

La legislación de reforma y desarrollo agrario y el registro de la propiedad.- Texto refundido de dicha legislación aprobado por Decreto-ley de 12 de enero de 1973

INTRODUCCION

El Decreto-Ley 1/1973, de 12 de enero, que aprueba el texto refundido de Reforma y Desarrollo Agrario, deroga (en su disposición final derogatoria) muchas leyes de las que hasta ahora regulaban la materia, citando expresamente algunas de ellas, y contiene, además, en el número 2 de la disposición final expresada, una derogación amplia de todas las de carácter general con rango de ley relativas a la colonización, ordenación rural o concentración parcelaria, con exclusión, por tanto, de las singularmente aplicables a zonas o comarcas determinadas.

El citado texto refundido, según su exposición de motivos, recogiendo lo ya dicho en la Ley de 21 de julio de 1971, no se ha conformado «con la simple refundición de textos legales, o sea, con la mera yuxtaposición en un único texto refundido de las muchas disposiciones que se relacionan en la disposición adicional 4.ª, sin más ambición que la de dar unidad puramente formal y externa a la heterogénea colección de los preceptos aplicables», añadiendo que «se han introducido, sin mengua de las garantías de los particulares, las modificaciones o supresiones necesarias para lograr la claridad, sencillez y armonía del sistema que han sido posibles».

Visto lo anterior parece útil recoger con cierta sistemática aquellas normas—o, al menos, las más importantes o de aplicación más general y frecuente—del texto refundido que hacen referencia a la función registral o que regulan la adquisición y transmisión de los inmuebles afectados o relacionados con actuaciones comprendidas en la legislación de reforma y desarrollo agrario.

Conviene, sin embargo, hacer las siguientes *advertencias previas*:

1.^a En sesión de este seminario de 29 de noviembre de 1971, don Francisco Corral Dueñas, Registrador de la Propiedad de Castuera, pronunció una conferencia sobre «La concentración parcelaria en su consideración registral» (ya publicada) (1), que aunque referida a la Ley de Concentración Parcelaria entonces vigente, texto refundido de 8 de noviembre de 1962, puede considerarse esencialmente válida.

2.^a La expropiación forzosa, regulada en la Ley de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957 (aparte de por otras disposiciones), y las muchas especialidades que sobre ella se establecen en los diversos supuestos de actuación del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) aconsejan que todo lo relacionado con la misma sea incluido en otro trabajo.

3.^a La propiedad rústica, después de ser redistribuida por el IRYDA o quedar afectada por alguna de las actuaciones de reforma y desarrollo agrario, queda sometida en su régimen jurídico a unas limitaciones y normas, que es propósito del seminario contemplar en otra ponencia posterior.

Las tres advertencias previas que anteceden indican que las materias expresadas (concentración parcelaria, expropiación forzosa y régimen jurídico de la propiedad después de la actuación del IRYDA) no constituyen el objeto de esta ponencia, bien que en la misma se contengan algunas referencias a normas que si referidas a aquellas cuestiones ha parecido conveniente o necesario tratar en este trabajo.

Creado el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario por la Ley 35/1971, de 21 de julio, y desarrollada la estructura orgánica del mismo por otras disposiciones (Decretos de 13 de agosto, 4 y 5 de noviembre y 23 de diciembre de 1971; Orden de 28 de enero de 1972, y Resolución de la Presidencia del IRYDA de 31 de enero de 1972), el número 4 del artículo 10 del texto refundido anuncia que el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Agricultura, aprobará por Decreto el Reglamento orgánico del Instituto y determinará los órganos del mismo superiores a sección. La normativa actual no es, pues, definitiva, sino

(1) *Revista Crítica Derecho Inmobiliario*, marzo-abril (núm. 495), págs. 335 y siguientes.

que, como dice la exposición de motivos del Decreto 1.910/1971, de 13 de agosto, es provisional hasta que se dicte el Reglamento del mismo, a que antes se ha hecho referencia, circunstancia que puede hacer pensar que no es necesario examinar esta estructura actual y los diversos órganos que la forman, así como la competencia de cada uno de ellos; pero el hecho de que con su actual organización se están continuando los servicios para asegurar su funcionamiento sin solución de continuidad, abona la conveniencia de sistematizar las distintas competencias y atribuciones que faciliten la labor de calificación de los títulos en los que aparezca como otorgante o interesado el IRYDA.

En este trabajo comprenderemos los siguientes apartados:

I. Disposiciones generales que afectan a todo el suelo rústico y al Registro de la Propiedad con independencia de actuaciones del IRYDA.

II. Disposiciones que afectan al Registro de la Propiedad en los supuestos más importantes de actuación del IRYDA.

III. Adquisición de bienes inmuebles por el IRYDA.

IV. Enajenación de bienes inmuebles por el IRYDA.

V. Otras disposiciones del texto refundido relacionadas con el Registro de la Propiedad.

VI. Estructura orgánica del IRYDA y competencia de sus diversos órganos.

I

DISPOSICIONES GENERALES QUE AFECTAN A TODO EL SUELO RUSTICO Y AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, CON INDEPENDENCIA DE LA ACTUACION DEL IRYDA

Existen en el texto refundido unas disposiciones generales que se refieren al régimen de la propiedad rústica, independientemente de la actuación o no sobre la misma del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, o sea, que afectan a todo el suelo rústico de España.

Entre tales normas, aparte de los artículos 1 y 2 del cuerpo legal expresado—que recogen principios programáticos sobre el uso del suelo rústico y las exigencias de su propiedad para que cumpla el fin social pretendido—, se encuentra el artículo 47, que regula o hace referencia a la inscripción de toda finca rústica en el Registro de la Propiedad.

El citado artículo 47 dispone que «en toda inscripción de finca rústica se expresará si es de secano o regadío, su extensión superficial y que sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo de acuerdo con las disposiciones de esta ley».

La exigencia de expresar en toda inscripción de finca rústica si es de secano o de regadío y su extensión superficial, ya está recogida en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (la naturaleza de la finca y su extensión superficial) y en el 51 de su Reglamento (además, si es de secano o de regadío), pero no ocurre lo mismo con la circunstancia o frase del artículo 47, que hemos resaltado en cursiva, que, como ahora veremos, es un dato nuevo, que es preciso conste en la inscripción de fincas rústicas.

Tiene su origen esta circunstancia nueva en la Ley de 15 de julio de 1954 (que reguló las unidades mínimas de cultivo).

Dicha ley preveía, en su artículo 5, que cuando la extensión superficial de una finca rústica fuera inferior al doble de la fijada como mínima para el cultivo—salvo en los casos excepcionales, en los que, según la propia ley, ello era admisible—, los Notarios y los Registradores harían constar el carácter de «indivisible» de la finca, lo que completó el Decreto de 22 de marzo de 1955—que fijó la extensión de la unidad mínima en las distintas provincias—y amplió el artículo 2 del Decreto de 22 de septiembre del mismo año 1955, al ordenar que «los Notarios y los 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 que asiste a los colindantes para adquirir dichas parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de 15 de julio de 1954». Finalmente, la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958 señaló la extensión de al unidad mínima de cultivo, en secano y en regadío, para los términos municipales de cada provincia.

Las anteriores disposiciones constituían, hasta la publicación del texto refundido que venimos examinando, la legislación aplicable en esta materia, ya que la Ley de 14 de abril de 1962 (de explotaciones familiares), que pretendía sustituir a la de unidades mínimas de cultivo, no llegó a tener vigencia por falta de las normas complementarias que señalaran la extensión, en los diversos cultivos y provincias, de esas explotaciones familiares, y, además, precisamente por ello, fue derogada—sin haber llegado a entrar en vigor—por la Ley de 21 de julio de 1971.

Resulta de lo anterior que cuando se inscriba una finca rústica, como consecuencia de una división o segregación, de extensión superficial inferior a la unidad mínima de cultivo para las de su clase (secano o regadío, en el término municipal donde esté situada), habrá de hacerse constar «el derecho que asiste a los dueños de las parcelas colindantes para adquirirla conforme a lo dispuesto en la ley», y ello por exigencia del artículo 2 del Decreto de 22 de septiembre de 1955, que sigue vigen-

te, ya que el texto refundido ahora aprobado deroga la Ley de 15 de julio de 1954 (citada expresamente en la disposición final derogatoria del mismo), pero quedan vigentes todas las normas que no tengan rango de ley y, por tanto, los Decretos y Ordenes ministeriales.

Esta obligatoriedad de constancia del derecho que asiste a los dueños de parcelas colindantes para adquirir la parcela inferior o la unidad mínima de cultivo, como consecuencia de una división o segregación, no ha merecido crítica favorable de la doctrina. CAMY (tomo I, pág. 397), por ejemplo, sostiene que los derechos reales de adquisición preferente cuando están concedidos por imperio de la ley no son inscribibles, y el mismo autor (tomo IV, pág. 598), al contemplar la exigencia de hacer constar en toda inscripción de finca rústica de extensión inferior a la del doble de la unidad mínima de cultivo su carácter de indivisible, la califica de «advertencia» improcedente, pues, según el citado autor, la misma razón existiría para «advertir» que la finca enajenada está sujeta al retracto de colindantes, al de comuneros, etc., concluyendo, en definitiva, su razonamiento en el sentido de que las disposiciones legales tienen la publicidad estimada eficiente, con la sanción de que su ignorancia no excusa de su cumplimiento.

No obstante estos argumentos, y sin que sea el momento de extendernos sobre ello, estimamos que es ineludible la constancia de ese derecho en la inscripción correspondiente, y ello por imperativo o mandato de una norma que lo establece; además, porque es necesario y conveniente hacerlo: *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, que en las normas se establece, no nace indiscriminadamente de toda segregación o división que provoque la aparición de una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, sino, como más adelante veremos, de aquellas segregaciones o divisiones que por no estar exceptuadas de la prohibición lleven aneja como sanción la posible adquisición por los dueños de las fincas colindantes; *d)* porque precisamente por lo dicho anteriormente, como también veremos, puede surgir la figura del tercero protegido, que impida el ejercicio de ese derecho; *e)* porque si bien la Dirección General, en resoluciones, como la de 4 de enero de 1927, se muestra contraria «a la admisión de derechos reales modelados sobre el tipo de un derecho de preferencia», también lo es que la mayor parte de las dificultades que el centro directivo indica en tal resolución (silencio de nuestra legislación hipotecaria sobre tal *preemptio*, duración indefinida del mismo, los vínculos que atribuiría a la propiedad frenando las mejoras, la fijación del precio de una vez para

siempre, dificultades de su desenvolvimiento judicial y extrajudicial, etc.) están resueltas o soslayadas en el mandato de la norma examinada. Máxime cuando no se trata de «inscribir» propiamente ese derecho, sino la segregación o la división efectuada (en definitiva, la propiedad de una finca), con unas condiciones o limitaciones que señala la ley en general, pero que la calificación registral las concreta en esa finca determinada que se inscribe.

Como caso análogo podemos citar el contenido del artículo 117, número 5, del texto refundido examinado, que dice que «en el acuerdo de reorganización de la propiedad y, en consecuencia, en el Registro de la Propiedad, se harán constar especialmente las cargas a que se refiere el artículo 77 y las *condiciones a que, conforme a esta ley, queden sujetas las fincas y que modifiquen desde luego o en lo futuro alguna de las facultades del dominio o inherentes a los derechos reales*, lo que, por otra parte, no hace más que decir literalmente lo expresado por el artículo 7 del Reglamento Hipotecario.

El texto refundido, como la Ley de 15 de julio de 1954, hace en el artículo 44 la afirmación de que la división o segregación de una finca rústica solamente será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo cuando concurren alguno de los siguientes supuestos:

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, no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo. En este caso parece claro que al no tener que resultar mayor número de predios inferiores a esa extensión, la porción resultante de la segregación o división habría de agregarse o agruparse a otra finca, bien que no sería obstáculo que a pesar de ello siguieran existiendo el mismo número de predios con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la porción segregada se destina «de modo efectivo», dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario. En este punto, la frase que dejamos entrecomillada no figuraba en la ley anterior y, sin duda, obedece al deseo de evitar un fácil y frecuente fraude de ley, al que antes se acudía para que la segregación o división apareciera como comprendida en la excepción permitida. La dificultad estará en la apreciación, al calificar, de si la manifestación contenida en el título significa que la parcela se destina de modo efectivo, es decir, de verdad, a esos fines: podría avalarse esta manifestación con la licencia municipal de obra, con el alta de licencia fiscal para la industria, etc.

c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente.

Además de esas posibilidades de segregación o división, válidas por encajar en las excepciones que la ley señala, es lo cierto que también lo son las segregaciones y divisiones realizadas en contravención de lo dispuesto en la ley y, por consiguiente, son inscribibles, si bien, como antes se indicaba, se concede a los dueños de las fincas colindantes un derecho de adquirirlas, «cualquiera que sea su poseedor y a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria», por el justo precio que, a falta de acuerdo, se determine judicialmente, según lo dispuesto por el artículo 45 del texto refundido.

La frase que dejamos entrecomillada del citado artículo 45 no figuraba en la Ley de 15 de julio de 1954, y de su inclusión creemos puede deducirse: 1) que si al inscribir la finca en el Registro de la Propiedad, en virtud de una segregación o división que infringe la legislación de unidades mínimas de cultivo (por resultar la finca o fincas resultantes con una extensión inferior a dicha unidad mínima y no encajar en ninguna de las excepciones que ello está permitido), no se hizo constar el derecho de los propietarios de fincas colindantes para adquirirla, éstos no podrían ejercitar o hacer valer frente a tercero protegido ese derecho, y ello, como antes decíamos, porque el mismo no surge irremisiblemente de cualquier segregación o división que dé lugar a una finca con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, sino que solamente procederá ese derecho, y así se hará constar en la inscripción de la finca, cuando de la calificación registral resulte que esa división o segregación está en contravención de la norma por no incidir en ninguna de las excepciones que previene el artículo 44, y que ya hemos citado, y 2) que aun hecho constar ese derecho de los dueños de los predios colindantes, siempre habrá que dejar a salvo los derechos o gravámenes que se hayan impuesto sobre la finca desde su inscripción hasta la fecha de ejercicio de ese derecho de adquisición, ya que el precio de la misma es el «justo que, a falta de acuerdo, se determine judicialmente», y en ese justo precio se tendrán en cuenta los derechos y gravámenes que se hayan podido imponer sobre la finca.

No creemos necesario—al fin pretendido—recoger aquí las normas en orden a la prelación o preferencia para el ejercicio del derecho de adquisición cuando san varios con derecho al mismo ni el procedimiento judicial idóneo para ello.

El plazo para ejercitarlo es de cinco años desde que se realizó la división o segregación indebidas, salvo que se haya alegado la excepción b)

del artículo 44, en cuyo supuesto comenzará a contarse después de transcurrido el año siguiente a la realización de la división o segregación sin dar a la finca el destino manifestado.

Según el artículo 3 del Decreto de 22 de septiembre de 1955, que, por lo antes dicho, continúa vigente, «cuando los documentos en que conste la división o segregación hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, el plazo para que los colindantes puedan ejercitar el derecho que les concede la ley se entenderá reducido a un año—dice—, a contar de la fecha de la inscripción».

Transcurrido el plazo del año, a contar desde la fecha de la inscripción, al ser de caducidad, puede cancelarse la «inscripción» de ese derecho, que se practicó de oficio al inscribir la segregación o división, bastando para ello solicitud de parte interesada o incluso la mera petición de certificación de cargas, o cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

Las normas que venimos examinando—según el artículo 46 del texto refundido—habrán de tenerse en cuenta en la partición de herencia, aun en contra de las disposiciones del causante. A falta de voluntad expresa del causante o de convenio entre los herederos, la parcela indivisible será adjudicada por licitación entre los coherederos. Si todos manifestasen su voluntad de no concurrir a la licitación se sacará la parcela a pública subasta.

Se deduce de lo anterior que si la parcela es indivisible, en el caso de que se haya dividido o se hubiera efectuado una segregación de las no consentidas por la ley, incluso efectuadas por el causante, habría de hacerse constar la existencia de ese derecho de adquisición. Ahora bien, el ejercicio de tal derecho—cuando se trate de división motivada por herencia o donación a favor de herederos forzosos—no podrá tener lugar sin haber previamente notificado el propósito de hacerlo fehacientemente. Durante treinta días siguientes a la notificación podrán los interesados anular la división o rectificarla ajustándola a los preceptos de la ley. Transcurrido ese tiempo sin hacerlo, el colindante podrá ejercitar el derecho de adquisición.

El derecho de adquisición surge y es necesario hacerlo constar en la inscripción de la finca, tanto se trate de segregaciones o divisiones puras, como de segregaciones o divisiones que se titulen a la vez que otro negocio jurídico, sea éste de transmisión (intervivos o como consecuencia de una partición hereditaria, a título oneroso o gratuito) o de gravamen.

Un supuesto que puede plantearse frecuentemente es el siguiente: de una finca se segrega una parcela que—sin estar comprendida en las excepciones legales—tiene una superficie inferior a la unidad mínima de

cultivo; pero, además, como consecuencia de la segregación, la finca matriz queda también con una extensión inferior a esa unidad mínima. Es claro que al inscribir la parcela segregada se hará constar ese derecho de los colindantes a adquirirla, pero ¿y sobre la finca matriz? El artículo 2 del Decreto de 22 de septiembre de 1955 sólo habla de que se haga constar «en la inscripción», pero al darse la misma razón legal, aparecer la existencia de finca (matriz) inferior a la unidad mínima de cultivo por segregación, aunque por vía de reserva, parece que la nota de segregación no debiera limitarse a ésta, sino que también debería comprender la existencia de ese derecho de adquisición a favor de los colindantes, salvo que la superficie reservada lo sea para uno de los fines que legalizan la segregación. De otra forma podría darse el supuesto de que segregada una finca y vendida provocara el ejercicio de ese derecho de adquisición, y que el segregante y enajenante vendedor, que al hacer dicha segregación ocasionó la existencia de otra finca también inferior a la unidad mínima de cultivo, la tuviera inscrita sin la constancia del mismo derecho.

En todo caso, en el supuesto de que el Registrador—en su soberana función calificadora—estime que aun dándose una segregación o división que provoque la existencia de finca con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, no es ejercitable ese derecho por darse alguna de las excepciones que la ley señala, no hará constar al inscribir la finca o fincas ese posible derecho de adquisición.

La demanda en que se ejercite el derecho de adquisición expresado puede ser objeto de anotación sobre la finca pretendida, siempre que conste inscrita a favor del mismo titular que—por la división o segregación efectuadas en contravención de la ley—dio lugar a esa finca. En el caso de que la finca figure inscrita a favor de persona distinta, solamente será anotable la demanda si figura en la inscripción de la segregación o división la existencia de tal derecho; en otro caso, habría de ser denegada dicha anotación.

Finalmente, en cuanto a la forma y lugar de hacer constar en la inscripción este derecho de adquisición, entiendo que, dada su trascendencia, el lugar adecuado es en el acta de inscripción, inmediatamente después de expresar la persona a favor de quien se haga la inscripción y del derecho que se inscribe, en términos más o menos parecidos a éstos: «Don..., inscribe..., con el derecho que asiste a los dueños de las parcelas colindantes para adquirirla, conforme a lo dispuesto en la ley, cualquiera que sea su poseedor, y a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.»

La constancia del derecho de adquisición expresado se consignará en

la nota de despacho del documento y también en las certificaciones que se expidan de la finca mientras esté vigente, sobre todo si son de cargas.

Independientemente de este derecho de adquisición, en los casos contemplados, según veíamos al principio de este apartado, el artículo 47 del texto refundido exige que en toda inscripción de finca rústica se escriba la frase: «Esta finca sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo de acuerdo con las disposiciones de la ley.»

Como ya dijimos, la Ley de 15 de julio de 1954 únicamente exigía que se hiciera constar el carácter o condición de «indivisible» en aquellas fincas con extensión superficial inferior al doble de la unidad mínima de cultivo. Ahora el texto refundido exige que en toda inscripción de finca rústica, es decir, cualquiera que sea la extensión de la misma, figure la frase antes expresada. Ciertamente que la frase constituye una mera «advertencia» legal, pero, como ya exponíamos, el legislador ha estimado necesario que figure en toda inscripción de finca rústica, considerando más eficaz la publicidad del Registro—concretada en cada finca—que la abstracta de la norma en el *Boletín Oficial*.

El lugar adecuado para esa frase estimo sería después de la descripción de la finca.

Resumiendo este apartado: A) En la inscripción de toda finca rústica—cualquiera que sea su extensión—es preciso que figure la frase o expresión de que la misma sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo dispuesto en la ley. B) Además, en las fincas que han surgido por segregación o división, con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo y que la calificación registral estima que no encajan en ninguna de las excepciones del artículo 44 del texto refundido, se consignará el derecho de los dueños de las fincas colindantes a adquirirlas en los términos que la ley establece.

II

DISPOSICIONES QUE AFECTAN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LOS SUPUESTOS MAS IMPORTANTES DE ACTUACION DEL IRYDA

Establece el artículo 5 del texto refundido que el Gobierno podrá encomendar al Instituto, en zonas o comarcas que se determinarán por Decreto, las siguientes actuaciones: a) transformación economicosocial,

por razones de interés nacional, de grandes zonas mediante la realización de obras que requieran el mejor aprovechamiento de las tierras y las aguas y la creación de nuevas explotaciones agrarias; *b)* ordenación de las explotaciones agrarias para que alcancen dimensiones suficientes y adecuadas características socioeconómicas; *c)* establecimientos de planes de mejora para comarcas deprimidas, y *d)* concentración parcelaria.

Se deduce de lo anterior que las actuaciones más importantes—por la extensión de las zonas, número de fincas y de propiedades y por la frecuencia de ellas—son la concentración parcelaria, la transformación de grandes zonas de interés nacional (que puede ser en las grandes zonas regables, dominadas por obras públicas hidráulicas construidas o auxiliadas por el Estado; que se realicen en grandes obras de secano, transformando el sistema productivo, o en marismas o en terrenos que deban ser defendidos y saneados cuando abarquen gran superficie) y los planes de ordenación de explotaciones y de mejora de comarcas.

La realización de esos planes—dado que, como antes decía, comprenden a gran número de fincas y de propietarios, extendiéndose a veces a grandes comarcas, y que su ejecución dura incluso años—afectan al Registro de la Propiedad y por ello existen disposiciones que regulan la conexión de esos planes con la institución registral.

Dos cuestiones vamos a examinar en este apartado:

A) Obligaciones del Registrador de la Propiedad en la inscripción de fincas situadas en zona incluida en alguno de los planes de actuación del IRYDA y en las certificaciones que expidan sobre las mismas fincas.

B) Repercusión de esos planes en la transmisión de las fincas situadas en las zonas incluidas en ellos.

A) Obligaciones del Registrador de la Propiedad

1) En las zonas de concentración parcelaria. El artículo 207 del texto refundido, después de imponer al Instituto la obligación de comunicar al Registrador de la Propiedad correspondiente los términos afectados por los Decretos u Ordenes ministeriales en los que se determinen las zonas de concentración parcelaria, la determinación del perímetro de la zona y sus rectificaciones y las resoluciones o hechos que pongan término al procedimiento sin que la concentración se lleve a cabo, en el número 2 dice que «los Registradores de la Propiedad, en las notas de despacho que extiendan sobre los títulos relativos a fincas rústicas situadas en términos municipales afectados por la concentración y en las certificaciones relativas a las mismas, indicarán, en su caso, la existencia de la

concentración, salvo que les conste que están excluidas de ella o que sean fincas de reemplazo resultantes de dicha concentración».

Este precepto, que ya existía en la Ley de Concentración, impone, en definitiva, a los Registradores de la Propiedad la obligación de hacer constar en las notas de despacho de los documentos y en las certificaciones la existencia de la concentración. Esta obligatoriedad solamente desaparece: *a)* si el Registrador, bajo su responsabilidad, estima al despachar el título o al expedir la certificación que determinada finca está excluida de la concentración, y ello por cualquier motivo, bien por estar situada fuera del perímetro a concentrar, por su condición de finca no rústica o por concurrir en ella unas características que—según el Decreto—la excluyan o exceptúen de la concentración; *b)* si con el título o con la solicitud de certificación se aporta por el interesado certificado o documento del IRYDA expresivo de que la finca no está incluida en el plan de concentración, aunque este caso, en realidad, queda comprendido en el *a)*, anteriormente expuesto, y *c)* si ya están inscritas las fincas de reemplazo, es decir, si está ya terminado el proceso de concentración con la inscripción del acta de reorganización de la propiedad.

A nuestro juicio, y dado el contexto del precepto comentado, es indispensable, para que surja la obligación del Registrador, que la preceda, por parte del IRYDA, la comunicación oficial con los datos que el mismo artículo establece, aun cuando el Registrador tenga conocimiento del Decreto u Orden Ministerial por su publicación en el *Boletín Oficial del Estado* o de la *Provincia*, inserción en tabloneros de anuncios de los ayuntamientos o incluso por su personal participación en la comisión local de concentración parcelaria.

En esta materia, el Servicio de Concentración Parcelaria ha comunicado a los Registros de la Propiedad la existencia del Decreto, y los Registradores, a partir de esa comunicación, hemos hecho constar, cuando unos y otras se refieren a fincas radicantes en términos municipales comprendidos en el Decreto, la existencia del mismo en forma similar a ésta: «Por Decreto de de de 19..... fue acordada la concentración parcelaria del término municipal (o de parte) de, en el que está situada la finca rústica o las fincas rústicas comprendidas en este documento», y ello después de la normal nota de inscripción extendida al pie del título. De forma análoga se hace constar en las certificaciones.

A partir del texto refundido, la comunicación deberá ser hecha por el IRYDA, Dirección de Estructuras Agrarias.

2) En las grandes zonas de interés nacional. El artículo 92 del mismo texto refundido, al tratar de las grandes zonas de interés nacional,

previene en su número 5 que «las obligaciones que el artículo 207 impone al Instituto, Registradores de la Propiedad y Notarios en materia de concentración parcelaria, se observarán también en relación con la declaración de interés nacional o de transformación de una zona».

3) En las zonas de ordenación de explotaciones, al disponer el artículo 129, 3, que en estas zonas se llevará a cabo la concentración parcelaria en los sectores que así se acuerde, se aplica la misma norma del artículo 207 en los sectores afectados.

4) En los planes comarcales de mejora, dice el artículo 143, número 3, que «las obligaciones que el artículo 207 impone al Instituto, Registradores de la Propiedad y Notarios en materia de concentración parcelaria, se observarán también con relación a los planes comarcales de mejora».

Estos dos preceptos, el 92, 5, y el 143, 3, no tienen antecedente en la legislación de colonización de grandes zonas, zonas regables, ordenación rural y comarcas mejorables. Sin embargo, es perfectamente lógica su inclusión en el texto refundido estableciendo las mismas obligaciones para el Instituto (comunicar al Registrador correspondiente la existencia del Decreto declarando el interés nacional o de transformación de la zona, el plan de ordenación o de comarca mejorable) y la del Registrador de hacer constar, en la nota al pie de los títulos referentes a fincas comprendidas en esos planes y en las certificaciones que expida de éstas, la existencia del Decreto para conocimiento de todos los que adquieran algún derecho sobre las mismas u obtengan una certificación registral que les afecte.

El Estado, consciente del valor del Registro y de su contenido en orden a la publicidad y seguridad del tráfico jurídico de bienes inmuebles, lo sitúa, en estas y otras disposiciones, como pieza medular de todo el sistema jurídico para garantía y publicidad de lo que afecte a la propiedad inmobiliaria, y que a través del mismo todos los que adquieran algún derecho sobre fincas rústicas radicantes en un término municipal o en una zona sobre la que esté llevando a efecto el IRYDA un plan de concentración parcelaria, de ordenación o de comarcas mejorables o de transformación sepan y conozcan la existencia del plan y, por tanto, de las consecuencias que del mismo se deriven o puedan derivarse para las fincas situadas dentro del perímetro comprendido en su esfera.

Como antes decíamos, esta obligación venía cumpliéndose por los Registradores en materia de concentración parcelaria—en la que existía la norma y la previa comunicación del servicio correspondiente—, pero no en los supuestos de transformación de zonas de interés nacional, en los de zona de ordenación de explotaciones y de mejora de comarcas.

y ello porque hasta ahora no se establecían la obligación de comunicar al Registrador la existencia del plan ni tampoco la de éste de hacerlo constar en la nota de despacho y en las certificaciones de fincas a las que el plan hiciera referencia.

Ahora bien, a partir de las disposiciones citadas, y teniendo en cuenta que la disposición transitoria primera del texto refundido dice que «las variaciones que introduce el presente texto legal se aplicarán a los procedimientos en marcha sin retroceder en los trámites», entiendo debe consignarse en la nota al pie de los títulos despachados y en las certificaciones, cuando unos y otras se refieran a fincas situadas en términos comprendidos en alguno de esos planes, la existencia del mismo con indicación del Decreto u Orden que lo aprobara; pero ello solamente en el caso que el Instituto haya comunicado previamente al Registrador los términos municipales afectados por el plan, la determinación del perímetro de cada zona y sus rectificaciones, y ello, como decíamos antes, al hablar de las zonas de concentración, aunque el Registrador conozca, por el *Boletín Oficial* o por anuncios, la existencia del plan y su zona de influencia. En los casos de transformación de grandes zonas de interés nacional se aprecia mejor esta exigencia previa del Instituto de comunicar los términos municipales comprendidos en el plan, porque suelen abarcar varios, incluso de diferentes distritos hipotecarios y aun de provincias distintas, y, además, en muchas ocasiones, el Decreto determina la zona afectada por datos cartográficos que no expresan los términos municipales comprendidos en su perímetro.

Por consiguiente, en los planes que se decreten en el futuro, a partir de la entrada en vigor del texto refundido, el IRYDA habrá de comunicar al Registrador correspondiente el Decreto u Orden ministerial aprobatorio del interés nacional o del plan, según los casos, con expresión de los términos municipales afectados y las rectificaciones posteriores, así como el perímetro de cada zona, y a partir de la recepción de tal comunicación, el Registrador consignará en la nota de despacho de los títulos y en las certificaciones (cuando proceda) la existencia del plan de que se trate.

En cuanto a los planes que se encuentran en la actualidad en vías de realización, si el IRYDA comunica su existencia con expresión de los datos indicados, también a partir de la recepción de la comunicación el Registrador consignará en la nota de despacho y en los títulos (cuando proceda) la existencia del plan de que se trate.

Las expresadas comunicaciones corresponde efectuarlas a la Dirección de Estructuras Agrarias del IRYDA.

B) *Repercusión de esos planes en la transmisión de las fincas situadas en las zonas incluidas en ellos*

1) Zonas de concentración parcelaria. Son válidas y eficaces y, por tanto, inscribibles las transmisiones y modificaciones de derechos sobre las fincas afectadas por un plan de concentración parcelaria durante todo el tiempo que dure su ejecución, es decir, desde la publicación y comunicación del Decreto acordándola hasta la inscripción de las fincas de reemplazo.

En la primera Ley de Concentración Parcelaria, la transmisión de fincas rústicas de la zona o perímetro comprendido en la concentración no se permitía, y la comunicación del Decreto acordando la misma provocaba el cierre del Registro para las fincas comprendidas en el plan. Los grandes perjuicios que de la excesiva duración de la paralización del tráfico se derivaban aconsejaron un cambio de criterio, que ya se plasmó en la modificación de esa legislación y ahora recoge el texto refundido.

El artículo 207, 2, que antes comentamos, recoge la obligación, derivada precisamente de la existencia de transmisiones de fincas o de modificaciones de derechos sobre ellas, que se inscriben con posterioridad a la iniciación del plan de concentración en el término municipal o zona de situación de esas fincas.

Más concretamente ello está regulado por el artículo 229 del texto refundido, que dice: «Será potestativo dar efecto en el expediente de concentración a las transmisiones o modificaciones de derechos que se comuniquen después de comenzada la publicación de las bases.» Así, pues, si la transmisión o modificación de fincas o derechos sobre ellas tienen lugar antes de comenzada la publicación de las bases y se ha comunicado al IRYDA, éste viene obligado a tener en cuenta esa transmisión o modificación en el expediente de concentración, de modo tal que viene a ser no sólo válida y eficaz, sino, además, obligatoria para el Instituto. Si esa transmisión o modificación se ha efectuado, o se ha comunicado al IRYDA, después de comenzada la publicación de las bases, es válida y eficaz y, por consiguiente, inscribible en el Registro, si bien para el Instituto es potestativo acogerla en el expediente de concentración.

Es indiferente que se trate de transmisión de fincas, a título oneroso o gratuito, por actos *intervivos* o *mortis causa* o de la constitución, modificación o extinción de derechos constituidos sobre las mismas.

2) Planes de transformación de grandes zonas de interés nacional. Las transmisiones de fincas rústicas situadas dentro de la zona comprendida en el plan y la constitución, modificación y extinción de dere-

chos reales constituidos sobre las mismas, que se realicen mientras dura su ejecución, son válidas y eficaces y, por tanto, inscribibles en el Registro de la Propiedad. Así resulta no sólo del artículo 92, 5, que anteriormente hemos comentado y cuya redacción presupone la continuidad en el despacho de títulos relativos a esas fincas, sino, además, del artículo 108 del mismo texto refundido.

Una más clara exposición del precepto últimamente citado nos aconseja recordar que las tierras comprendidas dentro de la parte incluida en un plan de transformación de grandes zonas de interés nacional pueden encontrarse en alguna de las siguientes situaciones, como consecuencia o en relación con el citado plan: «Tierras reservadas o sujetas a reserva», que son aquellas fincas o superficie que por el IRYDA, en la resolución de cada propietario, se señalan o fijan como parcelas o superficie que se le reserva a dicho propietario. «Tierras en exceso», que son aquellas tierras o superficie que rebasando de las declaradas reservadas son susceptibles de expropiación y adjudicación al Instituto. «Tierras exceptuadas», que son aquellas que estando comprendidas dentro de la zona o perímetro del plan, éste no les afecta, refiriéndose a las últimas el artículo 111.

El artículo 108 dice que «tendrán la consideración de tierras en exceso y quedarán, por tanto, sujetas al régimen que para las mismas se establece en la presente ley: A) Las enajenadas sin autorización del Instituto después de publicado el Decreto declarando de interés nacional la transformación de la zona y antes de publicarse el plan general, siempre que, además, se dé alguno de los supuestos siguientes: a) que la transmisión implique una parcelación o división del inmueble o tenga por objeto porciones indivisas del mismo, cualquiera que sea la condición del adquirente y el título por el cual se realice la transmisión; b) que al propietario enajenante pertenezcan otra u otras fincas no exceptuadas sitas en la misma zona regable; c) que la transmisión se haya efectuado a favor de sociedades u otras personas jurídicas. B) Las tierras sujetas a reserva adquiridas por actos *intervivos* con posterioridad a la aprobación del plan general, y hasta que dichas tierras queden sujetas a las normas generales que regulan la propiedad inmueble, sin perjuicio siempre de lo dispuesto en el artículo 28. C) Las que pertenezcan a los propietarios que no hubieren presentado en tiempo y forma la solicitud de reserva de tierras. D) Las que se determinen como tales por resolución firme del Instituto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 104».

La lectura del precepto nos sugiere las consideraciones siguientes:

Primera: Las transmisiones de fincas efectuadas sin autorización del

Instituto son válidas y eficaces y producen todos sus efectos; por tanto, son inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Si con el título de una transmisión se acompaña la autorización del Instituto debe hacerse constar esa circunstancia en la inscripción, ya que ello tiene relevancia en cuanto al régimen jurídico de las fincas.

Segunda: El artículo distingue entre las transmisiones que se realicen después de publicado el Decreto, declarando de interés nacional la transformación de la zona y antes de publicarse el plan general, a las que se refiere el apartado A), y las enajenaciones efectuadas con posterioridad al plan general, a las que contempla el apartado B).

Desde que se publica el Decreto (declarando de interés nacional la transformación de la zona) hasta la publicación del plan general no se distingue—porque aún no están determinadas—entre tierras en exceso, reservadas o exceptuadas. Todas las enajenadas en ese intervalo por cualquier título (es decir, *intervivos* o *mortis causa*, oneroso o gratuito) sin autorización del Instituto tendrán la consideración de tierras en exceso, siempre que en dicha transmisión se den algunos de los supuestos que el mismo indica (que implique parcelación o división del inmueble o tenga por objeto porciones indivisas del mismo, que al propietario enajenante pertenezcan otra u otras fincas no exceptuadas en la misma zona o que la transmisión se efectúe a favor de sociedades u otra persona jurídica). La razón de todo ello es evitar que en ese período se modifique la situación de los propietarios de la zona en orden a la posible calificación de sus fincas como reservadas o de exceso. Por ello, el precepto considera todas las transmisiones entonces efectuadas como tendentes a eliminar tierras de exceso sobre la reserva, y de ahí que estime a todas las adquiridas como tierras en exceso.

Desde que se publica el plan general ya se distinguen las diferentes clases de tierras. Las transmisiones que se efectúen de «tierras en exceso» no tienen ninguna sanción, ya que seguirán teniendo ese carácter. Las que se efectúen de «tierras sujetas a reserva» por actos *intervivos* tendrán la consideración de tierras en exceso, hasta que dichas tierras queden sujetas a las normas generales que regulan la propiedad inmueble, sin perjuicio siempre de lo dispuesto en el artículo 28.

La referencia que hace el apartado B) del artículo 108 al 28 del mismo texto refundido, en principio, resulta poco comprensible. El artículo 28 se refiere al régimen de las tierras y explotaciones familiares adjudicadas o constituidas por el Instituto, y dice que «no se podrá sin autorización del Instituto, que sólo se concederá mediante una causa justificada: a) Desafectar todos o algunos de los elementos inmobiliarios que integren una explotación familiar constituida o completada por el

Instituto. *b)* Agrupar o dividir dichas explotaciones o agregarles nuevos elementos inmobiliarios. *c)* Transmitir o gravar todo o parte de cualquiera de ellos. Los inmuebles adquiridos en sustitución de los enajenados quedarán, en principio, afectos a la explotación. *d)* Transmitir *intervivos* la explotación. No será necesaria autorización para transmitir la explotación, cualquiera que sea el régimen a que ésta se halle sujeta, en los casos previstos en el apartado 1 del artículo 31. La transmisión será, no obstante, notificada al Instituto (se refiere a transmisión a favor de descendientes o ascendientes o hermanos agricultores profesionales). Respecto de los inmuebles que figuren inscritos como elementos de la explotación, la desafección o los cambios de titularidad por actos *intervivos* o *mortis causa* deberán hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad».

Ahora bien, a nuestro entender, la relación entre ambos preceptos es la siguiente: El artículo 108, apartado B), nos dice que esas fincas tendrán la consideración de tierras en exceso, hasta que dichas tierras queden sujetas a las normas generales que regulan la propiedad del inmueble; el hecho de tener la consideración de tierras en exceso, como veíamos, significa que esas tierras pueden ser susceptibles de adquisición o expropiación por el IRYDA, pero no que irremisiblemente sean adquiridas o expropiadas por el mismo, ya que lo serán o no, según que se consideren necesarias o inútiles para la ejecución del plan. Por ello, el artículo 108 viene a decir que tendrán la consideración de tierras en exceso hasta que la realización del plan termine («hasta que dichas tierras queden sujetas a las normas generales que regulan la propiedad inmueble»), y entonces, si no han sido adquiridas o expropiadas por el Instituto, quedan sujetas a las normas generales de la propiedad inmueble, sin perjuicio de aplicársele también a esas tierras las normas del artículo 28, en cuanto norma general de las tierras o explotaciones familiares constituidas o adjudicadas por el Instituto.

Las transmisiones de tierras de reserva que se efectúen después de aprobado el plan general por actos *mortis causa* no pierden su carácter, es decir, que las fincas transmitidas por tal título, aun sin autorización del IRYDA, siguen teniendo la consideración de tierras reservadas.

Las tierras que resulten exceptuadas del plan, es decir, aquellas a las que éste no afecte, no están sujetas a ninguna limitación ni autorización y, por tanto, su transmisión en cualquier fecha o momento de situación de la realización del plan no lleva aparejada ninguna sanción.

Del propio artículo 108 se deduce que únicamente se refiere a las transmisiones de fincas y que, por consiguiente, la constitución, modificación, transmisión o extinción de los derechos reales constituidos sobre

ellas no implica ninguna alteración en la calificación de las tierras en relación con el plan.

3) Zonas de ordenación de explotaciones y de comarcas mejorables. Tanto por la referencia del artículo 129, 3, a la declaración de llevar a cabo en las zonas de ordenación la concentración, como por la del artículo 143, 3, se llega a la conclusión de que en tales zonas no existe limitación a la libre transmisión de la propiedad y, por tanto, que la existencia de esos planes no impide la transmisión de las fincas situadas en la zona comprendida en el mismo ni la constitución modificación, transmisión o extinción de los derechos reales constituidos sobre las mismas y, por consiguiente, que son inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Resumiendo este apartado: A) En las zonas de concentración parcelaria, en las de transformación por interés nacional, en las de ordenación de las explotaciones y en las de mejora de comarcas, a partir de la comunicación del IRYDA al Registrador correspondiente del Decreto pertinente con expresión de los términos municipales afectados y del perímetro de la zona, dicho funcionario viene obligado a consignar en la nota de despacho de los documentos, de fincas rústicas comprendidas en aquellos términos o zona y en las certificaciones relativas a las mismas la existencia del plan de que se trate. B) Mientras dura la ejecución de cualquiera de los planes expresados son inscribibles—sin necesidad de autorización del IRYDA—los títulos en los que se transmitan fincas rústicas o se constituyan, modifiquen, transmitan o extingan derechos reales sobre las mismas.

III

ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EL IRYDA

Sin perjuicio de precisar, en otro punto de este trabajo, los órganos del IRYDA, la representación del mismo y su capacidad para adquirir y enajenar bienes inmuebles, digamos ahora que es un organismo autónomo adscrito al Ministerio de Agricultura, que se rige por el texto refundido aprobado por Decreto-Ley de 12 de enero 1973 y por la legislación sobre régimen jurídico de las entidades estatales autónomas.

Los fines de dicho organismo están indicados con gran amplitud en el artículo 4 del texto refundido y son, en general, los que el Estado le encomienda para el desarrollo y la reforma agraria.

Como tal organismo autónomo tiene personalidad propia, patrimonio

separado, contabilidad independiente de la del Estado y capacidad para adquirir bienes.

La adquisición de bienes inmuebles por parte del IRYDA puede tener lugar:

a) Haciendo suyos o perteneciendo al mismo todos los que integraban el patrimonio de los centros y organismos suprimidos por la Ley de 21 de julio de 1971, tales como el Instituto Nacional de Colonización y Servicio de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural (art. 7, a), del texto refundido).

Registralmente no es necesario, a mi entender, hacer constar el cambio de titularidad, pues los bienes inscritos a nombre de los organismos y centros desaparecidos por disposición legal sin efectuar asiento alguno en el Registro de la Propiedad pertenecen al IRYDA, y los actos de transmisión o gravamen, en su caso, otorgados por este último son directamente inscribibles, es decir, se cumple el tracto sucesivo sin necesidad, repito, de una inscripción previa a favor del mismo. Claro que no existe obstáculo para que, a petición del citado IRYDA, todos los bienes que figuren inscritos a favor de los organismos suprimidos se inscriban a favor del nuevo organismo o se haga constar, mediante otra clase de asiento, este cambio de titularidad, al amparo del párrafo tercero del artículo 18 del Reglamento Hipotecario, según el cual «los cambios de adscripción de los bienes del Estado a distinto Ministerio por reorganización o alteración administrativa o por cualquier otra causa, y los que se produzcan a otro organismo o servicio del mismo departamento, podrán inscribirse mediante el traslado de la disposición administrativa correspondiente», que aun cuando referido a la «adscripción» de bienes contempla un caso similar. En el texto refundido que comentamos no existe ninguna disposición (como tampoco en las normas vigentes que regulan la estructura orgánica del IRYDA) que ordene la inscripción de los bienes inscritos a favor de los organismos desaparecidos a nombre del Instituto, como, por vía de ejemplo, dispuso la Ley Sindical de 17 de febrero de 1971 (disposición final segunda).

De lo anteriormente expuesto se deduce que entendemos, asimismo, que los títulos en los que aparezca como adquirente de derechos alguno de los organismos desaparecidos son directamente inscribibles a favor del IRYDA. Es frecuente que se presenten ahora escrituras públicas de adquisición de bienes o, todavía más, actas de ocupación y pago en expropiaciones efectuadas hace tiempo, en cuyos títulos aparece como organismo adquirente o expropiante el Instituto Nacional de Colonización, por ejemplo, bien que en las actas de ocupación figuraba el visto bueno del director de Estructuras Agrarias del IRYDA; pues bien, en tales

casos, como hemos dicho, la inscripción habrá de efectuarse directamente a favor del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario.

b) Por donación, herencia o legado, previa observancia de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley del Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964 (art. 7, c), del texto refundido). El precepto de la Ley del Patrimonio dice que «no podrán aceptarse herencias testamentarias, legados o donaciones en favor del Estado sino mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Hacienda, aunque el testador o donante señalase como beneficiario a algún organismo de la Administración. La aceptación de la herencia se entenderá siempre hecha a beneficio de inventario», criterio ya recogido prácticamente en el artículo 994 del Código civil.

c) Por cualquier otro título (art. 7, c)) del texto refundido.

d) El Instituto, previa tasación y aprobación del correspondiente plan de reparcelación o redistribución, podrá adquirir, para el cumplimiento de sus fines señalados en los artículos 4 y 5, las fincas de propiedad particular que voluntariamente quieran enajenar sus dueños. Las fincas serán inscritas a nombre del Instituto o del adjudicatario, según proceda (art. 20, 1, del texto refundido).

Son requisitos de estas adquisiciones: 1) que preceda tasación de las fincas; 2) que exista aprobado un plan de reparcelación o redistribución de tierras para el que sea precisa la adquisición de las mismas; 3) que la adquisición sea para el cumplimiento de los fines señalados en los artículos 3 y 4; 4) que las fincas sean adquiridas e inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre del Instituto o del adjudicatario de las mismas, según proceda.

e) En las zonas sujetas a concentración parcelaria se adquirirán con preferencia, antes que se realice la concentración, las propiedades inferiores a la unidad mínima de cultivo ofrecidas por los propietarios cultivadores directos que constituyan la única aportación del vendedor, el cual percibirá el 20 por 100 como premio de afección (art. 20, 2, del texto refundido).

f) El Instituto también podrá discrecionalmente adquirir por compra hasta la totalidad de las tierras en exceso con las edificaciones que existan en las mismas y, en general, los bienes a los que afecte un plan de transformación de la zona. La adquisición, bien sea por compra o por expropiación, se hará siempre por el valor en secano, salvo en las tierras transformadas en regadío con anterioridad al plan. Esta adquisición se hará a partir de la resolución del Instituto (se refiere a la del art. 103)

y hasta que haya transcurrido un año desde la declaración de puesta en riego (art. 113 del texto refundido).

g) El Instituto podrá adquirir, asimismo, terminado el período de cinco años siguientes a la declaración de puesta en riego, todas las tierras pertenecientes a los propietarios que no hayan dado cumplimiento conjuntamente a la obligación de construir las obras de interés agrícola privado de carácter obligatorio y las de aquellos que no hubiesen conseguido el grado mínimo de productividad señalado en el plan. En este caso se le abonará, además del valor de la tierra en secano, los gastos que haya realizado, siempre que se ajusten a la finalidad del plan, y deduciéndole el importe de las obras realizadas por el Instituto que los propietarios no hubieran saldado con éste (art. 122 texto refundido).

h) Los demás bienes que se le asignen (art. 7, *d*), texto refundido). Claro que estos bienes, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley de Organismos Autónomos de 26 de diciembre de 1958, si son del Estado conservarán su calificación jurídica originaria y el organismo no adquiere su propiedad.

i) El Instituto podrá adquirir también tierras por expropiación en los casos y con los requisitos establecidos en la ley (art. 20, 3, texto refundido).

Como requisito de fondo, común a toda adquisición del IRYDA, puede señalarse que la adquisición se realice dentro de los fines asignados al mismo y para el cumplimiento de las misiones a él encomendadas, ya que, según el artículo 7 de la citada Ley de Organismos Autónomos, «los organismos autónomos no podrán realizar funciones que no les estén expresamente asignadas en sus disposiciones fundacionales o en las que en lo sucesivo se dicten para modificarlos, ni dedicar sus fondos a finalidades distintas de las que constituyan el objeto que los mismos tengan asignados por dichas disposiciones».

Como requisitos de forma de estas adquisiciones podemos indicar los siguientes: 1) La representación del IRYDA corresponde al Presidente del mismo, aunque existen otros órganos que, como ya veremos, pueden ostentar esta representación o actuar por delegación de aquél. 2) El documento idóneo para hacer constar la adquisición es, por regla general, la escritura pública o, tratándose de adquisiciones por expropiación, el acta de ocupación y pago. 3) El Consejo Nacional del IRYDA tiene que aprobar el precio y condiciones de la adquisición (y enajenación) de las fincas que precise el organismo para la instalación de empresarios agrícolas y creación de explotaciones agrarias viables, así como las permutas que se realicen con la misma finalidad, siempre que el valor en conjunto

de las fincas adquiridas, enajenadas o permutadas supere los cinco millones. 4) Que cuando se trate de autorización de gastos que excedan de un millón quinientas mil pesetas y la fijación del precio, cuando corresponda al Presidente, en las adquisiciones por compra o expropiación, la escritura esté otorgada por el propio Presidente del IRYDA, ya que esas facultades no son delegables (apartado 2 de la Resolución de la Presidencia del mismo 31 de enero de 1972). 5) Que en los casos que antes hemos indicado preceda la tasación de los bienes y la aprobación del plan de reparcelación y redistribución de la propiedad. 6) Que salvo los casos en los que se admite la adquisición por contratación directa, la misma tenga lugar en subasta.

Como normas de carácter subsidiario de la adquisición de bienes por el IRYDA pueden citarse y tenerse en cuenta los artículos 43 y 44 de la Ley de 26 de diciembre de 1958 (organismos autónomos), que previenen que pueden adquirir bienes por sí solos si el inmueble constituye el objeto directo de sus actividades y no ha de quedar incorporado a su patrimonio inmovilizado, o bien previa decisión del Consejo de Ministros si la cosa que se pretenda adquirir es la única apta para el cumplimiento de la finalidad a que se la destina, pues en ambos casos están exentas las adquisiciones de la formalidad de la subasta.

Un medio especial de adquirir bienes el IRYDA lo constituye el de adjudicación del bien perseguido, en vía de apremio, por el citado organismo para hacer efectivos créditos a favor del mismo, caso de no existir licitadores en las subastas del bien, en cuanto que el Instituto, según el número 2 del artículo 8 del texto refundido, puede utilizar la vía administrativa de apremio para el cobro de sus créditos. Esta adquisición se acomodará, en cuanto a sus requisitos, a lo establecido por el Estatuto de Recaudación de 14 de noviembre de 1968.

IV

ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES POR EL IRYDA

En este apartado es preciso distinguir: A) Enajenaciones efectuadas por el IRYDA dentro del cumplimiento de sus fines. B) Otras enajenaciones efectuadas por el IRYDA.

A) Enajenaciones efectuadas por el IRYDA para el cumplimiento de sus fines. Son las más frecuentes. Como normas generales rigen los artículos 21 y 22 del texto refundido, según los cuales las tierras adqui-

das por el Instituto serán aplicadas por éste a los fines siguientes: *a)* Constituir o completar explotaciones familiares con el régimen peculiar establecido en la ley o, a solicitud del titular, patrimonios familiares. *b)* Constituir explotaciones comunitarias. *c)* Establecer huertos familiares para trabajadores, preferentemente agrícolas, empleados en las explotaciones. *d)* Excepcionalmente, el Instituto podrá retener o ceder a entidades oficiales, sindicales o del Movimiento las tierras precisas para atender fines generales y en especial los de carácter educativo, de mejora, demostración y experimentación agraria.

Es decir, que las tierras adquiridas por el IRYDA no lo son para constituir un patrimonio inmovilizado del mismo, sino para cumplir los fines expresados.

El Instituto habrá de aplicar las fincas adquiridas, a los fines establecidos, en el plazo máximo de tres años a partir de su adquisición, salvo en los casos de expropiación por interés social, en los que el plazo será de un año.

El período de tres años se contará: *a)* en las zonas de concentración parcelaria, desde que el acuerdo de concentración sea firme; *b)* si se trata de zonas declaradas de interés nacional, desde la declaración de puesta en riego o desde que terminadas las grandes obras de transformación, las tierras hayan quedado en condiciones adecuadas para los nuevos sistemas de cultivo. En las zonas de ordenación de explotaciones, el plazo podrá prorrogarse mientras esté en vigor el que se hubiera concedido por el Gobierno para solicitar ayudas y estímulos.

Las enajenaciones o adjudicaciones que haga el Instituto—dentro del período de tres años siguientes a su adquisición—a los fines pretendidos reunirán los siguientes requisitos:

1) Adjudicaciones a título de concesión administrativa. Según el artículo 29 del texto refundido, «las tierras destinadas a constituir explotaciones familiares y comunitarias se adjudicarán siempre por el Instituto en concepto de concesión administrativa». Estas concesiones podrían ser objeto de inscripción, al amparo del número 2 del artículo 30 del Reglamento Hipotecario, que considera inscribibles en el Registro de la Propiedad «las roturaciones legitimadas, los títulos de concentración parcelaria y las concesiones de fincas o derechos reales otorgados por la Administración para colonización u otros fines análogos de carácter social...».

2) Adjudicaciones en propiedad. Las regula el artículo 34 del mismo texto refundido, que dice: «El Instituto otorgará a favor de cada concesionario la escritura pública de transferencia de la propiedad de los inmuebles objeto de la concesión cuando concurren los siguientes requi-

sitos: *a)* que no haya sido declarada la falta de aptitud del concesionario para el ejercicio de la empresa agraria; *b)* que haya cumplido las obligaciones derivadas de la concesión, especialmente que tenga en regla la cuenta del Instituto; *c)* que hayan transcurrido ocho años de la instalación del concesionario en la explotación. Este plazo podrá ser ampliado o reducido por el Ministerio de Agricultura, sin que pueda ser inferior a cuatro años. La prórroga no podrá exceder de veinte años, pudiendo al final de este plazo, si existen causas que lo justifiquen, ser renovada la concesión. El precio de cada finca para su adjudicación en propiedad equivaldrá al valor medio de adquisición de las tierras en la zona, sector o finca, corregido por un índice variable, según la calidad y circunstancia con el incremento que, en su caso, corresponda por el coste de las mejoras necesarias o útiles que sean imputables.

En la escritura de propiedad se establecerán, conforme al anuncio previo a la concesión, las hipotecas y los derechos o condiciones que sean suficientes para garantizar el pago de la parte del precio que aún adeude o de otras cantidades pendientes o el cumplimiento de las obligaciones de los adquirentes...

El Instituto entregará al adquirente, con cargo a su cuenta, el título inscrito en el Registro de la Propiedad.»

3) Adjudicaciones de fincas para huertos familiares. Según el artículo 24, «las tierras sobre las que se establezcan huertos para trabajadores se transferirán en propiedad a las Hermandades Sindicales de Labradores y Ganaderos y, en su defecto, a las entidades municipales en cuyo término o demarcación estén sitas».

4) Adjudicaciones para explotaciones comunitarias. De conformidad con el artículo 26, número 2, «las explotaciones comunitarias se adjudicarán a cooperativas, grupos sindicales de colonización u otras agrupaciones de agricultores que hayan de explotarlo en común constituidas en el seno de la Organización Sindical. Estas entidades asociativas estarán formadas por agricultores que cultiven personalmente unidades inferiores a explotaciones familiares o por trabajadores agrarios. Se dará prioridad a las constituidas por jóvenes con formación profesional».

5) Adjudicación de patrimonios familiares. A ella se refieren los artículos 36 y siguientes, según los cuales, la propiedad del patrimonio familiar habrá de quedar atribuida, en todo caso, a una persona física, como único titular del mismo.

El patrimonio familiar se constituirá por documento público inscrito en el Registro de la Propiedad. En el caso de que el adjudicatario aporte bienes inmuebles para la constitución del patrimonio, éste habrá de hacerse en escritura pública, debiendo hallarse libres de cargas y gravá-

menes los bienes aportados, a no ser que el Ministerio de Agricultura estimare que las existentes no se oponen a las finalidades de la ley.

6) Adjudicaciones de solares y, en su caso, de las viviendas y locales destinados, en los poblados contruidos por el Instituto, a comercios y artesanías. En el texto refundido no existe ninguna disposición respecto a solares, viviendas o locales, y de las disposiciones examinadas únicamente en el apartado *e)* del número 4 de la Resolución de la Presidencia del IRYDA de 31 de enero de 1972 se atribuye la competencia para hacer esas adjudicaciones por delegación al director de administración del Instituto.

7) Adjudicaciones en los casos de concentración parcelaria. Según el artículo 223, «el acta de reorganización de la propiedad será protocolizada por el Notario que haya formado parte de la comisión local o por el que la haya sustituido y las copias parciales que expida, que podrán ser impresas, servirán de título de dominio a los participantes en la concentración, correspondiendo al Instituto promover la inscripción de dichos títulos en el Registro de la Propiedad».

Se contemplan en el texto refundido algunos otros casos de adjudicaciones, como, por ejemplo, en los artículos 105 y 106, para completar la superficie necesaria para constituir la unidad familiar o las adjudicaciones a los propietarios que tuvieran sus fincas cedidas en arrendamiento o en aparcería, pero en realidad se sujetan a las normas que antes hemos dejado indicadas.

B) Otras enajenaciones efectuadas por el IRYDA:

1) Las de las fincas adquiridas para el cumplimiento de sus fines sin haberlas dedicado a ellos en el plazo establecido. De acuerdo con el artículo 22, número 4, «transcurrido el plazo expresado (tres años, según el propio artículo, ya recogido anteriormente) sin que se hubieran formulado peticiones de concesión o adjudicación, y a salvo, en su caso, el derecho de reversión, las tierras serán vendidas en pública subasta, salvo que el Instituto acuerde su retención o cesión a entidades oficiales, sindicales o del Movimiento para atender fines generales y en especial los de carácter educativo, de mejora, demostración o experimentación agraria. Las fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo serán ofrecidas previamente en venta a los propietarios colindantes por su justo precio, y de no aceptarlas éstos, a los titulares de cualquier explotación de la comarca. Las tierras sobrantes de la concentración parcelaria, dentro de los tres años, se destinarán a ser utilizadas para subsanar errores que se adviertan en la concentración cuando sea procedente. Transcurrido ese plazo se destinarán: *a)* a finalidades que benefician a la generalidad de

los agricultores de la zona o a ser redistribuidas; *b)* adjudicarlas al municipio, entidad local menor o hermandad local de labradores y ganaderos para que las destinen a huertos familiares o a finalidad que beneficie a la generalidad de los agricultores. También podrán ser subastadas por el Instituto y entregar el precio del remate a esas entidades.

2) Enajenaciones de los bienes que han dejado de ser necesarios para los fines del IRYDA. Su especialidad consiste, de acuerdo con el número o apartado *d)* del artículo 11 del texto refundido, en que las mismas han de ser conocidas e informadas por el Consejo Nacional del Instituto.

Los requisitos de forma de las enajenaciones—aparte de la exigencia de subasta pública en los supuestos que hemos indicado—podemos concretarlos en los siguientes: 1) La representación del IRYDA corresponde al presidente, sin perjuicio de las delegaciones que después examinaremos. 2) El documento idóneo para hacer constar la enajenación es la escritura pública, excepto cuando la adjudicación sea a título de concesión en que no se precisa el título y en concentración parcelaria, que lo es el acta de reorganización de la propiedad. 3) Que el Consejo Nacional del IRYDA apruebe el precio y condiciones de (la adquisición) y enajenación de las fincas que precise el organismo para la instalación de empresarios agrícolas y creación de explotaciones agrarias viables, así como las permutas que se realicen con la misma finalidad, siempre que el valor en conjunto de las fincas adquiridas, enajenadas o permutadas supere los cinco millones de pesetas (art. 11, *c)*). 4) Que cuando se trate de enajenaciones de bienes que por cualquier circunstancia se hayan hecho innecesarios para los fines del Instituto, cualquiera que sea su valor, las conozca e informe el citado Consejo Nacional del Instituto (art. 11, *d)*). 5) Que la fijación del precio y condiciones en las enajenaciones de fincas rústicas, así como en las donaciones de bienes del patrimonio del Instituto, se haga por el presidente del IRYDA, quien otorgará la escritura, en cuanto que esas atribuciones no son delegables, según el número 2 de la Resolución de la Presidencia del IRYDA de 31 de enero de 1972.

Por lo que se refiere a la imposición de gravámenes sobre los bienes del Instituto, solamente citaremos la norma, ya expuesta con otro motivo, contenida en el apartado *d)* del número 2 de la Resolución de la Presidencia del IRYDA, que expresa que la imposición de gravámenes es atribución que corresponde, sin posible delegación, al presidente del organismo.

En esta materia puede citarse también el artículo 12 de la Ley de Entidades Estatales Autónomas de 26 de diciembre de 1958, que dice:

Las operaciones de crédito para el cumplimiento de los fines de la institución que concierten los organismos autónomos habrán de estar autorizadas de manera genérica por sus leyes fundacionales o mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Hacienda, siempre que no tengan el aval o garantía del Estado; en este último caso, añadiremos, han de concertarse por ley.

V

OTRAS DISPOSICIONES DEL TEXTO RELACIONADAS CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Aparte de las ya examinadas existen en el texto refundido muchas disposiciones relacionadas en una u otra forma con el Registro de la Propiedad, entre las que, sin ánimo exhaustivo, podemos citar las siguientes:

1) El artículo 16, en el que se designa al Registrador de la Propiedad de la zona correspondiente para formar parte de la Comisión Local de Concentración Parcelaria.

2) El artículo 35, número 4, que dispone que cuando se adjudique una explotación familiar a un solo heredero con la obligación de abonar los excesos a metálico a los demás, los bienes quedarán afectados al pago de las cantidades que deban ser abonadas en compensación del exceso por el adjudicatario, y si en el documento particional no se acreditara haber sido satisfecho, se hará constar la afección, por nota marginal, en el Registro de la Propiedad. La nota caducará a los cinco años de su fecha.

3) Al regular el régimen jurídico de los patrimonios familiares (artículos 36 y siguientes), los declara inembargables, sólo susceptibles de hipoteca legal o voluntaria, ésta con autorización del ministro de Agricultura, y ordenando, cuando haya de ejecutarse, que la ejecución sea total, por el carácter de indivisible del patrimonio.

4) El artículo 47, número 2, que dice que «la inexactitud de aquellos datos (se refiere a la condición de la finca como de secano o regadío y a su extensión superficial) no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad ni enervará, por tanto, los derechos establecidos en la ley, que podrán ejercitarse sin necesidad de anular la inscripción».

5) El artículo 86, que para garantizar el importe de las obras complementarias de sector en zonas de ordenación de explotaciones o concen-

tración parcelaria cuando se exija la garantía hipotecaria, previene que las fincas de reemplazo se adjudicarán gravadas con una hipoteca en las condiciones previamente aceptadas, fijándose como valor de la finca, a efectos de enajenación judicial, el doble de la obligación principal garantizada, y como domicilio del deudor, el Ayuntamiento donde radique la finca. Esta hipoteca se inscribirá en el Registro de la Propiedad mediante el mismo título que, conforme a las normas de concentración, motive la inscripción de la finca sobre la que recae, el cual será título de crédito apto para la ejecución en virtud del procedimiento judicial sumario regulado en la legislación hipotecaria. Las hipotecas expresadas podrán cancelarse mediante certificación expedida por el Instituto, acreditativa de estar totalmente pagada la suma garantizada y sus intereses.

6) El artículo 107, número 2, que indica como documento para acompañar a la solicitud de reserva, en los planes de transformación por interés nacional, la certificación registral correspondiente.

7) El número 4 del artículo 118, que señala como título adecuado para hacer constar en el Registro el régimen, cargas y condiciones a que estén sujetas las fincas reservadas, el expedido, con expresión de cada finca, conforme a lo que se disponga conjuntamente por los Ministerios de Justicia y Agricultura.

8) El artículo 152, que al tratar del Catálogo de Fincas Rústicas Mejorables, dice que de la inclusión de una finca en el Catálogo se tomará razón en el Registro de la Propiedad para dar efectividad, respecto de terceros protegidos por dicho Registro, a lo dispuesto en esta ley. Se expedirá con tal fin la correspondiente certificación administrativa, en la que necesariamente se hará constar haberse entendido las actuaciones con el titular registral y la forma en que hayan sido hechas al mismo las notificaciones procedentes. Si la finca no estuviese inscrita, su titular vendrá obligado a inmatricularla en el plazo que la Administración señale, siendo responsable, si culposamente no lo hiciere, de los daños y perjuicios que por falta de inscripción se originen y sin perjuicio de la facultad de la Administración de solicitar en cualquier tiempo la oportuna anotación de suspensión.

9) El artículo 155, número 2, que dice: «Excluida una finca del Catálogo o caducada la inscripción en él se cancelarán los asientos practicados en el Registro, quedando igualmente sin efecto cualquier otra consecuencia que hubiere motivado su inscripción. La cancelación en el Registro se hará de oficio, en virtud de comunicación de la Administración.»

10) El artículo 257, número 4, que al tratar de las fincas mejorables, cuya declaración se hace por Orden ministerial, dice que esa Orden,

una vez firme, producirá nota marginal en el Registro de la Propiedad correspondiente, sin perjuicio de la toma de razón que en dicho Registro cause en su día la inclusión en el Catálogo.

11) El artículo 263, que al regular las permutas forzosas, entre las condiciones que debe tener la finca que ha de entregarse en permuta, fija, en el apartado f), la de estar libre de cargas e inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del que insta la permuta.

12) Existen, como decíamos, otras muchas normas relacionadas con el Registro de la Propiedad en el texto refundido examinado, especialmente al regular el procedimiento de concentración parcelaria.

VI

ESTRUCTURA ORGANICA DEL IRYDA Y COMPETENCIA DE SUS DIVERSOS ORGANOS

Según la disposición final derogatoria, en su número 4, del texto refundido que venimos examinando, continuará en vigor la Ley 35/1971, de 21 de julio, de creación del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9, 4, de dicho texto, el Gobierno, a propuesta del Ministro de Agricultura, aprobará por Decreto el Reglamento Orgánico del Instituto y determinará los órganos del mismo superiores a sección, precepto que ya contenía el artículo 4, 4, de la Ley de 21 de julio de 1971.

En el texto refundido se recogen algunos extremos de la estructura orgánica del IRYDA, y así—en los artículos 10 y 11—se habla de los cargos de Presidente y Secretario General, Directores, Asesoría jurídica e Intervención delegada del IRYDA, y más ampliamente, del Consejo Nacional del Instituto, cuya composición detalla el artículo 12.

Las actuales disposiciones señalan como órganos del IRYDA los siguientes:

1) *El Consejo Nacional*.—Está presidido por el Ministro de Agricultura y lo forman un Vicepresidente primero (el Subsecretario de Agricultura), un Vicepresidente segundo (el Presidente del IRYDA), un Secretario y los Vocales que se indican en el artículo 12 del texto refundido y en las disposiciones complementarias. El Consejo funciona, como órgano colegiado, en pleno y en comisión permanente. No están detallados los asuntos que han de ser conocidos o resueltos por el pleno o por la comi-

sión. Los órganos colegiados funcionan, según el artículo 11 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958 (a la que se remite el texto refundido), por régimen de mayorías, siendo válida la constitución con el *quorum*, de mayoría absoluta de miembros en primera convocatoria; en segunda, la tercera parte de sus miembros, y en todo caso, en número no inferior a tres. Los acuerdos son adoptados por mayoría absoluta de asistentes y dirimirá los empates el voto del presidente.

Entre las funciones del Consejo, que se detallan en el artículo 11 del texto refundido, ya hemos resaltado las relacionadas con la adquisición y enajenación de bienes.

2) *El Presidente del IRYDA.*—La Ley de 21 de julio de 1971 estableció que al frente del Instituto habría un director general, determinando el Decreto de 13 de agosto del mismo año sus atribuciones. Los artículos 3 y 4 del Decreto-Ley de 28 de octubre de 1971, modificando la ley anterior, declaró que «al frente del Instituto existirá un Presidente, que será designado y separado libremente por el Gobierno, a propuesta del Ministro de Agricultura».

Son facultades del Presidente: *a)* Cuantas le correspondan como jefe del organismo, conforme a la legislación vigente sobre entidades estatales autónomas. *b)* LA REPRESENTACION DEL ORGANISMO PARA TODA CLASE DE ACTOS Y CONTRATOS. *c)* Las que le atribuya especialmente la legislación sobre reforma y desarrollo agrario. Sin perjuicio de lo anterior, ejercerá las mismas atribuciones que tenía el Director General de Colonización y Ordenación Rural.

3) *Secretario General del IRYDA.*—Será también designado y separado libremente por el Gobierno, a propuesta del Ministro de Agricultura.

Son funciones del mismo la de auxiliar al Presidente en el ejercicio de sus funciones y *sustituirle en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otras causas de imposibilidad.*

Puede, pues, estar representado el IRYDA por el Secretario General en toda clase de actos y contratos, siempre que actúe en sustitución del Presidente en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa de imposibilidad del mismo.

Tanto el Presidente como el Secretario General se nombran por Decreto, de conformidad, además, con lo previsto por el artículo 9 de la Ley de Organismos Autónomos de 26 de diciembre de 1958.

En los títulos correspondientes bastará que figure la fecha del Decreto de nombramiento del Presidente o del Secretario, y caso de que

actúe el último deberá manifestarse que lo hace en sustitución del presidente con expresión de la causa que lo motiva.

4) *Directores del IRYDA*.—Nombrados por el Ministro de Agricultura, por Orden ministerial, a propuesta del Presidente del IRYDA (artículo 10, 2, del texto refundido, y 9 de la Ley de Organismos Autónomos).

El Instituto se estructura en cinco direcciones, con nivel orgánico de subdirecciones generales: 1) Dirección de Administración. 2) Dirección de Equipos Mecánicos. 3) Dirección de Estructuras Agrarias. 4) Dirección de Obras y Mejoras Territoriales. 5) Dirección de Asistencia Económico-social (art. 9 del Decreto de 23 de diciembre de 1971).

En cada una de esas direcciones—excepto en la de Equipos Mecánicos—existirá un Director adjunto, quien, sin perjuicio de las funciones que se le encomienden, le corresponderá auxiliar y sustituir a su respectivo Director en el ejercicio de los cometidos de éste (art. 10 del citado Decreto de 23 de diciembre de 1971).

El artículo 9 del expresado Decreto determina las funciones específicas de cada una de esas direcciones—detallándose la estructura orgánica de las mismas con sus correspondientes unidades en la Orden de 28 de enero de 1972—, si bien nosotros recogeremos solamente aquellas funciones que hagan referencia más concreta al fin perseguido en este trabajo. Con esta limitación digamos que corresponde:

A la *Dirección de Administración*: La gestión y administración del patrimonio del IRYDA, incluidas las relaciones con los concesionarios de tierras del Instituto; el registro general; archivo, y, en general, todos los asuntos relacionados con el régimen interior del organismo.

A la *Dirección de Estructuras Agrarias*: Todos los servicios relacionados con la creación o reestructuración de explotaciones agrarias, y dentro de ella tiene las siguientes unidades: *a)* sección de adquisición y redistribución de tierras; *b)* sección de ordenación de la propiedad; *c)* sección de programas obligatorios y mejora de explotaciones, y *d)* sección de régimen jurídico de la tierra.

A la *Dirección de Asistencia Económico-social*: La gestión y tramitación de todos los asuntos relacionados con la concesión de auxilios técnicos y económicos adecuados para la capitalización de las empresas agrarias, así como la mejora del medio rural. Todo lo relativo a préstamos, subvenciones, auxilios, mejoras, etc.

A las dos *Direcciones* restantes, de *Equipos Mecánicos* y de *Obras y Mejoras Territoriales*, les corresponden funciones que se refieren menos a las cuestiones comprendidas en este trabajo.

5) *Jefes de servicio*.—De los que están adscritos a la Presidencia, dependiendo directamente de la misma, el Gabinete Técnico y el de Derecho agrario, y de la Secretaría General, el de Planificación, el de Proceso de Datos y el de Revisión.

6) *Jefes de Sección*.—Que, según el número 11 de la Resolución de la Presidencia del IRYDA de 31 de enero de 1972, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de la Presidencia del Gobierno de 31 de diciembre de 1958, están facultados para expedir certificados, firmar comunicaciones de devolución de documentos y acuses de recibo..., petición a otros organismos de documentos que reglamentariamente deban figurar en los expedientes. «De igual modo, los Jefes de Sección podrán dirigirse con la fórmula 'de orden de...' a cualquier autoridad de igual o superior categoría administrativa, siempre que se trate del cumplimiento de un trámite que no signifique resolución o acuerdo de un expediente.»

Dentro de este apartado pueden considerarse comprendidas las peticiones de certificaciones registrales, traslado de comunicaciones o de resoluciones, etc.

El personal expresado, Jefes de Sección, es nombrado por el Presidente del IRYDA, y en los títulos en que actúen, cuando lo hagan por delegación en actos o contratos, deberá transcribirse el documento del que resulte su nombramiento.

7) *Jefes de unidades supraprovinciales*.—Según la disposición transitoria de la Orden de 28 de enero de 1972, «las unidades de ámbito supraprovincial actualmente existentes en los organismos integrados en el IRYDA se adaptarán a la estructura orgánica de las divisiones regionales del Ministerio de Agricultura». En tanto no haya sido establecida dicha estructura, la presidencia del IRYDA podrá constituir con carácter provisional jefaturas de ámbito supraprovincial, de las que dependerán los actuales parques regionales de maquinaria.

8) *Jefes Provinciales del IRYDA*.—Que, de conformidad con lo prevenido en la disposición transitoria de la Orden de la Presidencia del Instituto de 31 de enero de 1972, en tanto no se lleve a cabo la delegación de atribuciones a favor de las autoridades periféricas, previstas en el párrafo 2 del artículo 32 del Decreto 2.684/1971, de 5 de noviembre, los citados Jefes Provinciales ejercerán las atribuciones actualmente delegadas en los Jefes de los Organismos suprimidos.

Todo el personal a partir del Jefe de Sección se nombra por el Presidente del IRYDA, dando aquí por reproducido lo que decíamos al hablar de los jefes de sección.

En relación con los Jefes Provinciales y los de unidades de ámbito supraprovincial, el artículo 13 del Decreto de 23 de diciembre de 1971 dice que «en cada provincia existirá una Jefatura Provincial, a la que corresponderá la gestión, en el ámbito respectivo, de las actuaciones de la competencia del Organismo y el ejercicio de las facultades que, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 (funciones del Presidente y su delegación), se le asignen en virtud de delegación legalmente conferida por la presidencia. Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de la Ley de 21 de julio de 1971, el Ministerio de Agricultura creará en el IRYDA las unidades territoriales necesarias para facilitar el cumplimiento de las funciones encomendadas a las divisiones territoriales del departamento».

9) *Otros órganos del Instituto.*—Son la *Asesoría Jurídica*, a cargo del cuerpo de Abogados del Estado, que tendrá como función la de informar en Derecho en todos los casos que el informe sea preceptivo, por disposición legal o reglamentaria, o cuando el Presidente o el Secretario General del Instituto estimen necesario o conveniente conocer su dictamen en asuntos sometidos a la decisión de dichas autoridades, y la *Intervención Delegada y Oficina de Contabilidad* del Ministerio de Hacienda.

Como complemento de la competencia y capacidad de los diversos órganos del IRYDA examinamos a continuación LA DELEGACION DE FACULTADES DEL PRESIDENTE DEL INSTITUTO.

Se rige esta materia por el artículo 2, número 2, del Decreto de 13 de agosto de 1971; por el artículo 7, número 2, del Decreto de 23 de diciembre de 1971, y la Orden, digo la Resolución de la Presidencia del IRYDA de 31 de enero de 1972.

Para el examen de esta delegación de facultades distinguiremos entre delegaciones generales y delegaciones para un acto concreto, si bien aclarando que en la exposición de ello únicamente recogeremos, como hemos hecho en otras ocasiones, aquellas facultades que hagan referencia más directamente al objeto de este trabajo.

A) Delegaciones generales. Todas las facultades de la presidencia, de conformidad con las disposiciones citadas, quedan delegadas, con las siguientes excepciones:

PRIMERA, que no son delegables:

- a) Las atribuciones que la presidencia tenga, a su vez, delegadas.
- b) Los asuntos que hayan de someterse a la aprobación del Ministro

de Agricultura, de otros departamentos ministeriales o al Consejo del Instituto.

- c) La autorización de gastos que excedan de 1.500.000 pesetas.
- d) La fijación de precio, cuando corresponda al presidente, en las adquisiciones por compra o expropiación y en las enajenaciones de fincas rústicas, así como en la donación de bienes del patrimonio del Instituto y la imposición de gravámenes sobre el mismo.
- e) El nombramiento de personal.
- f) Las circulares e instrucciones que contengan normas o criterios generales para la actuación del organismo o que afecten al régimen del mismo.
- g) La declaración de caducidad de las concesiones de tierras otorgadas por el Instituto.

SEGUNDA, que no obstante las delegaciones establecidas, se someterán a la resolución y firma del Presidente los asuntos que éste reclame, cualquiera que sea el estado de su tramitación, y todos aquellos que deban ser directamente despachados por el mismo, a juicio del funcionario en quien haya delegado las atribuciones.

Salvo las excepciones expuestas, quedan delegadas las atribuciones del presidente:

1) *En el Secretario General*, sin perjuicio de las funciones que legalmente corresponden a éste en orden a la sustitución de la presidencia, las siguientes:

- a) La iniciación de expedientes de expropiación de fincas rústicas, por causa de interés social y de aplicación de normas sobre comarcas y fincas mejorables.
- b) La declaración de «puesta en riego» de las zonas regables declaradas de interés nacional.
- c) Los informes preceptivos en los expedientes de concesión administrativa de aguas públicas.

En esta delegación de atribuciones en el Secretario General del Instituto, aunque ya lo hemos indicado anteriormente, conviene resaltar que cuando el mismo actúa, no por delegación, sino por sustitución, tiene, por atribución propia, las mismas facultades que el presidente y, por tanto, también podría delegar las atribuciones de la presidencia con las mismas excepciones y limitaciones que ésta, ya que en tales casos el Secretario General actúa como Presidente.

2) *En el Director de Administración y en el Director adjunto*, indistintamente, las siguientes:

a) La autorización hasta el límite de 1.500.000 pesetas de los gastos no delegados expresamente en otras autoridades del organismo.

b) La ordenación de pagos del Instituto.

c) La compraventa del material mobiliario, así como la firma de los contratos correspondientes.

d) La adjudicación de los solares y, en su caso, de las viviendas y locales destinados, en los poblados construidos por el Instituto, a comercios y artesanías.

e) La disposición, conjuntamente con la Intervención, de los fondos depositados a nombre del Organismo; la recaudación de los ingresos, recursos y créditos del Organismo; la tramitación de la amortización de empréstitos emitidos por el Instituto, y la rescisión de los contratos de préstamos, auxilios y anticipos reintegrables por el Instituto, por incumplimiento de las condiciones económicas de los mismos.

f) El visado de las certificaciones que expidan los servicios centrales con referencia al registro general y archivo general del Instituto.

g) La presidencia de la junta de compras.

3) *En el Director y Director adjunto de Estructuras Agrarias*, indistintamente, las siguientes:

a) Las alteraciones del perímetro de las zonas de concentración parcelaria; la determinación de las exclusiones; la aprobación de las bases, proyectos y acuerdo de concentración; la determinación del destino de las fincas sobrantes; la propuesta del futuro trazado de vías pecuarias, y, en general, las decisiones que hayan de adoptarse en el procedimiento de concentración parcelaria que constituyan actos administrativos recurribles.

b) La aprobación de los proyectos de parcelación de fincas y zonas regables y demás decisiones de la competencia de la presidencia en expedientes de transformación de zonas declaradas de interés nacional, siempre que se trate de decisiones no delegadas en otras autoridades del Organismo.

c) La concesión de autorizaciones en las enajenaciones y divisiones de fincas o lotes sujetas a dichos requisitos.

d) La selección de adjudicatarios de las fincas.

e) Ordenar la inspección y revisión de explotaciones agrarias ejemplares y calificadas.

f) Firma de los títulos de adjudicación de tierras en régimen de concesión administrativa.

g) Concertar con particulares planes individuales de mejora y res-

cindir los conciertos por planes individuales incumplidos, así como el ejercicio de las demás facultades que correspondan a la presidencia en los expedientes de fincas mejorables.

4) *En el Director y Director adjunto de Obras y Mejoras Territoriales*, indistintamente, las siguientes:

a) La aprobación de proyectos de obras y la autorización de los gastos correspondientes.

b) Las demás atribuciones de la presidencia en los asuntos asignados a esta dirección, siempre que no estén exceptuadas.

5) *En el Director y Director adjunto de Asistencia Económico-social*, indistintamente, las siguientes:

a) Tramitación y concesión o denegación de los auxilios técnicos y económicos a los titulares de explotaciones agrarias que autoriza la vigente legislación, la autorización de los gastos y la firma de los contratos correspondientes a los mismos, así como la aprobación de la entrega de los plazos en que se hayan fraccionado dichos auxilios, rescisión de los contratos y, en general, la resolución de todos los asuntos a que dé lugar o que se deriven de la concesión o denegación de tales auxilios.

b) La concesión de auxilios económicos para la mejora del medio rural, promoción profesional y cultural y asistencia sanitaria y religiosa.

c) Las demás atribuciones de la presidencia en los asuntos asignados a esta dirección, siempre que no estén exceptuadas de la posibilidad de delegar.

También son delegables las atribuciones de la presidencia, de conformidad con las disposiciones vigentes, en los Jefes de Servicio, Delegados Provinciales de Agricultura, Jefes Provinciales y Jefes de Sección del IRYDA.

La delegación general de facultades en los Delegados Provinciales de Agricultura y en los Jefes Provinciales del Instituto necesita, de conformidad con el artículo 32 del Decreto 2.684/1971, de 5 de noviembre, autorización del ministro de Agricultura.

En cuanto al modo de hacer constar en los títulos la comparecencia e intervención del IRYDA, en los supuestos de delegaciones generales de atribuciones podemos contemplar dos casos: a) Comparecencia e intervención del Secretario General o de cualquiera de los Directores del Instituto. b) Comparecencia e intervención de otros.

En el primero de los casos es suficiente acreditar el nombramiento de quien comparece y expresar que lo hace por delegación, siempre que la facultad ejercitada esté comprendida entre las delegadas, por la Resolución de la Presidencia del IRYDA de 31 de enero de 1972, a favor del

cargo compareciente. Cuando actúe un Director del Organismo es indiferente que intervenga él o el Director adjunto, en cuanto que la resolución expresada hace la delegación, indistintamente, a favor de ambos.

En el segundo caso deberá acreditarse la delegación de facultades en cuanto que la misma no está comprendida en una Resolución de la Presidencia, como ocurre en el anterior. Si la delegación es a favor de un Delegado Provincial de Agricultura o de un Jefe Provincial del IRYDA, deberá acompañarse, además, la justificación o prueba de la autorización del Ministerio de Agricultura.

B) Delegaciones para un acto concreto. Independientemente de las delegaciones generales, antes expuestas, previene el artículo 9 de la Resolución de la Presidencia del Instituto de 31 de enero de 1972, que «las facultades de representación extrajudicial del Instituto para actos concretos y determinados podrán ser directamente delegadas por el presidente en cualquier funcionario facultativo de la plantilla del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario.

Para documentar la delegación, en este caso, deberá acompañarse o unirse al título el documento del que resulte la delegación para cada acto concreto y determinado de que se trate.

En la propia Resolución de la Presidencia del IRYDA de 31 de enero de 1972 se contiene la disposición transitoria expresiva de que «en tanto no se lleve a cabo la delegación de atribuciones a favor de las autoridades periféricas prevista en el párrafo 2.º del artículo 32 del Decreto 2684/71, de 5 de noviembre, los Jefes Provinciales del IRYDA ejercerán las atribuciones actualmente delegadas en los Jefes Provinciales de los Organismos suprimidos.

CARLOS-MIGUEL HERNÁNDEZ CRESPO

Registrador de la Propiedad
Seminario de D. Hipotecario de Extremadura