

La Estadística de la Propiedad Inmueble en España

*Al Ilmo. Sr. Decano y Junta Directiva del
Ilustre Colegio Nacional de Registrado-
res de la Propiedad.*

La Estadística es poco amena, pero muy elocuente. De ella puede decirse, como de la Historia, que es maestra de la vida. No puede haber una buena legislación sin una buena Estadística. Nuestra última reforma hipotecaria adolece de eso, de falta de Estadística. La Exposición de Motivos dice que más del 60 por 100 de la propiedad no ha ingresado en el Registro, a pesar del tiempo transcurrido desde la primera ley. Hay que presumir que ese dato será meramente hipotético, pues no consta en ninguna estadística oficial ni particular conocida. Pero sea más o menos la propiedad que ha ingresado en el Registro, ese único dato, así escuetamente enunciado, induce a un grave error: el de creer que la propiedad no ingresada en el Registro vive muy cómodamente fuera de él y que la mayor parte de los propietarios no sienten el menor deseo de tener inscritas sus fincas en el Registro de la Propiedad. Nada más lejos de la realidad. El propietario español, o al menos la inmensa mayoría, conoce suficientemente las indiscutibles ventajas, más indiscutibles después de la última reforma, de tener inscritas sus fincas; pero en muchas regiones españolas las dificultades prácticas son tan grandes que les impiden tener acceso a él. Veamos si sobre esta materia nos da alguna luz la Estadística.

La Estadística que publica la Dirección General de los Registros y del Notariado se refiere exclusivamente — y no se puede referir a otra cosa — a los documentos autorizados por Notario y a las fincas inscritas en el Registro. Pero la estadística de la Dirección General de lo Contencioso del Estado se refiere a todos los documentos presentados a liquidación y a todas las fincas transmitidas por cualquier clase de título. Pocas transmisiones escaparán a ésta. Poniéndolas en relación, tal vez encontraremos datos muy elocuentes.

AÑO 1933

| | Nº de documentos presentados a liquidación | Nº de escrituras públicas | Nº de asientos de presentación en el Registro | Nº de fincas liquidadas .. | Nº de fincas inscritas ... |
|--------------------------------|--|---------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| Audiencia de Albacete: | | | | | |
| Albacete | 7.263 | 2.392 | 3.277 | 20.883 | 13.389 |
| Ciudad Real | 8.334 | 5.708 | 7.110 | 20.673 | 16.089 |
| Cuenca | 7.587 | 693 | 912 | 55.981 | 5.641 |
| Murcia | 13.895 | 9.184 | 11.951 | 25.134 | 25.679 |
| | 37.079 | 17.977 | 23.250 | 122.671 | 60.794 |
| Audiencia de Barcelona: | | | | | |
| Barcelona | 31.065 | 20.871 | 21.803 | 23.230 | 32.979 |
| Gerona | 6.182 | 5.132 | 6.132 | 8.488 | 12.711 |
| Lérida | 11.108 | 7.313 | 10.122 | 18.575 | 21.317 |
| Tarragona | 10.667 | 9.036 | 10.709 | 14.942 | 24.441 |
| | 59.022 | 42.352 | 48.766 | 65.235 | 91.448 |
| Audiencia de Burgos: | | | | | |
| Alava | » | 903 | 676 | » | 3.861 |
| Burgos | 13.902 | 1.706 | 1.548 | 108.666 | 11.759 |
| Logroño | 6.154 | 1.624 | 2.004 | 25.196 | 6.930 |
| Santander | 11.344 | 3.727 | 4.004 | 38.742 | 14.704 |
| Soria | 5.987 | 271 | 335 | 74.591 | 2.046 |
| Vizcaya | » | 5.350 | 4.233 | » | 10.202 |
| | 37.387 | 13.581 | 12.800 | 247.195 | 49.502 |
| Audiencia de Cáceres: | | | | | |
| Badajoz | 11.764 | 6.060 | 8.552 | 19.763 | 18.902 |
| Cáceres | 9.339 | 2.481 | 3.234 | 29.374 | 10.314 |
| | 21.103 | 8.541 | 11.786 | 49.137 | 29.216 |
| Audiencia de Coruña: | | | | | |
| Coruña | 29.867 | 5.935 | 3.173 | 115.044 | 8.398 |
| Lugo | 16.183 | 5.584 | 1.681 | 70.913 | 5.746 |
| Orense | 17.953 | 1.327 | 722 | 64.108 | 4.079 |
| Pontevedra | 27.246 | 3.295 | 2.606 | 86.895 | 6.926 |
| | 91.249 | 16.141 | 8.182 | 336.960 | 25.149 |
| Audiencia de Granada: | | | | | |
| Almería | 7.371 | 4.115 | 5.304 | 15.541 | 12.676 |
| Granada | 10.258 | 5.461 | 7.386 | 20.984 | 17.722 |
| Jaén | 14.558 | 8.088 | 12.190 | 26.765 | 27.681 |
| Málaga | 10.880 | 4.658 | 10.317 | 10.633 | 16.971 |
| | 43.067 | 22.322 | 35.197 | 73.923 | 75.050 |
| Audiencia de Madrid: | | | | | |
| Avila | 6.119 | 1.229 | 1.803 | 26.404 | 14.058 |
| Guadalajara | 7.100 | 621 | 650 | 56.842 | 5.586 |
| Madrid | 23.506 | 14.662 | 12.756 | 15.674 | 26.237 |
| Segovia | 5.323 | 1.169 | 1.135 | 42.273 | 10.211 |
| Toledo | 10.588 | 5.064 | 8.213 | 31.310 | 24.743 |
| | 52.636 | 28.745 | 24.557 | 172.503 | 80.835 |

| | | | | | Nº de fincas inscritas |
|---------------------------------|--------|--------|--------|-------------------------|------------------------|
| | | | | Nº de fincas liquidadas | |
| Audiencia de Oviedo: | | | | | |
| Asturias | 17.218 | 8.081 | 6.267 | 70.170 | 22.702 |
| Audiencia de Palma: | | | | | |
| Baleares | 11.118 | 9.965 | 10.430 | 17.610 | 20.280 |
| Audiencia de Las Palmas: | | | | | |
| Canarias | 13.555 | 5.090 | 6.744 | 26.228 | 12.702 |
| Audiencia de Pamplona: | | | | | |
| Navarra | " | 4.674 | 4.156 | " | 14.000 |
| Guipúzcoa | " | 4.015 | 3.697 | " | 6.866 |
| | " | 8.689 | 7.853 | " | 20.866 |
| Audiencia de Sevilla: | | | | | |
| Cádiz | 6.590 | 2.939 | 3.861 | 5.875 | 6.624 |
| Córdoba | 14.730 | 7.757 | 12.256 | 21.706 | 20.162 |
| Huelva | 5.166 | 4.837 | 2.886 | 6.414 | 6.042 |
| Sevilla | 13.596 | 6.403 | 10.658 | 12.452 | 20.194 |
| | 40.082 | 21.936 | 29.661 | 46.447 | 53.022 |
| Audiencia de Valencia: | | | | | |
| Alicante | 16.189 | 11.088 | 15.283 | 28.935 | 33.366 |
| Castellón | 12.130 | 6.849 | 9.476 | 29.611 | 23.983 |
| Valencia | 32.876 | 24.791 | 29.751 | 54.231 | 56.949 |
| | 61.195 | 42.728 | 54.510 | 112.777 | 114.298 |
| Audiencia de Valladolid: | | | | | |
| León | 19.672 | 1.417 | 1.470 | 107.756 | 7.367 |
| Palencia | 8.661 | 1.881 | 2.493 | 48.825 | 15.934 |
| Salamanca | 9.209 | 2.890 | 3.242 | 40.646 | 20.575 |
| Valladolid | 8.019 | 3.354 | 3.895 | 37.083 | 21.744 |
| Zamora | 8.645 | 1.350 | 1.771 | 48.924 | 9.594 |
| | 54.206 | 10.892 | 12.871 | 283.234 | 75.214 |
| Audiencia de Zaragoza: | | | | | |
| Huesca | 6.785 | 3.864 | 5.384 | 23.038 | 18.389 |
| Teruel | 8.600 | 1.630 | 3.222 | 37.479 | 18.125 |
| Zaragoza | 10.006 | 4.521 | 6.099 | 26.491 | 21.746 |
| | 25.391 | 10.015 | 14.705 | 87.008 | 58.260 |

AÑO 1934

| | Nº de fincas inscritas ... |
|--------------------------------|---|
| | Nº de asentamientos de presentación en el Registro .. |
| | Nº de escrituraciones públicas |
| Audiencia de Albacete: | |
| Albacete | 7.592 |
| Ciudad Real | 8.722 |
| Cuenca | 7.918 |
| Murcia | 14.955 |
| | 39.187 |
| | 20.640 |
| | 24.478 |
| | 126.243 |
| | 76.699 |
| Audiencia de Barcelona: | |
| Barcelona | 33.193 |
| Gerona | 5.696 |
| Lérida | 10.145 |
| Tarragona | 9.306 |
| | 58.340 |
| | 42.723 |
| | 47.039 |
| | 60.925 |
| | 88.512 |
| Audiencia de Burgos: | |
| Alava | » |
| Burgos | 13.716 |
| Logroño | 5.348 |
| Santander | 7.045 |
| Soria | 6.146 |
| Vizcaya | » |
| | 32.255 |
| | 13.109 |
| | 11.926 |
| | 242.001 |
| | 42.649 |
| Audiencia de Cáceres: | |
| Badajoz | 13.201 |
| Cáceres | 9.013 |
| | 22.214 |
| | 11.065 |
| | 13.447 |
| | 52.053 |
| | 33.870 |
| Audiencia de Coruña: | |
| Coruña | 24.658 |
| Lugo | 17.742 |
| Orense | 18.283 |
| Pontevedra | 26.691 |
| | 87.374 |
| | 16.896 |
| | 7.726 |
| | 344.537 |
| | 24.583 |
| Audiencia de Granada: | |
| Almería | 7.560 |
| Granada | 14.886 |
| Jaén | 15.380 |
| Málaga | 11.182 |
| | 49.008 |
| | 25.847 |
| | 39.653 |
| | 77.229 |
| | 132.518 |
| Audiencia de Madrid: | |
| Avila | 6.603 |
| Guadalajara | 8.409 |
| Madrid | 26.027 |
| Segovia | 7.224 |
| Toledo | 11.496 |
| | 59.759 |
| | 22.679 |
| | 21.972 |
| | 217.216 |
| | 79.145 |

| | | | N.º de fincas liquidadas .. | N.º de fincas inscritas .. | |
|---------------------------------|---|---|--------------------------------|-------------------------------|---------|
| | | N.º de asien- tos de pre- sentación en el Registro.. | | | |
| | N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación .. | N.º de escriu- ras públicas. | | | |
| Audiencia de Oviedo: | | | | | |
| Asturias | 17.138 | 7.524 | 4.955 | 55.391 | 22.353 |
| Audiencia de Palma: | | | | | |
| Baleares | 13.132 | 10.314 | 11.036 | 19.630 | 22.886 |
| Audiencia de Las Palmas: | | | | | |
| Canarias | 13.514 | 5.919 | 7.060 | 22.875 | 17.806 |
| Audiencia de Pamplona: | | | | | |
| Navarra | » | 4.145 | 3.888 | » | 15.781 |
| Guipúzcoa | » | 4.834 | 3.579 | » | 6.720 |
| | » | 8.979 | 7.467 | » | 20.501 |
| Audiencia de Sevilla: | | | | | |
| Cádiz | 6.620 | 2.864 | 4.378 | 6.704 | 7.450 |
| Córdoba | 9.185 | 9.014 | 13.605 | 21.178 | 38.639 |
| Huelva | 5.373 | 1.848 | 2.991 | 6.981 | 5.333 |
| Sevilla | 16.723 | 7.199 | 12.479 | 14.620 | 35.469 |
| | 37.901 | 20.925 | 33.453 | 49.483 | 86.891 |
| Audiencia de Valencia: | | | | | |
| Alicante | 15.714 | 10.842 | 14.129 | 24.080 | 29.566 |
| Castellón | 10.995 | 6.431 | 8.415 | 28.050 | 23.170 |
| Valencia | 30.318 | 21.195 | 27.056 | 51.632 | 54.879 |
| | 57.027 | 38.468 | 49.600 | 103.762 | 107.615 |
| Audiencia de Valladolid: | | | | | |
| León | 20.868 | 1.476 | 1.336 | 144.248 | 10.180 |
| Palencia | 9.079 | 2.244 | 2.659 | 47.593 | 17.864 |
| Salamanca | 9.744 | 3.471 | 3.622 | 42.566 | 23.609 |
| Valladolid | 8.957 | 3.428 | 3.889 | 40.612 | 24.817 |
| Zamora | 10.129 | 1.689 | 1.910 | 47.315 | 9.780 |
| | 58.777 | 12.308 | 13.416 | 322.334 | 86.250 |
| Audiencia de Zaragoza: | | | | | |
| Huesca | 5.911 | 3.464 | 4.272 | 20.352 | 14.219 |
| Teruel | 9.006 | 1.523 | 1.426 | 37.531 | 17.048 |
| Zaragoza | 10.129 | 4.543 | 5.972 | 29.273 | 19.358 |
| | 25.046 | 9.530 | 11.670 | 87.156 | 50.625 |

AÑO 1943

| | Nº de fincas inscritas | Nº de fincas liquidadas | Nº de asentamientos de presentación en el Registro | Nº de escrituras públicas | Nº de documentos presentados a liquidación |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------|--|---------------------------|--|
| Audiencia de Albacete: | | | | | |
| Albacete | 8.585 | 4.369 | 4.583 | 13.684 | 14.517 |
| Ciudad Real | 15.636 | 9.163 | 10.003 | 21.064 | 26.385 |
| Cuenca | 8.532 | 1.165 | 1.399 | 46.093 | 7.115 |
| Murcia | 20.175 | 17.848 | 17.344 | 34.842 | 30.405 |
| | 52.928 | 32.545 | 33.329 | 115.683 | 72.022 |
| Audiencia de Barcelona: | | | | | |
| Barcelona | 51.832 | 28.202 | 31.880 | 23.052 | 47.454 |
| Gerona | 7.978 | 5.578 | 6.879 | 9.456 | 15.149 |
| Lérida | 12.472 | 6.907 | 10.639 | 19.338 | 27.383 |
| Tarragona | 13.493 | 8.255 | 13.152 | 15.766 | 23.074 |
| | 85.775 | 48.942 | 62.550 | 67.612 | 113.060 |
| Audiencia de Burgos: | | | | | |
| Alava | " | 1.529 | 1.400 | " | 5.639 |
| Burgos | 14.725 | 2.054 | 1.674 | 107.799 | 8.962 |
| Logroño | 5.303 | 2.183 | 2.236 | 23.501 | 6.637 |
| Santander | 9.494 | 4.498 | 5.502 | 35.002 | 14.504 |
| Soria | 5.628 | 271 | 257 | 60.538 | 1.391 |
| Vizcaya | 11.982 | 7.350 | 6.679 | 8.773 | 13.368 |
| | 47.132 | 17.885 | 17.748 | 235.613 | 50.501 |
| Audiencia de Cáceres: | | | | | |
| Badajoz | 16.619 | 10.702 | 14.796 | 27.643 | 29.131 |
| Cáceres | 14.470 | 4.894 | 6.042 | 32.960 | 12.364 |
| | 31.089 | 15.596 | 20.828 | 60.603 | 41.495 |
| Audiencia de Coruña: | | | | | |
| Coruña | 27.091 | 6.671 | 3.124 | 118.772 | 5.693 |
| Lugo | 18.141 | 6.213 | 1.973 | 75.510 | 4.117 |
| Orense | 17.909 | 1.021 | 905 | 61.704 | 3.312 |
| Pontevedra | 20.295 | 4.044 | 3.138 | 105.395 | 6.416 |
| | 83.436 | 17.949 | 9.140 | 361.381 | 19.538 |
| Audiencia de Granada: | | | | | |
| Almería | 7.765 | 4.873 | 6.270 | 13.463 | 17.883 |
| Granada | 14.663 | 9.994 | 14.648 | 27.998 | 29.436 |
| Jaén | 20.007 | 14.034 | 20.937 | 31.573 | 43.836 |
| Málaga | 15.950 | 7.595 | 10.402 | 16.193 | 16.742 |
| | 58.385 | 36.496 | 52.257 | 89.227 | 107.897 |
| Audiencia de Madrid: | | | | | |
| Avila | 6.900 | 1.324 | 2.001 | 32.325 | 11.191 |
| Guadalajara | 6.533 | 398 | 924 | 60.209 | 10.499 |
| Madrid | 33.531 | 21.790 | 16.239 | 90.780 | 31.602 |
| Segovia | 5.691 | 1.266 | 1.713 | 29.947 | 14.166 |
| Toledo | 13.567 | 6.463 | 9.615 | 35.784 | 37.459 |
| | 66.222 | 31.241 | 30.492 | 249.045 | 104.917 |

| | Nº de fincas liquidadas | Nº de fincas inscritas .. | | | |
|---------------------------------|--|----------------------------|---|---------|---------|
| | Nº de asentamientos de presentación en el Registro.. | Nº de escrituras públicas. | Nº de documentos presentados a liquidación .. | | |
| Audiencia de Oviedo: | | | | | |
| Asturias | 22.015 | 9.916 | 10.335 | 136.586 | 37.511 |
| Audiencia de Palma: | | | | | |
| Baleares | 17.356 | 10.313 | 11.238 | 20.828 | 27.987 |
| Audiencia de Las Palmas: | | | | | |
| Canarias | 11.108 | 7.569 | 8.336 | 40.319 | 15.101 |
| Audiencia de Pamplona: | | | | | |
| Navarra | » | 5.761 | 3.897 | » | 17.466 |
| Guipúzcoa | 7.084 | 4.657 | 5.508 | 5.540 | 9.596 |
| | | 10.418 | 9.405 | | 27.062 |
| Audiencia de Sevilla: | | | | | |
| Cádiz | 10.169 | 5.276 | 6.632 | 10.202 | 9.807 |
| Córdoba | 19.685 | 11.713 | 14.989 | 26.954 | 26.108 |
| Huelva | 7.723 | 2.459 | 3.538 | 11.672 | 4.368 |
| Sevilla | 26.804 | 11.347 | 17.660 | 20.118 | 27.034 |
| | 64.381 | 30.795 | 42.819 | 68.946 | 67.317 |
| Audiencia de Valencia: | | | | | |
| Alicante | 22.210 | 13.786 | 20.881 | 34.003 | 37.648 |
| Castellón | 14.752 | 8.863 | 14.400 | 23.507 | 26.749 |
| Valencia | 50.234 | 32.749 | 53.016 | 81.021 | 83.774 |
| | 87.196 | 55.398 | 88.297 | 138.531 | 148.171 |
| Audiencia de Valladolid: | | | | | |
| León | 6.029 | 1.645 | 1.610 | 102.311 | 6.296 |
| Palencia | 8.372 | 2.479 | 3.056 | 43.319 | 18.339 |
| Salamanca | 11.797 | 4.421 | 4.257 | 41.986 | 20.811 |
| Valladolid | 10.080 | 3.942 | 5.080 | 41.006 | 32.176 |
| Zamora | 8.843 | 1.779 | 2.120 | 45.309 | 13.000 |
| | 45.121 | 14.266 | 16.123 | 273.931 | 90.622 |
| Audiencia de Zaragoza: | | | | | |
| Huesca | 7.179 | 3.734 | 7.717 | 22.111 | 27.779 |
| Teruel | 7.905 | 1.080 | 2.286 | 32.155 | 7.803 |
| Zaragoza | 13.964 | 6.658 | 9.007 | 43.537 | 27.695 |
| | 29.048 | 11.472 | 19.010 | 97.803 | 63.277 |

OBSERVACIONES

Hagamos las siguientes observaciones: 1.^a La Estadística de la Dirección General de los Registros y del Notariado de los años 1935 al 1939, ambos inclusice, es muy incompleta y no sirve para nues-

tro estudio. La de los años 1940, 1941 y 1942 tampoco sirve por estar en periodo de reconstrucción muchos Registros. Sólo nos quedan los años anteriores al 1935 y los posteriores al 1942, por lo que hemos utilizado para nuestro estudio los años 1933, 1934 y 1943. 2.^a Los datos relativos al impuesto de Derechos reales de esos tres años, tanto el número de documentos liquidados como el de fincas transmitidas, han sido amablemente facilitados por el ilustrísimo señor Inspector general del Impuesto D. Jesús Marañón y señores Abogados del Estado de dicha Inspección, quienes no han podido facilitarnos los datos de los años posteriores al 1943 por no tenerlos aún completos en la Inspección. 3.^a Las cifras de fincas inscritas comprenden también las de fincas anotadas, como figuran en el Anuario, resultando así completa la comparación con las fincas liquidadas, puesto que todas ellas han tenido que ser objeto de liquidación. 4.^a El número de escrituras públicas comprende la suma de las columnas tres al ocho, ambas inclusive, del Anuario. Es evidente que no todas estas escrituras se refieren a bienes inmuebles, pero sí la mayor parte. Fuera de esas escrituras, sólo pueden ser inscribibles algunos testamentos, que indudablemente serán muy pocos comparados con las escrituras de los números tres al ocho que no se refieren a bienes inmuebles.

Comparando las dos primeras columnas de los tres años, se observa una desproporción enorme entre el número de documentos liquidados y el de escrituras públicas. Muchos de esos documentos liquidados no se referirán a inmuebles, pero los que a ellos se refieran, que serán la mayor parte, quedan automáticamente excluidos del Registro de la Propiedad: · · · · ·

Comparando la segunda y la tercera columnas en los tres años, se observa que, con excepción de las cuatro provincias de la Audiencia de La Coruña, el número de asientos de presentación o tiene cifras muy similares al de las escrituras públicas o excede al número de éstas, lo que nada tiene de extraño, puesto que aunque la inmensa mayoría de los documentos que se presentan en los Registros son escrituras públicas, éstas pueden presentarse en más de un Registro, y también se presentan documentos judiciales y administrativos, siempre pocos en comparación con las primeras. En las cuatro provincias gallegas, en que el número de las escrituras públicas es aproximadamente el doble que el de los asientos

de presentación, el de las primeras es tan pequeño comparado con el de documentos presentados a liquidación, que puede asegurarse que en esas cuatro provincias la inmensa mayoría de la contratación queda fuera del Protocolo Notarial. De la comparación de esas dos columnas se deduce claramente que cuando a los dueños o adquirentes no les interesa la inscripción en el Registro tampoco les interesa normalmente la documentación pública.

Pero lo más interesante es la comparación de las dos últimas columnas, es decir, el número de fincas liquidadas con el número de fincas inscritas. Téngase en cuenta que en la estadística de las fincas liquidadas se comprende a veces documentos que no pueden ser objeto de inscripción, como arrendamientos no inscribibles, siempre pocos; pero sobre todo que en la primera pueden figurar, y de hecho figuran frecuentísicamente, dos veces unas mismas fincas con una sola transmisión. Esto ocurre cuando en una herencia se practica liquidación provisional y definitiva, puesto que en las dos liquidaciones debe hacerse constar, en la casilla correspondiente, el número de fincas transmitidas. En unos Registros es muy frecuente que se practiquen dos liquidaciones, provisional y definitiva, en una misma herencia, y en otros lo normal es que todas, o casi todas, las liquidaciones por herencia tengan el carácter de definitivas. Esto resta mucho valor a los datos relativos al número de fincas liquidadas, pero no nos impide hacer un estudio comparativo entre las diversas provincias. También debe tenerse en cuenta que los documentos liquidados en una provincia pueden inscribirse en otra u otras. Especialmente ocurre así con muchos documentos otorgados y liquidados en Madrid que tienen por objeto fincas situadas en provincias. Hechas estas salvedades acerca del valor de la estadística utilizada, se observa lo siguiente:

Hay provincias en que el número de fincas inscritas es igual, aproximadamente, o superior, en el conjunto de los tres años, al número de fincas liquidadas, y son las siguientes provincias: Murcia, Barcelona, Gerona, Lérida, Tarragona, Badajoz, Almería, Granada, Jaén, Málaga, Baleares, Cádiz, Córdoba, Huelva, Sevilla, Alicante, Castellón y Valencia. En total, dieciocho provincias.

Hay cuatro provincias, las tres Vascongadas y Navarra, en que no hay datos comparativos en los años 1933 y 1934, y en el año 1943 sólo los hay en Guipúzcoa y Vizcaya, en los que ha regido el Im-

puesto en estas dos provincias. En ese año el número de fincas inscritas excede del de fincas liquidadas en las dos provincias.

Hay otras provincias en que es aceptable la proporción entre fincas liquidadas y fincas inscritas, y son las siguientes: Albacete, Ciudad Real, Toledo, Salamanca, Valladolid, Huesca y Zaragoza. En total, siete provincias.

Hay otras provincias en que la proporción de fincas inscritas es francamente pequeña, y son las siguientes: Logroño, Santander, Madrid (no tenemos en cuenta el año 1933, en que es indudable el error en cuanto al número de fincas liquidadas), Avila, Segovia, Asturias, Canarias, Palencia, Zamora, Teruel y Cáceres. En total, once provincias.

En las nueve provincias siguientes la proporción es catastrófica: Cuenca, Burgos, Soria, Coruña, Lugo, Orense, Pontevedra, Guadalajara y León. En estas provincias se puede asegurar que el Registro está casi totalmente fracasado. En ellas la desproporción entre el número de documentos liquidados y el de escrituras públicas es enorme.

¿Y a qué es debido que el Registro de la Propiedad sea un verdadero éxito en unas provincias y un fracaso en otras? ¿A que una parte del público se desentiende del Registro de la Propiedad? A juzgar por esos datos estadísticos, habrá que llegar a esta conclusión: a que la pequeña propiedad, pequeña en el valor, bien por su poca extensión (minifundio), bien por su poco rendimiento, no puede soportar cómodamente los gastos del impuesto de Derechos reales y Timbre, y el doble gasto de Notaría y Registro, o el triple gasto de Juzgado, Notaría y Registro. Esto mismo parece confirmar el hecho de que en todas esas provincias en que el Registro es un fracaso, el número de fincas liquidadas excede con mucho de las cincuenta mil al año, y sólo hay una provincia, Valencia, en que, excediendo de ese número las fincas liquidadas, tenga éxito el Registro, y así ocurre en Valencia por la gran fertilidad de su suelo, en que la división de la propiedad no impide el gran valor de cada finca. Con estos datos se llegará a la conclusión de que en esas provincias la propiedad no puede soportar cómodamente tanto gasto como supone el llegar a inscribir en el Registro. Además, las provincias de Soria, Cuenca y Guadalajara son de las más pobres de España.

Pero los datos que hemos utilizado son demasiado incompletos para que lleguemos a conclusiones definitivas. El problema requiere un estudio más amplio y más completo. Las causas son múltiples, y el problema muy complejo.

Los que parecen evidentes son los errores de los siguientes párrafos de la Exposición de Motivos de la Ley de 1944: «A los dieciséis lustros de la promulgación de la más fundamental de nuestras leyes hipotecarias, todavía se halla sin inscribir más del 60 por 100 de la propiedad, se ha iniciado una corriente desinscriboria, y, paulatinamente, se retrocede, en amplios sectores de la vida nacional, a un régimen de clandestinidad, vencido en muchos países, y para cuya desaparición se dictó en nuestra Patria una de las leyes más científicas entre las nacionales. La reforma que ahora se introduce, corolario de atento e imparcial estudio, obedece al propósito inquebrantable de acometer con las mayores probabilidades de éxito, la ya inaplazable solución que reclaman los problemas referidos, y, además, con reiteración advertidos desde distintos y hasta opuestos campos.»

Esos errores son los siguientes:

1.º No es exacto que más del 60 por 100 de la propiedad esté sin inscribir, o, al menos, no parece probable, puesto que son muchas más las provincias en que el Registro constituye un éxito que aquellas en que constituye un fracaso.

2.º No es exacto tampoco que se inicie una corriente desinscriboria y que paulatinamente se retroceda a un régimen de clandestinidad. Lejos de ello, desde la terminación de nuestra guerra de liberación han aumentado considerablemente tanto los documentos presentados al Registro como las fincas inscritas. Esto cabe poder atribuirse a la revalorización de los productos del campo y al mayor nivel de vida que tiene el agricultor, lo que puede permitir a muchos pagar unos gastos de titulación e inscripción que antes no podían pagar. Sin embargo, la revalorización de los productos del campo y el aumento de ese nivel de vida es probablemente muy superior a lo que se refleja en los libros del Registro.

3.º La reforma no ha tenido el éxito práctico que esperaba el legislador. Así se demuestra poniendo en relación los datos de los últimos años publicados del Anuario con los años anteriores a la Ley:

ASIENTOS DE PRESENTACION

| | Año 1934 | Año 1943 | Año 1946 | Año 1947 |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Audiencia de Albacete: | | | | |
| Albacete | 3.223 | 4.583 | 4.967 | 5.653 |
| Ciudad Real | 7.149 | 10.003 | 11.897 | 11.650 |
| Cuenca | 1.278 | 1.399 | 1.869 | 1.910 |
| Murcia | 12.828 | 17.344 | 16.680 | 17.366 |
| | 24.478 | 33.329 | 35.413 | 36.579 |
| Audiencia de Barcelona: | | | | |
| Barcelona | 21.286 | 31.880 | 31.184 | 31.428 |
| Gerona | 5.974 | 6.879 | 6.770 | 7.225 |
| Lérida | 9.264 | 10.639 | 8.875 | 9.129 |
| Tarragona | 10.415 | 13.152 | 11.221 | 12.036 |
| | 47.039 | 62.550 | 58.050 | 59.818 |
| Audiencia de Burgos: | | | | |
| Alava | 572 | 1.400 | 1.351 | 1.590 |
| Burgos | 1.717 | 1.674 | 3.215 | 3.396 |
| Logroño | 1.766 | 2.236 | 4.141 | 5.527 |
| Santander | 3.639 | 5.502 | 5.239 | 5.538 |
| Soria | 298 | 257 | 608 | 563 |
| Vizcaya | 3.934 | 6.679 | 6.432 | 6.652 |
| | 11.926 | 17.748 | 20.986 | 12.753 |
| Audiencia de Cáceres: | | | | |
| Badajoz | 10.167 | 14.786 | 15.437 | 13.823 |
| Cáceres | 3.280 | 6.042 | 5.921 | 5.724 |
| | 13.447 | 20.828 | 21.358 | 19.547 |
| Audiencia de Coruña: | | | | |
| Coruña | 1.624 | 3.124 | 3.749 | 4.072 |
| Lugo | 1.634 | 1.973 | 2.654 | 2.476 |
| Orense | 1.227 | 905 | 1.175 | 1.476 |
| Pontevedra | 3.241 | 3.138 | 4.306 | 4.715 |
| | 7.726 | 9.140 | 11.908 | 12.739 |
| Audiencia de Granada: | | | | |
| Almería | 5.541 | 6.270 | 6.770 | 7.271 |
| Granada | 8.055 | 14.648 | 15.251 | 14.572 |
| Jaén | 13.327 | 20.937 | 20.582 | 20.340 |
| Málaga | 10.730 | 10.402 | 10.660 | 8.735 |
| | 39.653 | 52.257 | 53.263 | 50.918 |
| Audiencia de Madrid: | | | | |
| Avila | 1.639 | 2.001 | 2.007 | 1.791 |
| Guadalajara | 853 | 924 | 1.052 | 1.306 |
| Madrid | 11.900 | 16.239 | 18.117 | 19.628 |
| Segovia | 704 | 1.713 | 2.173 | 1.974 |
| Toledo | 6.876 | 9.615 | 9.729 | 9.287 |
| | 21.972 | 30.492 | 33.078 | 33.986 |

| | Año 1934 | Año 1943 | Año 1946 | Año 1947 |
|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Audiencia de Oviedo: | | | | |
| Asturias | 4.955 | 10.335 | 10.810 | 11.362 |
| Audiencia de Palma: | | | | |
| Baleares | 11.036 | 11.238 | 7.619 | 12.180 |
| Audiencia de Las Palmas: | | | | |
| Canarias | 7.060 | 8.336 | 9.174 | 8.758 |
| Audiencia de Pamplona: | | | | |
| Navarra | 3.888 | 3.897 | 5.266 | 5.389 |
| Guipúzcoa | 3.579 | 5.508 | 4.384 | 4.970 |
| | 7.467 | 9.405 | 9.650 | 10.359 |
| Audiencia de Sevilla: | | | | |
| Cádiz | 4.378 | 6.632 | 6.949 | 7.757 |
| Córdoba | 13.605 | 14.989 | 16.410 | 15.905 |
| Huelva | 2.991 | 3.538 | 4.105 | 4.198 |
| Sevilla | 12.479 | 17.660 | 16.696 | 15.296 |
| | 33.453 | 42.819 | 44.160 | 43.156 |
| Audiencia de Valencia: | | | | |
| Alicante | 14.129 | 20.881 | 17.357 | 19.040 |
| Castellón | 8.415 | 14.400 | 12.322 | 13.348 |
| Valencia | 27.056 | 53.016 | 52.341 | 51.071 |
| | 49.600 | 88.297 | 82.020 | 83.459 |
| Audiencia de Valladolid: | | | | |
| León | 1.336 | 1.610 | 2.039 | 2.269 |
| Palencia | 2.659 | 3.056 | 4.278 | 4.781 |
| Salamanca | 3.622 | 4.257 | 6.865 | 6.384 |
| Valladolid | 3.899 | 5.080 | 5.609 | 5.873 |
| Zamora | 1.910 | 2.120 | 3.741 | 4.515 |
| | 13.416 | 16.123 | 22.532 | 23.822 |
| Audiencia de Zaragoza: | | | | |
| Huesca | 4.272 | 7.717 | 5.079 | 5.587 |
| Teruel | 1.426 | 2.286 | 2.429 | 2.947 |
| Zaragoza | 5.972 | 9.007 | 8.653 | 8.364 |
| | 11.670 | 19.010 | 16.161 | 16.898 |

FINCAS INSCRITAS

| | Año 1934 | Año 1943 | Año 1946 | Año 1947 |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Audiencia de Albacete: | | | | |
| Albacete | 11.230 | 14.517 | 12.702 | 12.051 |
| Ciudad Real | 18.529 | 26.385 | 24.750 | 24.175 |
| Cuenca | 21.840 | 7.115 | 6.973 | 7.284 |
| Murcia | 25.100 | 30.405 | 25.583 | 28.228 |
| | 76.699 | 72.022 | 70.008 | 71.738 |
| Audiencia de Barcelona: | | | | |
| Barcelona | 35.878 | 47.454 | 41.117 | 44.935 |
| Gerona | 12.953 | 15.149 | 14.135 | 13.482 |
| Lérida | 18.787 | 27.383 | 21.806 | 19.486 |
| Tarragona | 20.894 | 23.074 | 19.572 | 22.213 |
| | 88.512 | 113.060 | 96.630 | 100.116 |
| Audiencia de Burgos: | | | | |
| Alava | 4.754 | 5.639 | 5.525 | 5.162 |
| Burgos | 11.218 | 8.962 | 15.562 | 18.267 |
| Logroño | 5.365 | 6.637 | 10.850 | 13.754 |
| Santander | 11.163 | 14.504 | 12.903 | 14.503 |
| Soria | 1.137 | 1.391 | 2.818 | 3.332 |
| Vizcaya | 9.012 | 13.368 | 12.003 | 11.664 |
| | 42.649 | 50.501 | 59.661 | 66.682 |
| Audiencia de Cáceres: | | | | |
| Badajoz | 25.532 | 29.131 | 25.017 | 24.757 |
| Cáceres | 8.336 | 12.364 | 12.372 | 12.786 |
| | 33.870 | 41.495 | 37.389 | 37.543 |
| Audiencia de Coruña: | | | | |
| Coruña | 5.014 | 5.693 | 6.871 | 7.785 |
| Lugo | 4.682 | 4.117 | 5.565 | 5.409 |
| Orense | 5.920 | 3.312 | 3.377 | 3.608 |
| Pontevedra | 8.967 | 6.416 | 7.520 | 7.669 |
| | 24.583 | 19.538 | 23.333 | 24.471 |
| Audiencia de Granada: | | | | |
| Almería | 20.524 | 17.883 | 16.141 | 18.744 |
| Granada | 20.694 | 29.436 | 28.071 | 26.156 |
| Jaén | 63.029 | 43.836 | 32.716 | 35.119 |
| Málaga | 28.271 | 16.742 | 14.363 | 14.836 |
| | 132.518 | 107.897 | 91.291 | 94.855 |
| Audiencia de Madrid: | | | | |
| Avila | 14.588 | 11.191 | 11.697 | 12.215 |
| Guadalajara | 11.069 | 10.499 | 6.386 | 9.921 |
| Madrid | 24.892 | 31.602 | 27.729 | 35.075 |
| Segovia | 9.430 | 14.166 | 19.787 | 18.108 |
| Toledo | 19.166 | 37.459 | 29.718 | 23.254 |
| | 79.145 | 104.917 | 95.317 | 98.573 |

| | Año 1934 | Año 1943 | Año 1946 | Año 1947 |
|---------------------------------|----------|----------|------------|----------|
| Audiencia de Oviedo: | | | | |
| Asturias | 22.353 | 37.511 | 34.911 | 32.011 |
| Audiencia de Palma: | | | | |
| Baleares | 22.886 | 27.987 | — 16.007 — | 18.014 |
| Audiencia de Las Palmas: | | | | |
| Canarias | 17.806 | 15.101 | 16.190 | 14.401 |
| Audiencia de Pamplona: | | | | |
| Navarra | 15.781 | 17.466 | 14.955 | 18.477 |
| Guipúzcoa | 6.720 | 9.596 | 7.595 | 8.285 |
| | 20.501 | 27.062 | 22.550 | 26.762 |
| Audiencia de Sevilla: | | | | |
| Cádiz | 7.450 | 9.807 | 10.324 | 11.826 |
| Córdoba | 38.639 | 26.108 | 28.246 | 28.378 |
| Huelva | 5.333 | 4.368 | 6.591 | 6.529 |
| Sevilla | 35.469 | 27.036 | 26.031 | 23.694 |
| | 86.891 | 67.317 | 71.192 | 70.247 |
| Audiencia de Valencia: | | | | |
| Alicante | 29.566 | 37.648 | 32.321 | 32.290 |
| Castellón | 23.170 | 26.749 | 25.614 | 25.425 |
| Valencia | 54.879 | 83.774 | 72.654 | 74.622 |
| | 107.615 | 148.171 | 130.589 | 132.337 |
| Audiencia de Valladolid: | | | | |
| León | 10.180 | 6.296 | 6.301 | 7.537 |
| Palencia | 17.864 | 18.339 | 24.140 | 21.352 |
| Salamanca | 23.609 | 20.811 | 28.432 | 32.448 |
| Valladolid | 24.817 | 32.176 | 27.873 | 30.557 |
| Zamora | 9.780 | 13.000 | 14.093 | 16.602 |
| | 86.250 | 90.622 | 100.839 | 108.496 |
| Audiencia de Zaragoza: | | | | |
| Huesca | 14.219 | 27.779 | 15.821 | 18.782 |
| Teruel | 17.048 | 7.803 | 6.234 | 7.474 |
| Zaragoza | 19.358 | 27.695 | 19.759 | 19.761 |
| | 50.625 | 63.277 | 41.814 | 46.017 |

Los datos del año 1943, que el legislador de 1944 podía haber conocido, dejan muy mal parada su tesis desinscripciónista. Entre este año y los de 1946 y 1947 no hay diferencia apreciable.

Y llegamos a la única conclusión a que queríamos llegar: nuestra legislación inmobiliaria está fracasada en nueve provincias y en otros muchos partidos judiciales, y la nueva Ley no ha resuelto el problema que intentó resolver.

Y éste es el problema jurídico que tiene planteada nuestra propiedad inmueble, el grave, el importante, el auténtico problema, junto al cual palidecen todos los demás y quedan convertidos en meras sutilezas jurídicas. Tal vez no sea de fácil solución, pero tampoco de solución imposible. Y son los Colegios de Registradores de la Propiedad y Notariales (y de éstos los más indicados son los del Noroeste de España), en colaboración con la Dirección General de los Registros y del Notariado y, a ser posible, con la de la Dirección General de lo Contencioso del Estado, los que deben estudiar el problema y dar la solución.

MARIANO HERMIDA LINARES.
Registrador de la Propiedad