

Generalidades sobre crédito agrícola

La vida está llena de paradojas. Un compañero, el Sr. Gómez Pavón, en un artículo muy científico, lleno de técnica jurídica y de buen sentido, sobre crédito agrícola (REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, número 80), lamenta el atraso de la agricultura en España y va detallando las múltiples causas del mismo y de su anómala situación jurídica, tales como el latifundio, el minifundio y la multiplicidad de procedimientos, oficinas y funcionarios, Cámaras y Consejos ministeriales, Institutos de reformas, Comisiones, etc., de los cuales él sabe por experiencia que la única noticia llegada a los campesinos es la conminación al pago de los múltiples recibos que satisfacen.

A pesar de ello, pide la adaptación a nuestra Ley del sistema Torrens, precisamente el que, con menos resultado práctico, más encarecería la titulación, base del crédito agrícola.

Claro es que al proponer este remedio sigue la tradición de algunos de nuestros tratadistas de Derecho hipotecario.

¡Es tan perfecto y halaga tanto al técnico el sistema Torrens!

Hora es ya, sin embargo, de que alguien rompa una lanza impugnando, no su estructura científica, impecable, sino la necesidad y aun la conveniencia de su implantación en España.

* * *

El sistema Torrens, como cualquiera que se base en la armonía entre el Registro jurídico y el Registro catastral de los inmuebles, es costosísimo y enojoso, sólo aprovechable, por tanto,

para la titulación de las fincas valiosas, precisamente las que, por regla general, menos necesitan del crédito agrícola y las menos numerosas en España.

Si a estos inconvenientes, pues, añadimos que para las fincas pequeñas—precisamente las que más necesitan del crédito y, por tanto, del Registro—es poco menos que inútil, habremos justificado la exposición de nuestra tesis.

El Catastro parcelario, o Registro económico de las fincas con fines tributarios, está llamado a desaparecer muy pronto, en cuanto se implante un régimen verdaderamente democrático y liberal con leyes agrarias, limitativas de la facultad de poseer inmuebles, régimen que ya se columbra a través de tanta teoría y de tanto ensayo socializante.

Nada hay que justifique su existencia, tan costosa, y su actuación, tan injusta. Costosa por su implantación, y costosa por su conservación. Injusta, porque hace depender el valor de las fincas, problema tan complejo, de la ciencia especulativa, tan sujeta a error, y de la moralidad, siempre puesta a prueba, de los peritos. Injusta, además, porque el valor de las fincas, rústicas o urbanas, cambia cada día, y el Catastro no puede renovarse sino, a lo sumo, por décadas.

Ni es costoso, ni es injusto establecer como base de tributación el valor declarado por los contribuyentes, avalado, no con el miedo a la cárcel o a la multa—sistema tantas veces fracasado—, sino con las garantías de una *expropiación pública, forzosa y fácil*.

* * *

La identificación de las fincas por su situación topográfica y por su plano geométrico, única científica e incontrastable, es cierto, exigiría en cada caso de contienda la contrastación del plano por dos peritos geómetras, con los gastos de viático y honorarios correspondientes, que, en la mayoría de los casos, en la inmensa mayoría, supondría un gasto inicial superior al valor del objeto litigioso.

Creer que porque se tenga un plano, ya no es posible la controversia sobre la identificación de la finca, es no tener idea de la realidad.

Una sola precaución bastaría para hacer los títulos declarativos y sus inscripciones tan firmes y seguras como si fueran acompañados del plano: la de hacer saber las pretensiones del que solicita a todos los colindantes.

Con este requisito; con la inscripción obligatoria, el encasillado del Diario, la reducción a tres renglones de la inscripción segunda y de las posteriores; la simplificación del Arancel, con un capítulo único, a saber: un tanto por ciento sobre el valor declarado, que en nuestro caso, generalmente, sería mayor que el verdadero; con el cierre del registro de cada finca y entrega al interesado de una certificación para pignorar la finca o venderla, y algunas otras reformas de no grande envergadura, tendríamos, sin Catastro ni planos, ¡tan costosos!, un Registro perfecto, capaz de sustentar el crédito agrícola, tan necesario en el régimen vigente de propiedad privada, como en el posible de propiedad más o menos socializada.

Lo que proponemos no es un ensayo utópico. Es el término fatal de la democracia.

El hombre es responsable de todos sus actos conscientes. ¿Por qué no ha de serlo de la declaración sobre el valor de sus fincas en cuanto a todos sus efectos? Y los efectos posibles en un Estado democrático serían muchos; v. gr.: retracto de araucanos, *ejercitable en todo tiempo*, siempre que el retrayente no posea todavía la cantidad máxima de tierra apropiable; *permuta obligatoria* que remedie el multifundio; *retracto urbano* para airear y sanear las viviendas pequeñas; expropiación por los que, sin ser colindantes, carezcan de tierra para sus labores, etc., etc.

Hay que derribar el ídolo del Catastro; hay que desvanecer el mito, que no es otra cosa, de la necesidad de que el Registro y el Catastro colaboren.

En un régimen democrático, sólo posible donde no haya grandes terratenientes, ni se especule con la tierra, mantener el Catastro con fines crematísticos sería un derroche injustificable.

PAULINO HUERTAS,

Registrador de la Propiedad.