

# La Estadística de la Propiedad Inmueble en España

*Al Ilmo. Sr. Decano y Junta Directiva del  
Ilustre Colegio Nacional de Registradores 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 encontremos datos muy elocuentes.

## AÑO 1933

	N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación	N.º de escritu- ras públicas	N.º de asien- tos de pre- sentación en el Registro ..	N.º de fincas liquidadas ...	N.º de fincas inscritas ....
<b>Audiencia de Albacete:</b>					
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
<b>Audiencia de Barcelona:</b>					
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
<b>Audiencia de Burgos:</b>					
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
<b>Audiencia de Cáceres:</b>					
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
<b>Audiencia de Coruña:</b>					
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
<b>Audiencia de Granada:</b>					
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
<b>Audiencia de Madrid:</b>					
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

	N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación	N.º de escritu- ras públicas	N.º de aalen- tos de pre- sentación en el Registro..	N.º de fincas liquidadas	N.º de fincas inscritas ..
<b>Audiencia de Oviedo:</b>					
Asturias .....	17.218	9.081	6.267	70.170	22.702
<b>Audiencia de Palma:</b>					
Baleares .....	11.118	9.965	10.430	17.610	20.280
<b>Audiencia de Las Palmas:</b>					
Canarias .....	13.555	5.090	6.744	26.228	12.702
<b>Audiencia de Pamplona:</b>					
Navarra .....	»	4.674	4.156	»	14.000
Guipúzcoa .....	»	4.015	3.697	»	6.866
	»	8.689	7.853	»	20.866
<b>Audiencia de Sevilla:</b>					
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
<b>Audiencia de Valencia:</b>					
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
<b>Audiencia de Valladolid:</b>					
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
<b>Audiencia de Zaragoza:</b>					
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

	N.º de docu- mentos pre- sentados a hi- quidación	N.º de escritu- ras públicas	N.º de asien- tos de pre- sentación en el Registro..	N.º de fincas liquidadas	N.º de fincas inscritas ...
<b>Audiencia de Albacete:</b>					
Albacete .....	7.592	2.836	3.223	22.450	11.230
Ciudad Real .....	8.722	6.328	7.149	22.466	18.529
Cuenca .....	7.918	635	1.278	55.674	21.840
Murcia .....	14.955	10.841	12.828	25.653	25.100
	39.187	20.640	24.478	126.243	76.699
<b>Audiencia de Barcelona:</b>					
Barcelona .....	33.193	21.050	21.286	23.112	35.878
Gerona .....	5.696	5.204	5.974	8.204	12.953
Lérida .....	10.145	7.394	9.364	16.389	18.787
Tarragona .....	9.306	9.072	10.415	13.220	20.894
	58.340	42.723	47.039	60.925	88.512
<b>Audiencia de Burgos:</b>					
Alava ... ..	»	982	572	»	4.754
Burgos .....	13.716	1.698	1.717	109.855	11.218
Logroño ... ..	5.348	1.533	1.766	21.526	5.365
Santander .....	7.045	3.440	3.639	30.924	11.163
Soria ... ..	6.146	291	298	79.696	1.137
Vizcaya .....	»	5.165	3.934	»	9.012
	32.255	13.109	11.926	242.001	42.649
<b>Audiencia de Cáceres:</b>					
Badajoz .....	13.201	7.107	10.167	22.575	25.534
Cáceres .....	9.013	3.958	3.280	29.478	8.336
	22.214	11.065	13.447	52.053	33.870
<b>Audiencia de Coruña:</b>					
Coruña .....	24.658	6.116	1.624	114.541	5.014
Lugo .....	17.742	6.220	1.634	76.123	4.682
Orense .....	18.283	1.234	1.227	63.723	5.920
Pontevedra .....	26.691	3.326	3.241	90.150	8.967
	87.374	16.896	7.726	344.537	24.583
<b>Audiencia de Granada:</b>					
Almería .....	7.560	4.371	5.541	15.291	20.524
Granada .....	14.886	6.701	8.055	25.075	20.694
Jaén .....	15.380	9.298	13.327	25.832	63.029
Málaga .....	11.182	5.477	10.730	11.031	28.271
	49.008	25.847	39.653	77.229	132.518
<b>Audiencia de Madrid:</b>					
Avila .....	6.603	1.343	1.639	29.765	14.588
Guadalajara ..	8.409	487	853	63.890	11.069
Madrid .....	26.027	13.800	11.900	46.596	24.892
Segovia .....	7.224	1.234	704	42.381	9.430
Toledo .....	11.496	5.815	6.876	34.584	19.166
	59.759	22.679	21.972	217.216	79.145

	N.º de docu- mentos pre- sentados a il- ludación ..	N.º de escritu- ras públicas.	N.º de asien- tos de pre- sentación en el Registro...	N.º de fincas liquidadas ...	N.º de fincas inscritas ...
<b>Audiencia de Oviedo:</b>					
Asturias .. . . . .	17.138	7.524	4.955	55.391	22.353
<b>Audiencia de Palma:</b>					
Baleares .... . . . .	13.132	10.314	11.036	19.630	22.886
<b>Audiencia de Las Palmas:</b>					
Canarias . . . . .	13.514	5.919	7.060	22.875	17.806
<b>Audiencia de Pamplona:</b>					
Navarra . . . . .	»	4.145	3.888	»	15.781
Guipúzcoa . . . . .	»	4.834	3.579	»	6.720
		8.979	7.467	»	20.501
<b>Audiencia de Sevilla:</b>					
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
<b>Audiencia de Valencia:</b>					
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
<b>Audiencia de Valladolid:</b>					
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
<b>Audiencia de Zaragoza:</b>					
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

	N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación	N.º de escritu- ras públicas	N.º de asen- tos de pre- sentación en el Registro	N.º de fincas liquidadas	N.º de fincas inscritas
<b>Audiencia de Albacete:</b>					
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
<b>Audiencia de Barcelona:</b>					
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
<b>Audiencia de Burgos:</b>					
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
<b>Audiencia de Cáceres:</b>					
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
<b>Audiencia de Coruña:</b>					
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
<b>Audiencia de Granada:</b>					
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
<b>Audiencia de Madrid:</b>					
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

	N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación ...	N.º de escritu- ras públicas.	N.º de asien- tos de pre- sentación en el Registro..	N.º de fincas liquidadas .	N.º de fincas inscritas ..
<b>Audiencia de Oviedo:</b>					
Asturias .....	22.015	9.916	10.335	136.586	37.511
<b>Audiencia de Palma:</b>					
Baleares .....	17.356	10.313	11.238	20.828	27.987
<b>Audiencia de Las Palmas:</b>					
Canarias .....	11.108	7.569	8.336	40.319	15.101
<b>Audiencia de Pamplona:</b>					
Navarra ..	»	5.761	3.897	»	17.466
Guipúzcoa ..	7.084	4.657	5.508	5.540	9.596
		10.418	9.405		27.062
<b>Audiencia de Sevilla:</b>					
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
<b>Audiencia de Valencia:</b>					
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
<b>Audiencia de Valladolid:</b>					
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
<b>Audiencia de Zaragoza:</b>					
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 inclusive, es muy incompleta y no sirve para nues-

tro estudio. La de los años 1940, 1941 y 1942 tampoco sirve por estar en período 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 frecuentísimamente, 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 desinscribitoria, 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 desinscribitoria 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
<b>Audiencia de Albacete:</b>				
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
<b>Audiencia de Barcelona:</b>				
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
<b>Audiencia de Burgos:</b>				
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
<b>Audiencia de Cáceres:</b>				
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
<b>Audiencia de Coruña:</b>				
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
<b>Audiencia de Granada:</b>				
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
<b>Audiencia de Madrid:</b>				
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
<b>Audiencia de Oviedo:</b>				
Asturias . . . . .	4.955	10.335	10.810	11.362
<b>Audiencia de Palma:</b>				
Baleares . . . . .	11.036	11.238	7 619	12.180
<b>Audiencia de Las Palmas:</b>				
Canarias . . . . .	7.060	8.336	9.174	8 758
<b>Audiencia de Pamplona:</b>				
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
<b>Audiencia de Sevilla:</b>				
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
<b>Audiencia de Valencia:</b>				
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
<b>Audiencia de Valladolid:</b>				
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
<b>Audiencia de Zaragoza:</b>				
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
<b>Audiencia de Albacete:</b>				
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
<b>Audiencia de Barcelona:</b>				
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
<b>Audiencia de Burgos:</b>				
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
<b>Audiencia de Cáceres:</b>				
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
<b>Audiencia de Coruña:</b>				
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
<b>Audiencia de Granada:</b>				
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
<b>Audiencia de Madrid:</b>				
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
<b>Audiencia de Oviedo:</b>				
Asturias . . . . .	22 353	37.511	34.911	32.011
<b>Audiencia de Palma:</b>				
Baleares . . . . .	22.886	27.987	16.007	18.014
<b>Audiencia de Las Palmas:</b>				
Canarias . . . . .	17 806	15.101	16.190	14.401
<b>Audiencia de Pamplona:</b>				
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
<b>Audiencia de Sevilla:</b>				
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
<b>Audiencia de Valencia:</b>				
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
<b>Audiencia de Valladolid:</b>				
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
<b>Audiencia de Zaragoza:</b>				
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 desinscribicionista. 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