

REVISTA CRÍTICA  
DE  
DERECHO INMOBILIARIO

---

Año II

Junio de 1926

Núm. 18

## El dedo en la llaga

«No ya los arrendamientos, la misma propiedad está en gran parte en España sin inscribir, y aun sin titular, y falta de condición jurídica, cobrándose y transmitiéndose a la buena de Dios. Este desorden produce en sucesiones y testamentarías muchos más litigios y consiguientes gastos que pueda significar poner los asuntos en regla. (Nota oficiosa del Presidente del Consejo.)

Todos nuestros lectores reconocerán que el Jefe del Gobierno ha puesto de relieve con tales palabras el verdadero y primordial problema, de cuya solución depende la organización de la propiedad territorial en España.

Su buen sentido, más que su genial intuición, le ha servido de guía. No se trata de una cuestión profunda y oculta a las miradas del profano, sino de algo que late en el fondo de las reformas fiscales, de los programas de Fomento, de las nuevas orientaciones sociales y hasta de algunos conflictos de orden público.

El aseguramiento de la propiedad inmueble, la fijación de las relaciones jurídicas que tienen a la tierra por objeto, y la protección de los contratos relativos a fincas, constituyen la base más segura y el preliminar más indispensable para resolver los innumerables problemas que en la actualidad agitan al cuerpo social.

Pero como estas controversias afloran en Departamentos ministeriales ajenos a la técnica hipotecaria, se olvida con demasiada frecuencia dónde se halla la raíz del mal, y el Ministerio de Gracia y Justicia oye, si no con indiferencia, por lo menos sin interés el ruido de las escaramuzas cuando no el estampido de los intereses desencadenados.

Unicamente así se concibe que en el Ministerio de Hacienda se discuta apasionadamente sobre el valor que el Registro de la Propiedad pueda tener para la investigación del impuesto, para la adjudicación de fincas embargadas por débitos de contribuciones o para determinar el valor en venta y en renta de los inmuebles; que en el Ministerio de Fomento se estudie la inscripción de los montes públicos, en el de Trabajo se promulguen amplios cuestionarios con epígrafes de riguroso Derecho inmobiliario y en el de la Gobernación se preocupen de las cuestiones agrarias surgidas en estos últimos tiempos..., y que sea el Jefe del Gobierno el que se vea obligado a llevar, en una nota oficiosa, la cuestión a sus naturales cauces.

Efectivamente, los antiguos hacendistas, como en estas columnas se ha demostrado por los especialistas en la materia, han fracasado en sus intentos de reglamentar el dominio y han creado una embarazosa situación a la Hacienda con la fantástica parcelación del avance catastral, que ni sirve para liquidar el impuesto de derechos reales ni puede servir de base a los procedimientos ejecutivos. Prueba patente de ambas afirmaciones son, de un lado, la glacial indiferencia con que los liquidadores echan un vistazo a las certificaciones catastrales antes de intentar una imposible identificación, y de otro, los cientos de miles de fincas que la Dirección general de Propiedades ni siquiera cataloga como propias de la Hacienda, a quien se han adjudicado por falta de pago de la contribución.

La falta de paralelismo entre la titulación y la realidad jurídica es una de las pocas causas que turban o amenazan la tranquilidad nacional: las cuestiones agrarias de Malagón, Porzuna y Fuente el Fresno; de San Nicolás, en Gran Canaria; de las tierras de Valencia y los arrozales de la desembocadura del Ebro, del reparto de Alcubierre y de los llevadores de Arévalo, y el dormido, pero no resuelto, problema de los foros gallegos, son

consecuencias inmediatas del desbarajuste a que alude la nota del Presidente.

En el momento actual, el abogado español no sabe por qué medio valorar los diversos elementos integrantes del Estatuto territorial. El Registro de la Propiedad, los instrumentos públicos, la posesión, los apremios y ejecutorias, los amillaramientos, el avance catastral, los Registros fiscales, los documentos privados, liquidados o no, los contratos verbales... son otros tantos factores de confusión y discordia.

Frente al ideal de la exposición de motivos de la ley Hipotecaria de 1861, presenta la realidad una caótica amalgama de títulos, acciones y pretensiones en abierta contradicción con los fines del Derecho: *justicia, paz, seguridad*.

Ojalá sirvan las crudas afirmaciones de la nota oficiosa como toque de clarín que despierte a la Dirección de los Registros del marasmo en que yace y provoque la reforma hipotecaria que todos esperamos, para llegar, si es necesario, a la inscripción forzosa.