

Informe

sobre el impuesto y registro de hipotecas
y los títulos de propiedad

presentado

dado

á la Sociedad económica de amigos del país

de Almería

en sesión de 16 de Noviembre de 1867

por ~~D. Juan de Mata Garcia~~

por su socio de número de la misma

en 16 de Nov.

de 1867

el Sr. D. Juan de Mata Garcia.



Informe

sobre el impuesto y registro de hipotecas
y los títulos de propiedad

presentado
dado

á la Sociedad económica de amigos del país

de Almería

en sesión de 16 de Noviembre de 1867

por D. Juan de Mata Garcia

por el socio de número de la misma

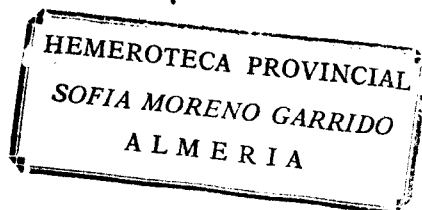
en 16 de Nov.

de 1867

el Sr. D. Juan de Mata Garcia.



R. 254



Cumpliendo con la debida eficacia el honoroso en cargo que me ha conferido la Sociedad en su ante proxima sesion, me he dedicado inmediatamente al examen de la adjunta exposicion, elevada á S. M. por la Sociedad de Málaga, á invitacion de la de Mallorca, sobre reforma del sistema hipotecario; y no he dudado un momento en proponer á la de Almeria que imite unos ejemplos tan patrióticos, y secunde unas peticiones tan justas y convenientes, y corresponda así con la fraternidad que es propia de tales Corporaciones, á la invitacion que ella tambien recibiera; y si el retraso de este importantísimo asunto se ha notado y sentido fuera de aquí, en nuestras manos está que al cabo se nos agradezca, si nos hacemos cargo de hechos que no se han tenido en cuenta ó se han verificado con posterioridad; si deducimos todas las consecuencias que del conjunto de los hechos se desprenden, y proponemos y solicitamos remedios adecuados á la gravedad del mal.

El fundamento en que se apoya la exposicion de Málaga es de la mayor solidez, es un axioma, un principio inconcuso de economia política y Derecho público, á saber: que las contribuciones han de gravitar con justa proporcion sobre los haberes de todos los españoles, ya sean rentas de los predios, ó utilidades del capital, ó productos del trabajo. Así lo reconocen todos los economistas; así está consignado en el art.º 6.º de la Constitucion política de España; y los bienes que resultan de la observancia de esta base constitutiva, cuando se cuida tambien de moderar las contribuciones, son nada menos que la conservacion y el mas rápido progreso de las naciones D.

El contraprincipio está pues, tanto en exigir contribuciones excesivas, como en imponerlas sobre el capital, q.^º es el fondo productor, la verdadera riqueza de los particulares y del país. Entonces son su mayor azote, y devoran todos los medios de la producción, como ha dicho un sabio economista de nuestra época; á lo que podemos añadir nosotros, en el estilo mas apropiado á las circunstancias presentes, que son ataques á la propiedad y funestos ejemplos de comunismo.

El impuesto de hipotecas gravita indudablemente sobre el capital, es un contraprincipio económico y político, y los perjuicios que no puede menos de acarrear al fomento y al cambio de la riqueza inmueble, son mayores y mas sensibles, por la manera vejatoria y rigurosa de su recaudacion. Lo demuestra cumplidamente la exposicion de Málaga, bajo su punto de vista de los plazos y las multas; empero este vasto negocio, ofrece otros del mayor interes, dignos de fijar la atencion de todos los amigos del país: el impuesto sobre las herencias, y los crecidos costos y embarazosas dificultades de los títulos de propiedad y su inscripcion en el registro.

El impuesto sobre las herencias gravita mas indeclinablemente sobre el capital que el de las compras, porque no hay libertad para escoger el plazo en que se devenga, ni posibilidad de preparar los necesarios ahorros; antes al contrario, se presenta esta obligacion del modo mas apremiante, á seguida de los grandes gastos y empeños de una larga enfermedad, de unos funerales costosos, y al mismo tiempo que los crecidísimos dispendios de una testamentaria ó de un abintestato. La inmensa mayoría de las familias que tienen

bienes raíces, los cuenta muy escasos para las necesidades de la vida, y quedan en la situación mas apurada, mas aflictiva, despues de la inmensa pérdida de una persona querida, quizá la mas necesaria; y en tal situación, aunque la viuda ó el hijo se encuentren con la salud muy quebrantada, necesitan de reposo, consuelo y distracción, tienen que ocuparse á los pocos dias en inventariar y valorar los despojos del finado, y en afrontar cuestiones enojosas de intereses, muchas veces por los complicados trámites judiciales, y siempre con gran premura, para vender ó empeñar, y presentarse á liquidar y satisfacer el impuesto dentro del angustioso término prefijado, ó de la prórroga que se alcanza sometiendo á un recargo de 6 p/o.

Las escenas lamentables que este sistema produce generalmente en las familias, cuando no es tambien principio de su ruina, son demasiado sabidas, demasiado comprobadas por una experiencia ya larga: de lo que muchos no se habrán formado todavia cabal idea es, de las escenas que ha de producir la reciente ampliacion del impuesto hipotecario á las herencias de los hijos, y á los créditos, intereses y demas bienes muebles. En efecto, es horrible considerar, que la muerte de los padres, la horfandad de los hijos, aunque sean parvulillos, aunque no les quede lo suficiente para alimentarse y educarse, ha de ser motivo de lucro para el Estado, de contribucion y vejaciones para los desvalidos; pero son mas horribles aun las consecuencias del impuesto sobre el mobiliario, porque concedido este derecho al Fisco, tiene el de impedir

sona mas conocida, y aun de renombre europeo, citaremos el del Ilmo. Tovellanos, y no de cuando escribia el inmortal informe sobre la ley agraria, que la Sociedad Económica de Madrid elevó al R. y Supremo Consejo de Castilla; sino de cuando era individuo de la Junta Central de Sevilla, y Presidente de la Comision de Cortes, y dictaba sus sabias Instrucciones á la Junta especial de Hacienda. Decia en ellas: "Lo primero que debe determinar la Junta es el quanto de la renta pública, ó lo que debe contribuir la nacion para componerla; y para determinar el máximo de este quanto, la Junta prescindirá de todos los objetos de su inversion, y solo atenderá á las fuerzas ó fortunas de los que deben contribuirle, puesto que si escediese de ellas, seria necesariamente ruinoso;" y ordenaba á la Junta, "que no llegara al máximo á que pudiera subir la contribucion, á fin de que los capitales que producen la renta nacional crezcan mas y mas cada dia, y que creciendo á par de ellos la renta de la nacion, pueda aumentarse la renta del Estado sin perjuicio de aquella..." No sin razon se cuenta ya entre los grandes hombres á Tovellanos, y el pais entero escucha su nombre con respeto y cariño; porque si fué notable por su vasto saber, lo fue mas por su amor á la Patria, por la honradez y consecuencia con que procuró aplicar los buenos principios á la gobernacion del Estado, aun en los tiempos mas calamitosos de la invasion francesa y la guerra contra el coloso del siglo.

Los tiempos presentes son mas á propósito para plantear y desarrollar los buenos principios, y aun lo

exijen imperiosamente. Comprendiéndolo así el Gobierno de S. M. y las Cortes, han hecho considerables ahorros en los gastos; pero no siendo suficientes, lejos de moderar han subido de punto las contribuciones, y sobre todo la de hipotecas. Así, con remedios cáusticos, y lenitivos ineficaces, el mal crece desmesuradamente, y los lamentos del enfermo son mas intensos, mas críticos, aunque mas débiles. Antes nos quejábamos todos de que nos hacian pagar a la moderna, estando acostumbrados a hacerlo a la antigua: ahora los ricos se quejan de las enormes exacciones con que tantas cosas útiles pudieran emprender; las clases medias se quejan de que tienen que privarse de muchos gozes, comodidades de la vida, y exigencias sociales; los pequeños propietarios, que componen la inmensa mayoría, se quejan de su extremada miseria, de que se ven obligados con harta frecuencia a vender sus mejores prendas, sus animales y aun los mismos predios, o de que no encuentran quien les compre ni les fie. Lejos de haber exageracion en esto, es muy poco lo que se sabe de lo que pasa. Si todo se publicara, caso de que bastaran a ello las columnas de los diarios, el brillo de la Corte y de las grandes capitales no deslumbraria a tantos hombres públicos, y el estado crítico del pais seria mas conocido. Ojala se esfuercen para hacerlo conocer y pedir remedios eficaces los amigos del pais, correspondiendo así a su honroso título, y dando nuevas pruebas del valor con que estas sociedades, desde que las fundó el Rey D. Carlos III, han representado contra todos los sistemas e instituciones perjudiciales. Debemos la verdad a los Reyes y a los Go-

biernos; y la verdad, por amarga que sea, no puede menos de ser bien acogida en las regiones del poder, cuando no se esgrime como arma de partido, cuando no se lanza como proyectil que derribe monumentos seculares, sino como luz que muestre la profundidad de los escollos, y guie por el mejor camino. Animados de este espíritu, demostremos á los poderes supremos los males que causa el impuesto hipotecario: y en cuanto se hayan convencido de su gravedad, aplicarán con decisión los remedios, que son muy conocidos: la supresion total del impuesto, ó cuando menos de todo lo que tiene de exagerado é inhumano; y la reduccion de los gastos públicos, de modo que alcancen á cubrirlos con contribuciones ajustadas á las reglas inflexibles de la ciencia económica. Para esto último no hay necesidad de desatender ningun servicio, ni mucho menos las grandes mejoras de que el país carece, sino de simplificar las leyes, y ajustar á los buenos principios los reglamentos, los ramos todos de la gobernacion y admón. del Estado; tener pocos empleados, honrados, inteligentes, ce losos; conservarlos mientras cumplan bien, ascenderlos por escala, darles recompensas honorificas, y solamente retirarlos pecuniarios á los necesitados que se inutilicen; y castigar pronta y severamente las faltas de toda especie. Esto es lo que hacen los buenos padres de familia, los jefes de las casas de comercio, aun de las que giran al año mas millones que importan las rentas de algunos Estados; y así, mirando por la casa pública lo mismo que por las propias, con un sistema de sencillez, claridad, prontitud, economia y justicia, no hay necesidad de impuestos vejatorios, y prosperan

las naciones como las familias y las demas sociedades.

¿Y como se puede simplificar el sistema hipotecario vigente?

Como se aplicaran aquellos principios o teorías generales al asunto de que se trata, mejor que en la reciente ley? Para contestar á estas preguntas, consignaré antes dos hechos igualmente notorios: el uno, la bondad incuestionable de los principios cardinales de la ley, la especialidad y la publicidad, que son las mejores garantías de la propiedad inmueble: el otro, el cúmulo de gastos y dilaciones que sufre todo el que tiene que intervenir en contratos relativos á bienes inmuebles; gastos de papel sellado, escrituras, copias, testimonios, legalizaciones, anotaciones preventivas, reclamaciones, reformas de defectos, inscripciones definitivas, y dilaciones interminables para todo eso, y para tanto documento y requisito como se exige. Algunas veces estos males serán mayores, por la tendencia funesta de interpretar las leyes y reglamentos en el sentido mas vejatorio, de aplicarlas con la mayor dureza; mas por prudentes y equitativos que sean los Notarios y los Registradores, no hay duda de que el sistema es complicado y costoso. Yo creo que se purgaria de ambos defectos, y se conservaria lo bueno que tiene, promulgando una nueva ley, arreglada á las siguientes

Bases:

- 1.^a Todo prelio tendrá su título de propiedad talonario y duplicado: un ejemplar en poder del prop.^o, otro en el libro de registro que llevara el notario de la demarcación D.

- 2.^a Cada título tendrá por cabeza su número, la descripción exacta del predio, de sus derechos y servidumbres, y el nombre del dueño, expresando si está en el pleno goce de sus derechos civiles, o sufre alguna interdicción relativa á sus bienes, y refiriéndose al título anterior.
- 3.^a Toda traslación de dominio, imposición o liberación de gravamen, o novedad en las facultades del propietario, se hará constar con muy pocas palabras en el título duplicado; y sobre lo que exceda de las palabras esenciales se otorgará escritura, á la cual o á otros comprobantes se referirá la inscripción.
- 4.^a Para inscribir las enajenaciones, gravar ó redimir en vida, bastará que el propietario y el adquirente ó sus apoderados comparezcan ante el notario registrador y dos testigos.
- 5.^a Para hacer esto ó las adjudicaciones por causa de muerte, bastará la comparecencia del apoderado testamentario, ó de los herederos, ó la intervención del Juez.
- 6.^a El anotará los embargos, desembargos, interdicciones, rehabilitaciones y ventas judiciales en los títulos del propietario, cuando se ocupen; y siempre bastará la anotación q.^a con su mandamiento haga el registrador. Cuando solo se trate de mayoría ó minoría de edad, de ser hijo ó padre de familias, ó de otro hecho que no requiera la intervención judicial, bastará la presentación de la correspondiente partida ó documento auténtico.
- 7.^a Para reunir varios predios en uno ó para dividirlos, se cancelarán y archivarán los títulos, expidiendo otros nuevos; y para restituir dichos predios á su antiguo estado, se archivarán los títulos nuevos, restableciendo los antiguos.

- 8.^o El título que presenta el propietario es digno de entera confianza, cuando contiene las mismas inscripciones que su talon: el registrador se prestará gratuitamente al cotejo, siempre que se le pida; y cuando encuentre mas inscripciones en el talon, las añadirá en el título portátil.
- 9.^o El que perdiere un título, ó no consiguiera que se le entregue, podrá obtener que se cancele el talon, y se le expida un título nuevo: cuando parezca el anterior se cancelará y archivará tambien. Estos gastos los satis hará el que pida, sin perjuicio de la indemnizacion á que tenga derecho.
- 10.^a Si por incendio ú otra causa pereciere un registro, se abrirá otro con arreglo á los títulos portátiles que se vayan presentando y cancelando. Estos costos serán de cargo del registrador, con derecho de indemnizacion contra el causante, sin perjuicio de la pena que mereciere; pues aun las faltas mas leves en el cumplimiento de esta ley, han de tener prefijada su pena. Los interesados en las anotaciones que constaban solo en el registro perdido, tendrán un término para reproducirlas.
- 11.^a Los tribunales ordinarios que conocen de las cuestiones sobre derechos reales, conocerán de las relativas á las anotaciones que olean hacerse, y á la validez de las hechas; y segun sus sentencias ejecutorias, se cancelarán las inscripciones anteriores, y se harán las nuevas que correspondan.
- 12.^a Los derechos de las transferencias de dominio & C.^o serán regulados por arancel, segun el poco trabajo que proporcionarán en lo sucesivo; y cuando las fincas sean de muy escaso valor, se rebajarán los derechos, para que

nunca excedan del 1 p/o.

Con estas bases sobra para que se comprenda todo mi sistema, En la esencia es el mismo que se observa tantos años ha en las sociedades mercantiles por acciones; el mismo que despues se ha aplicado á la propiedad y transferencia de las acciones de sociedades mineras, sin que á pesar de la grandísima importancia que suelen tener esos intereses, esas propiedades, hayan ocurrido inconvenientes de ningun género, ni los legisladores ni los asociados dejan de estar satisfechos de tan fecundas innovaciones. Si la que propongo fuera adoptada por esta Sociedad, apoyada por las de mas del reino, reclamada por la opinion pública, acogida por las Cortes y sancionada por la Corona, los resultados serian de grande importancia: se acreditaria instantaneamente, y con seguridad completa, la ~~propiedad~~ nencia y libertad de un predio; seria muy facil y barato hipotecar, vender, y disponer en cualquier sentido, de los bienes inmuebles; estos no se verian expuestos á tantos pleitos, ni sujetos á tantas trabas y gastos como anulan sus ventajas; al paso que los notarios registradores trabajarían mucho menos, despacharían y ganarían más: los predios rústicos y urbanos serian más buscados por el capital, más beneficiados, aumentarían de valor por ambos conceptos; y creciendo la riqueza inmueble de los individuos, que es la riqueza más sólida, la menos expuesta á los vaivenes de la fortuna, crecería en la misma proporción el impuesto territorial, y este aumento no solo sería justo, sino también el barómetro del progreso de tan importante riqueza nacional.

Y si en los demas ramos de la gobernacion y Administracion del Estado se adoptaran reformas analogas, abandonando por completo añejas rutinas o modernos abusos, y acomodandololo todo sin contemplacion de ningun genero a las reglas de la justicia y economia mas severa, al interes y beneficio general, cosa en verdad muy facil; el progreso en los demas ramos de la riqueza seria portentoso, los extranjeros no nos mirarian mas con desden; llevariamos a muchos de ellos las ventajas propias del ingenio y sobriedad de los habitantes, del suelo fértil, del clima benigno y la situacion peninsular; y lo que es mas importante aun, tras de este progreso material vendria el progreso moral, porque satisfecho el pais con los resultados de su buena administracion, los descontentos serian muy pocas, los conspiradores no tendrian pretextos con que atacar a los incautos; y España, donde tanto abundan todavia elementos de riqueza y de orden mal aprovechados, en vez de ser el pais de la empleomania, de los partidos y fracciones, de la agitacion incesante y de las luchas sangrientas; seria por el contrario, mas que lo fue en otras épocas, el puerto de refugio de la paz, y de las artes amigas de la paz, y de los hombres pacificos que con tanta frecuencia se ven y se verán obligados a emigrar en Europa y América).

La antitesis es tan vital y suprema, y estamos por desgracia tan expuestos a caer en lo mas profundo de los abismos de su primer extremo, que el patriotismo no permite ocultar ni disfrazar la verdad. Yo la digo como la siento, y asi correspondo a la

confianza con que tanto me habeis honrado, encomen-
dándome el informe de un asunto tan árduo y tras-
cendental. Si vosotros viereis la verdad lo mismo q.
yo, el patriotismo os dará aliento para proclamarla,
para proponerla á las demas Sociedades de amigos
del pais, á las Cortes del Reino, al Gobierno de
S. M. Así correspondereis á vuestra institucion be-
néfica, é imitareis ejemplos ilustres, siempre bende-
cidos en la memoria de los pueblos, y honrados en
los anales de la historia y de las ciencias políticas
y económicas, aunque no sean coronados de buen
éxito.

Almeria 13 Agosto de 1867.

Juan de Mata Garcia

