

AL/F.-2-18

INFORME
SOBRE
EL IMPUESTO Y REGISTRO DE HIPOTECAS
Y LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD,
PRESENTADO
Á LA SOCIEDAD ECONOMICA
DE AMIGOS DEL PAÍS DE ALMERÍA.



ALMERIA. 1867.
Establecimiento Tipográfico de D. Mariano Alvarez,
IMPRESOR DE CÁMARA DE S. M.
Calle de las Tiendas, número 19.

INFORME

**SOBRE EL IMPUESTO Y REGISTRO DE HIPOTECAS
Y LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD,**

PRESENTADO

**Á LA SOCIEDAD ECONÓMICA DE AMIGOS DEL PAÍS
DE ALMERÍA,**

en sesion de 16 de Noviembre de 1867,

**POR SU SÓCIO DE NÚMERO
EL SEÑOR DON JUAN DE MATA GARCÍA.**



ALMERIA. 1867.

Imprenta de D. Mariano Alvarez y Robles,

impresor de Cámara de S. M.

Calle de las Tiendas, número 19.

INFORME

SOCIEDAD ECONOMICA DE AMIGOS DEL PAIS
DE ALMERIA.

*En sesion de esta fecha se acuerda la impresion
del presente informe.*

Almeria 16 de Noviembre de 1867.

El Secretario general,

MIGUEL RUIZ DE VILLANUEVA.

CUMPLIENDO con la debida eficacia el honroso encargo que me ha conferido la Sociedad en su anteproxima 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 Almería 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 solidéz, es un axioma, un principio inconcuso de economía 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 artículo 6.º de la Constitución política de España ; y los bienes que resultan de la observancia de esta base constitutiva , cuando se cuida también de moderar las contribuciones , son nada menos que la conservación y el mas rápido progreso de las naciones.

El contraprincipio está pues , tanto en exigir contribuciones excesivas , como en imponerlas sobre el capital , que 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 sábio 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 recaudación. Lo demuestra cumplidamente la exposición de Málaga, bajo su punto de vista de los plazos y las multas ; empero este vasto negocio ofrece otros del mayor interés, dignos de fijar la atención 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 inscripción en el registro.

El impuesto sobre las herencias gravita mas indeclinablemente sobre el capital que el de las com-

pras , por que 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 raices , los cuenta muy escasos para las necesidades de la vida , y quedan en la situacion mas apurada , mas afflictiva, despues de la inmensa pérdida de una persona querida, quizá la mas necesaria ; y en tal situacion , aunque la viuda ó el hijo se encuentren con la salud muy quebrantada , necesitados de reposo , consuelo y distraccion , 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 próroga que se alcanza sometiéndose á un recargo de 6 p^oo.

Las escenas lamentables que este sistema produce generalmente en las familias , cuando no es tambien principio de su ruína , 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 las ocultaciones , y por consiguiente el de vigilar las casas en aquellos momentos de confusion y consternacion que preceden á la muerte del padre ó de la madre , el de perseguir lo que se denuncie como furtivamente extraido , el de sobrellavar habitaciones apenas exhale el paciente su último aliento , el de escudriñar los libros y correspondencias del comerciante , los armarios, baules y escritorios , hasta el último secreto de la familia y del hogar , en los dias críticos del mas amargo duelo : esto es horriblemente inhumano. Habrá viudas y huérfanos que maldecirán el lujo y despilfarro de la civilizacion moderna , y envidiarán la sencillez de los tiempos antiguos ; y habrá funcionarios que no podrán reprimir la compasion , y se avergonzarán de cumplir estrictamente su odioso encargo.

La humanidad pues , la justicia , la buena economía , el derecho público y privado , aconsejan , reclaman , ordenan , exigen , que se supriman unos impuestos tan violentos , vejatorios , ruinosos y repugnantes. Para sostenerlos , solo puede invocarse la necesidad de recursos con que sufragar los gastos públicos , la insuficiencia de los otros impuestos ; pero el citado economista demuestra muy sábiamente , que «Por necesarias que sean las contribuciones, de-

»ben ser impuestas con la mayor circunspeccion y la
 »economía mas severa , porque hacen sufrir grandes
 »privaciones y grandes trabajos al mayor número de
 »los contribuyentes , y porque si exceden de lo estrictamente necesario , son muy perjudiciales á la produccion : » Otro economista español habia dicho mucho tiempo antes : que «El estar pobre la Real Hacienda, fuente que debiera ser muy opulenta, segun las muchas y excesivas cargas de tributos , no es falta de las contribuciones , culpa sí de las muchas sangrías que hacen manos por do pasan ; y sin quitar la causa, aunque la tierra brotase plata , sería imposible no estar cada dia el real patrimonio en mayor empeño , y los vasallos sin tener que empeñar.»

El uno y el otro , y todos los economistas , tanto en España como en el extranjero , al tratar de este importantísimo asunto , no hacen mas que insistir , con la vehemencia que requieren los tiempos y las desastrosas experiencias , en la profunda máxima que nos legó la sábia antigüedad de Oriente: *Optimum vegetigal parsimonia*. Esa es la voz poderosa de la ciencia económica , que resuena perpétuamente en los oídos de los Gobiernos , de los pueblos y las familias. A los que no la sigan , creyendo que es una teoría irrealizable en la práctica , les recordaremos aquellas palabras de los respetables magistrados que en 1595 fueron encargados de mejorar el estado de la Real Hacienda. «El medio mas eficaz , decian , de beneficiar y aumentar la Hacienda , consiste en enriquecer á los vasallos , porque de las piedras no se puede sacar aceite ; y aunque parezca que con nue-

»vas contribuciones se aumenta el fisco , es al contrario»... Admiramos pues el buen juicio de nuestros magistrados , en una época en que los conocimientos económicos no se habian formulado en cuerpo de ciencia ; y admiremos tambien el celo que les animaba en favor de los pueblos , y la entereza con que decian la verdad , no á Ministros que hoy son y mañana desaparecen , sinó al mismo Rey , en la plenitud de su poder. Y si se quiere otro testimonio práctico mas reciente , de persona mas conocida , y aun de renombre europeo , citaremos el del Illmo. Jovellanos , y no de cuando escribía el inmortal informe sobre la ley agraria , que la Sociedad Económica de Madrid elevó al Real y Supremo Consejo de Castilla ; sinó de cuando era individuo de la Junta Central de Sevilla , y Presidente de la Comision de Córtes , y dictaba sus sábias Instrucciones á la Junta especial de Hacienda. Decia en ellas : «Lo primero »que debe determinar la Junta es el cuanto de la renta pública , ó lo que debe contribuir la nacion para »componerla ; y para determinar el máximo de este »cuanto , 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 »excediese de ellas , sería necesariamente ruinoso : »y ordenaba á la Junta «que no llegára 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 Jovellanos,

y el país entero escucha su nombre con respeto y cariño ; porque si fué notable por su vasto saber , lo fué 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 exigen imperiosamente. Comprendiéndolo así el Gobierno de S. M. y las Córtes , 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 á la moderna , estando acostumbrados á hacerlo á 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 goces , 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 á vender sus mejores prendas , sus animales y aun los mismos prédios , ó 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 publicára , caso de que bastáran á ello las columnas de los dia-

rios, el brillo de la Corte y de las grandes capitales no deslumbraría á tantos hombres públicos, y el estado crítico del país sería mas conocido. Ojalá se esfuercen para hacerlo conocer y pedir remedios eficaces *los Amigos del País*, correspondiendo así á 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 é instituciones perjudiciales. Debemos la verdad á los Reyes y á los Gobiernos; 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 guíe 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 decision 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 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 administracion del Estado; tener pocos empleados, honrados, inteligentes, celosos; conservarlos mientras cumplan bien, ascenderlos por

escala , darles recompensas honoríficas , y solamente retiros 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 gefes 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 cosa pública lo mismo que por las propias, con un sistema de sencilléz , claridad , prontitud , economía y justicia , no hay necesidad de impuestos vejatorios, y prosperan las naciones como las familias y las demas sociedades.

Y ¿ cómo se puede simplificar el sistema hipotecario vigente? ¿Cómo se aplicarán aquellos principios ó 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 Registrado-

res , no hay duda de que el sistema es complicado y costoso. Yo creo quo se purgaría de ambos defectos, y se conservaría lo bueno que tiene , promulgando una nueva ley , arreglada á las siguientes

BASES.

1.^a Todo prédio tendrá su título de propiedad talonario y duplicado : un ejemplar en poder del propietario , otro en el libro de registro que llevará el Notario de la demarcacion.

2.^a Cada título tendrá por cabeza su número, la descripcion exacta del prédio , de sus derechos y servidumbres , y el nombre del dueño , expresando si está en el pleno goce de sus derechos civiles , ó sufre alguna interdiccion relativa á sus bienes , y refiriéndose al título anterior.

3.^a Toda traslacion de dominio , imposicion ó liberacion de gravámen , ó 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 ó á otros comprobantes se referirá la inscripcion.

4.^a Para inscribir las enagenaciones , 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 apo-

derado testamentario , ó de los herederos , ó la intervencion del Juez.

6.^a El anotaré los embargos, desembargos, interdicciones , rehabilitaciones y ventas judiciales en los títulos del propietario , cuando se ocupen ; y siempre bastará la anotacion que con su mandamiento haga el registrador. Cuando solo se trate de mayoría ó minoría de edad , de ser hijo ó padre de familia , ó de otro hecho que no requiera la intervencion judicial , bastará la presentacion de la correspondiente partida ó documento auténtico.

7.^a Para reunir varios prédios en uno ó para dividirlos , se cancelarán y archivarán los títulos, expidiendo otros nuevos ; y para restituir dichos prédios á su antiguo estado , se archivarán los títulos nuevos , restableciendo los antiguos.

8.^a 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.^a 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 satisfará 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 de-

recho 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 deban hacerse, y á la validéz de las hechas ; y segun sus sentencias ejecutorias, se cancelarán las inscripciones anteriores, y se harán las nuevas que corresponda.

12.^a Los derechos de las transferencias de dominio, etc., 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 por 100.

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 dejen de estar satisfechos de tan fecundas innovaciones. Si la que propongo fuera adoptada por esta Sociedad, apoyada por las demas del reino, reclamada por la opinion pública, acogida por las Córtes y sancionada por la Corona, los resultados serian de grande im-

portancia : se acreditaría instantáneamente, y con seguridad completa, la pertenencia y libertad de un prédio ; sería muy fácil y barato hipotecar, vender, y disponer en cualquier sentido, de los bienes inmuebles ; estos no se verían expuestos á tantos pleitos, ni sugetos á tantas trabas y gastos como anulan sus ventajas, al paso que los Notarios registradores trabajarían mucho menos, despacharían y ganarían mucho mas : los prédios rústicos y urbanos serían mas buscados por el capital, mas beneficiados, aumentarían de valor por ambos conceptos ; y creciendo la riqueza inmueble de los individuos, que es la riqueza mas sólida, la menos expuesta á los vaivenes de la fortuna, crecería en la misma proporcion el impuesto territorial, y este aumento no solo sería justo, sino tambien el barómetro del progreso de tan importante riqueza nacional.

Y si en los demas ramos de la Gobernacion y Administracion del Estado se adoptáran reformas análogas, abandonando por completo añejas rutinas ó modernos abusos, y acomodándolo todo sin contemplacion de ningun género á las reglas de la justicia y economía mas severa, al interés y beneficio general, cosa en verdad muy fácil ; el progreso en los demas ramos de la riqueza sería portentoso, los extranjeros no nos mirarian mas con desden ; llevaríamos á 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 país con los resultados de su buena Adminis-

tracion, los descontentos serian muy pocos, los conspiradores no tendrian pretextos con que alucinar á los incautos; y España, donde tanto abundan todavia elementos de riqueza y de orden mal aprovechados, en vez de ser el país de la empleomanía, de los partidos y fracciones, de la agitacion incesante y de las luchas sangrientas; sería por el contrario, mas que lo fué en otras épocas, el puerto de refugio de la paz, y de las artes amigas de la paz, y de los hombres pacíficos que con tanta frecuencia se ven y se verán obligados á emigrar en Europa y América.

La antitesis es tan vital y suprema, y estamos por desgracia tan expuestos á 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 así correspondo á la confianza con que tanto me habeis honrado, encomendándome el informe de un asunto tan árduo y trascendental. Si vosotros viéreis la verdad lo mismo que yo, el patriotismo os dará aliento para proclamarla, para proponerla á las demas Sociedades de Amigos del País, á las Córtes del Reino, al Gobierno de S. M. Así correspondereis á vuestra institucion benéfica, é imitaréis ejemplos ilustres, siempre bendecidos 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.

Almería 13 de Agosto de 1867.

Juan de Mata Garcia.

