

# Política agraria y reforma jurídica hipotecaria

HAGAMOS LA REVOLUCIÓN PERPENDICULAR

(*Frase de D. Fernando de los Ríos.*)

«Hagamos la revolución desde arriba», decía D. Antonio Maura. Y ahora podemos decir todos los ciudadanos: «Hágamos la revolución, pero científica, racional, justa y práctica, sin dejarnos seducir por las fantasías de los intelectuales de salón.»

Hoy que se proyecta una nueva Ley agraria, y que se cita la legislación checoeslovaca, no podemos olvidar los libros de Costa, especialmente *La reorganización del Notariado del Registro de la Propiedad y de la administración de justicia*, en el cual aquel maestro traza en el año 1888 una sabia orientación agrario-jurídica e hipotecaria.

La política agraria, que no es el malsano arte caciquil de engañar a los campesinos y terratenientes, haciéndoles comulgar con «ruedas de molinería»; la política agraria, que es y debe ser la ciencia y el arte de dictar sabias leyes para el perfecto desarrollo de la agricultura, fuente creadora de nuestra riqueza nacional, tiene una fuerza «demasiado valiosa», como dijo von Bülow en 1915.

Pero no es sólo en España donde la política agraria supone el 80 por 100 de los problemas fundamentales, es también en el mundo entero, y de ahí la importancia extraordinaria de la sub-comisión para el estudio de una sociedad internacional de crédito hipotecario agrícola agregada a la Sociedad de las Naciones y reunida en Ginebra el 13 de los corrientes.

Fácil es comprender que el Notariado español y la Asociación de Registradores de la Propiedad (más de dos mil funcionarios, seleccionados entre millares de Abogados) son los organismos técnicos que tienen el derecho y el deber de ser oídos en estos pro-

blemas, porque a sus conocimientos teóricos han unido las experiencias de muchos años.

Contribuyendo modestamente a estos estudios, recordaré las siguientes

#### REFORMAS JURÍDICOHIPOTECARIAS O PROGRAMA JURÍDICOAGRARIO

1.º Coordinación entre el Catastro parcelario y el Registro de la Propiedad y la Notaría, evitando el divorcio y confusión que hoy existe.

2.º Reglamentación de la pequeña propiedad, que hoy vive en anarquía jurídica fuera de la notaría del Registro y hasta de la acción tributaria.

3.º Inscripción obligatoria de fincas (sistema alemán o australiano, acta Torrens). Los propietarios han de tener la garantía del registro. El Estado ha de tener el inventario de su riqueza rústica y urbana y la relación exacta de sus poseedores.

4.º Inscripción obligatoria de arrendamientos rústicos y también urbanos. Sólo así se garantizarán los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios. Y el Estado conocerá la renta o capacidad productiva de su riqueza territorial.

5.º Sencillez de nuestras fórmulas notariales e hipotecarias, dándoles la claridad y concisión de que hoy carecen.

6.º Descripción encasillada de fincas-linderos por el número o caracteres fijos de las colindantes; supresión del nombre de los propietarios de éstas, que aumentan el volumen y carestía en nuestro sistema notarial e hipotecario.

7.º Simplificación y baratura de expedientes posesorios, de dominio, de declaración de herederos y demás actos de jurisdicción voluntaria.

8.º Reducción de algunos tipos de la tarifa de Derechos reales, no en la forma radical que propone el señor Gómez Fernández en *El Liberal* (Madrid, 17 de Mayo de 1931), sino en una forma científica y más viable para que tal impuesto no sea una rémora en la contratación de inmuebles.

9.º Diario talonario semiimpreso con notas al margen o al dorso; numeración rigurosa y entrega del resguardo al presentador de los documentos. Es el sistema bancario de cuenta corriente aplicado al registro de fincas.

10. Libros separados de «condiciones y pactos especiales» por orden cronológico y con las referencias precisas a los asientos principales de dominio, hipotecas, censos, arrendamientos, etc.

11. Creación de la célula territorial o «parcela familiar» de una hectárea indivisible, inalienable e inembargable. Tan dañoso como el latifundio es la trituración (microfundio), que no permite el desarrollo de la agricultura.

12. Residencia obligada en los pueblos de cada partido judicial de Ingenieros agrónomos, Peritos y Geómetras, que estudien PRÁCTICAMENTE las necesidades de los cultivos de la tierra y la ganadería e industrias derivadas. Formen estadísticas verídicas; informen al Gobierno, levanten planos parcelarios que acompañarán los propietarios con sus documentos a la Notaría y al Registro, y en relación con estas oficinas lleven el servicio de conservación catastral.

13. Más perfecta reglamentación de Pósitos, Sindicatos, Cajas de ahorro y demás instituciones para el fomento del crédito territorial.

14. Juntas locales agrarias en cada partido o distrito hipotecario, integradas por ingenieros, peritos, geómetras, registradores, notarios, terratenientes, patronos y obreros, que, entre otros fines, constituirán los ATENEO POPULARES, fomentando en los pueblos (con intervención de maestros, párrocos, etc.) las escuelas de Artes y Oficios.

15. Supresión de muchas Notarías y Registros improductivos y AGREGACIÓN A LOS DISTRITOS COLINDANTES; creación de más Registros DONDE SEAN NECESARIOS, CONFORME AL ARTÍCULO 1.<sup>o</sup> de la ley Hipotecaria; demarcación notarial por zonas semejante a la de Registros; carnet de identidad personal forzoso; fichero especial para el cotejo de firmas en las legitimaciones; libertad de retribución para auxiliares de Registros y Notarías; sustitución de registradores POR REGISTRADORES en interinidades y vacantes; y otras reformas orgánicas secundarias, entre ellas adición de un sello especial de 50 céntimos por cada documento registrado para subvenciones de registros incongruos y viudedades y jubilaciones de auxiliares y empleados de Registros (y Notarías) que se imposibiliten y lleven diez o veinte años de servicios, y colegios de huérfanos.

16. Que la Junta central de Registradores (y la de Notarios) se agreguen COMO ORGANISMOS CONSULTIVOS a la Dirección General de los Registros; que ésta la integren notarios y registradores en comisión de servicio SIN SUELDO, fusionándose ambos Cuerpos con el de oficiales técnicos y recayendo, a ser posible, en uno de dichos técnicos o registrador o notario, el cargo de DIRECTOR GENERAL.

17. Traslación, con carácter general, de las antiguas Contadurías de hipotecas a los archivos públicos y cremación de libros y legajos PRESCRITOS E INÚTILES, previo inventario y visita extraordinaria; construcción de casas-archivos especiales para Registros (Civil y de la Propiedad), Notarías, Juzgados, etc.

18. Hipotecas, cancelaciones, embargos, arrendamientos y otras cargas y desmembraciones del dominio deberán registrarse por notas marginales, evitando el laberinto inscripcional que hoy existe.

19. Certificaciones hipotecarias de dominio, posesión y gravámenes de fincas, rápidas y económicas; es decir, semiimpresas y encasilladas, semejantes a las del Catastro, pero con las garantías necesarias para evitar falsificaciones.

20. Que si llega a crearse el Ministerio de Agricultura, pase al mismo la Dirección General de los Registros de la Propiedad y Arrendamientos y todo lo referente al Notariado y al Catastro, Pósitos, Sindicatos, Crédito agrícola, etc.

En resumen: estas y otras muchas reformas por las que viene laborando desde hace muchos años el Notariado español y la Asociación de Registradores de la Propiedad, en numerosos trabajos y revistas profesionales, demuestran la gran importancia de la política agraria en sus aspectos SUSTANTIVO, ADJETIVO, ORGÁNICO, ECONÓMICO, SOCIAL Y JURÍDICO.

El estudio completo de los problemas enunciados requeriría de veinte a treinta artículos de fondo.

JOSÉ DEL RÍO PÉREZ,  
Registrador de la Propiedad.

NOTA DEL AUTOR.—Este artículo ha sido escrito para REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO. Su contenido debe interesar a los «agrarios» y por ello conviene la divulgación de estos estudios en la Prensa diaria.