

19 Julio '21

Á LAS CÓRTESES.



El marques de Casa Pontejos, juntando á su interes particular el que le asiste como ciudadano español para desear la mayor equidad, el beneficio comun y la precision posible en la deliberacion y el cumplimiento de las reglas de conveniencia y de justicia, espone á la atencion suprema del augusto Congreso lo que le parece digno de tenerse presente en el examen de la memoria presentada á las Córtes en 3 de Abril próximo pasado por la Junta nacional del crédito público, con relacion á uno de sus puntos, de conocida trascendencia al bien general y á los privados intereses.

Se trata, honorables Representantes, del modo de enagenar las fincas de la nacion sobre las cuales se hallen impuestas cargas censuales, ó de una naturaleza semejante; cuestion muy importante y que se va á presentar con mas frecuencia por la celeridad que otras disposiciones simultáneas van á dar al cumplimiento de la ley de 1.º de Octubre de 1820, en el artículo 23 en que se ordena lo siguiente: "Todos los bienes. . . inmuebles de los monasterios, conventos y colegios que se suprimen ahora, ó que se supriman en lo sucesivo en virtud de los artículos 16, 17, 19 y 20, quedan aplicados al crédito público; pero sujetos como hasta aqui á las *cargas* de justicia que tengan, asi civiles como eclesiásticas."

Posteriormente, con fecha de 9 de Noviembre, se decretó la ley sobre pago de la deuda nacional; y en la lista de los arbitrios destinados á su amortizacion se comprendieron en el número 8: "Los bienes de los monacales suprimidos, y los de los demas conventos regulares estinguidos por la reforma."

Debia pues formarse ó suponerse una regla para la enagenacion de aquellas fincas de esta naturaleza que estuvieran gravadas con censos ú otras cargas de justicia. Y este trabajo se habia prevenido en el reglamento general aprobado por las Córtes con fecha de 3 de Setiembre del mismo año próximo anterior; donde bajo el número 4.º se dispuso lo que sigue: "Aunque las fincas que se vendan no se han de pagar con dinero, y sí precisamente con créditos contra el Estado, se harán las tasaciones por todo su valor actual en metálico, *sin baja de las cargas reales*, aun cuando las tengan, *pues estas han de quedar de cuenta de los compradores*, y bajarse del precio del remate el importe del capital que las corresponda, segun su naturaleza; cuya liquidacion se hará por las contadurías del crédito público de las capitales de provincia, luego que se halle concluso el expediente de subasta, para que pueda procederse con todo conocimiento á otorgar las escrituras de venta."

Á la verdad, en cuantos casos estuviera impuesta la carga real sobre una sola finca, la operacion era sencilla; y cualquiera que fuese el beneficio del comprador, en nada variaba la suerte del acreedor censualista. En la substancia se salvaba el principio legal que no tiene por bienes los de una persona moral ó física, hasta que se halla deducido el capital ageno. Lo difícil era combinar los intereses y derechos de uno y otro; y aun, en el espíritu de la regla, consultar hasta qué punto se podian hacer compatibles con aquellos las miras del legislador en esta operacion tan vasta del Estado.

Y por decontado, las razones de severa justicia exigen que no se disminuya ó debilite la hipoteca sin consentimiento del acreedor y en daño suyo. Todas las cosas terrenas estan sujetas á mudanzas: la tierra ó el edificio que es ahora bastante para sostener una pension, podria no serlo en otro dia: podrá recibir una declaracion de nulidad de la hipoteca, ó de otra carga antecedente: sobre el capital, por último, podrán acumularse costas y pensiones en cantidad bastante para que el prédio á que se ha reducido la hipoteca no sea suficiente á cubrir el importe de su deuda real. El censalista se hallaría entonces defraudado; y sería con tanta menos razon cuanto él ó su causante habian previsto la utilidad de tener mas hipotecas; y la habian asegurado en su contrata.

Por otra parte, es de un evidente provecho la posible liberacion de los bienes gravados con una carga real: á la manera que es de sumo interes que se acabe ó disminuya al mínimo posible este método ocioso de hacer producir los capitales, imponiéndolos perpétuamente y sin esperanza de aumento sobre fincas que otro posee y que acaso beneficia por sí mismo. Los difíciles y duraderos pleitos sobre reconocimiento, pago &c. de censos, se pueden y deben cortar en la raiz. Son tambien de grande consideracion para los fines de la legislacion política los medios de distribuir la propiedad de las tierras, de modo que se aumente lo posible el número de la clase agricultura, y que reciban el posible incremento las producciones que alimentan casi exclusivamente esta y las demas clases del Estado. Pero, en combinar estos objetos sin injuria, ó sea lesion del derecho de un tercero, está la justicia y la prudencia del legislador, y estos han sido los principios que han guiado en este capítulo al Congreso.

Ha sido pues digna de preverse esta cuestion reglamentaria por la Junta del crédito público en su citada memoria á las Cortes; y son dignas de notarse la segunda especie de las dudas á que hace referencia al folio 8. producidas, dice: "de que hallándose dichas fincas (nacionales) gravadas con censos y cargas comunes á toda la propiedad, presentaba grandes inconvenientes el modo de repartirlas," si habia de procurarse la division que prevenia el artículo 2.º del espresado reglamento de 3 de Setiembre. Veamos ahora cuál es el medio que propone la Junta para salir de este embarazo.

"Como la ley (dice en la nota número 2) es la protectora de las propiedades, á cuyo centro comun corresponden los censos y cargas formando una parte del dominio, no parecia justo obligar á los censuistas á dividir su accion contra varios deudores; pero siendo por otra parte todo censo una traba de la propiedad, que conviene destruir en lo posible: persuadida la Junta de que el aumento de las propiedades sin traba alguna es el verdadero fomento de la fortuna pública, ha creido conciliar los dos extremos, mandando: que si posible fuese, se dividiese la finca de modo que sobre una porcion sola gravitase toda la carga, y en tal caso se vendiesen las demas libres, y aquella solamente con la carga, con la precisa condicion de que quedase de tal modo asegurado el derecho de los censuistas, que se les cortasen perjuicios y ulteriores reclamaciones; de lo contrario que se vendiese *pro indiviso*."

Mas, si de venderse *pro indiviso* la finca no se cumplen los fines políticos de la ley, tampoco los fines de la justicia privada consienten, segun se ha demostrado, que sobre una porcion sola de la finca se situe la carga que se hallaba impuesta de concierto y legítimamente sobre todas sus porciones. No consienten todavia, como tambien se ha insinuado, que se reduzca á una sola finca la hipoteca censual cuando eran muchas las gravadas con esta garantia. La ley no podria retroactivamente privar ni ofender este derecho justamente adquirido. No

hay por consecuencia un medio que reuna la política á la justicia, como el de desatar el lazo que une el censo á la finca: que pone en un contacto enojoso y perjudicial al dueño de la propiedad y al censualista. Y aunque esta medida tan prudente como provechosa, pueda no tener lugar en algun caso, ó por la naturaleza de la propiedad comparada con el importe del censo, ó por la situacion en que se hallen respectivamente la voluntad y otras circunstancias del dueño y del censualista, podrá quedar el cumplimiento de la regla á la merced del acreedor censualista á quien corresponde sin duda el derecho de mudar ó de conservar la forma del capital de su crédito.

El que espone pertenece á la numerosa categoría que deseará esta nueva desvinculacion de los predios rústicos y urbanos, y al número que intente con algunos medios adelantar en público y particular beneficio los capitales que posee. Sin contar otros derechos de igual clase, sobre los bienes solamente que tenia el monasterio del Escorial, le corresponde el capital en censos hasta el importe de dos millones doscientos y cuarenta mil reales. Injusto sería obligarle á contentarse con dividir ni con reducir sus acciones de acreedor en perjuicio de la administracion propia de un buen padre de familias. Y por el contrario, adjudicándole aquella porcion de tierras gravadas con la hipoteca, que cubra su capital y réditos, se cumplirá su derecho, se liberará la propiedad adjudicada en pago, y sin que el comprador ni ninguno otro sienta perjuicio, la nacion quedará beneficiada.

Comun puede ser esto á un grande número de casos, y de desear es que á todos sea estensivo. Para lo cual juzga conveniente, y asi espera que lo decreten las Córtes:

1.º Que se autorice á la Junta nacional del crédito público á separar las fincas de un valor aproximado al importe del capital y pensiones de censos ú otras cargas reales impuestas sobre bienes de monacales y demas comunidades suprimidas, para adjudicarlas en pago á los acreedores censualistas ó dueños de estas cargas que lo soliciten; y en el caso que resulte alguna diferencia que no esceda del tercio del valor de la finca adjudicable, se indemnice de ella por medios convencionales entre el acreedor y el comisionado del establecimiento del Crédito.

2.º Que la tasacion de la finca que haya de adjudicarse en pago, se haga por la renta que produzca anualmente sobre una base de proporcion entre el capital impuesto á censo y sus réditos anuales; de manera que la renta líquida en predios, corresponda al importe de los réditos del censo; ó en defecto de esto, que se tase la finca por peritos nombrados respectivamente por las partes, y tercero por el juez en caso de discordia, dando la eleccion de uno ú otro método al acreedor censualista.

Las Córtes en su equidad y sabiduría sabrán mejorar estos artículos, ó substituir los que sean mas apropósito para salvar y combinar las intenciones de la legislacion y la política, que es el voto principal del exponente.

Madrid 19 de Junio de 1821.

