



**BOLETÍN**  
DE LA  
**CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA**  
DE  
**GERONA**

AÑO VI

Febrero de 1926

NÚM. 25

**NÚMERO EXTRAORDINARIO**

Informe elevado por la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona a la Comisión que ha de reglamentar los recientes Decretos sobre nuevas reformas fiscales, y que esta Cámara de Gerona ha acordado hacer suyo.

EXCMO. SR.:

La Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Barcelona, al acudir a la información abierta acerca de los Decretos-ley de 1.º del actual encaminados a averiguar la riqueza imponible territorial, formula ante todo la más respetuosa y enérgica protesta por los daños que dichas disposiciones van a originar y por el que ha causado ya, protesta tan sincera que impediría cualquier colaboración en las reglamentarias anunciadas, si un instinto de salvación no impulsara a las clases por esta Cámara representadas a buscar el mal menor.

Entiende la Cámara que dichos Decretos, por muy bien elevadas que sean las miras que los han aconsejado deben íntegramente derogarse,

puesto que por ellos sólo se produce perturbación en fuentes de riqueza económica, sin resultado alguno para la justicia fiscal y para el Erario.

Se pretende con ellos salvar el momento en que nuestra Hacienda consume de 20 a 25 millones al mes en Marruecos, según declaración del Gobierno, siendo así que si alguna eficacia práctica tuvieran tales providencias no se conseguirán hasta transcurridos unos tres o cuatro años.

Pecan, además, del defecto de ser disposiciones de carácter adjetivo o procesal, que se anteponen a la reforma sustantiva o intrínseca de nuestra Hacienda. Pretenden declaraciones de riqueza para tomarlas por base de una nueva contextura del sistema tributario, con sorpresa tan trascendentales como el impuesto sobre el capital, cuando lo que se reclama por todos los economistas españoles consiste en un plan de ingresos científico, justo y protector, de la riqueza nacional para después acomodarle los preceptos adjetivos, procesales, reglamentarios, más adecuados, a su implantación y eficacia.

La Cámara quiere que la propiedad territorial tribute en la proporción debida. Désele ocasión para informar acerca de lo que debiera ser el Presupuesto que España demanda y expondrá un plan lógico y moderno de ingresos que substituya al actual, o sea el que nos trajo D. Alejandro Mon en 1845, sin más variantes que los injertos superstites de la reforma Villaverde.

Pero adelanta la Cámara para avalar sinceridad de su protesta que España necesita ahora dos programas de Hacienda.

Uno circunstancial, pasajero, para implantarse en 1.º de julio próximo, regir tres o cuatro años y cubrir las atenciones del Tesoro provocadas por la actuación en Marruecos, que podría obtenerse, como en todos los presupuestos de guerra, con el simple recargo de los impuestos más elásticos, principalmente de los indirectos, de los monopolios y de los servicios explotados por la administración.

En tanto se elaboraría y prepararía el otro, encaminado a lo que en rigor puede llamarse reforma tributaria, es decir, a la formación de nuevos moldes del Presupuesto, con equilibrada estructura y construyendo el sistema impositivo, como en todas las Haciendas progresivas con un impuesto sobre la renta, desdoblado si se quiere en especiales y otro complementario global, yendo a la *unificación de impuestos* (como en 1845). Alrededor de esos tributos básicos, cabrían cuantos siendo de fácil recaudación, corrigieran o enmendaran las deficiencias de aquéllos. Las Haciendas provincial y municipal debieran organizarse a base de participaciones en los impuestos de Estado, suprimiendo así más de dos terceras partes de su burocracia fiscal estéril.

Insistimos en que los preámbulos que comentan el articulado de aquellas flagrantes disposiciones, anuncian que del conocimiento de la riqueza imponible partirá la reforma tributaria. Si no fuese ésta la vez primera, sería la más notoria, en que antes se trazan las reglas de procedimiento en espera de lo substantivo que en ellas deba desarrollarse. Deséchese esa inversión ilógica, trácese el plan de ingresos, enfóquese uno siquiera de ellos para darle definitiva existencia y, después, derívense para cada sector tributario preceptos de reglamentación orgánica en los que se establezca el medio de descubrir la riqueza imponible acotada en cada uno. Pero no se desmerezca esa riqueza con el anuncio de graves daños, siendo uno de ellos ya la simple amenaza, para después quedar en suspenso, tal vez, la tentativa de reforma.

En el desgraciado caso de empeñarse el Gobierno en mantener la inversión antes señalada y en la imposibilidad material de combatir todos y cada uno de los contrasentidos dimanantes de la orientación y del texto de los aludidos Decretos-ley, con el anhelo de que la catástrofe y la confusión que se originarán limiten algo sus estragos y no fuerzen a la riqueza permanecer inactiva o buscar otros derroteros, sería necesario que el Gobierno atendiera algunos aspectos que pasaremos a presentar concisamente.

Pero en la línea que a la Cámara le corresponde, ofrecerá su máxima resistencia contra los tres absurdos más culminantes, a saber: *Declaraciones de valor, Denuncias y sanciones, Registro de arrendamientos.*

### DECLARACIONES DE VALOR

El Decreto-ley concediendo un plazo para que los propietarios de fincas rústicas o urbanas declaren los *verdaderos* (sic) valores en venta y en renta de aquéllas, no puede ni debe llevarse a la práctica:

1.º Porque la Administración de Hacienda, cuya red no pasa más allá de la capital de la provincia, carece de preparación, de material y de personal para recibir las declaraciones impuestas.

Mientras los expedientes de Registro Fiscal de edificios y solares constituyan polvorientos montones que en más o menos orgánica formación yazcan sobre el duro suelo de las Delegaciones, el mayor agravio que puede inferirse a las mismas es superponerles el aluvión de declaraciones que atropelladamente entrará antes de 1.º de abril. Y en cuanto a los funcionarios que con pundonoroso celo eviten que tales montones aparenten materia informe, indiscutiblemente ni aun doblando las cinco horas de trabajo diario que hoy soportan y gratificando el exceso como corresponde,

llegarán a contener la invasión de papel que arrolladora se desbordará por sótanos y desvanes de las indicadas oficinas. Tan sólo, alquilando el Estado legiones de temporeros, que en su día pasarán a más altos y estables grados jerárquicos, habrá manera de recibirse, aunque jamás organizarse, las múltiples declaraciones exigidas.

Y no imaginemos lo que ocurrirá en las Secretarías de Ayuntamiento, donde sobre las tareas ordinarias, sobrevengan las del flamante censo de la riqueza inmueble, con las innumerables consultas de los atribulados contribuyentes pueblerinos quienes de la lectura del Decreto-ley sólo sacarán una sensación de estupor.

Atiéndase, por otra parte, a que los contribuyentes más avisados no dejarán de exigir un certificado de las valoraciones dadas por los técnicos fiscales, para calcular si en ellas o por encima de ellas se esconde o no el tanto por ciento que se concede en el Decreto como margen de ocultación. El libramiento de tales testimonios acabará con el orden en las oficinas subtrayéndolas de toda labor útil durante muchos meses.

2.º Porque la declaración del valor tendrá que substituirse por otra tan pronto como acontezca una leve variante en los elementos que lo determinan y cómo éstos aparecen con frecuencia en los inmuebles, a no tardar el número de declaraciones con relación a una finca será tan agobiante que ni aun convirtiendo en Cuerpo de Hacienda la mitad de la población masculina del país, podrán registrarse, intervenirse y archivarse.

3.º Porque el Decreto-ley pretende, principalmente, obtener por métodos simplistas un improvisado Catástro rústico, para salvar de una vez, aunque mal, el fracaso del Avance que ha costado ya 100 millones de pesetas y se presupuesta en 300 su terminación en treinta años, para conseguir las más chocantes contradicciones en los coeficientes de los líquidos imponibles por provincia y el rápido envejecimiento de la obra en las primeras zonas sujetas al mismo. Así se da por perdido el gigantesco coste del Avance catastral, sin siquiera licenciar a cuantos pacientemente lo han ido elaborando.

Error que se agranda al medir con el mismo rasero lo rústico y lo urbano, ya que en cuanto a éste, allí donde existe *Registro fiscal de edificios y solares* las evaluaciones son bastante exactas, no porque los facultativos las calcularan sin exceso, sino porque a consecuencia de éste el valor de los inmuebles, como es natural, descendió en la inmensa mayoría de los casos, de suerte que han de inspirar menos confianza las de los contribuyentes que las de los citados técnicos, salvo explícita y previa confesión por el Gobierno de que sólo sirvieron éstos para encubrir y consentir las ocultaciones.

4.º Porque la declaración de *valor en venta*, será siempre falsa por representar un *imposible metafísico*. Venta supone dos cambiantes, dos términos de la relación, Uno de ellos, en el caso del Decreto, es conocido: el hipotético dueño oferente. El otro término es una incógnita: el comprador que no existe. Ningun precio de venta puede formarse sin la concurrencia de ambos; quienes obran impulsados al cambiar por inexplicables móviles psicológicos. Sólo cuando la tierra alcanza la calidad de mercancía y hasta cierto punto *precio corriente o de mercado*, lo que únicamente ocurre en la unidad de los solares de ciertas barriadas no urbanizadas junto a las grandes urbes, puede aquilatarse tal precio entre una máxima y una mínima probables, pero tampoco prejuzgarse unilateralmente el precio real.

El valor en venta de los inmuebles, depende de un modo primario de lo que el gran economista Wagner llama *conyuntura*. Es decir, un propietario venderá bien si por azar acierta que su disposición de venta sea conocida por quien en virtud de personalísimas circunstancias pretenda comprar un inmueble de las características del supuesto. Y venderá mal si esa casualidad no acontece.

Si fuese posible dar un valor en venta verdad, pocas horas después sería ya falso, puesto que la oferta o la demanda, el apremio de la necesidad, el tipo del descuento o del interés, el precio de los salarios o de los materiales, las tasas de alquiler, las variaciones en los impuestos y arbitrios, las trabas a la disponibilidad de las fincas, las complejidades administrativas, y hasta, las emisiones de Deuda Pública, la pureza de la judicatura, la actividad industrial, la política de clases, las corrientes socialistas, etc., etc., son factores imponderables que elaboran a cada instante pujas o mermas en los valores cualesquiera y, primordialmente, en los inmuebles.

Es más, el alza de valor en venta puede producirse por el simple descenso del valor de la moneda. Cuando con una peseta sólo puede adquirirse la mitad de lo que antes se compraba por media, indiscutiblemente se necesitarán dos para adquirir lo mismo. Si por factores internacionales, políticos, crediticios, fiduciarios o de mercado de los metales preciosos, baja el poder adquisitivo de la unidad monetaria, un inmueble apreciado justamente en un guarismo duplicará o centuplicará de valor, expresándolo en efectivo metálico depreciado, aun cuando la posición relativa del fondo en el océano de los valores siga siendo la misma. Mientras el Estado no cuente, como no cuenta, con Números Índices verdad correctores de los valores, nunca podrá discernir qué parte de la aparente alza o baja del valor en venta debe de imputarse al instrumento intermediario en el cambio.

No es admisible que en las declaraciones se obligue al propietario a consignar el valor en venta, jamás exactamente conocido, y el valor en renta, no actual sino *susceptible de producir*; la actual legislación reserva tal apreciación a los actos de comprobación del Registro fiscal practicados por los Arquitectos de la Hacienda.

## DENUNCIAS Y SANCIONES

Como que las ocultaciones serán inevitables, según lo antes dicho y aun contra la voluntad del propietario, el procedimiento del Decreto pondrá en vigor un extenso y triunfante régimen de denuncias, las que para el propietario vendrán a ser una especie de «Suerte o Lotería a la inversa». Ese régimen tendrá declarada toda la Propiedad en estado latente de expropiación forzosa, gravamen más considerable que el de todas las hipotecas, servidumbres y cargas que registra el derecho civil.

Los puntos de más exagerada injusticia que en esta materia contiene el Decreto, son éstos:

1.º El artículo 13, entrega un arma emponzoñada a logreros y a las *manos vivas* para que desde los entes administrativos menores aniquilen al contrario y extiendan el imperio del jefe político. Si así no fuere, sólo se explicaría ese privilegio que concede para expropiar inmuebles al servicio de Colonización y de Pósitos, a los Sindicatos agrícolas, de regantes, Comunidades de Labradores, Cotos Sociales de previsión y demás entidades análogas, allí donde se aceptara como la más excelsa forma de explotación, la que ha sumido a Rusia en la barbarie, o sea la explotación por la administración pública o por el Sindicato.

2.º Los derechos que confiere (arts. 20 y 21) a los propietarios colindantes para acudir a la subasta, derivará en semillero de reyertas y pleitos entre vecinos y los que autoriza a la *acción pública* para denunciar con sólo depositar el 10 por 100 del importe del tributo anual correspondiente a la riqueza oculta conducirán forzosamente al establecimiento de una nueva y lucrativa industria, favoreciendo la mala fe y que merecería, por lo menos, epígrafe en las Tarifas de la contribución industrial y de comercio: la del *denunciante profesional*, que pronto se convertirá en Agencia de *chantage* contra propietarios y que puede revestir todos los caracteres de la grande empresa capitalista.

3.º Al fijar (el art. 11) la indemnización en los casos de expropiación forzosa en favor del Estado por razón de utilidad pública destruye la noción de compra-venta pactada entre el particular y la colectividad. Recuerda el sistema de la desamortización civil y eclesiástica, eje de todos

los grandes conflictos políticos que España padeció durante el siglo XIX, consistente en el despoje previo y la limosna voluntaria al confiscado. Es inútil analizar como tal limosna se gradúa en dicho artículo, cuando la afección, salvo los pocos casos en que la tierra es mercancía y tiene precio de mercado, es el móvil que explica la razón de existencia y el mantenimiento de la mayor parte de la riqueza urbana.

4.º Olvida el Decreto que una inmensa parte de la propiedad urbana la forman las casas de campo, con sus corrales, porches, etc., tributando por urbana lo edificado y por rústica el territorio anexo. Por no decir siempre, en la mayoría de las ocasiones se ofrece la imposibilidad de acreditar dónde comienza el valor urbano y dónde el rústico, cuando el conjunto forma un todo, una orgánica economía, una *hacienda* como se dice usualmente para indicar la trabazón de todos los elementos sitios y muebles coadyuvantes a la empresa agrícola. Una casa de campo merecerá valor muy distinto si cuenta con las glevas o si se considera independiente de ellas: a éstas les ocurrirá lo propio según cuenten con lo edificado o no. Si se declara el valor de lo urbano, no se mencionará en la hoja declaratoria lo rústico y viceversa, por donde sucederá que unos propietarios estimen en mucho la casa y en poco las glevas, dando lugar inadvertidamente a que el colindante, siempre afanoso de extenderse, pida la subasta de las tierras (sin la casa, como es natural) que para él no desmerecerán de valor por contar con las construcciones de su predio como apoyo de la industria agrícola. Así la mala fe será colaboradora del Fisco, se desquiciarán multitud de centros productivos agrarios y se dejarán exhaustas de valor otras tantas edificaciones que fueron objeto de una declaración sincera.

Y con respecto a edificios industriales, correrían el grave peligro de ver desaparecer su industria al expropiárseles el edificio en que la ejerzan y también a ser asorbidas por otras empresas poderosas a las que molestara la concurrencia, en el mercado, de factores similares.

5.º El Decreto se ocupa celosamente del *premio del denunciante*, pero en nada de la cárcel de éste y de la indemnización al propietario que ha visto su finca lanzada a la subasta, con todos los daños y disgustos inherentes a ese trance, sin que del acto se consiguiera postura superior al valor declarado.

Viene a dar como *falsos, a priori*, todos los valores hoy oficiales, y en vez de exigir responsabilidades a los funcionarios que intervinieron en su fijación les premia encomendándoles (art. 9) la comprobación y revisión de las nuevas bases imponibles. Es de suponer que, en esas multas del cuarto al décuplo de las cuotas tendrán holgada participación como acicate de su probidad.

6.º Es una paradoja irritante que el art. 25, cuando tanto se ha hablado de reducción del Presupuesto de Gastos, obligue a consignar un nuevo capítulo de ellos, que forzosamente habrá que cubrir con el recargo de los impuestos, destinado a «adquisiciones en expropiación forzosa por ocultación de riqueza territorial».

## EL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS

Tal institución que más bien pudiera llamarse «Registro contra el arrendador», fué impugnada por esta Cámara en su informe de 25 de mayo de 1922, cuando trató de darle existencia don Francisco Bergamín.

Ahora, como entonces, insiste en pedir su total supresión fundándose en las siguientes elementales consideraciones:

1.ª No es posible admitir que leyes fiscales reglamentarias vulneren y reformen los principios generales del Derecho y las leyes civiles fundamentales. El art. 1254 del Código civil establece que: «*El contrato existe desde que una o varias personas consientan en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio—el contrato se perfecciona por el mero consentimiento*».

2.º La significación social que quiso entonces darse al Registro de arrendamientos o la que en tal sentido podría tomar en cualquier momento, como toda molestia que se imponga a la propiedad urbana, repercutirá en retraimiento del capital a las construcciones y en mayor intensidad del problema de la vivienda.

3.º La creación del Registro con fines tributarios allí donde exista Catastro rústico o Registro Fiscal constituye una inútil dualidad de funciones, funcionarios, gastos y resultados, en vez de aportar mejora de dichos Catastros.

4.º Es inicuo llegar hasta la anulación de los contratos verbales de arriendo siendo los únicos que pueden predominar en España a causa del analfabetismo y los que representan caballería, entereza y buena fe guardada, por encima de todos los formularismos oficinescos.

No basta que el art. 1.º, lefra d), aclare que para inscribir el arriendo verbal bastará acreditarse su existencia por declaración de ambas partes ante el Registrador de la Propiedad, puesto que si una de ellas no comparece será forzoso litigar en todas las instancias y casaciones con el pavoroso gasto de millares de pesetas debidas en costas judiciales. Y, en tanto, durante los años que curse el juicio, el arriendo, según el Decreto, será nulo.

5.ª Si el Registro tuviera por objeto la averiguación del producto



bruto de los inmuebles, anexo a el debiera crearse otro llamado de «Gastos, huecos y reparos» en el que se inscribiera cuanto los propietarios inviertan para conservar y mejorar las fincas. Aquilatar al céntimo las entradas sin hacer lo propio con los obligados o convenientes dispendios, es buscar deliberadamente el error en el producto neto. Estos se aprecian hoy por el procedimiento injusto de un tanto por ciento único, sintomático, aproximativo, de «huecos y reparos», sea cual fuere la naturaleza de la finca. Si se quiere forzar al máximo la declaración del ingreso bruto, también debe apreciarse al detalle cuanto deba deducirse del mismo para sacar la renta neta o líquido imponible.

6.<sup>a</sup> Los gastos que tal Registro ocasionarán a los arrendadores, aumentarán los generales que soportan las fincas, y, en definitiva, o irán a englobarse al precio de los alquileres si el mercado de viviendas y locales lo permite o se detraerán de las obras a ejecutar, con envejecimiento prematuro de las fincas y consiguiente merma de las mismas como riqueza nacional.

Por todo lo expuesto en el sucinto informe que antecede y por aquellos motivos y razones no mentados por ofrecer menor importancia ante la magnitud de los expuestos.

A. V. E. la Cámara ruega y suplica respetuosa y sinceramente.

Que aun siendo aspiración unánime de la Cámara la desaparición total de los repetidos Decretos de fecha 1.<sup>o</sup> del actual, en aminoración de los daños que a la Propiedad con los mismos se infiere, precisa se modifiquen algunos de sus artículos, suprimiendo por lo menos de los mismos:

a) La obligación de hacer declaraciones donde exista Registro Fiscal de edificios y solares, por resultar del mismo cuantos datos se pretenden con los Decretos de referencia. No puede variarse el sistema actual de contribución a base del procedimiento contradictorio entre la Administración y el propietario.

b) La acción pública para formular denuncias, dejándolas a la exclusiva competencia de los facultativos de Hacienda, sin participación de éstos en las multas.

c) Las apreciaciones del valor de afección para todos los casos de expropiación se substituirán por otras que no bajen del 25 por 100 y, siempre se tramitarán con arreglo a lo preceptuado en la Ley de Presupuestos del año 1922.

d) La participación de los denunciantes en los aumentos de cuota o en las multas.

En el improbable caso de no conseguirse la desaparición de este último extremo se consigne en los mismos:

e) Que los denunciantes tendrán que depositar el 50 por 100 en vez del 10 por 100.

f) Que el Registro de Arrendamientos únicamente inscriba contratos escritos de valor superior a 5.000 pesetas anuales.

g) Que se dé como definitiva la disposición transitoria de que no se exigirá inscripción en dicho Registro de los arriendos de fincas urbanas en Municipios que tengan formado su Registro Fiscal, por constar en los mismos de modo fehaciente la distribución de rentas.

Así lo espera de la justificación de V. E. la Cámara que suscribe.

Barcelona, 18 de enero de 1926.—*El Presidente*, JUAN PICH.—*El Secretario*, ANDRÉS GASSÓ y VIDAL.

Excmo. Sr. Presidente de la Comisión.

(Aprobado por la Cámara en sesión del día 16 de enero de 1926).

---

**Este número ha sido sometido a la previa censura**

---

## A los anunciantes:

En la Secretaría de la Cámara se admiten anuncios para este BOLETÍN, a los precios y con las condiciones siguientes:

### Por número

	<u>Para los anunciantes asociados</u>	<u>Para los no asociados</u>
	Pesetas	Pesetas
Página entera. . . . .	11	12
Media página. . . . .	6'50	7
Cuarto de página . . . . .	3'60	4
Octavo » » . . . . .	2'00	2'50

**Número mínimo de anuncios: TRES**

### Por año

Página entera. . . . .	50	60
Media página. . . . .	30	40
Cuarto de página . . . . .	15	20
Octavo » » . . . . .	10	12

Este BOLETÍN se remite a todos los propietarios de las fincas urbanas de esta ciudad, a todas las Corporaciones de la Provincia y a todas las Sociedades locales.

MINISTERIO  
DE CULTURA

