

# ¿Agoniza la Ley Hipotecaria?

Así se pretende hacer creer, no ya mediante afirmaciones concretas, sino prestando especialísima atención a su reforma, desde hace tiempo, por prestigiosos publicistas de Derecho inmobiliario. Mucho hemos reflexionado sobre tal extremo, y nuestra mano tiembla al trazar estas líneas, que quizá alcancen la distinción y aprecio de figurar al lado de otras autorizadas por muy respetables firmas, ya que sólo podemos consignar el resultado de nuestras reflexiones: otórgueseles, al menos, el valor de la imparcialidad y el de la no despreciable experiencia.

Innegable es que la Ley Hipotecaria goza vida exhuberante en varias regiones de nuestra Nación. Esto ocurre precisamente en aquellas a las que se atribuye el más alto grado de cultura y riqueza. Si adoleciese la Ley Hipotecaria de esenciales defectos que la hiciesen incapaz de cumplir los fines para que se dictó, sería precisamente en esas regiones donde nuestra ley carecería de vida, porque la realidad, imponiéndose con fuerza irrefutable, habría causado su inaplicación por desuso. No es lógico, pues, buscar las causas de esa *neurosis* hipotecaria en la ley misma ni en los organismos que aplican sus preceptos.

No negamos que esa ley, como todas, como todo lo humano, sea perfectible y que con el curso de los tiempos sea precisa alguna adición o modificación exigida por las necesidades de la vida misma; pero los jurisconsultos saben cuanta parsimonia conviene en esto, pues es grande el peligro de tocar o retocar la ley. Si todos y cada uno de los preceptos hipotecarios tienen aplicación y desenvolvimiento en las más florecientes regiones de nuestra nación, ¿cómo vamos a creer en esa agonía de la ley y sus organi-

mos como fin debido a una enfermedad constitucional de aquélla o de éstos? Retocando esencialmente esa ley o cambiando el régimen de su aplicación orgánica, ¿no se corre el riesgo de que complicando su práctico funcionamiento, vaya degenerando y llegue la perturbación del actual estado jurídico, con daño irremediable para los intereses públicos y privados?

Forzoso es reconocer la vida lánguida que arrastra en otras regiones; pero al reflejar la pluma, justamente, el ambiente que en ellas se aspira, no se reclama el tratamiento que, a mi ver, está indicado por los hechos.

Carácter, cultura, costumbres, clase de terreno, producción, sistemas de cultivo, moralidad, un número, en fin, considerable de factores concurren al fenómeno de que una misma ley viva rebosante de salud en unos extremos del territorio nacional y clorótica languidezca con sólo el intermedio de algunos centenares de kilómetros. El hecho enseña que hay un problema más hondo, de tal trascendencia, que no se soluciona con la artificiosa factura de una ley, aun asentándola sobre demostraciones físicas de los entes por ella informados.

Cuando, como protesta contra el estado político de nuestra nación, un hombre pondonoroso asumió el Poder, llevando tras de sí una enorme fuerza de opinión, animóse nuestra alma con una consoladora esperanza, creyendo llegada la hora de la transformación nacional no sólo en el orden político; que se haría comprender a todas las comarcas españolas los medios con que cuentan para alcanzar su debido florecimiento; que se darían medios para encatizar las admirables fuentes de riqueza de que están dotadas regiones hoy casi olvidadas; que se nivelaría—aunque no en corto plazo—la situación económica de los sectores de la periferia y centro de España; que se estimularían fuerzas hoy inactivas: que desaparecería—en pocos lustros—la injusta desigualdad de que ahora se hace gala, con inconsciencia o estudiadamente; que, por ende, la ley Hipotecaria y los organismos que la representan en la práctica alcanzarían aquella plenitud de vida que gozan en otras... No se ha hecho eso, al menos hasta hoy; pero lógicos, tenaces en nuestras convicciones, seguimos creyendo que ese es el tratamiento insustituible; que cualesquiera que sean las modificaciones que se lleven a cabo en la ley Hipotecaria, armonícense o no con el

Catastro parcialario, no se alcanzará el fin apetecido, sobrevendrá el desuso en las mismas regiones a que aludimos y sólo quedará, como recuerdo, el pago más o menos exacto de los tributos relacionados con ella.

Con todo, existirá siempre la pequeña propiedad, e insistimos en la conveniencia de crear el Registro especial de esa propiedad, removiendo obstáculos para su inscripción en libros especiales, cuyos modelos hemos acompañado a una Memoria elevada hace años a la Dirección general.

Y aun así permanecerá, avalada por la experiencia, la afirmación de que un sistema de Registro basado en absoluta libertad fracasará probablemente, salvo que llegue el resurgimiento de la riqueza nacional, soñado por nosotros, y que la cuantía de los intereses creados pida una especial tutela en el orden jurídico, que cumple, como ninguna otra ley, la Hipotecaria. Si el Estado, para el reconocimiento de los derechos de ciudadanía, exige la inscripción en los diferentes Registros establecidos al efecto, *a pari*, por lo menos, para el reconocimiento de los derechos de propiedad debe exigir la inscripción en el Registro-índice de propietarios.

Y aquí hacemos punto, porque en este aspecto está ya todo dicho hace muchos años, por muchos competentes y estimados escritores y en admirables trabajos.

DOMINGO TARRIO.

Montblanch. Julio 1925.