

EL ELEMENTO OBJETIVO DE LA CONCENTRACION PARCELARIA

Por

PABLO VIDAL FRANCES

Registrador de la Propiedad

Si la concentración parcelaria es un procedimiento de conseguir la reordenación territorial, es evidente que el estudio del elemento objetivo de la concentración debiera constituir la base y parte más importante de todo el estudio sobre la concentración parcelaria en general. La determinación del ámbito objetivo de la concentración y la distinta situación en que pueden encontrarse los bienes con respecto a ella tienen cierta complicación, por lo que vamos a hacer una resumida exposición de este que podemos denominar «elemento real de la concentración parcelaria».

Frente a la concentración parcelaria, los bienes pueden, en sentido amplio, adoptar dos distintas posiciones: bienes incluidos en ella y bienes no incluidos. Sin embargo, y como hemos de ver en cada uno de estos grupos, es preciso hacer importantes distinciones.

El Decreto que ordena la concentración parcelaria en una zona deberá, conforme al apartado *b)* del artículo 12 de la Ley de Concentración Parcelaria, determinar «el perímetro que se señala en principio a la zona a concentrar, haciendo la salvedad expresa de que dicho perímetro quedará en definitiva modificado por las aportaciones que, en su caso, haya de realizar el Instituto Nacional de Colonización, con las exclusiones que acuerde el Ministerio de Agricultura y con las rectificaciones que señale el Servicio de Concentración Parcelaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la presente Ley». Es decir, que, en principio, sólo podrán considerarse incluidos en la concentración los inmuebles rústicos situados en la zona, entendiéndose por zona, con arreglo

al artículo 7.º de la Orden conjunta de 1954, «la total superficie determinada en el Decreto que acuerda la concentración parcelaria». No dice claramente la Ley que la zona se limite a los inmuebles rústicos, pero tal sentido resulta evidente, atendida la finalidad de la concentración y los términos del artículo 1.º de la misma, que se refiere exclusivamente a la propiedad rústica; la Ley, en todo su articulado, alude tan sólo a ésta, prescindiendo de la urbana, aunque en el aspecto teórico no faltan autores (como M. POIRÉE en su obra *Reorganization foncière et remembrement de la propriété rurale*) que sostienen la posibilidad y la conveniencia, a veces, de la concentración en núcleos urbanos.

Sin embargo, ya la determinación del perímetro de la zona a concentrar plantea la primera dificultad. En la inmensa mayoría de los casos es imposible fijar tal perímetro por límites naturales, por lo cual la mayoría de los Decretos hacen coincidir éste con el del término municipal o, por lo menos, toman el del término como uno o varios linderos de la zona. Esta utilización de límites puramente administrativos, que con harta frecuencia no están bien determinados en la realidad, queda más que justificada por las ventajas prácticas de la misma, ya que, de lo contrario, sería laboriosísima la fijación del proyecto del perímetro que habría de proponerse al Consejo de Ministros y la descripción de éste en el Decreto, y, por otra parte, la determinación del Secretario competente para expedir la certificación prevista en el artículo 9.º de la Ley de Concentración Parcelaria, para la concentración realizada a instancia de particulares, plantearía el mismo problema. Sin embargo, esta solución, más que justificada, como decimos, plantea la siguiente disyuntiva: o bien se procede a la determinación real de los límites del término municipal, mediante el correspondiente expediente administrativo, lo cual supondría dilaciones y entorpecimientos, totalmente inadmisibles atendidos los resultados prácticos que la concentración tiende a conseguir y la rapidez con que ésta debe realizarse, o bien se atiende simplemente a declaraciones o informes de los particulares, sistema de poca garantía jurídica, pero eficaz y rápido. En la práctica, a este sistema es al que se atiende en los levantamientos topográficos previos para fijar el perímetro de la zona, basándose después la concentración en tal delimitación topográfica. Cuando se dispone de plano catastral, el problema aparece resuelto en lo que a concentración se refiere, o, más propiamente, desplazado, pues el

Catastro suele tropezar con el mismo inconveniente y resolverlo de idéntica manera. Por lo demás, el sistema de encuestas salva, al menos, la apariencia de juridicidad de la cuestión, ya que en ella los propietarios pueden oponerse a la inclusión o no inclusión de sus parcelas por error en la línea de término, y estimamos que igual derecho corresponde a los respectivos Ayuntamientos (1).

Con lo expuesto no queda, sin embargo, determinada completamente la extensión territorial de la zona sujeta a concentración, pues a ella han de agregarse:

a) Las aportaciones realizadas por el Instituto Nacional de Colonización, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 12 y concordantes de la Ley de Concentración Parcelaria y Orden conjunta. Tales aportaciones, o serán de parcelas situadas dentro del perímetro (que ya tendrían la consideración de incluídas), o de parcelas de la periferia, que quedarían si no dentro del supuesto del apartado b) al que nos referimos en seguida, o de parcelas situadas fuera del perímetro, pero limítrofes de éste, pues si existieran otras parcelas intermedias no afectadas por la concentración, la de aquéllas tampoco sería posible.

b) Las parcelas situadas en la periferia del perímetro de la zona, cuya superficie se extiende a términos limítrofes y cuya inclusión sea acordada por el Servicio de Concentración Parcelaria en virtud de la facultad que le concede el artículo 15 de la Ley de Concentración Parcelaria.

En principio, se consideran incluídas en la concentración parcelaria todas las fincas rústicas situadas en la zona, excepción hecha de aquellas a las que seguidamente nos referiremos como fincas no incluídas. Pero la determinación de fincas rústicas a efectos de concentración presenta alguna particularidad. Si la distinción entre fincas rústicas y urbanas resulta siempre complicada, aun más lo es cuando el concepto se refiere a la concentración parcelaria. Conforme hacen constar los autores, ni el Código Civil ni la Ley Hipotecaria nos ofrecen el concepto o criterio distintivo (2); y no sólo no existe este criterio distintivo, sino que, como indica ROCA SASTRE (3), las alusiones contenidas en la Ley y el Reglamento Hipotecarios casi producen confusión.

(1) Sin duda, ha de estimarse más perfecto el sistema seguido por el artículo 22 del Code Rural Francés, que autoriza al Prefecto para modificar la circunscripción territorial de los municipios cuando las necesidades de la concentración lo justifiquen.

(2) CASALÁN TORRES: *Derecho Civil*, tomo I, vol. II, pág. 386 (8.ª edición).

(3) *Derecho Hipotecario*, págs. 65 y sigs.

De los cuatro criterios diferenciadores de los inmuebles rústicos y urbanos: el de la situación, el de hallarse o no edificado, el del destino (agrícola o de vivienda y habitación) y el de la accesoreidad (4), la vigente Ley de Concentración Parcelaria no atiende a ninguno de ellos; en realidad, ni siquiera contempla el problema. Si, al menos, como hubiera sido lógico, hubiera atendido a la situación catastral, habría resuelto la cuestión siquiera a los efectos que nos interesan, mientras que así queda en pie como cuestión previa que puede plantear serias dificultades. En la práctica parece atenderse al criterio de situación, lo cual se manifiesta en un doble aspecto: la no inclusión del casco urbano, delimitado como tal en los levantamientos topográficos (aunque con solución poco correcta y segura cuando se trate de fincas situadas en el límite de dicho casco urbano), y la inclusión, por el contrario (incluso con numeración como subparcelas en los planos correspondientes), de las edificaciones construídas fuera de la zona urbana, las cuales o se excluyen con posterioridad, o se indemniza el valor de la mejora en los términos que al tratar de las exclusiones veremos.

Paralelamente a la determinación de los bienes incluídos en la concentración, es preciso desarrollar el de los bienes no incluídos en ella; concepto que, en realidad, se descompone en tres subgrupos: las parcelas no incluídas en la concentración, las parcelas excluídas y las parcelas reservadas.

A) *Parcelas no incluídas*.—Dentro de este epígrafe cabe comprender las no situadas dentro del perímetro de la zona a concentrar y las parcelas de la periferia que el Servicio de Concentración Parcelaria declara no comprendidas en la concentración, con arreglo a lo establecido en el artículo 15 ya citado. Respecto a éstas, es indispensable que su superficie se extienda a términos limítrofes (5), ya que, si no, no serían propiamente susceptibles de no inclusión, sino de exclusión en las condiciones que analizaremos en el apartado B).

Pero no es a estos casos a los cuales vamos a referirnos. El núcleo más importante de esta categoría de bienes está integrado

(4) La interesante Resolución de 31 de agosto de 1863, confirmada por otras posteriores, establece que habrá que atender a todas ellas para calificar la naturaleza rústica o urbana.

(5) Esta expresión usada por la Ley hay que entenderla en el sentido más amplio de parcelas cuya superficie se extienda fuera del perímetro, aun cuando se encuentre toda ella en el mismo término municipal.

por los bienes de dominio público, con respecto a los cuales el artículo 21 de la Ley de Concentración Parcelaria preceptúa que «de la concentración parcelaria estarán exceptuadas las carreteras, riberas de los ríos y demás superficies pertenecientes al dominio público», debiendo el Servicio de Concentración Parcelaria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 8.º de la Orden conjunta de los Ministerios de Justicia y Agricultura de 22 de noviembre de 1954, «promover la no inclusión en la concentración de las superficies eventuales pertenecientes al dominio público».

El procedimiento para realizar la determinación de los bienes de dominio público, a los efectos de la concentración, es sencillo; se encuentra regulado en el artículo 21 de la Ley de Concentración Parcelaria, teniendo, conforme al artículo 23, carácter urgente y preferente, y se realiza de la siguiente forma:

Publicado el Decreto de concentración de la zona, el Servicio de Concentración Parcelaria cita, por conducto del Gobernador civil de la provincia, a los correspondientes Organismos del Estado, Provincia o Municipio, a fin de que comuniquen la existencia o inexistencia de superficies pertenecientes al dominio público, señalando, en caso afirmativo, el momento en que tendrá lugar el deslinde; conocido éste, se anunciará a todos los interesados por medio de edictos que se insertarán en el Boletín oficial de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, a fin de que puedan presenciar los trabajos y plantear ante la jurisdicción competente lo que convenga a su derecho. En el día señalado se practica por los Organismos competentes el oportuno deslinde, oyendo al Servicio de Concentración Parcelaria, dictando en su momento el correspondiente acto administrativo, sin sujetarse a los trámites establecidos en la legislación sobre deslindes.

Tal determinación del dominio público no implica un deslinde en sentido técnico ni prejuzga cuestiones de propiedad, produciendo «el solo efecto de exceptuar de la concentración las tierras que pueden pertenecer al mismo», pero, sin embargo, altera la regla general seguida por la Ley de Concentración Parcelaria de considerar propietario al simple poseedor, ya que éste para conseguir la inclusión de la parcela discutida deberá plantear la cuestión ante la jurisdicción competente, en cuyo caso, «si llegase a obtener resolución firme en la que se reconozca ser de su propiedad una parcela exceptuada de la concentración, el Servicio de Concentración Parcelaria podrá optar entre devolver a su dueño dicha

parcela o entregarla al que resulte adjudicatario del terreno colindante o próximo, mediante el pago del valor de la parcela, determinado conforme a la legislación de expropiación forzosa».

La determinación de los bienes que son objeto de deslinde precisa, sin embargo, algunas aclaraciones. En principio, hay que considerar como tales los que en Derecho administrativo tienen la consideración de dominio público, sean o no de uso público; y por lo que respecta a los bienes de las provincias o de los pueblos, solamente los de uso público a que se refiere el artículo 344 del Código Civil. En la práctica, sin embargo, este criterio resulta modificado.

De un lado cabe la posibilidad de que bienes de uso público queden incluidos en la concentración, como ocurre con frecuencia cuando los planes de obras y mejoras territoriales comprenden la rectificación e incluso nuevo trazado de caminos vecinales, en cuyo caso el Servicio de Concentración Parcelaria dispone de los antiguos o de tramos de los mismos. Igualmente, el artículo 22 de la Ley de Concentración Parcelaria autoriza al Servicio para establecer dentro de la zona un nuevo trazado de las vías pecuarias, en consonancia con las necesidades de la concentración y de la ganadería, oyendo a la Dirección General correspondiente.

Por otra parte, la no inclusión se extiende a veces a bienes que no tienen la consideración de dominio público o cuyo carácter de tales es más dudoso; así ocurre con las superficies pertenecientes a la R. E. N. F. E. (6) y con los bienes comunales de los municipios, los cuales, con arreglo a los artículos 343 y 344 del Código Civil, deben tener la consideración de bienes patrimoniales (7). Estos bienes, con arreglo a la Ley de Concentración Parcelaria, no debieran tener la consideración de no incluidos, pero la Orden conjunta de los Ministerios de Gobernación y Agricultura de 20 de julio de 1956, dictada con el fin de coordinar la legislación de Concentración Parcelaria con la de Régimen Local, después de declarar en su artículo 1.º que los bienes patrimoniales de propios

(6) Actualmente se consideran estos bienes como pertenecientes a una entidad semi-pública, dotada de personalidad propia y con un patrimonio independiente del del Estado (Base IV de la Ley de Bases de Ordenación Ferroviaria, de 24 de enero de 1941). Roca SASTRÀ (Obra cit., tomo III, pág. 305) considera los ferrocarriles inscribibles, al ser bienes "no del dominio y uso público, sino privado o del dominio particular del Estado, enajenables y prescriptibles. En contra opina LÓPEZ TORRES: "Repercusiones registrales de la nueva ordenación ferroviaria" (*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1944, 25).

(7) El artículo 183 de la Ley de Régimen Local establece: "Los bienes municipales se clasifican en bienes de dominio público y bienes patrimoniales. Los bienes de dominio público son de uso o de servicio público; los patrimoniales son de propios o comunales".

serán incluidos o excluidos de la concentración en los mismos términos que los bienes de particulares, establece en su artículo 2.º un régimen especial para los comunales.

A tenor del citado precepto, los bienes comunales han de considerarse, en principio, como no incluidos en la concentración. Por excepción, podrán ser incluidos en ella siempre que se cumplan los siguientes requisitos: a) Información pública por un plazo no inferior a quince días. b) Acuerdo municipal adoptado con el voto favorable de las dos terceras partes del número legal de miembros de la Corporación. c) Informe favorable del Servicio de Concentración Parcelaria. d) Aprobación por el Ministerio de la Gobernación, que dictará el correspondiente acuerdo dentro de los treinta días siguientes a la recepción del expediente.

Otro punto importante queda, sin embargo, por tratar en la legislación en lo referente a esta clase de bienes: cuando los mismos no han de quedar incluidos en la concentración de la zona, ¿han de ser objeto del deslinde previo establecido por el ya examinado artículo 21 para los demás bienes no incluidos? Como decimos, no está resuelto este problema, pero la interpretación analógica de los distintos preceptos citados y el hecho de que todos estos bienes han de encontrarse en la misma situación frente a la concentración parcelaria de la zona, nos induce a considerar tal deslinde necesario.

B) *Parcelas excluidas de la concentración.*—Suponen éstas una excepción a la regla general de inclusión en la concentración de todas las parcelas situadas dentro del perímetro asignado a la zona de concentración. Tal excepción era inexcusable, dada la existencia en zonas de concentración de parcelas y aun de zonas relativamente extensas que no pueden beneficiarse de la concentración y que no admiten (o si la admiten es con gran dificultad) compensación, tales como regadíos en zonas de secano, zonas electrificadas, edificadas, con arbolado, fincas objeto de explotación industrial y no agrícola, como canteras, barreros, etc.

Surgió ya el concepto de parcelas excluidas en la primitiva Ley de 1952, cuyo artículo 1.º, en su párrafo segundo, disponía que «el Ministerio de Agricultura excluirá de la concentración en cada zona aquellas fincas que, a su juicio, por la especialidad del cultivo a que estén dedicadas o por su propia naturaleza, no puedan beneficiarse como consecuencia de esta mejora». La frase «a su juicio»

que emplea este artículo parece hizo la de exclusión, facultad discrecional del Ministerio; este criterio se mantuvo en la Orden de 16 de febrero de 1953, pero fué modificado en la de 2 de julio de 1953, que, aunque no claramente, pareció hacerla facultad reglada, al disponer en el párrafo cuarto del artículo 7.º: «Habr  de tenerse en cuenta al realizar las operaciones de exclusi3n, y en aplicaci3n del artículo 1.º de la Ley de 20 de diciembre de 1952, las fincas que reúnan algunas de las siguientes circunstancias: a) Que por la magnitud de su superficie en coto redondo sean susceptibles de ser cultivadas como unidades independientes de explotaci3n (8). b) Que, hallándose cubiertas por plantaciones arb3reas o arbustivas y que suponiendo una excepci3n (9), no pueden encontrar compensaci3n equivalente con otras tierras de la zona. c) Que por la importancia de las mejoras realizadas en ellas hagan difícil su cambio por otras del término con el simple criterio de la clase de tierra: parcelas cercadas, regadíos, fincas con edificaciones, etc. d) Las fincas o parcelas cuyo valor sea mayor al que les corresponde como tierras de labor, zonas pr3ximas de edificaciones a los ruedos de los pueblos (10), eras, etc. No obstante lo anteriormente expuesto, las fincas o parcelas que reúnan algunas de las características anteriores podrán incluirse en las operaciones de concentraci3n parcelaria, siempre que en la nueva ordenaci3n de la propiedad mejoren las condiciones de su explotaci3n o se atribuyan al mismo propietario».

Este sistema parece inspirado en el francés y el italiano. El artículo 20 del Code Rural Francés dispone que: «Ne peuvent  tre incorpor s dans les p rim tres   remember qu'avec l'assentiment des propriétaires: a) Les immeubles qui, en raison de leur situation, peuvent  tre considérés comme terrains à bâtir. b) Les terrains qui constituent des dépendances indispensables et immediates des bâtiments, au sens de l'article 1.387 du Code général des imp tes.

(8)  Quer a esto decir que habría de prescindirse de concretar estas fincas, pese a los enclaves que pudieran tener y que sería conveniente suprimir? En la práctica y en los casos de que tenemos conocimiento, estas fincas se concentraron a petici3n de los mismos propietarios.

(9) La redacci3n es grandemente acertada al dejar abierto el camino para la concentraci3n de arbolado (olivar, por ejemplo) o viñedo, etc., cuando éste sea general en la zona.

(10) Esta excepci3n, que parece tomada de la misma fuente que el apartado a) del artículo 20 del Code Rural Francés, semejante también al número 7 del artículo 852 del C3digo italiano, como después veremos, es una de las excepciones más justas y que, sin embargo, menos se han tomado en consideraci3n al realizar la concentraci3n. Verdad es que resulta imposible fijar con un criterio exacto cuál es el área edificable en torno a un casco urbano y que en la mayoría de los casos ésta es una anticipaci3n a muy largo plazo, pues el crecimiento de los pueblos suele ser lentísimo y, por otra parte, anárquico, con lo que cualquier presunci3n peca de insegura; pero, no obstante, creemos que el excesivo rigor en este punto puede resultar injusto.

c) A condition d'être en exploitation: les sablonnières, glaisières, argilières, marnières et minières, carrières et ardoissières, gisement de lignites, huillères, tourbières et plâitères, ainsi que les parcelles contigües appartenant au même propriétaire et les immeubles dépendants d'une mine en exploitation. d) Les immeubles sur lesquels se trouvent dessourvenable d'eaux minérales en tant qu'ils sont nécessaires a l'utilisation convenable de ces sources. e) Les propriétés closes de murs. f) Et, d'une façon générale, tous immeubles qui ne peuvent, en raison de leur utilisation spéciales, bénéficier de l'opération de remembrement».

El artículo 852 del Código Civile italiano, bajo el epígrafe «Terreni esclusi dei trasferimenti», establece que: «Dei trasferimenti coattivi previsti dall'articolo precedente sono esclusi: 1) gli appezzamenti forniti di casa di abitazione civile o colonica; 2) i terreni adiacenti ai fabbricati e costituenti depenza mei medessimi; 3) le aree fabbricabili; 4) gli arti i giardini, i parchi; 5) i terreni necesari per piazzolo o luoghi di deposito di stabilimenti industriali o commerciali; 6) i terreni siggetti a inondazioni, o sooscendimenti o ad altri gravi rischi; 7) i terreni che per la laro speciale destinazione, ubicazione o singlarite di coltura presenteno caratteristiche di specatte individualité».

De conformidad con la regulación de la Orden de 2 de julio de 1953, la Orden conjunta, en sus artículos 18, apartado a), y 21, apartado a), establece la exposición al público en la encuesta de bases del acuerdo de la Comisión Local sobre la relación de las exclusiones que habrán de ser propuestas al Ministerio de Agricultura, y el artículo 22 permite el recurso contra los acuerdos de las Comisiones Locales, entre los cuales hay que considerar incluido el referente a la propuesta de exclusiones.

El artículo 24 del texto refundido vuelve nuevamente al primer sistema, copiando casi al pie de la letra el párrafo segundo del artículo 1.º de la primitiva Ley. Sin embargo, el empleo de la expresión «el Ministerio de Agricultura podrá excluir», en lugar de la de «el Ministerio de Agricultura excluirá» que en aquélla figuraba, encaja más claramente la facultad de exclusión dentro del campo de las facultades discrecionales (11), debiendo enten-

(11) La vigente Ley reguladora de la jurisdicción contenciosa-administrativa, de 27 de diciembre de 1956, suprime de su artículo 40, que enumera los casos de inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo, la de que el acuerdo recaído haya sido dictado en uso de facultades discrecionales de la Administración. La exposición de motivos justifica esta supresión con el argumento de que la discrecionalidad "está vinculada a la

derse que contra la Orden ministerial que declara las exclusiones de la zona no cabe recurso alguno por haberse pronunciado por la inclusión o por la omisión de cualquier parcela entre las exclusiones.

No podemos opinar sobre cuál de estos dos métodos de considerar la facultad de exclusión ha de estimarse más acertado. Al considerarla facultad reglada se muestra la Ley más respetuosa con los derechos de los particulares, imponiendo límites casi siempre justificados a la libertad de actuación administrativa, pero no puede negarse que, a menudo, de seguirse este sistema, la precisión de excluir ciertas parcelas podría suponer una traba gravísima para el resultado que con la concentración se pretende conseguir, ocasionando inconvenientes de importancia muy superior al interés que el particular pudiera tener. Inconvenientes que, a veces, incluso sufre el mismo propietario de la parcela excluida, a la que sólo en muy pequeña parte puede beneficiar las mejoras generales de la concentración. Por ello, es muy frecuente que habiéndose propuesto la exclusión de una parcela, incluso habiéndose dejado ésta fuera del perímetro, el propietario solicite la inclusión en la concentración parcelaria. Tal vez la solución pueda encontrarse regulando como facultad reglada la de exclusión, pero reduciendo al mínimum más estricto las causas en que habrá de declararse y completarlo concediendo al Ministerio o al Servicio de Concentración Parcelaria esa facultad expropiatoria para casos particulares, por la que varias veces hemos de abogar a lo largo de nuestro trabajo, ya que el procedimiento de expropiación lleva en sí garantía suficiente para el interés privado.

Queda, con referencia a este apartado, tratar de la situación jurídica de las fincas excluidas. La declaración de exclusión de una parcela produce las siguientes consecuencias:

1.ª No se extenderá a ellas, normalmente, la investigación de propietarios ni la declaración de dominio, pudiendo decirse, por tanto, que quedan al margen de la concentración; tampoco se expedirá el título de propiedad de las mismas, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad, al menos en el expediente de con-

cuestión de fondo y que ella justifica la improcedencia y no la inadmisibilidad de las pretensiones de anulación". El argumento no carece de lógica, pero, como vemos, la modificación es más de forma que de fondo. En realidad, la discrecionalidad subsiste y con arreglo a ella habrá que calificar si el Organismo correspondiente (en el caso que nos ocupa, el Ministerio de Agricultura) ha actuado con arreglo a Derecho, en cuyo caso el acuerdo impugnado (la determinación de las exclusiones) es legítimo y el recurso no podrá prosperar.

centración de la zona. El artículo 14 de la Orden conjunta, cuya vigencia estimamos discutible, autoriza, «siempre que ello sea posible y con la finalidad de dotar de un régimen uniforme a la zona concentrada», al Servicio de Concentración Parcelaria para acordar que se extienda la investigación a la totalidad o parte de las fincas excluidas, en cuyo supuesto «se harán figurar en el anteproyecto como atribuidas al mismo propietario que las poseyere anteriormente, siéndoles de aplicación todos los preceptos relativos a los lotes de reemplazo, con las salvedades derivadas de la atribución a estas fincas de la doble condición de parcelas de procedencia y lotes de reemplazo» (Art. 31 de la Orden conjunta).

2.^a No podrá realizarse en estas parcelas alteración alguna territorial ni jurídica.

3.^a Al tener que considerar estas fincas al margen de la concentración de la zona, estimamos no quedan afectadas por el cierre del Registro establecido en el artículo 54 de la Ley de Concentración Parcelaria, pudiendo, por tanto, continuar realizándose asientos que a las mismas se refieran. Sin embargo, esto no sería aplicable en el caso de que se estimase válida la inclusión en la investigación de propietarios, pues entonces quedan sujetas al régimen general.

4.^a Al no poder estimarse estas parcelas como fincas resultantes de la concentración, estimamos no les será aplicable el recargo del 5 por 100 en la Contribución Territorial que establece el artículo 59 de la Ley de Concentración Parcelaria, pero sí les sería aplicable en el caso de que se hubiese extendido a ellas la investigación, pues, en este supuesto, el artículo 31 de la Orden conjunta reconoce en ellas el doble carácter de parcelas de procedencia y lotes de reemplazo, aplicándolas todos los preceptos relativos a éstos. Por otra parte, el más estricto principio de justicia exige que, si disfrutaban de todos los beneficios de la concentración, soporten también las cargas generales.

5.^a Por la misma razón en que basamos el punto 4.^o, estimamos que el régimen hipotecario-registral de estas parcelas no sufre alteración, salvo la excepción tan repetidamente consignada en el caso de que se estimara admisible.

C) *Parcelas reservadas.*—No tiene el grupo de los bienes reservados una sanción legal, a diferencia de los anteriores, sino

que se ha formado por imperio de la práctica, hasta alcanzar una importancia que, sin duda, impondrá su reconocimiento legal en las primeras modificaciones. Este concepto es el resultado de una evolución de aquel otro de «parcelas excluidas a las cuales se extiende la investigación»; pero frente a la inutilidad de éste, que no facilita en nada la concentración, concurren en las parcelas reservadas grandes ventajas.

Podemos definir las como aquellas parcelas respecto de las cuales, aun extendiéndose a ellas la investigación de propietarios y estando incluidas en el régimen general de la concentración de una zona, la Comisión Local y el Servicio de Concentración Parcelaria asumen de manera no oficial el compromiso de adjudicarlas, bien en la misma forma en que se aportaron, bien con alguna modificación, al mismo propietario que las aportó.

La ventaja de las parcelas reservadas es que no las alcanza la intangibilidad absoluta que a las excluidas. Por ello, son objeto de la correspondiente clasificación y valoración; admiten incluso cierta compensación con otros terrenos, lo que permite rectificar linderos, suprimir enclaves, etc., a la vez que para el propietario tienen la garantía de que no se le privará de su parcela y ésta le volverá a ser adjudicada, al menos en lo sustancial.

Debido a estas ventajas, la calificación de «parcelas reservadas» ha ido desplazando a la de «excluidas». En la actualidad, la exclusión apenas se aplica más que a zonas de relativa importancia, pues las parcelas aisladas se reservan simplemente, salvo en los casos en que particularidades físicas o jurídicas de las mismas aconsejan prescindir de ellas en absoluto.

Su régimen jurídico es, como ya decimos, idéntico en todo al de las parcelas incluidas, salvo el compromiso de su adjudicación al propietario aportante. Sin embargo, el de «parcela reservada» es un concepto todavía en evolución que hasta hace muy poco se hacía coincidir con el de «parcelas excluidas, pero incluidas en la investigación». Por ello no eran objeto de compensaciones, al no haberse determinado la equivalencia, debiendo conservarse inalterada. Recientemente se ha visto la necesidad o conveniencia de compensar parte de estas parcelas para suprimir enclaves, rectificar linderos o hacer pasar por ellas obras de interés general (camino, desagües, etc.), y por ello parece que su concepto se orienta hacia el que nosotros exponíamos, y que en lo sucesivo serán objeto de clasificación y compensación, sin perder por ello su carácter de parcelas reservadas.
