

CREDITO AGRICOLA

CATASTRO

He atribuído su formación a las Cámaras Agrícolas, subsanando y corrigiendo el grave error de la ley de 1906 y del decreto de la Dictadura del 25, en cuanto lo consideran como obra exclusivamente estatal y fiscal, siendo eminentemente agrícola, social e hipotecaria, y sitúan las oficinas de su conservación lejos de los lugares a que se refiere, en las capitales de provincia, como técnica exclusiva de los Ingenieros agrónomos.

Tal error anula sus ventajas, retrasa su formación y desvirtúa sus fines.

El Catastro debe ser el mapa exactísimo del territorio nacional, dividido en partidos judiciales; como tal mapa, debe ser fiel expresión de las notas características de todas las fincas rústicas de los términos municipales, relativas a la clase de terreno, a sus cultivos, riegos, arbolado, plantaciones, situación, clima, valor en renta, valor en venta, distancia que le separan de las poblaciones de las carreteras, de las estaciones ferroviarias, de las mejoras agronómicas aconsejables en ellas, a su dominio, a sus gravámenes; y para formar en tales condiciones de utilidad el referido catastro se requiere la colaboración constante de los Ingenieros agrónomos, de los topógrafos, de los agricultores, de los propietarios, de los Registradores y Notarios.

Es preciso que cada adquisición de una finca se estudie desde su aspecto económicosocial y se deniegue la cédula territorial de ella, por el Estado, en los casos de minimifundios o latifundios que la conviertan en dañosa para el pueblo y para su propietario.

Es necesario que cada finca tenga su plano, expresivo de

todas las circunstancias mencionadas, y se acabe para siempre el equívoco actual de que existan tales fincas sin correspondencia efectiva con una determinada extensión de terreno.

Es la única solución clara del problema hipotecario, que no haya dueño, que no haya titular de derechos reales sin que su derecho esté representado en un título, en una cédula territorial que contenga tal plano, tal mapa catastral de su finca.

Es preciso que esa cédula, ese título, ese mapa, haciendo tangible el derecho real o de dominio, que exprese, adquiera sustantividad y pueda pignorar como se pignora el papel del Estado, y se pignoran las pólizas de seguros, y se transmita su posesión mediante endoso.

Es esencial que nadie pueda adquirir, ni enajenar, ni gravar, ni hipotecar, ni pignorar bienes inmuebles ni derechos reales sin la posesión y exhibición de la cédula territorial que los expresen.

Para conseguirlo se requiere que haya un organismo encargado de formar, con todas sus características, la cédula territorial; este organismo debe ser la Cámara Agrícola, en cuanto, como hemos visto en el artículo anterior, está situada cerca del territorio a que se refiere, se integra por personas conocedoras de las circunstancias reales, agrícolas de las fincas; es la única capacitada para determinar su valor y cumple el fin social de intervención en las transmisiones de la propiedad.

La tramitación o funcionamiento de las Cámaras en el Catastro, en todos aquellos distritos donde rija el avance de él, sería de acuerdo con las siguientes normas:

El propietario que pretendiera la enajenación o gravamen de una finca rústica comprendida dentro del territorio de la Cámara, solicitará de ésta que le expida su cédula territorial, señalando, a tal efecto, el pueblo, el polígono y el número con el que figure en el avance.

Acompañará la escritura o título de su dominio, la certificación registral que lo compruebe y exprese las cargas, gravámenes o derechos que le afecten.

Si no tiene título inscrito, consignará la forma de su adquisición, acompañando las pruebas documentales de ella; expresará los linderos, actuales cultivos a que la dedica, mejoras de que sea

susceptible, distancia a carreteras o caminos, estaciones y pueblos; el valor en que la estima en renta y en venta, y entregará la cantidad que se determine para los gastos del reconocimiento.

En un plazo brevísimo, y por el orden riguroso de presentación, el perito agrícola formará el plano de la finca, en papel tela, con citación de los dueños de todas las fincas colindantes, e indicará si son o no exactas las condiciones de ella indicadas por el propietario.

La Cámara Agrícola, cuando no se suscite contienda previa, consultará con el Letrado asesor de la misma, examinará el expediente y, oyendo, en el caso de no existir titulación registral, a los propietarios colindantes, o, en el caso de ausencia, a los más inmediatos y al Fiscal municipal, acordará expedir o no la cédula territorial, teniendo también en cuenta si reúne las condiciones económicasociales para constituir finca independiente; en dicha cédula fijará, bajo su responsabilidad, la exactitud de todas las circunstancias requeridas.

CORRELACION Y ARMONIA ENTRE EL CATASTRO, EL REGISTRO Y LA NOTARIA

Este problema, planteado desde ha tiempo, continúa pendiente de resolución, a pesar de los clamores que de ella hace la grave situación hipotecaria española.

Como la dificultad para obtenerla estriba en la deficiente formación del Catastro, si éste se efectúa en la forma expuesta por las Cámaras Agrícolas, las condiciones de esa correlación pudieran ser las siguientes:

A) Las escrituras referentes a inmuebles rústicos que se otorgaran en lo sucesivo exigirán necesariamente, para la descripción de la finca, la copia íntegra de la que respecto a ella exprese la cédula territorial. Esta cédula será nominativa, a favor del que transfiera o grave, declare o reconozca, o de su causante, en las de carácter sucesorio *mortis causa*.

B) El Notario, después del otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, o en las de división material, estampará un sello en la cédula territorial presentada, que exprese visiblemente su cancelación.

C) Las copias de dichas escrituras se expedirán por el Notario, sin previo requerimiento, a favor del adquirente de la finca y se presentarán, por sí o sus auxiliares, en el Registro de la Propiedad para su inmediata inscripción.

D) Esta inscripción no exigirá previamente la justificación del pago del impuesto de Derechos reales, cuya garantía la tiene muy bastante en la aplicación del Estatuto de Recaudación y Apremio.

E) El Registrador, tan pronto inscriba la referida escritura, lo comunicará a la Cámara Agrícola para su anotación marginal en el Catastro de la finca.

REFORMA DE LOS IMPUESTOS DE DERECHOS REALES Y TIMBRE

El impuesto de Derechos reales deberá ser progresional, lo mismo para los actos intervivos que *mortis causa*.

Su escala general pudiera ser :

Adquisiciones de fincas rústicas de valor inferior						
	a 1.000 pesetas.....			El	1	por 100.
De valor de	1.000 a 3.000.....			»	2	»
»	»	»	3.000 a 5.000.....	»	3	»
»	»	»	5.000 a 10.000.....	»	4	»
»	»	»	10.000 a 25.000.....	»	5	»
»	»	»	25.000 a 50.000.....	»	6	»
»	»	»	50.000 a 100.000.....	»	7	»
»	»	»	100.000 a 200.000.....	»	8	»
»	»	»	200.000 a 500.000.....	»	9	»
»	»	»	500.000 en adelante.....	»	10	»

* * *

Cuando la adquisición sea por herencia de parientes de la línea colateral, se aumentará a los tipos anteriores el 20, el 30, el 40, el 50 por 100, o sea el 10 por 100 por cada grado de parentesco civil que lo separe del causante ; si no existe ninguno, el aumento será el 100 por 100.

En las herencias de parientes de la línea recta, el aumento será del 10 por 100.

* * *

Las hipotecas, arrendamientos, anticresis, rentas vitalicias,

Hasta 5.000 pesetas devengarán.....	El 0,50 por 100.
Desde 5.000 a 25.000... ..	» 1,00 »
» 25.000 a 50.000.....	» 2,00 »
» 50.000 a 100.000.....	» 3,00 »
» 100.000 en adelante.....	» 4,00 »

* * *

El Notario practicará la liquidación de dicho impuesto, dando factura al obligado a su pago, para que lo efectúe en las oficinas recaudatorias de la Hacienda; en el mismo día enviará copia de ella a la Tesorería de Hacienda de la provincia.

Todas las matrices de las escrituras y sus copias, referentes a inmuebles rústicos, se extenderán en la misma clase de papel, con el timbre estampado o adherido, mediante pólizas del 1 por 1.000, de la cantidad o valor que expresen.

LUIS CÁRDENAS MIRANDA,
Notario.