

# Experiencias para mañana

## CIFRA Y PRUEBA de la rapiña territorial

— I —

LA propiedad territorial de España estaba en completa quiebra al proclamarse en 1931 la República de políticos de todas clases. La quiebra siguió siendo fraudulenta desde el 31.

Según el Banco Hipotecario de España afirmaba en sus impresos de propaganda, tenía créditos contra la propiedad rústica y urbana por valor de 2.175 millones de pesetas. Los prestamistas particulares tenían 325 millones. Total de créditos hipotecarios : 2.500 millones en fin de diciembre de 1932.

Tiene el suelo español 50 millones de hectáreas. La mitad no se aprovechaba para el cultivo. Quedan, pues, 25 millones de hectáreas útiles. Nadie presta sobre tierra no productiva.

Estudiemos ahora el valor de promedio asignable al suelo productivo por hectárea, teniendo en cuenta que lo prestado por riqueza urbana (incluido en la totalidad de préstamos del Banco) equivale a lo prestado por riqueza rústica sin titulación. Fijémonos para el cálculo en las estadísticas solventes de Leonardo Martín Echeverría, que distribuye así la superficie de España :

	Por ciento
Trigo .....	8,4
Cebada .....	3,4
Centeno .....	1,46
Avena .....	1,32
Maíz .....	0,92
Earbéchos .....	11,1
Leguminosas .....	2,3
Olivo .....	3,31
Vid .....	2,7
Frutales y hortalizas .....	1,04
Cultivos industriales .....	1,17
Otros cultivos .....	1,8
Bosques .....	9,1
Praderas y pastizales .....	41,6
Camino, edificios, etc .....	10,58

Calculemos el promedio del precio-hectárea teniendo en cuenta la diversidad comarcal perfectamente diferenciada, desde 40 pesetas hectárea a 9 mil pesetas hectárea ; desde terreno semiestepario al de caña tropical y naranjo, pasando por zonas olivareras, viñedos, tierras remolacheras, régimen de dehesa, pequeño cultivo de caserío, España triguera, minifundios, pinares, fruta exportable, aprovechamientos textiles y conservas vegetales. El valor-promedio es de 300 pesetas por hectárea

### por Felipe ALAIZ

a base de estimar los precios normales en la respectiva región y a base de no atribuir riqueza agrícola al exclusivismo ganadero que utiliza praderas y pastizales en pequeño régimen familiar, deduciendo también las dehesas dedicadas al ganado de lidia.

Si dividimos la totalidad del capital español invertido en hipotecas rurales — 2.500 millones de pesetas — por el número de hectáreas útiles — 25 millones — resulta para cada hectárea un gravámen efectivo de 100 pesetas. Las 300 que hemos calculado como precio medio comercial por unidad, quedan reducidas a 200.

Descontemos ahora la capitalización que puede suponerse hipoteca tácita del Estado por dominio eminente que tiene éste, con sus manos libres para fijar impuestos con categoría de pagos preferentes en constante progresión. Cada 300 pesetas de riqueza rústica nominal por hectárea, suponen la amortización de 50 para impuestos de todas clases. Si deducida la hipoteca restaban 200 pesetas, deducida la capitalización por impuestos, resulta un valor comercial de 150 pesetas por hectárea.

Todavía son nominales estas 150 pesetas. Además de los impuestos

periódicos, sabido es que la propiedad territorial no puede darse en herencia, venderse, permutarse ni hacer siquiera donación de ella sin abonar por el acto el adquirente o beneficiario crecidos derechos llamados reales. La cuantía de éstos derechos, incrementada con el pago del timbre, copia de escritura, arancel notarial y certificaciones catastrales, equivale por hectárea a un peso muerto de 50 pesetas. Deducidas las correspondientes a derechos reales y titulación, queda la hectárea con un valor en el mercado de 100 pesetas.

Descontemos finalmente de estas 100 pesetas el incremento de valor que da a las fincas el paso de una carretera por su intermediación, el trazado de una vía férrea, la construcción de un canal, de un mercado o de un puerto. Construye el Estado o sus instituciones subalternas mediante el esfuerzo de todos y el dueño de la tierra cultivada obtiene beneficio privado, como lo obtiene también en mayor grado si la concentración urbana centuplica el precio de la tierra de cultivo por venderse como solar para edificar. Este incremento de valor aprovechado por la propiedad supone por hectárea 100 pesetas.

¿ A qué cuantía queda reducido el valor comercial de una hectárea ? A cero. No es cierto que absorba el Estado las 100 pesetas que el capitalista tiene por hectárea a consecuencia del incremento de valor favorecido por los medios de comunicación y la edificación de solares. No las absorbe : las debe moralmente el propietario al conjunto productor, como legalmente debe al acreedor y al Estado por réditos vencidos, impuestos y titulación viciosa. El capitalista de tierra era un capitalista en trampas. Si pagaba impuestos era a costa de aumentar la renta o de beneficiarse con la protección arancelaria.