

El concepto de finca agraria, dentro de la clasificación de los bienes inmuebles por naturaleza, en el Derecho español

CELESTINO A. CANO TELLO
Profesor Ayudante de Derecho civil

Con frecuencia, conceptos jurídicos que nos parecen claros e indiscutibles, se complican y dificultan en cuanto nos acercamos a ellos con espíritu crítico, lo que hace indispensable someterlos a análisis, perfilar sus límites, reelaborarlos de nuevo. Esto es lo que nos ocurre con el concepto de finca agraria, frecuentemente identificado con el de finca rústica, a pesar de que, evidentemente, se trata de realidades distintas aunque conceptualmente próximas.

Nada más lejos de nuestro ánimo que pretender detectar una definición de validez universal; creemos que las circunstancias de hecho de toda índole y especialmente de carácter económico e incluso técnico, pueden hacer variar notablemente los términos del problema. Vamos a ceñirnos, por ello, al Derecho español contemporáneo; vamos a preguntarnos, en primer lugar qué es hoy, en España, una finca agraria, una finca rústica. El camino podemos empezar a andarlo, presidiéndonos la idea orientadora de que el fin económico debe estar presente en el concepto que elijamos o mejor que encontremos al final de nuestra andadura.

BREVE NOTICIA HISTORICA

La determinación que del concepto de finca y sus distintas clases, tenían los juristas romanos, no deja de ofrecer dificultades, si intentamos adaptarlo a nuestras concepciones. El Derecho romano, parte de criterios completamente distintos, como es bien sabido. La clasificación de muebles e inmuebles es prácticamente inexistente. No obstante, sí que puede descubrirse una clasificación de las fincas (predios) a las que, desde luego, no se les asigna la categoría de bienes inmuebles. Se distingue entre "praedia rústica", "praedia urbana" y "praedia suburbana".

Los "praedia rústica", son las fincas de carácter agrícola, aquellas en que se desarrolla una explotación agraria. "Praedia urbana" es la finca que se destina a habitación y "praedia suburbana" (concepto

intermedio entre los anteriores), son las villas con parque y renta agrícola que por regla general se hallaban situadas en la periferia de las ciudades. La distinción entre una y otra clase de fincas venía determinada por su destino económico, siendo totalmente irrelevante su emplazamiento. Una explotación agrícola situada en una ciudad (enclave) era un "praedia rústica".

Además de esta clasificación de los predios, existía otro concepto distinto aunque próximo al de finca rústica: el fundo considerado como unidad agrícola cerrada (granja) (1).

De esta breve exposición nos parece interesante destacar la importancia decisiva que la idea de *fin económica* tiene en la determinación de la naturaleza de la finca. Dejemos anotada esta idea.

Es durante la Edad Media, cuando aparece la distinción entre bienes muebles e inmuebles o por lo menos cuando adquiere verdadera importancia jurídica, como consecuencia de las condiciones económicas de la época que determinan la atribución del valor económico, con carácter casi exclusivo, a los bienes inmuebles, a la tierra y a los edificios. Numerosos testimonios de este criterio nos demuestran el desprecio de la sociedad medieval, desde este punto de vista, por los bienes muebles. Los aforismos "res mobilis, res vilis" y "vilis mobilium posesio", son manifestaciones de cuanto afirman los historiadores del Derecho y de las doctrinas económicas.

Durante este largo período histórico, la propiedad de la tierra aparece influida por principios de Derecho público, ya que solía llevar consigo derechos políticos y era fuente de relaciones y prestaciones que difícilmente encajan en un sistema exclusivamente civil o privado de la propiedad. La concesión de tierras por el señor al vasallo, implicaba, por parte de éste, la prestación de determinados servicios, incluso servicio de armas que si bien en un principio derivaban, no directamente de la posesión de la tierra, sino del vasallaje, posteriormente pasan a constituir la regla general, de modo que la prestación de tales servicios era carga necesaria y directa de toda propiedad territorial (2).

Por otra parte, las limitaciones establecidas en favor de la ganadería, como la prohibición de romper o roturar tierras destinadas a pasto de los ganados y la consiguiente prohibición de cerrar las fincas rústicas, determinó una irritante sumisión de la agricultura a la ganadería, que sólo desaparece a partir del siglo XIX con la legislación sobre señoríos (D. de 6 de agosto de 1811) y el decreto sobre cierre de fincas rústicas de 11 de junio de 1813.

(1) Institutionen Geschichte und System der romischer Privatrecht Sohn Mitteis Wenger, 17.^a ed. München Leipzig, 1926. Nota 5, pág. 256.

(2) *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*, F. de Cárdenas. T. II, pág. 9.

CRITERIOS DIFERENCIALES

Parece innecesario advertir, la íntima relación que esta materia tiene con el Derecho registral inmobiliario en todos los países y concretamente en España donde la finca constituye la unidad registral base y fundamento de los asientos hipotecarios. Así resulta del artículo 243 de la Ley Hipotecaria cuando dice que “el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente” y lo reconoce la Dirección General de los Registros en su Resolución de 26 de diciembre de 1934, donde habla de la finca como “unidad fundamental, permanente y estable de nuestro sistema hipotecario”.

Desde este punto de vista, pueden distinguirse dos grandes grupos o clases de fincas: fincas normales y fincas especiales (3). Aquí únicamente nos interesa la finca normal y entre las especiales las fincas discontinuas, en cuanto sean agrarias.

ENNECERUS define la finca “como un espacio de límites determinados en la superficie de la tierra”, concepto éste que responde a una idea puramente física y que exige una nota adicional, la de pertenecer a un solo propietario o a varios en régimen de condominio, para transformarse en un concepto jurídicamente utilizable. En este sentido, ROCA SASTRE define la finca como “trozo de terreno edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un solo propietario o a varios en común (4).

No existe un criterio legal para distinguir las fincas rústicas de las urbanas de un modo categórico; por ello la doctrina atiende a diversos criterios, debiendo conjugarse todos ellos para determinar en cada caso la naturaleza de la finca de que se trate. Estos criterios son los de situación, destino, construcción y accesoriedad.

En general, son urbanas las fincas situadas en una población y rústicas las situadas en el campo. Pero este criterio hay que conjugarlo con el destino, pues una finca situada en el campo y destinada a mansión vivienda o habitación será una finca urbana. Según el criterio de construcción, será urbana la finca que tenga su entidad en el vuelo y rústica la que la tenga en el suelo; sin embargo, esto tampoco es decisivo, pues hay que tener en cuenta también el destino y la accesoriedad de modo que un edificio destinado a casa de labor de una explotación agraria es o forma parte de una finca rústica.

Resulta interesante examinar en relación con estos criterios las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1944, 6 de noviembre de 1947 y 25 de marzo de 1966, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 7 de marzo de 1894, 23 de

(3) Roca Sastre: *Derecho Hipotecario*. Tomo II, 5.^a edición, pág. 62. Barcelona.

(4) Roca Sastre: *Op. cit.* Tomo II, pág. 63.

octubre de 1903 y 6 de julio de 1904, cuyos aspectos más interesantes a nuestro objeto pasamos a exponer.

EL PROBLEMA EN LA JURISPRUDENCIA Y EN LAS RESOLUCIONES
DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS

Sentencia de 8 de mayo de 1944 - 664.

La finca objeto del pleito es designada en documento público como "trozo de tierra" situado a la espalda de las últimas casas del barrio de San Gregorio de la ciudad de Telde, juntamente con otras muchas fincas que desde aquella línea de casas se extiende hasta el mar, todas ellas destinadas al cultivo agrícola, sin que la zona en que radican se la haya declarado "urbanizada" y sin que la finca dicha figure incluida como urbana en los correspondientes registros.

Es de notorio interés la perfecta delimitación de los inmuebles en sus matices de rústicos y urbanos, dado el trato legal diferente que preside la regulación de múltiples situaciones jurídicas que a ellos afectan, y si bien de ordinario la línea de su separación se presenta con caracteres de gran simplicidad, tanto en la acepción vulgar de los términos, que asigna el concepto de rústico al suelo o tierra y de urbano al edificio, como en la acepción gramatical o etimológica que, por razón de su situación en el campo o en la ciudad, les denomina, respectivamente, rústicos o urbanos, es lo cierto que a veces se ofrecen complejidades y dudas, ya porque la característica vulgar y la etimológica invaden la esfera de acción opuesta —casa en el campo, solar o huerta en la ciudad—, ya porque ambos elementos de distinción concurren entrelazados en un mismo predio —en este aspecto predio mixto—, y es entonces cuando se precisa acudir a otras fuentes de conocimiento para poder fijar la línea de diferenciación entre unos y otros bienes.

CONSIDERANDO: Que si se toma como punto de partida el artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 —fuente legal más directa—, completada por disposiciones referentes a la institución del Catastro, por declaraciones jurisprudenciales de esta Sala, singularmente en materia de retracto de colindantes, por Resoluciones de la Dirección de los Registros y por la doctrina científica, se puede llegar a la conclusión de que el *predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano*: Primero, por su situación o emplazamiento en el campo o en la población. Segundo, por el *aprovechamiento o destino* —explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio—, y tercera, por la *preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren, en un mismo predio*, o por la relación de independencia que entre ellos exista, como principal el uno y accesorio el otro.

CONSIDERANDO: Que esta última norma es aplicable al caso de autos, porque si de un lado la finca en litigio linda con la parte trasera de las casas de un barrio de Telde, y esta circunstancia pudiera servir

para asignarles el concepto de finca urbana por la posibilidad de utilizarla como solar o como huerto accesorio de las casas limítrofes, de otra parte se aprecia que *prepondera el carácter de rusticidad por los múltiples elementos de esta índole que en él concurren, según se detalla en el Considerando primero* de esta resolución, y, en consecuencia, es de estimar que la Audiencia procedió con acierto al calificar de rústica la finca vendida y dar lugar al retracto por concurrir todos los requisitos que al efecto exige el artículo 1.523 del Código civil; lo que determina la desestimación del recurso.

Sentencia de 6 de noviembre de 1947

CONSIDERANDO: Que aunque la finca objeto del retracto aparezca inscrita como rústica en el Registro de la Propiedad, debe de tenerse en cuenta que las inscripciones en el Registro se practican, no sobre la base de documentos catastrales, que fueran legalmente bastantes para definir por sí solos la naturaleza de las fincas que se trata de inscribir, sino en vista de las manifestaciones que como ya se ha dicho son insuficientes para determinar la naturaleza rústica o urbana de una finca, *sin que por lo mismo los libros del Registro puedan demostrar otra cosa que una finca está inscrita allí con determinado carácter, pero no que la inscripción refleje la naturaleza real y efectiva de la misma*, como tiene establecido esta Sala en sus sentencias de 12 de marzo de 1902 y 1.º de diciembre de 1927.

CONSIDERANDO: Que en la sentencia se hacen las declaraciones siguientes: a) que la finca que se trata de retraer no está enclavada en un núcleo urbano perfectamente definido, pero el aumento de la población de Las Palmas y la imposibilidad de extender su urbanización a causa del terreno montañoso inmediato a una estrecha faja de la costa, han hecho que se extendiera tierra adentro a partir del pago donde está emplazada la finca y otros, y por ello, muchísimos terrenos y fincas rústicas de recreo han sido transformados en casa habitación, usadas permanentemente durante todo el año y que en este caso y del resultado de la prueba practicada se encuentra la base de este litigio desde que la morada y una parte pequeña de terreno se segregó de otra mucho mayor, propiedad hoy de los actores; b) que, asimismo, resulta del conjunto de la prueba practicada que *el destino o aprovechamiento de la finca o al menos en su mayor parte o importancia es urbana*, como se desprende de la diligencia de inspección practicada para mejor proveer, acreditándolo así en citada diligencia, la falta de aperos de labranza, el que el edificio principal no es casa de labor, el hecho de que arrendada a las autoridades militares, sólo se utilice por éstas como almacén; y fue destinada anteriormente a vivienda por el arrendador y si existen pequeños cultivos o barbechos en una faja de terreno que corre con el lindero de la finca de los actores, uno de estos al absolver posiciones manifestó que esos cultivos se hicieron por los retrayentes que sin darse cuenta se habían introdu-

cido en la finca, objeto del retracto; c) que de la peritación hecha en primera instancia, convalidada en la apelación como diligencia para mejor proveer, resultaba que *el valor de lo edificado era extraordinariamente superior al terreno laborable*, y sobre la base de estos hechos declarados probados por la Sala procede decidir si es ajustada a derecho la calificación jurídica de finca urbana que la sentencia de instancia dé a la finca que se trata de retraer o si por el contrario debe ser calificada de rústica como pretende el recurrente.

CONSIDERANDO: Que la sentencia de esta Sala, de 8 de mayo de 1944, estableció que si se toma como punto de partida el artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, completada por disposiciones referentes a la institución del catastro, por declaraciones de la jurisprudencia, singularmente en materia de retracto de colindantes, por resoluciones de la Dirección General de Registros y por la doctrina científica, se puede llegar a la conclusión de que el predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano: Primero, por su *situación o emplazamiento* en el campo o en la población. Segundo, por el *aprovechamiento o destino* —explotación agrícola, pecuaria o forestal frente a vivienda, industria o comercio—. Tercero, por la *preponderancia de uno de estos elementos*, si ambos concurren en un mismo predio o por la relación de dependencia que entre ellos exista como principal el uno y accesorio el otro. Si bien la finca que se trata de retraer no está enclavada en un núcleo urbano perfectamente definido y esta circunstancia pudiera servir para asignarle el concepto de finca rústica, *los varios diversos elementos que han sido aludidos y que la Sala sentenciadora ha tenido en cuenta para declarar que el destino o aprovechamiento de la finca es el de una finca urbana, tienen más relieve y significación para definir el carácter de la finca que a su mera situación o emplazamiento* y a la misma conclusión se llega por la aplicación del artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, fuente legal más directa para estos fines, según la sentencia de 8 de mayo de 1944, antes citada y cuyo artículo 2.º considera como accesorios de un edificio a las tierras cuando formen con él unidad material de finca y su valor sea igual o menor al de las edificaciones, presupuesta la inexistencia de éstas y como en este caso, según declara la sentencia de instancia de la peritación practicada en los autos *resulta que el valor de lo edificado, es superior al del terreno laborable*, tal circunstancia determina que sea el primero de dichos elementos como principal y preponderante sobre el segundo el que da el carácter de urbana a la finca objeto del retracto.

Aunque en el Registro conste inscrita como rústica la finca aludida, tal inscripción no prueba por sí misma la naturaleza real y efectiva de la finca, sino únicamente que en el Registro aparece inscrita con el carácter expresado y lo mismo puede decirse de la escritura pública de compraventa, que si bien prueba fehacientemente el hecho de que los otorgantes han dicho lo que el documento

expresa, no justifica que sus manifestaciones correspondan a la realidad en cuanto a la naturaleza de la finca de que se trata.

Sentencia de 25 de marzo de 1966.

CONSIDERANDO: Que respecto de la naturaleza y circunstancias de la parcela, los juzgadores de instancia, con expresa declaración de que así lo infieren del resultado de la prueba practicada en su conjunta apreciación, proclaman las circunstancias de hecho que han de servir de base a la calificación, fijándose ante todo, en la naturaleza del terreno, consignando textualmente que, la parcela discutida, es “de deficiente constitución geológica, reseca, caliza, arcillosa y escasa capa de tierra; hállase improductiva, desde hace más de 40 años, siendo los únicos signos de vegetación en la total extensión que abarca, tres olivos, con sensible desfiguración, por efecto de los vientos del mar con el que linda y alguna capa diseminada, sin poder”, en cuanto a su valor, el Juzgado destaca la calidad de la prueba aportada al efecto y, según la cual “la hanegada, en el lugar donde está enclavada la parcela de autos, tiene un precio en el mercado inmobiliario, que oscila entre las 175.000 a 200.000 pesetas y esta misma hanegada, a efectos puramente agrícolas, está valorada en 20.000 pesetas, atendido el rendimiento del cultivo de la vid”, por lo que la Audiencia estima que la duplicidad valorativa a que se refiere el párrafo 3.º del número 2 del Decreto de 29 de abril de 1959, que en este punto reprodujo lo dispuesto en el apartado c) del artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, “con exceso se aprecia tanto en la finca del actor, como en la del demandado”; en lo tocante a su conceptualización administrativa, la Audiencia destaca, como por propia certificación del Ayuntamiento de Denia a efectos de la aplicación de las Ordenanzas Fiscales, el paraje, donde se encuentra ubicada la parcela se considera como clase especial entre otras avenidas, calles y plazas del término municipal, la “Zona del Barrio Residencial de las Rotas” en que está aquélla enclavada; y, por lo que se refiere a su destino, el Juzgado subraya que entre los edificios construidos o en construcción en aquel paraje, hay casi 500 en una extensión aproximada de 230 hectáreas, por todo lo que la Audiencia considera que la especulación sobre tales terrenos, no tiene un fin agrícola sino urbanístico o de edificación, como lo acredita el terreno poseído por el propio actor o familiares suyos a los que hizo la venta de porciones del mismo “en que fueron construidos chalets de recreo llenando todas las condiciones necesarias de habitabilidad, incluso el servicio de agua potable” y toda esta suma de apreciaciones fácticas, lleva a los juzgadores de instancia, a sentar la conclusión jurídica de que la parcela discutida por su naturaleza, valor, catalogación y destino, está fuera de la hipótesis prevista en la Ley llamada de fijación de unidades mínimas de cultivo, que tiende a evitar la atomización de la propiedad en zonas donde la actual fragmentación sea un obstáculo al desarrollo y modernización de la

agricultura, pero que no puede ser aplicada, so pena de contrariar su esencia y finalidad al caso en que la parcelación persiga fines concretos y bien especificados, de indudable expansión urbana.

Resolución de 7 de marzo de 1894.

Vista la consulta del Registrador de esta ciudad, que transcribe V. S. I. con el acuerdo de esa Regencia en comunicación de 18 de enero último, relativa a si un jardín o huerto adherido a una casa se ha de considerar como una sola finca con la casa, para inscribirlo conjuntamente, o si el jardín o huerto se considerará como finca rústica y se inscribirá separadamente de la casa; esta Dirección General ha dispuesto: Que el jardín o huerto adherido a la casa debe considerarse con la casa como una sola finca e inscribirse conjuntamente como una finca urbana; por no ser aplicable a este caso la Resolución que cita el Registrador, la cual fue dictada para un caso especial y concreto que no es aplicable como regla general, y para mejor cumplimiento de esta disposición dígase al Registrador que al hacer la inscripción de la casa, exprese que hay adherido a la misma el jardín de que se trata en esta consulta.

Resolución de 23 de octubre de 1903.

CONSIDERANDO, en cuanto al primero de los defectos consignados en la nota puesta al pie de la escritura origen del presente recurso, que no hay precepto legal alguno que establezca lo que ha de entenderse por finca rústica y urbana para el efecto de expresar sus linderos por los cuatro puntos cardinales en el primer caso, o por derecha, izquierda y espalda en el segundo, con arreglo a lo respectivamente prevenido en la regla 2.^a del artículo 25 del Reglamento de la Ley Hipotecaria y en el 12 de la Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a Registro y, en su consecuencia, queda al buen juicio del Notario y del Registrador en casos dudosos, determinar esa naturaleza, apreciando todas las condiciones de la finca:

CONSIDERANDO que, calificada por el Notario la de que se trata de "terreno edificable" y no de solar situado en calle o plaza del ámbito de la población y lindando por todas partes, según la misma escritura expresa con otras tierras, es más natural y lógico considerarlo finca rústica y no urbana.

Resolución de 6 de julio de 1904.

CONSIDERANDO que los solares cuya inscripción ha sido suspendida por el Registrador tienen el carácter de fincas urbanas, por estar situados dentro del perímetro de la ciudad de Alicante, con números de policía y destinarse a la edificación.

Resumiendo, la Sentencia de 8 de mayo de 1944, considera rústica la finca situada en el campo cuyo destino sea la explotación agrícola, pecuaria o forestal y si los elementos de "rusticidad" concurren con los de "urbanidad", tendrá la naturaleza que le atribuyan los elementos predominantes. La de 6 de noviembre de 1947 plantea el problema de la naturaleza de una finca en la que concurren los elementos de rústica y urbana. Basa la distinción entre una y otra clase de fincas, en los cuatro conocidos criterios, pero además acude al criterio del valor afirmando que es urbana porque "el valor de lo edificado era extraordinariamente superior al terreno laborable". La Sentencia de 25 de marzo de 1966, atiende al criterio del valor: el terreno en litigio, considerado como solar tiene un valor muy superior a si se le considera como finca agraria, pero sobre todo tiene en cuenta el criterio de la situación.

La Resolución de 7 de marzo de 1894 aplica el criterio de la accesoriedad, la de 23 de octubre de 1903, el de situación y la de 5 de junio de 1904, también el de situación.

DERECHO POSITIVO

FINCAS RÚSTICAS

La Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, señala en su artículo 2.º que "se consideran rústicas a los efectos de esta Ley, las fincas cuyo disfrute o aprovechamiento se ceda para una explotación agrícola, pecuaria o forestal, con inclusión de las construcciones o edificios en ellas enclavados, a menos que éstas se exceptúen en el contrato. No tendrán dicho carácter: a) Los solares edificables que estén enclavados total o parcialmente dentro de un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones. b) Las tierras que sean accesorias de edificios destinados a habitación o explotaciones forestales industriales y comerciales, sea cual fuere el lugar de su emplazamiento. Se entenderá a los efectos de esta Ley que las tierras son accesorias de un edificio cuando formen con él una unidad material de finca y su valor sea igual o menor al de las edificaciones, presupuesta la existencia de éstas. c) Las tierras dentro o fuera de zona y planes de ensanche de las poblaciones cuando por su proximidad a éstas, a estaciones ferroviarias, carreteras, puertos o playas, tengan un valor en venta superior en un duplo al precio que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo".

El párrafo primero acepta el criterio de la finalidad: son rústicas las fincas cuyo aprovechamiento se cede *para una explotación agrícola, pecuaria o forestal*. Se recoge después el criterio de la accesoriedad respecto de las construcciones o edificios enclavados en ellas, pero teniendo en cuenta que pueden ser excluidos del arrendamiento por la voluntad de las partes manifestada en el contrato, resulta en defi-

nitiva, que la voluntad privada a través de la asignación de una finalidad a la finca, es la que posee la virtualidad de calificarla de rústica o urbana a través de una declaración de voluntad bilateral. Se revela, por tanto, como predominante al criterio finalista o de destino. El apartado a) refleja el criterio de la situación, el b) el de la accesoriadad, haciendo entrar otro ingrediente, en la consideración de ésta: el valor.

La Ley de Ordenación de Solares de 15 de mayo de 1945 establecía en su artículo primero: "Quedan sujetos a las disposiciones de la presente Ley en el área nacional, islas y posesiones. a) Los terrenos no edificados sitios en el interior de poblaciones de más de diez mil habitantes o en zonas de ensanche y extensión de las mismas que están afectados por los planes de ordenación aprobados legalmente. b) Las edificaciones que se hallen paralizadas o derruidas, no tengan las condiciones de habitabilidad y las demás exigidas por las ordenanzas de la zona donde radiquen con sus terrenos anejos".

El apartado a) recoge el criterio de la situación, el b) no nos interesa, pues se limita a considerar sujetos a la Ley las edificaciones paralizadas o derruidas que implícitamente considera como fincas urbanas, lo que es evidente.

El artículo 63 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana comúnmente conocida como Ley del Suelo, establece que "constituirán el suelo urbano estos terrenos: a) Los comprendidos en el perímetro que define el casco de la población conforme al artículo 12; b) Los que estén urbanizados; y c) Los que aún sin urbanizar, se hallen enclavados en sectores para los que ya existiere aprobado Plan parcial de ordenación.

Si pensamos que en la gran clasificación de los bienes inmuebles o mejor las fincas (bienes inmuebles por naturaleza) en rústicas y urbanas, la que por sus especiales características no pueda calificarse de rústica es porque es urbana y viceversa, por lo menos en nuestro Derecho positivo (5), teniendo en cuenta el precepto transcrito, podemos llegar a la conclusión de tipo negativo de que aquellas fincas en las que no concurren los requisitos del artículo 63, de la Ley del Suelo, deben considerarse como fincas rústicas. En realidad, el artículo 63 recoge el criterio de la situación, ya que para el mismo son fincas urbanas las situadas en el casco de las poblaciones y terrenos urbanizados o que tengan Plan parcial de urbanización aprobado. En definitiva, podemos afirmar que la Ley del Suelo sienta el principio de situación en orden a la determinación de la naturaleza de las fincas. "A sensu contrario", por tanto, parece que puede afirmarse que son rústicas las fincas que se hallan situadas en terrenos

(5) El artículo 51-1.º del Reglamento Hipotecario ordena que la naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana lo que refleja el criterio de nuestro Derecho que impone la necesidad de clasificar toda finca en uno de estos dos grandes grupos, de modo que la que no es rústica sea urbana y viceversa.

que no reúnan las características de los enumerados en el artículo 63. Pero si bien esto puede sostenerse en principio, no constituye, desde luego, un argumento definitivo, pues es necesario tener en cuenta los restantes criterios que habrá que aplicar también en cada caso, para determinar a ciencia cierta la naturaleza de la finca de que se trate entre los cuales parece más importante el del destino económico.

“A los efectos de esta Ley, tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que la vía a que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público” (artículo 63-3.º de la Ley del Suelo). Se trata simplemente de otra aplicación del criterio de situación a una clase especial de fincas urbanas: los solares. En este caso puede pensarse que la calificación no admite prueba en contrario, se trata de una presunción “*iuris et de iure*”. Se nos plantea, sin embargo, una dificultad. ¿Qué naturaleza tendría una finca que, a pesar de hallarse en la situación que contempla el artículo 63-3.º, estuviese destinada a explotación agrícola?

Observemos, en primer lugar, que el artículo 63-3.º empieza diciendo: “A los efectos de esta Ley, tendrán la calificación de solares...”, de donde resulta que únicamente se considerarán solares en relación con la materia regulada en la Ley del Suelo, esto es, en materia de urbanismo. Pero entonces nos asalta otra dificultad. ¿Es posible calificar un mismo terreno de rústico a unos efectos y urbano a otros? Prescindiendo de las dificultades que puede plantear tal situación, entendemos que no hay más remedio que aceptarla, pues se trata de una disposición taxativa de una ley que deja a salvo otras situaciones que no contempla y que sería erróneo colocar bajo la misma norma.

De todo ello podemos concluir que a cualesquiera otros efectos distintos de la materia urbanística regulada por la Ley del Suelo es perfectamente admisible calificar en nuestro Derecho positivo de rústica a una finca en que concurren las circunstancias exigidas por el artículo 63-3.º de dicha Ley. No obstante, se tratará normalmente de una situación transitoria que perdurará únicamente hasta la realización del Plan.

* * *

De todo lo expuesto parece desprenderse que el criterio de la finalidad económica es decisivo en nuestro Derecho positivo para la determinación de la naturaleza de la finca. La Ley del Suelo atiende a la finalidad urbanística y lo mismo hacia la de Ordenación de solares relativamente a las fincas urbanas, mientras la Ley de Arrendamientos Rústicos atiende a la finalidad agraria, pecuaria o forestal para calificar de rústicas las fincas destinadas al cultivo agrícola. Por otra parte, del artículo 63 de la Ley del Suelo se desprende un criterio

negativo de finca rústica como aquella que, según dicho precepto, no puede calificarse de urbana.

Fincas agrarias.

Esto, por lo que se refiere a las fincas rústicas. Ahora vamos a estudiar el concepto de finca agraria. Según el artículo 8-2.º de la Ley Hipotecaria, “se inscribirán como una sola finca, bajo un mismo número, las explotaciones agrícolas, con o sin casa de labor, que formen una unidad orgánica, aunque estén constituidas por predios no colindantes...”. El artículo 44-1.º, 2.º y 3.º del Reglamento Hipotecario, en íntima conexión con aquél, establecen que “se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8.º de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezcan a un solo dueño o a varios proindiviso: primero, las fincas rústicas y los solares colindantes, aunque no tengan edificación alguna, y las urbanas, también colindantes, que físicamente constituyan un solo edificio o casa-habitación; segundo, los cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, cercados, torres, caseríos, granjas, lugares, casaes, cabañas y otras propiedades análogas que formen un cuerpo de bienes independientes o unidos con uno o más edificios y una o varias piezas de terreno, con arbolado o sin él, aunque no linden entre sí ni con el edificio, y con tal de que en este caso haya unidad orgánica de explotación o se trate de un edificio de importancia al cual estén subordinadas las fincas y construcciones; tercero, las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual”.

Estamos ante las llamadas fincas discontinuas; se exige para que puedan ser inscritas bajo un mismo número como una sola finca la existencia de una unidad orgánica de explotación, en las agrarias. La Rica (6) entiende que el requisito de la unidad orgánica hay que entenderlo en el sentido de que exista una empresa organizada aunque no sea colectiva, siempre que no tenga carácter rudimentario. La Dirección General de los Registros exige el requisito de conexión económica, rechazando la aplicación del artículo 8-2.º cuando sin existir éste se trate simplemente de unidad de denominación (7) o cuando se exprese en el título que se encuentran en dependencia con una casa sita en poblado (8), o el mero hecho de estar situadas en el mismo término municipal. Ahora bien, no se exige prueba del requisito de unidad orgánica o conexión económica, debiéndose estar a las manifestaciones de los otorgantes o de los interesados, siempre que no resulten desmentidas por el propio título, criterio éste de cuyo

(6) Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria, pág. 63.

(7) Res. 30 noviembre 1867 y 10 mayo 1878.

(8) Res. 27 agosto 1895.

peligro se hace eco la Resolución de 29 de octubre de 1947. La formación registral de fincas discontinuas debe pedirse por los interesados (9).

Por todo ello, nos interesa destacar que para que exista unidad orgánica de explotación o conexión económica es necesaria unidad de destino económico, con lo que la finalidad de *explotación agrícola* pasa a ser el eje alrededor del cual gira toda la problemática jurídica que engendra la interpretación del precepto que nos ocupa. Para que se dé la finca agraria es necesario que se destine a la explotación agraria y esto, evidentemente, tanto si se trata de finca normal como de discontinua, con lo que el criterio de finalidad se destaca también aquí como decisivo.

Como fincas rústicas, deben estar comprendidas las fincas agrarias o agrícolas (destinadas al cultivo agrícola); las granjas destinadas a la cría de animales; las fincas destinadas a explotación de especies arbóreas.

Minas y canteras.

Un serio problema se nos plantea con las minas y canteras. Tanto unas como otras son inmuebles por naturaleza, pero, ¿son fincas en sentido estricto?

No cabe duda que las minas son bienes inmuebles, y como tales los clasifica el artículo 334-8.º del Código civil, pero, desde luego, no pueden ser considerados como fincas si tenemos en cuenta los conceptos expuestos de finca como espacio de límites determinados en la *superficie de la tierra*. Precisamente, la característica fundamental de la mina es su independencia respecto de la superficie.

Con arreglo a la legislación derogada en materia de minas, la propiedad minera tenía dos manifestaciones, según se tratase de sustancias cuya explotación pudiera verificarse a cielo abierto o fuesen necesarias labores subterráneas, en cuyo caso se denominaban minas propiamente dichas (10). Esta distinción se fundaba en la mayor o menor independencia de las sustancias minerales respecto de la superficie del terreno y, por tanto, en la posibilidad o no de una propiedad independiente de la propiedad de la finca que se halla sobre ella. Este criterio domina aún en la vigente legislación minera, pero no con carácter exclusivo, pues se hace también entrar en juego la calidad de la sustancia, de modo que ciertos minerales reciben tratamiento equivalente a los de situación subterránea, aunque estén a flor de tierra.

Distingue la Ley de Minas de 19 de julio de 1944, entre Rocas (Sección A) y Minerales (Sección B). Si las sustancias minerales se pueden explotar a cielo abierto, salvo las que por su especial calidad se incluyen en la segunda Sección, se consideran como ele-

(9) Roca Sastre. Op. cit. Tomo II, pág. 69, 5.ª edición. Barcelona, 1954.

(10) Roca Sastre. Op. cit. Tomo III, pág. 292.

mento integrante del suelo y pertenecen al propietario de éste. Se confunde entonces la mina o cantera con el suelo, es una sola finca, por lo que puede considerarse como finca rústica.

De todo lo anteriormente expuesto, puede deducirse que las canteras y escoriales, tienen la consideración de fincas, porque en ellas no se puede separar la propiedad del mineral de la propiedad de suelo. Si toda finca debe considerarse como rústica o urbana, resulta que las canteras y escoriales y las explotaciones a cielo abierto y a flor de tierra, en general, merecen la calificación de rústicas, por aplicación de la doctrina que venimos exponiendo a lo largo del presente trabajo.

No ocurre lo mismo con las minas propiamente dichas, las cuales son bienes inmuebles indudablemente (e inmuebles por naturaleza), pero no pueden calificarse de fincas.

Eriales.

En cuanto a los eriales, tengamos en cuenta que son superficies de terreno improductivo, no apto para la explotación agrícola ni para la producción de pastos, por lo que no pueden merecer la calificación de fincas agrarias, pero esto no impide que deban ser consideradas como fincas rústicas, no sólo por aplicación de los criterios tradicionales, sino también por la razón de tipo negativo, de que en ningún modo pueden calificarse de fincas urbanas, salvo que se trate de solares.

Pastizales.

Los terrenos destinados a la producción de pastos para ganados son también fincas rústicas en virtud de los criterios antes examinados, aunque tampoco puedan considerarse fincas agrarias, por razón de su destino.

Fincas forestales.

Aunque destinadas a la producción de especies vegetales, no se consideran como fincas agrarias, por las especialidades del sistema de explotación que las hace muy distintas de las agrícolas. No son fincas agrarias, aunque sí rústicas, por aplicación de los criterios que venimos manejando hasta aquí.

Aguas

Una especial dificultad se nos plantea con las aguas. El artículo 334-8.º del Código civil las considera como bienes inmuebles. Doctrinalmente, son consideradas, en general, como inmuebles por naturaleza. La legislación hipotecaria las considera como fincas a los efectos de la inscripción, aunque no creemos que esta consideración pueda tener trascendencia fuera del aspecto puramente registral. Exce-

dería del objeto de este trabajo el estudio amplio del problema; no obstante, creemos poder afirmar que no son fincas, por muchas razones, principalmente de carácter dogmático y filológico (que no es éste el lugar de exponer, aunque no renunciamos a tratar en otro trabajo), pero sí son inmuebles por naturaleza.

Recogiendo lo dicho hasta aquí, podemos hacer de los bienes inmuebles por naturaleza la siguiente clasificación: distinguir entre aguas, minas y fincas, comprendiendo dentro de éstas las fincas rústicas y las urbanas y dentro de las primeras las fincas agrarias, forestales, los eriales, pastizales, canteras, escoriales y explotaciones mineras al aire libre (11).



