

Objeto, sujeto y medios de la actividad agraria a través de los registros jurídicos.

Agricultural activity's object, subject and production resources through public registries.

RAFAEL PALENCIA MORENO

Decanato de los registradores de Castilla y León. Calle Estación 5. 47004 Valladolid.
decanato.castillaleon@registradores.org

INTRODUCCIÓN

Los registros jurídicos españoles están estrechamente vinculados a la actividad agraria, reflejando e incidiendo sobre el objeto, los sujetos y los medios que definen la misma. Se puede decir -con más valor mnemotécnico que rigor científico- que cada uno de los distintos tipos de registro que conforman el nombre de nuestra corporación -*Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España*- se relaciona con uno de esos tres componentes de la actividad agraria. Su objeto, la tierra, constituye la base de nuestro Registro de la Propiedad, ordenado por fincas en lo que se conoce como sistema de *folio real* (artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Sus sujetos, las personas físicas, jurídicas o colectivas que desempeñan actividades agrícolas, pecuarias, forestales o agroalimentarias pueden contar con su propio historial en el Registro Mercantil, llevado por el sistema de *hoja personal* conforme al artículo 3 de su reglamento. Y muchos de los medios de producción empleados en la actividad agraria tienen su reflejo en el Registro de Bienes Muebles.

Sobre este esquema y sin ánimo de exhaustividad repasaremos a continuación algunas de las principales conexiones del Registro con el objeto, sujetos y medios de la actividad agraria, destacando los avances logrados en los últimos años y señalando algunos puntos susceptibles de mejora o revisión.

1. EL OBJETO DE LA ACTIVIDAD AGRARIA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El concepto de finca constituye la columna vertebral del Registro de la Propiedad. En España el mismo se lleva por fincas, con ellas se abren los distintos historiales registrales y son el primer elemento al que se refieren Ley y Reglamento hipotecarios como contenido necesario de toda inscripción en sus respectivos artículos 9 y 51. Este último precepto impone determinar la naturaleza de toda finca expresando si es *rústica o urbana* y en el primer caso *si es de secano o regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro. o la parte aproximada que se dedican a uno y otro.*

La reforma hipotecaria operada por la Ley 13/2015 supuso un cambio de paradigma sin precedentes en cuanto a la identificación registral de las fincas. Se introduce la obligatoriedad en determinados supuestos y la posibilidad en los restantes de inscribir la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales. Ello permite su perfecta delimitación perimetral e identificación sobre plano, la determinación con exactitud de su superficie y el conocimiento de las características y limitaciones de las mismas a través del cotejo de dicha representación con infinidad de cartografías oficiales.

La implantación del sistema ha exigido un gran esfuerzo tecnológico y formativo a las oficinas registrales y a nuestro colegio profesional a lo largo del último lustro y medio. También ha supuesto dilaciones por imperativo legal en la práctica de ciertas operaciones registrales, derivada de las notificaciones que necesariamente han de realizarse a los colindantes en la tramitación de los nuevos expedientes de rectificación descriptiva. Todo ello ha exigido una dosis extra de paciencia por parte de los usuarios de los registros y del personal que sirve los mismos para que aquellos comprendan y estos expliquen la necesidad y los enormes beneficios del nuevo sistema, pues respecto a las fincas georreferenciadas y coordinadas gráficamente con Catastro la presunción de veracidad derivada del principio registral de legitimación se extiende a su ubicación y delimitación gráfica conforme al artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria, importantísima novedad de la reforma de 2015.

Conviene resaltar que las mencionadas dilaciones no derivan tanto de la naturaleza intrínseca del nuevo sistema como del hecho de encontrarnos en un periodo de transición entre mecanismos registrales. A día de hoy parece insostenible que las fincas se sigan describiendo por la simple

manifestación de los interesados, con una superficie no acreditada y unos linderos que en muchas ocasiones no son más que los nombres y apellidos de quienes fueran hace décadas propietarios del fundo vecino y que han ido arrastrándose en los sucesivos títulos de transmisión. Este sistema de manifestación y arrastre resultaba evidentemente más ágil a efectos de despacho documental, pero en la práctica convertía en bastantes ocasiones tales descripciones en papel mojado. Evolucionar desde dicha práctica a la georreferenciación técnica de la finca hace necesario en la mayoría de los casos un trámite de audiencia a los titulares colindantes y otros posibles afectados; y en ocasiones requiere de la intervención de técnicos o exige una previa alteración catastral. Ahora bien, ello obedece fundamentalmente a que en este periodo de transición conviven fincas aun registradas a la antigua usanza con las técnicamente georreferenciadas y es necesario tutelar todos los intereses en juego. Pero precisamente la cautela y minuciosidad durante este período de renovación nos conducirá a un escenario futuro en el que todas o la inmensa mayoría de las fincas registrales -las propias y las lindantes- aparezcan ya georreferenciadas. Con ello sus descripciones, amén de su precisión perimetral, contarán con el amparo de la antedicha presunción de veracidad con lo que no solo se recuperará, sino que aumentará la agilidad del despacho documental frente al sistema primitivo, a la vez que el valor y utilidad de los datos publicados serán infinitamente mayores.

La identificación gráfica de las fincas permite la superposición y cotejo de la información registral con una infinidad de cartografías oficiales, ofreciendo minuciosa información adicional sobre la finca inscrita al valorar su inclusión total, parcial o colindancia con espacios naturales protegidos, vías pecuarias, montes, zonas de especial protección, reservas de la biosfera, humedales, cauces de dominio público, zonas inundables y un extensísimo catálogo. Datos que a veces deben tenerse en cuenta por el registrador al calificar y otras no, pero que en cualquier caso resultan de enorme interés para los titulares y potenciales adquirentes de las fincas.

Siguiendo con la relación entre Registro y finca rústica como objeto de la actividad agraria es inevitable referirse a dos instrumentos clave en la racional organización de las explotaciones agrarias, en las que el registro de la propiedad ha jugado un importante papel: la concentración parcelaria y la protección de la unidad mínima de cultivo. El excesivo fraccionamiento de la tierra ha sido, sobre todo en algunas regiones de España, uno de los mayores obstáculos para la implantación de nuevos

sistemas que permitan optimizar las explotaciones agrarias. Baste un ejemplo exagerado pero gráfico para entenderlo: el que suscribe desciende de una familia de agricultores terracampinos. Mi padre tuvo nueve hermanos; su padre, diez; y el padre de éste, mi bisabuelo, once. Si una hectárea de campo de mi tatarabuelo hubiese sido sucesiva y equitativamente distribuida entre su descendencia mis hermanas y yo apenas tendríamos de ocho metros cuadrados para repartirnos. Sin llegar a este extremo son muchas y notorias las situaciones de minifundismo patológico que han impedido una competitividad explotación de la tierra. La protección de la unidad mínima de cultivo trata de prevenir estas situaciones y la concentración parcelaria busca poner remedio a las que ya se han producido.

Mucho se puede escribir y se ha escrito sobre las relaciones entre Registro y concentración parcelaria. No es cuestión de desarrollar aquí un estudio detallado de la cuestión, pero como propuesta puntual de revisión legislativa cabría reclamar la aplicación del principio registral de subrogación real de un modo similar a lo que ocurre con las reparcelaciones urbanísticas. No se trata de calcar su regulación pues las realidades urbanística y rural son muy distintas: en la concentración parcelaria un gran número de parcelas de procedencia no constan previamente inscritas en el Registro y muchas otras lo están de tal manera -debido a la antigüedad de las inscripciones- que su localización es casi una misión imposible. Pero ello no debería de ser razón para impedir que respecto de aquellas otras (cada vez más) que sí están perfectamente identificadas se permitiera emplear la técnica de la subrogación real, conectando la parcela o parcelas de procedencia con la finca o fincas adjudicadas en su reemplazo, evitando así una duplicidad de historiales que tradicionalmente ha generado los problemas propios de las dobles inmatriculaciones.

En lo referente a la unidad mínima de cultivo su protección registral se articula vetando el acceso al Registro de segregaciones y divisiones que vulneran la misma, sancionadas con nulidad por la Ley de modernización de Explotaciones Agrarias de 1995. En caso de aducirse alguna de las excepciones contempladas por la citada Ley se practica desde el Registro una notificación a la Administración agraria competente, a fin de que aprecie la concurrencia o no de tal excepción. Este sistema, loable en su esencia, implica a veces una dilación en el despacho de documentos que revisten especial urgencia para los interesados (las segregaciones preceden frecuentemente a arrendamientos o ventas apalabradas y señaladas, otras

veces son requisito previo para la obtención de subvenciones, etc.). Sería por ello conveniente que la legislación recogiera expresamente la posibilidad de que el informe favorable de la administración (apreciando la concurrencia de excepción que permite la división) fuese solicitado por los interesados con carácter previo a la formalización notarial de dicha operación y que ese informe tuviera un periodo vinculante de validez para llevar a cabo la división o segregación. Con ello se evitaría que un administrado que puede creerse amparado en alguna de esas excepciones vea denegada la inscripción de una operación en la que ya ha invertido tiempo y dinero, pues las segregaciones llegan al Registro tras haber sido formalizadas en escritura pública y haberse satisfecho el correspondiente impuesto de actos jurídicos documentados. En la práctica es cierto que muchos servicios territoriales de la Administración agraria elaboran tales informes a instancia del ciudadano, pero ello obedece más a la buena voluntad de los funcionarios encargados que a una obligación legal al respecto.

También sería deseable que aquellas excepciones consistentes en hechos objetivos que resulten de los elementos en los que se basa la calificación (documentos presentados y libros registrales) pudieran ser apreciados de oficio por los registradores pese al tenor del artículo 80 del reglamento aprobado por el Real Decreto 1093/1997, que impone al registrador remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente *cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo*. Así, por ejemplo, si tras una escritura de segregación existe presentada y calificada favorablemente por el registrador la agrupación de la porción segregada con una colindante de suerte que las fincas finales respetan la unidad mínima de cultivo no parece que aporte ningún valor añadido el previo pronunciamiento favorable de la Administración, sin perjuicio de que a efectos de su toma de conocimiento pueda notificarse *a posteriori* la operación inscrita. De la lectura del citado artículo 80 se infiere la Administración agraria no autoriza *stricto sensu* la división, sino que adopta un acuerdo sobre *apreciación de las excepciones* legales. Cuando esa apreciación se puede hacer directa e indubitadamente por el registrador no tiene sentido ralentizar el tráfico ni colapsar los órganos administrativos. Sería deseable la formalización de convenios de colaboración o códigos de buenas prácticas entre los organismos agrarios y los decanatos autonómicos de los registradores para cuestiones como ésta, pues quizá no sea necesaria una reforma normativa y baste alcanzar

criterios comunes de interpretación de las disposiciones vigentes. En todo caso tales convenios o códigos siempre servirían para la importante tarea de homogeneizar las prácticas y comunicaciones entre los distintos servicios territoriales y los registros de la propiedad.

2. EL SUJETO DE LA ACTIVIDAD AGRARIA Y EL REGISTRO MERCANTIL.

El empresario agrario es sujeto de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil cuando reviste la forma de una sociedad anónima o de una sociedad limitada. Pero no son estas las formas más frecuentes en la actividad agrario, al menos cuando hablamos del ejercicio de la agricultura o la ganadería (siendo considerablemente más habituales si nos desplazamos a la cadena agroalimentaria). Otras formas sociales o colectivas y también el empresario individual pueden voluntariamente inscribirse en dicho Registro, aunque en la práctica no suele ocurrir así. Dadas las especialidades de la empresa agraria sería más que deseable, *lege ferenda*, la imposición o al menos el fomento de la inscripción en el Registro Mercantil de todo empresario agrario, individual y colectivo, cualquiera que sea la forma jurídica que revista. Se conseguiría con ello la centralización de datos debidamente tratados, homogéneos, interoperables y de alta calidad, lo que conllevaría importantes beneficios a los distintos agentes del sector y a las Administraciones Públicas. La concesión de beneficios fiscales, el acceso a subvenciones y la comprobación del cumplimiento de requisitos legales se verían dotadas de una mayor agilidad, sencillez y transparencia.

Especial mención merecen aquellos empresarios agrarios que revisten formas acordes a una economía social y sostenible. Debe traerse aquí a colación la actuación pionera de la Comunidad Valenciana en relación con las entidades integradas en la Economía Social. La Generalitat Valenciana ha encomendado a los registradores de dicha comunidad autónoma la gestión del Registro de Cooperativas, que se cristaliza a través de los registros mercantiles provinciales. Asimismo, la Conselleria de Economía Sostenible ha firmado el pasado mes de marzo un acuerdo de colaboración por el que los registradores valencianos colaboran con la administración en la gestión del nuevo Registro de Entidades Valencianas Socialmente Responsables. En este marco los registradores mercantiles evalúan a instancia de las propias empresas o entidades de dicho territorio el cumplimiento de los requisitos que las permiten destacarse como socialmente responsables. La economía social y sostenible es actualmente

un concepto clave en el desarrollo de la actividad empresarial, con especial relevancia en el ámbito agrario y agroalimentario. Habrá de seguir de cerca el ejemplo valenciano, y aprender de su experiencia para extenderla, si es posible, a otras comunidades autónomas.

No debe olvidarse la distinción existente entre registros administrativos y registros jurídicos. Estos últimos, entre los que se encuentra el Registro Mercantil, crean auténticas presunciones jurídicas; presunciones que son por lo general *iuris tantum* (admiten prueba en contrario) pero que en ocasiones operan *iuris et de iure* (presunciones indestructibles, verdades jurídicas). Por el contrario, los registros meramente administrativos cumplen funciones estadísticas, recopilatorias y divulgativas. En los últimos tiempos algunas normas parecen prescindir de esta distinción. Nos encontramos con reglamentos de registros administrativos que reproducen previsiones y principios rectores del Registro Mercantil que no se adaptan bien a su cometido y que, además, por tratarse de normas autonómicas eluden la reserva competencial que a favor del Estado hace el artículo 149.1.8 de nuestra Constitución respecto de la ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Como se advertía al comienzo de estas líneas la correlación entre registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles con el objeto, sujeto y medios respectivamente de la actividad agraria no es del todo rigurosa. El cambio del sujeto de la empresa agraria tiene un reflejo indirecto en el registro de la propiedad mediante la inscripción de las transmisiones de fincas rústicas. Por ello procede una breve mención a los derechos de adquisición preferente que se reconocen a los propietarios de las fincas colindantes en el Código Civil como en la legislación especial que trata las explotaciones prioritarias. Estos tanteos y retractos, al contrario de lo que ocurre con los arrendaticios, resultan ajenos a la calificación de los registradores de la propiedad que no están obligados ni facultados a comprobar la práctica de notificación alguna a sus titulares de estos derechos de adquisición. Pero en la práctica desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 se han multiplicado los casos en los que previa o simultáneamente a la inscripción de una transmisión debe notificarse a los colindantes de la finca enajenada como consecuencia de la actualización descriptiva que de la finca se realiza (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). A raíz de ello en el día a día de las oficinas registrales se ha observado como muchos de estos colindantes notificados solicitan publicidad registral ampliada de dichas transmisiones con objeto de valorar su interés en salir al retracto de la finca enajenada. Ello lleva a

reflexionar sobre la conveniencia de una modificación legislativa que generalice la notificación por el Registro a los propietarios de las fincas colindantes inscritas que cumplan los requisitos necesarios para ostentar derecho a retraer, pues a fin de cuentas el retracto de colindantes es una limitación legal que sirve a un interés público al tratar de evitar el excesivo y antieconómico fraccionamiento de la tierra.

3. LOS MEDIOS DE PRODUCCIÓN DE LA ACTIVIDAD AGRARIA Y EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES.

Muchos de los medios de producción empleados en la actividad agraria tienen encaje directo en distintas secciones del Registro de Bienes Muebles, en particular en sus secciones 2ª y 3ª.

La Sección 2ª del Registro de Bienes Muebles se destina Automóviles y otros Vehículos de Motor y en ella se inscriben los contratos de ventas a plazos, *leasings*, *rentings* y otros contratos, anotaciones de embargo, demanda, o prohibición de disponer y demás gravámenes sobre automóviles y vehículos de motor, como pueden ser en el ámbito agrario los tractores, motocultores, vendimiadoras, cosechadoras, etc. Una particularidad de algunos de estos vehículos agrarios es que al no estar destinados a la circulación pueden no hallarse matriculados en el registro de la Dirección General de Tráfico, lo que ha suscitado dudas -dada la interconexión que en la práctica existe entre esta Sección y el registro administrativo de tráfico- sobre si pueden ser objeto de contratos o garantías inscribibles en el Registro de Bienes Muebles. La respuesta es afirmativa conforme a la resolución de 18 de julio de 2022 de julio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: estos vehículos, aunque no estén matriculados, constituyen objeto apto para actos inscribibles en el Registro de Bienes Muebles, siempre y cuando resulten individualizables por su número de fabricación o chasis.

La Sección 3ª tiene se ocupa de la Maquinaria Industrial, Establecimientos mercantiles y Bienes de equipo. En ella se practican inscripciones de hipotecas mobiliarias sobre tales bienes, así como las anotaciones de embargo y otros gravámenes sobre los mismos. La moderna y sofisticada maquinaria agrícola cumple con los requisitos jurídicos necesarios (fundamentalmente su perfecta individualización) y reviste gran entidad económica en la actualidad, lo que la convierte en objeto idóneo de los actos y garantías que recoge esta sección.

CONCLUSIONES

Todo lo expuesto no es más que un recopilatorio a vuelapluma de los importantes puntos de conexión entre actividad agraria y registros jurídicos. Las apreciaciones y propuestas apuntadas lo son a título personal, ocurrencias fruto de la experiencia vivida al frente de diversos registros a lo largo de los años: beben de la experiencia pasada y siguen revistiendo interés en el presente. Pero no debo concluir sin alzar la mirada hacia el futuro. Al tiempo de entregar estas líneas las Cortes Generales han aprobado el Proyecto de Ley de trasposición de diversas Directivas comunitarias entre las que se encuentra la dedicada a la digitalización de los registros. Echa a andar con este proyecto un registro íntegramente electrónico inspirado en la interoperabilidad; creándose una sede electrónica general, articulándose las comunicaciones con la ciudadanía y otros organismos por medios electrónicos, regulando la publicidad registral por esta misma vía, estableciendo un sistema informático registral adicional y un repositorio electrónico con información actualizada de las fincas. Una vez se promulgue, sancione y publique en el Boletín Oficial del Estado arrancará una *vacatio legis* de un año para las modificaciones introducidas en el Código de Comercio y la Ley Hipotecaria. Es un momento idóneo para revisar el sistema más allá de lo legalmente exigido, para escucharnos unos a otros y para atender las demandas de los distintos sectores sociales y muy especialmente del agrario, pues, a fin de cuentas - y no en un sentido metafórico- es el que nos da de comer a todos.