

160 años del nacimiento de la Ley Hipotecaria

IGNACIO BURGOS BRAVO

Decano de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Extremadura

La colaboración entre control de licitud (intervención notarial) y control de legalidad (calificación registral), nos trajo un sistema de seguridad jurídica que ha sido calificado por la mayoría de los tratadistas como uno de los más perfectos del mundo

En febrero se cumplieron 160 años del nacimiento de la Ley Hipotecaria. A su amparo se crearon los Registros de la Propiedad. Pero, ¿qué es el Registro de la Propiedad? ¿Por qué surgió? ¿Por qué sigue siendo tan importante 160 años después?

Desde antiguo, a medida que las distintas culturas y civilizaciones fueron admitiendo el derecho a la propiedad, junto con ese derecho surgieron nuevas situaciones y, con ellas, nuevas necesidades. Así, con la propiedad, surgió el tráfico jurídico y con este, a medida que los objetos del tráfico fueron adquiriendo más valor, la necesidad de seguridad jurídica y de publicidad de los derechos. La primera, la seguridad, para poder garantizar al que adquiriría que adquiriría bien, sin defectos de legalidad que pudieran poner en peligro su adquisición. La segunda, la publicidad, para que quien quisiera realizar un negocio sobre una finca, pudiera conocer puntualmente el alcance de los gravámenes que pesaran sobre ella y quien era el «propietario legal», capaz de contratar válidamente, sin asomo de dudas, sobre el inmueble a adquirir.

Desde tiempos inmemoriales, los distintos ordenamientos reaccionaron ante estas necesidades sociales. A modo de anécdota, resulta curioso comprobar como en los antiguos derechos germánicos se ordenaban grandes fiestas para los vecinos cada vez que se vendía un inmueble. Se recomendaba, dicen las fuentes, que a los niños asistentes se les dieran bofetones y se les tirara de las orejas («alapes donet et torquat aurículas») de modo que les resultara difícil olvidar y que se constituyeran en registros vivientes del negocio que habían presenciado.

Afortunadamente, con el avance de las culturas, se encontraron fórmulas menos bárbaras para resolver estas cuestiones.

Lo que interesa ahora destacar es que la seguridad jurídica no es un invento reciente. Es una necesidad sentida por la sociedad desde siempre, al punto que debe ser considerada como un pilar básico de cualquier ordenamiento y bien podríamos afirmar que más perfecto es un ordenamiento jurídico, cuanto mejor ha resuelto este problema.

En el derecho español, la solución llegó a mediados del siglo XIX con la publicación de la Ley Hipotecaria y la creación de una oficina nueva, llamada Registro de la Propiedad, dirigida, de forma exclusiva, a dar una respuesta definitiva a las cuestiones que venimos planteando. Con relación a las leyes que la precedieron, su exposición de motivos señalaba que «estaban condenadas por la ciencia y por la razón»,



IBARROLA

advirtiendo la necesidad de reforma «para dar certidumbre al dominio y demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de los usureros despiadados».

No quisieron sus inspiradores cambiar un derecho que nació en nuestra sociedad como expresión social. Y, por ello, respetaron el principio de que el derecho se desarrolla fuera del Registro, por las simples relaciones de los ciudadanos. Pero sí determinaron que, para que un negocio obtuviera la protección del Estado, debería cumplir una serie de requisitos. De ellos, por lo que trasciende a nuestros tiempos, podríamos destacar que optó, de forma contundente, por un sistema de titulación fehaciente. Además, sometió el control del acceso a la obtención de una calificación favorable del negocio por parte de un experto independiente, el registrador de la propiedad. Por último, protegía al que inscribía con presunciones (lo inscrito se presume legal y veraz) y, al que adquiriría basándose en los pronunciamientos del Registro, le otorgaba una posición inatacable.

Esa colaboración entre control de licitud (intervención notarial) y control de legalidad (calificación registral), nos trajo un

sistema de seguridad jurídica que ha sido calificado por la inmensa mayoría de los tratadistas como uno de los más perfectos del mundo, por su flexibilidad (respeto al derecho vivo) y por su eficacia.

Desde el punto de vista económico, el logro fue definitivo, por cuanto se creó el germen de un crédito territorial fuerte (aquel que se presta con garantía de bienes inmuebles). Eso permitió a centenares de miles de personas acceder a una vivienda en propiedad, obtener crédito para el mantenimiento y progreso de sus negocios y actuar en el mercado inmobiliario sin temores ni dudas.

No significa esto que el Registro de la Propiedad siga siendo igual que en 1861. A lo largo de estos 160 años, sin renunciar a ninguno de los principios que lo inspiraron, ha sabido reinventarse y adaptarse a los tiempos, llegando a ser, sin duda, una oficina capaz de afrontar los retos que el futuro nos impone.

Pero hoy quiero solamente rendir homenaje a aquellos juristas eminentes que crearon las bases de lo que tenemos hoy. Sirvan estas líneas de agradecimiento por lo que nos dieron. No deja de ser una gran suerte para nuestra sociedad que estuvieran ahí.

A lo largo de estos 160 años, sin renunciar a ninguno de los principios que lo inspiraron, ha sabido reinventarse y adaptarse a los tiempos, llegando a ser una oficina capaz de afrontar los retos que el futuro nos impone