extensión de las unidades mínimas de cultivo dentro de cada zona o comarca de la provincia a los efectos de dicha Ley, y como ésta ha sido expresamente derogada por la vigente Ley de 1973, tal derogación ha de llevar consigo necesariamente la de la Orden de 27 de mayo de 1958, que en cumplimiento de los Decretos de 25 de mayo y 22 de septiembre de 1955 —dictados en aplicación de la mencionada Ley de 1954— fijó la extensión de los referidos mínimos de cultivo, pues sabido es que el espíritu derogatorio de una Ley ha de alcanzar, si la nueva Ley no dijese expresamente lo contrario, a las disposiciones de inferior rango dependientes de la derogada, como lo son las aclaratorias, complementarias o dictadas para ejecución de la misma, y esta condición tiene la Orden ministerial de 1958 en relación con la Ley de 1954». Así se dice en el considerando segundo, que termina afirmando: «La derogación de la Orden ministerial de 27 de mayo de 1958 es consecuencia obligada de la derogación expresa de la Ley de 15 de julio de 1954 —para cuya aplicación y ejecución se dictó—; si el propósito de la nueva Ley era mantenerla en vigor, lo habría así declarado expresamente». Ya hemos resaltado, y en ello insistiremos, que la disposición derogatoria de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario alcanza *tan sólo* a las de rango legal; por ello se excluyen las inferiores. Pero seguimos con la sentencia.

En otros considerandos se continúa con parecida línea argumental, para desembocar en el cuarto, donde se rechaza la alegada nulidad de pleno derecho del artículo 6 del Código Civil, pero no por los argumentos que prestaría la propia Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en sus artículos 44 a 46, sino declarando nada menos que su inaplicabilidad. Para ello se basa en el falso supuesto ya apuntado, diciendo que «al no existir en la actualidad disposición oficial alguna que haya señalado esos mínimos de cultivo y al haber sido derogada la que anteriormente, y como consecuencia de la Ley de 1954, los había establecido, es clara la inoperancia del precepto legal que como infringido se cita».

Hasta aquí el esquema de los hechos y fundamentos jurídicos; después haremos el comentario.

2. *Sentencia de 10 de marzo de 1986.*—Con motivo de ejercitarse el retracto de la Ley de Arrendamientos Rústicos respecto a determina-

das parcelas de las que eran colonos los demandantes, los demandados opusieron varios motivos, uno de los cuales estribaba en que las parcelas a retraer eran inferiores a la unidad mínima de cultivo y por eso no podían segregarse. En consecuencia, la sentencia de primera instancia sólo accedió al retracto de una parcela superior, denegándolo en cuanto a las demás, mientras que la Audiencia desestimó totalmente la demanda.

En el recurso de casación formulado por los demandantes se alegó infracción de la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo de 1954 y sus disposiciones complementarias, resaltando en especial la supuesta contradicción entre el Decreto de 1955, que formulaba un margen de máximos y mínimo, como recordaremos, y la Orden de 1958, que fijaba ya de modo concreto las unidades de cultivo para cada término municipal de España.

En cuanto a la alegada infracción de la Ley de 1954, esta sentencia dice acertadamente, en su Fundamento número 3, que tal Ley fue derogada por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, en cuyo articulado ha quedado integrada. Así, dice que «no es, por tanto, lícito a partir del texto refundido de 1973, en que se operó el designio de la adicional cuarta referida (la que ordenaba la refundición, recordemos), citar por los textos legales expresamente derogados y antes bien es de todo punto indispensable el señalar el precepto que se invoca dentro de los que constituyen la refundición».

El Fundamento de Derecho número 4 es el más importante y que queremos resaltar, porque claramente proclama la efectividad de las normas complementarias que fijan las unidades mínimas de cultivo para los municipios españoles no comprendidos en las Comunidades Autónomas que señala (aunque omite Castilla-León, que, como hemos visto, lo reguló por Decreto de 16 de agosto de 1984).

Dice así dicho Fundamento:

«4. En este mismo motivo segundo se argumenta también con la contradicción existente, a juicio de la parte recurrente, entre la Orden de 27 de mayo de 1958, que aplica la Audiencia, y el Decreto de 25 de marzo de 1955, llamado a prevalecer. Mas no existe la contradicción que se alega, ya que el Decreto de 25 de marzo de 1955 estableció únicamente los límites máximos y mínimos que en las diversas provincias habían de asignarse a la unidad mínima de cultivo, y a ello corresponde el texto de su artículo primero que el motivo invoca; mas el designio de ese señalamiento no es otro que el fijar los límites dentro de los cuales habían de fijarse ulteriormente las superficies mínimas para cada una de las comarcas, que es justamente lo que efectuó *la Orden de 1958, la cual goza de la vigencia* que le reconoce la sentencia aquí impugnada *por no quedar*

comprendida en la derogación prevista en 1971 y operada en 1973, y que afecta únicamente a 'las disposiciones de carácter general con rango de Ley relativas a la colonización, ordenación rural o concentración parcelaria', mas no a las disposiciones de rango inferior, cuales son el citado Decreto de 25 de marzo de 1955 y su complementario de 22 de septiembre del mismo año 1955 y, por lo que aquí y ahora importa, la Orden de 27 de mayo de 1958, que habrá de entenderse vigente, no obstando alguna aislada declaración (así, la de la Sentencia de 10 de mayo de 1980), ínterin no se señalan otras o revisan las allí fijadas, por las Comunidades Autónomas a quienes se halla transferida la materia de reforma y desarrollo agrario; facultades ya ejercitadas por alguna de ellas, de suerte que en Cataluña ha de estarse a las unidades mínimas de cultivo fijadas en el anexo al Decreto 169/1983, de 12 de abril, y en Madrid, a las que resultan del Decreto 16/1984, de 2 de febrero, rigiendo en el resto de España las de la Orden de 1958, de aplicación al caso, máxime que las transferencias de dicha materia a la Comunidad Autónoma de Asturias no se efectuaron hasta los Reales Decretos 3461/1981, de 29 de diciembre, y 2543/1982, de 12 de agosto, de fecha posterior a la compraventa originadora de la acción de retracto que se enjuicia.»

IV. RESUMEN Y CONCLUSIONES

Tal como adelantamos al comienzo de esta nota y a la vista de los razonamientos contenidos en ambas sentencias, nos parece, sin duda alguna, más aceptable la segunda y creemos que la legislación de unidades mínimas de cultivo cuenta actualmente con las precisas disposiciones legales y reglamentarias en pleno vigor y suficientes como para hacer posible su eficacia.

En unas sesiones de trabajo en el curso pasado, que se celebraron en el Colegio de Registradores de la Propiedad, con asistencia además de varios Magistrados, Notarios y otros profesionales jurídicos, se recogió el sentir de que posiblemente la sentencia de 1980, antes resumida, buscando una solución de equidad para evitar que se prolongase la situación injusta de la heredera que pretendía perpetuar su goce de todos los bienes, se acudió a rebatir las alegaciones de la recurrente con unas consideraciones que llegaban a declarar inefectiva la legislación protectora de las unidades mínimas.

Nos parece más correcto mantener que si la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo de 1954 quedó incorporada casi literalmente a la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973, conservando su filosofía y valer, sin interrupción alguna, las normas que la desarrollaban deben conside-

rarse vigentes, ya que complementan a unos preceptos que ahora pueden tener numeración distinta en su enmarque en una Ley nueva, es cierto, pero con un contenido idéntico. Cuánto más que, como bien dice la nueva sentencia y puede verse en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, esta última sólo derogó las disposiciones de *rango legal*. Evidentemente, los Decretos de 1955 y la Orden ministerial de 1958 no tienen tal rango, por lo que no es fácil admitir que hubiesen perdido su vigor. Esta opinión ya se había expresado en 1973, a poco de salir el texto refundido legal, por nuestro compañero Carlos-Miguel HERNÁNDEZ CRESPO, en su trabajo titulado «La legislación de reforma y desarrollo agrario y el Registro de la Propiedad. Texto refundido de dicha legislación aprobado por Decreto de 12 de enero de 1973», que se publicó en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 499, noviembre-diciembre 1973, páginas 1433 y siguientes.

En resumen, entendemos que la regulación legal en torno a las unidades mínimas de cultivo puede concretarse a las siguientes reglas:

1.^a En las Comunidades Autónomas donde haya normas especiales, que ya hemos indicado, habrá de estar a ellas en primer lugar y después a las normas estatales, como Derecho supletorio, según establece la antes citada Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1984.

2.^a La normativa general se contiene en los artículos 43 a 48 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973, complementada por los repetidamente citados Decretos de 1955 y Orden ministerial de 1958. Para las fincas concentradas, la unidad mínima indivisible se señala para cada Zona concreta en el Decreto correspondiente, que se hace constar de modo expreso en los títulos y en las inscripciones de las fincas de reemplazo adjudicadas.

3.^a Según estas normas generales, sólo será válido el fraccionamiento de una finca rústica cuando las nuevas resultantes no sean inferiores a la unidad mínima de cultivo fijada, y el efecto principal de contravenir la indivisibilidad será que los colindantes podrán adquirir la finca segregada o dividida por justo precio y en plazo de cinco años (arts. 43 y 45 de la LRDA).

4.^a En cuanto a las particiones hereditarias, rige también el sistema de indivisibilidad, con licitación respecto a la parcela indivisible, bien entre los herederos o después en pública subasta (art. 46 de la misma Ley).

5.^a Aunque de la nueva redacción de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario parece desprenderse que no hay distinción a estos efectos entre fincas concentradas o no concentradas, entendemos que en las primeras, la división por debajo de la unidad fijada debe considerarse nula.

En otro caso, se vendría a autorizar la destrucción de una obra costosísima, meritoria y de clara finalidad social.

Para pronunciarnos así nos basamos no sólo en el juicio adverso que ya hemos explicado sobre la omisión en el nuevo texto de los preceptos taxativos que existían en la Ley de Concentración Parcelaria, sino en la propia normativa de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Así, el artículo 117, 5, dice que en el Acuerdo de Reorganización de la Propiedad y, en consecuencia, en el Registro, se harán constar las condiciones a que, conforme a esta Ley, quedan sujetas las fincas y que modifiquen desde luego o en lo futuro alguna de las facultades del dominio. Y en el título III, que se refiere al régimen de las tierras y explotaciones, su primer artículo, que es el 28, prohíbe desafectar o dividir todos o algunos de los elementos inmobiliarios que integran una explotación familiar constituida por el Instituto (o de los Organismos autonómicos que lo sustituyan) sin la correspondiente licencia, y las fincas concentradas, evidentemente, lo son. Lo mismo decimos respecto a las Explotaciones Familiares Agrarias, reguladas por la Ley de 24 de diciembre de 1981; en su artículo 11 se ordena conservar íntegros y afectos a la explotación aquellos elementos que se consideren necesarios, entre los que están, por supuesto, las fincas rústicas, que constituyen la base indispensable.

6.^a De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y el Decreto de 22 de septiembre de 1955 ha de hacerse constar, tanto en el título como en la inscripción de toda finca rústica, en su caso, si ésta es indivisible, con lo que entendemos que ya se publica suficientemente la posibilidad de que los colindantes ejerciten el derecho de adquisición por pura aplicación de la Ley. Con poner en la descripción simplemente la palabra «indivisible» creemos que basta.

De este modo salvamos la crítica adversa de Buenaventura CAMY, el cual, con toda razón, en su obra *Comentarios a la legislación hipotecaria*, dice que los derechos de adquisición de carácter legal no son inscribibles (ver pág. 397 del tomo I) y también que esa «advertencia» es improcedente, pues las mismas razones habría para avisar de otras limitaciones o retractos legales, como el de comuneros, por ejemplo; las disposiciones legales, dice, tienen por sí solas la publicidad suficiente, con su consiguiente sanción legal, ya que la ignorancia de las Leyes no excusa de su cumplimiento (tomo IV de la misma obra, pág. 598).

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (*La conservación de las unidades agrarias en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario*, Estudios Monográficos del IRYDA, pág. 97) nos dice igualmente que la limitación forma parte del estatuto ordinario de la propiedad rústica, el cual despliega su eficacia sin necesidad de que en cada asiento se especifiquen sus reglas; si los

bienes están sometidos a un estatuto especial, ésta será una de las circunstancias generales exigidas para la inscripción por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

HERNÁNDEZ CRESPO, en el trabajo antes citado (pág. 1437 de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 499), es partidario de la constancia registral de estas limitaciones por estas razones: *a)* porque una cosa es la publicidad abstracta de la norma, cuya ignorancia no excusa de su cumplimiento, y otra su concreción específica sobre una finca determinada; *b)* porque el derecho de adquisición no nace indiscriminadamente de toda segregación o división; *c)* porque se trata de evitar que surja el tercero protegido que impida el ejercicio del derecho; *d)* porque no se trata de inscribir un derecho de adquisición, sino la existencia de unas condiciones o limitaciones sobre una finca concreta para que la calificación sea efectiva.

Esta postura de HERNÁNDEZ CRESPO nos parece la mejor. Aunque no haga falta expresar de modo especial las consecuencias de las limitaciones en cada inscripción, será preciso que quede claro que la finca concreta está afecta al régimen especial de que se trate; la Ley, después y en cada caso, marcará las consecuencias resultantes de la limitación. Así de sencillo.

De este modo, el Registro cumple perfectamente su función de publicidad, tanto de aviso como productora de efectos, al señalar respecto de terceros la existencia de un peculiar estatuto de indivisibilidad, que supone un evidente recorte al dominio privado en aras de finalidades sociales.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS