

Un siglo después

El día 8 de febrero de 1961 es fecha que en el mundo jurídico posee un profundo poder de evocación, pues nos retrotrae a otra igual del pasado siglo. Entonces nació la llamada Ley Hipotecaria, calificada de las más científicas entre las nacionales. Y en justicia se encuentra mercedamente adjetivada. Aquella venerable Ley pertenece a esa familia de disposiciones de igual rango que alumbró la segunda mitad del siglo *xix*, época singularmente fecunda que proyecta su luminoso pensamiento jurídico hasta nuestros días.

Tiene esta Ley singular la característica, respecto a sus contemporáneas, de haber creado en su primer centenar de artículos un sistema de orfebrería jurídica, una delicada y sutil construcción que contiene toda una institución reguladora del régimen de la propiedad inmobiliaria, del cual nuestro Derecho histórico había dado ya sus atisbos rudimentarios.

La rareza de esta Ley se manifiesta en el hecho de que sólo los especializados en ella han logrado penetrar correctamente su sabio sentido, y muchos de los profesionales del campo jurídico ni siquiera se han aficionado o molestado en desvelar sus secretos, por simple pereza o por prejuicios hacia su contenido. Esta incompreensión no ha favorecido, precisamente, el desenvolvimiento del derecho inmobiliario positivo.

El sistema de nuestra Ley Hipotecaria, o se posee intelectual-

mente en su integridad, o no se comprende. Es como el aprendizaje de un idioma, empresa que alcanza un momento en que se ve con diafanidad lo que antes resultaba en extremo difícil.

Aunque parezca paradójico, la Ley Hipotecaria ha calado más hondo en esa parte de la sociedad española que trabaja la tierra y de ella vive, y no por el cauce del saber científico, sino por un sentimiento intuitivo y pragmático de los beneficios que ha dispensado a su organización familiar, económica o social. Quizá en esta peculiaridad radique una de sus muchas y grandes virtudes.

Todo lo que podamos decir acerca de la Ley en esta ocasión memorable ha de aparecer enmarcado en una aureola afectiva inevitable; pero no es necesario usar de gran benevolencia para sentirse obligado a proclamar cuánto debe la vida española a la Ley Hipotecaria.

Desde esta fecha prominente se pueden atalayar las perspectivas pasadas, así como las futuras, lo que fué o lo que puede ser nuestro sistema inmobiliario.

El Derecho histórico español, que mostró siempre su riqueza en el campo de las instituciones jurídicas, no pudo ignorar la necesidad de adelantar soluciones a las demandas que planteaba el tráfico inmobiliario. Entre la publicidad del Derecho germánico y la clandestinidad del Derecho romano, España nos muestra su espontáneo modo de ser a través de su Derecho aborigen, de los Fueros municipales. Basta recordar que en éstos se implantó ya la publicidad, mediante la robración en Concejos, de la enajenación o gravamen de inmuebles. Estas manifestaciones balbucientes toman cuerpo en las Cortes de Toledo, quienes ven convertidas sus peticiones al Emperador en la Pragmática del año 1539, creando los Oficios en los pueblos cabezas de jurisdicción. Otra fecha señera está marcada por el 31 de enero de 1768, en que, después de ciertas vicisitudes y a propuesta del Consejo de Castilla, Carlos III crea los Oficios de hipotecas, denominados después Contadurías.

Domina en el ambiente social de estos y anteriores tiempos la preocupación de la «seguridad en el tráfico», que inspiró aquellas palabras de la Pragmática que se cita en primer lugar, la finalidad de evitar «estelionatos, pleytos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscu-

ridad de sus cargas». Tales conceptos, en su expresiva sencillez, están vigentes en la actualidad.

Estos, con otros de semejante modestia, forman el bagaje de antecedentes positivos que precedieron a la Ley de 8 de febrero de 1861, fecha brillante de nuestra historia jurídica. Que el proyecto se desglosase de lo que no pudo ser el Código civil de 1851, hay que considerarlo como una gran fortuna para el derecho inmobiliario, que así pudo mostrar aislado su portentoso progreso. Unido al Código civil, sumergido en otras materias hermanas, hubiera merecido seguramente una atención subalterna, lo que le habría impedido remontarse a las alturas alcanzadas por la Ley Hipotecaria en sus 416 artículos.

La Ley de 1861 encontró su impulso fuertemente frenado por los antecedentes representados por la disposiciones que se hallaban en vigor hasta el momento de su publicación. La preocupación del legislador, reflejo fiel de las condiciones entonces imperantes, consistió en poner término a los censos, cargas y gravámenes ocultos, régimen de clandestinidad que tanto perjudicaba al tráfico de inmuebles. Se obligaba a la publicación de estos gravámenes, a fin de evitar los fraudes a que daba lugar la ignorancia de su existencia, en perjuicio de los adquirentes de buena fe. Se sujetó a registro la hipoteca, contrato que dió nombre a las Contadurías y en el que se centraba la esencia de nuestro antiguo sistema inmobiliario.

La Ley de 1861 no pudo desentenderse de la situación que vino a sustituir, no rompió con el pasado y adoptó un nombre que hubiera justificado la regulación del Derecho real de hipoteca únicamente; pero no fué así, puesto que la parte más trascendental de la Ley, la de contenido innovador y ciertamente revolucionario, era aquella que se refería al contenido y efectos de la transferencia de inmuebles. El Derecho anterior no acogió, por regla general, los actos de enajenación, a pesar de lo cual hubo comarcas españolas, como Cataluña, que reclamó normas para el tráfico, distintas de las reguladoras del crédito sobre inmueble, precisamente en la región en que, juntamente con la zona de Levante, el sistema que implantó la Ley ha alcanzado el desenvolvimiento más extenso y puro.

Aquella Ley fué tímida en la elección de nombre, pero éste

no respondía a su contenido, por lo que la adopción de aquél no fué exacta. Predominó, sin embargo, en ella la idea de asegurar y fomentar el crédito territorial, en lo que siguió un camino ya conocido, influida siempre, repetimos, por nuestro Derecho histórico.

La parte trascendental de la Ley, sus 104 primeros artículos, fué en aquellos tiempos de una magnitud científica incalculable, y su sentido innovador y revolucionario alcanza hasta los presentes momentos. No se puede juzgar este cuerpo legal con la mentalidad de hoy, máxime si aceptamos, a fuer de sinceros, que su contenido esencial, sus principios fundamentales, aún se mantienen en pie. Y es que su impulso era de eternidad, de permanencia, virtud que el transcurso de un siglo ha puesto de relieve en forma indiscutible.

A la luz de los tiempos ya pasados y de una larga experiencia, se imputa a la Ley su ingenuidad, puesto que confió en que la sociedad aceptaría el sistema de modo espontáneo bajo la presión convincente de los beneficios que brindaba. Al no ocurrir así, manifiesto ya el gran problema de la existencia de dos clases de propiedad, la instituída con publicidad y aquella otra que se desenvuelve en régimen de clandestinidad, se desataron las críticas más acerbas por parte de unos y las conclusiones más pesimistas por parte de otros, terminando todos ellos por proclamar el fracaso del sistema. Todavía está reciente el eco de aquellas palabras insertas en el preámbulo de la Ley de 31 de diciembre de 1944, en las que se confiesa y notifica que el 60 por 100 de la propiedad del suelo español se mantiene a extramuros del Registro de la Propiedad. Los redactores de la Ley verían, sin duda, con amargura el juicio que hoy nos merece su obra, mas podrían preguntarnos si nosotros hemos sabido ir más allá que ellos, si hemos sido capaces de mejorar su marca.

Aquellos juristas y legisladores, inmersos en un Derecho civil de profundo sentido romanista, hubieron de concebir y dar vida casi originaria a una rama de ese mismo Derecho, en pugna con el sistemático conjunto de éste, elaborando el nuevo planteamiento del problema específico inmobiliario con los poco abundantes elementos representados por el derecho científico, por el escaso derecho comparado y por un reminiscente derecho nacional histórico

o positivo. Discrepando de autorizadas opiniones, creemos, como hemos dicho, que representó una gran fortuna el acuerdo de Gobierno, contenido en el Real Decreto de 8 de septiembre de 1855, de proceder a la redacción de un proyecto independiente, convertido luego en la Ley que conmemoramos ahora. Aquel acto permitió que el derecho inmobiliario mostrase su personal estilo, sus perfiles propios, ligeros y sutiles como los de una catedral gótica.

Otro fenómeno a destacar es el de la vitalidad de la Ley, que ha subsistido, más en espíritu que en cuerpo, a través de un tiempo que ya es secular. Ni los avatares políticos, ni los embates sociales, ni la evolución inexorable del Derecho en general, han determinado la extinción de una Ley de esa importancia, y ello porque hundió sus raíces en las profundidades de la vida y de la conciencia nacional.

La Ley Hipotecaria se va pareciendo a esas catedrales construidas con una determinada fisonomía, por las que desfilan luego diversas civilizaciones, las cuales se consideran obligadas a dejar su impronta en forma de añadidos, reformas o destrucciones. Con fino instinto, el visitante busca el primitivo estilo, el verdadero creador, al cual coloca en el lugar preferente, en un orden normal de valoraciones.

La Ley Hipotecaria ha sufrido heridas heroicas, arrugas de ancianidad. Su vida ha sido difícil y gloriosa, pero aún sobrevive y con afán de «plus ultra», a pesar de todo. Por ella han pasado vendavales políticos, huella de los cuales quedaron marcadas con las Leyes de 15 de agosto de 1873 y 5 de julio de 1938, ambas sobre Registros destruidos. Leyes modificativas de su contenido y fondo, como la de 21 de diciembre de 1869 y la de 17 de julio de 1877. Salvó, seguimos creyendo que por suerte, al menos en el aspecto artístico, el peligro de absorción surgido al publicarse el Código civil vigente.

La Ley de 21 de abril de 1909, incorporada a la nueva edición oficial de la Ley Hipotecaria, edición aprobada por Real Decreto de 16 de diciembre de 1909, introdujo en ella importantes modificaciones y efectuó su adaptación al Código civil. Son muy numerosas las disposiciones de menor entidad que la hacen objeto de retoques, pasando por su Reglamento de 6 de agosto de 1915, pero no sufre una fuerte, y diríamos peligrosa conmoción, hasta la

Ley de 30 de diciembre de 1944, Ley que merece mayor extensión en su breve comentario.

* * *

No podemos disimular nuestra prevención frente a los intentos de poner mano en el texto de cualquiera de nuestras Leyes fundamentales, y más aún si se trata de una de tan delicada urdimbre como la Ley Hipotecaria. Sin embargo, había transcurrido mucho tiempo sin que se pusiera en práctica un experimento reformador de esa naturaleza. Habíamos vivido una Guerra de Liberación, y extinguido ya el fragor de ésta, se manifestó un intenso renacimiento de las actividades científicas de todas clases, que alcanzó de modo especial al derecho inmobiliario. Hay que subrayar las directrices establecidas en una Orden del Ministerio de Justicia de 1934, que encargó a la Comisión Jurídica Asesora la formación de un anteproyecto de reforma hipotecaria, el cual procuraría: conservar el espíritu y texto de la Ley vigente, con aquellas modificaciones que deban ser extraídas de las legislaciones más progresivas; obtener la rápida inmatriculación de toda la propiedad inmueble que debe ingresar en el Registro; establecer el principio de que sólo podrá constituirse, transferirse o extinguirse un derecho real sobre inmuebles, por acto o negocio jurídico, mediante la inscripción; armonizar los principios hipotecarios con los fundamentos de los derechos social y agrario y con las bases económicas de la explotación de la tierra; y armonizar el Registro y el Catastro con los Registros fiscales. Pero más que los interesantes principios contenidos en esta disposición, el impulso partió de la generación posterior a la Guerra, poseída de afán y savia nuevos. La Comisión especial designada por el Ministerio de Justicia en 1943 dió cima a su labor, y la Ley de reforma fué aprobada en 30 de diciembre de 1944.

Al igual que la de 1909, se limitó a modificar determinados artículos de la Ley antigua, pero no dictando, como aquélla, unas normas necesitadas de ulterior desarrollo, sino redactando de nuevo el texto literal de ciertos artículos.

El texto legal vigente lleva fecha de 8 de febrero de 1946, consta de 315 artículos y fué redactado en cumplimiento de la disposición adicional 2.^a de la Ley de reforma.

La modificación debe notarse que actúa sobre la base de la Ley de 1861, cuyo hecho demuestra la fortaleza y repercusión de esta última. No se pretendió instituir un nuevo régimen de la propiedad inmueble que sustituyese al anterior, sobre principios modernos y realmente innovadores, ni siquiera seguir aquellas directrices claramente definidas en la Orden citada de 1934, sino que respetó el marco vigente, haciendo gala de igual timidez y prudencia que la que se atribuyó a los legisladores de hace un siglo. Se reforzaron los principios de legitimación y fe pública registral, con el designio de fomentar la inscripción, y se depuró el Registro de cargas y gravámenes caducos.

Merece ser destacado un extremo muy importante a que alcanza la reforma, el cual consiste en la expulsión radical de la posesión del recinto hipotecario. No puede ocultarse que tal decisión legislativa sorprendió un tanto en el mundo jurídico hipotecario, hasta el punto de que todavía hoy es medida que cae dentro de lo opinable y puede merecer serios reparos.

Ninguna consideración nos movería a formular este comentario si no concurriese la circunstancia de que la primitiva Ley, en sus artículos 397 y 403, mantuvo, como es sabido, un criterio diferente. Preocupado aquel legislador por el supuesto, harto frecuente, de falta de titulación acreditativa del dominio y por la gran masa de bienes inmuebles que, en consecuencia, habían de quedar a extramuros del Registro, permitió que el propietario carente de título de dominio escrito pudiera inscribir su derecho, justificando su posesión ante los Tribunales. Andando el tiempo, se perfeccionó el sistema, añadiendo a las informaciones posesorias fuertes garantías, y se llegó a permitir la conversión de los asientos de simple posesión en inscripciones de dominio, por el transcurso de diez años, forma de prescripción *secundum tabulas* que se apartaba de los moldes de nuestra legislación civil y que implícitamente proclamaba la fuerza depuradora y convalidante de la inscripción. Sabía el legislador de 1861 que la exigencia de una titulación perfecta para acceder al registro y la voluntariedad del sistema mermarían grandemente y de consuno el área de su implantación y lo dejaría reducido a un régimen de minorías. Por ello apuntó a una solución, si se quiere imperfecta, pero atinada y sabia.

La Ley de 1944, radical en sus disposiciones, es vacilante en el

razonamiento, pues en su preámbulo, después de afirmar que el derecho a poseer o *jus possidendi*, como parte integrante del dominio, es un derecho real (*sic*) que el Registro debe reflejar y proteger, añade que «el mero hecho de poseer, en cambio, si bien trasciende jurídicamente, con dificultad alcanza la integridad de un derecho real». La primera afirmación es evidente y añadiríamos que ociosa, puesto que el *jus possidendi*, como facultad inherente al dominio, goza de la protección que la inscripción dispensa al todo, al derecho de dominio, al soberano de los derechos reales. De la segunda afirmación se desprende que ha de negarse a la posesión la categoría de derecho real o de tal derecho, tomando resueltamente partido ante la dualidad creada en el campo doctrinal, en el que, pese al estudio exhaustivo realizado de la institución posesoria, todavía no se ha dicho la última palabra.

Se ha subestimado el vigor de la posesión, que entraña una relación inmediata y directa con la cosa, que es reflejo fiel de la realidad física y que dispone de unos efectos trascendentes y generales reconocidos por la Ley, por ejemplo, mediante las acciones interdictales. La propia Ley de reforma cimenta en el hecho posesorio el funcionamiento de la prescripción, aun contra las declaraciones del mismo Registro, contra la fe pública.

Sin ánimo de polémica, que ni la intención ni la naturaleza del momento permiten, quede como simple interrogante la aprensión que sentimos de que se ha podido ir más allá de lo debido, expulsando la posesión de un lugar en que recibió razonable acogida por obra de los legisladores de entonces.

Constituye todo ello un desamparo de la propiedad humilde, entregada cada día más a su medio natural, que es la clandestinidad; no es admisible la repudiación de las famosas informaciones posesorias, en su condición de títulos judiciales y, de otro lado, la medida no favorecerá ciertamente el ingreso de la propiedad en el sistema, por cuanto acentúa sus caracteres restrictivos, aunque sean éstos más perfectos.

En el sentido de fomentar la inscripción, la Ley última ha mantenido el procedimiento inmatriculador del antiguo artículo 20, que pasó a ser el 205 de la actual, no sin manifestar que, en pura doctrina, debería ser derogado. Es de esperar que los títulos públicos, en las condiciones que prescribe el nuevo Reglamento

Hipotecario, abran un amplio cauce que compense de esa amputación posesoria.

No cabría realizar estas objeciones o reparos, si el legislador hubiera planeado una auténtica y fundamental reforma de nuestro sistema inmobiliario, basado en disposiciones de derecho necesario. Si otros países ignoran la posesión como derecho real inscribible, ello obedece a que sus sistemas son de tipo preceptivo y no permisivo, y los derechos reales son limitados y de configuración definida, en tanto que el nuestro añade, a la voluntariedad de la inscripción, el ilimitado número de los actos y contratos de trascendencia real que, sin nombre propio en derecho, modifiquen alguna de las facultades del dominio sobre inmuebles, como disponen la Ley y el Reglamento en sus artículos 2.º y 7.º, respectivamente. No se ve fundamento a la vista de estos preceptos, para negar a la posesión efectos registrales, ni siquiera los de mera provisionalidad, a través de la anotación preventiva.

Saludables han sido los efectos de la reforma en lo que respecta al expurgo de cargas y gravámenes ya extinguidos, entre los que se incluye el derecho real de hipoteca. Existen, no obstante, derechos reales inscritos, que, a pesar de hallarse extinguidos, conforme al título de constitución, al no haber sido comprendidos en la enumeración de las disposiciones transitorias de la Ley, ni ser de los caducados conforme a la misma, cabe la duda de si pueden ser cancelados de oficio sin consentimiento del titular, basándose sólo en el contenido de la inscripción, dada la imposibilidad o grave dificultad para aportar los títulos que produjeron aquellos asientos.

La adaptación al Código civil, en razón de las últimas modificaciones introducidas en éste, especialmente en materia de propiedad horizontal, era una necesidad a la que atendió cumplidamente la última reforma.

* * *

Sería labor prolija la de formular un balance de lo mucho que la vida nacional debe a nuestra Ley Hipotecaria de 1861.

En el orden político significó un poderoso aglutinante del pensamiento jurídico nacional, puesto que su aplicación alcanzó a

todo el territorio español, incluso a las comarcas que mantienen su diversidad legislativa.

Ya la Pragmática de 1768 disfrutó de un vigor caracterizado por la generalidad, si se exceptúa Navarra, cuyas Cortes no implantaron las Contadurías de hipoteca hasta el año 1817.

Aunque la citada Ley fué continuadora de una situación creada anteriormente, es evidente que la confirmó, reforzándola más aún, dándose el caso altamente significativo de ser en territorios de derecho foral donde el sistema obtuvo la aceptación más lisonjera. Por ello representó y aún representa un fuerte elemento de creación de esa comunidad político-jurídica nacional, definida en nuestras Leyes fundamentales como la intangible unidad entre los hombres y las tierras de España.

Socialmente nuestra Ley Hipotecaria ha sido el crisol en que se han vertido todos los esfuerzos legislativos para una racional y justa utilización de la riqueza inmueble. Las disposiciones promulgadas para la construcción de viviendas con destino a los más necesitados, entre las que destaca la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 15 de julio de 1954, han buscado el cauce de nuestra legislación inmobiliaria como apoyo ineludible para su desarrollo y para el aseguramiento del crédito, de grandes proporciones, procedente, en especial del sector público.

La propiedad agraria, peligrosamente dividida, después de varias generaciones, y en trance real de ver disminuido su rendimiento hasta alcanzar extremos antieconómicos, por las condiciones mismas de cultivo, ha sido objeto de un plan de concentración en extensas comarcas, a partir de la Ley de 20 de diciembre de 1952, Ley que ha seguido la línea de tan interesante experiencia desarrollada con gran éxito en varios países europeos. Las diferentes disposiciones dictadas con posterioridad han sido refundidas en el texto aprobado por Decreto de 10 de agosto de 1955. Esta operación ha sido ligada estrechamente con el Registro de la Propiedad, en el que inexcusablemente han de ser inscritas las fincas y situaciones resultantes de la concentración. También el Registro garantiza la conservación y permanencia de ésta, haciendo constar la indivisibilidad de las fincas de reemplazo que resulten de extensión igual o inferior a la unidad mínima de cultivo y, en todo caso, la de las unidades-tipo. Por primera vez se

exige, a estos efectos, acompañar con el título, croquis de la finca objeto de división, detalle que es un indicio de lo que debe ser un moderno sistema de Registro, el cual ha de hallarse vinculado a los Centros y Oficinas encargados de los archivos topográficos.

En el aspecto económico, son harto conocidos y ya tradicionales los beneficios derivados del contrato de hipoteca, como palanca movilizadora del crédito territorial. La regulación de esta materia fué preocupación fundamental de aquellos legisladores y dió nombre a la propia Ley, como si su finalidad hubiera consistido únicamente en el establecimiento de la normativa de ese derecho real.

El volumen de hipotecas, como factor económico, está reflejado en las estadísticas publicadas oficialmente y, según ellas, con esa garantía y por lo que a inmuebles rústicos y urbanos respecta, fueron movilizados en el año 1959 11.734 millones de pesetas, dato que pone de relieve lo que representa la Ley en el cuadro de la economía nacional. El portentoso crecimiento y la suntuosidad de nuestras más modernas ciudades ha sido, en gran parte, fruto de la Ley Hipotecaria, que, con su letra y espíritu, sirvió para reunir en un común esfuerzo todos los medios económicos, laborales y técnicos, bajo una rúbrica común: la seguridad.

En el orden fiscal, la importancia de la institución hipotecaria alcanza cada día más alto relieve técnico y mayor complejidad. La Ley Hipotecaria continuó también en este punto la tradición. Sabido es que el Real Decreto de 23 de mayo de 1845 encomendó a las antiguas Contadurías la liquidación del Derecho de hipotecas, antecedente próximo del Impuesto de Derechos reales, que en gran parte es hoy función de las Oficinas liquidadoras de Partido. No se concibe la recaudación de este tributo sin estar asociada al Registro de la Propiedad, en donde radican todos los datos y medios comprobantes para efectuar su exacción justa y fácil. Los desenvolvimientos alcanzados por este impuesto en los modernos tiempos, ponen de manifiesto sus cualidades para conseguir una justa distribución de la riqueza y lo acreditan como arma política de primer orden, utilizable para la consecución de fines sociales.

El Registro de la Propiedad ha sido y es el más firme baluarte amparador de los principios que informan la vida política y so-

cial de la nación, principios encarnados en el seno de la civilización occidental. Es la salvaguardia del derecho de propiedad, en cuanto el Estado español reconoce y ampara este derecho, como medio natural para el cumplimiento de las funciones individuales, familiares y sociales de todos los españoles. El registro acredita su flexibilidad para reflejar los matices o limitaciones que exige la subordinación del derecho de propiedad a los intereses supremos de la nación.

Repartidas por toda la geografía del país, el hombre del campo entra confiado en esas oficinas para resolver sus problemas jurídicos, económicos y familiares. Allí encuentra consejeros de sólida formación científica y moral, quienes, en el ejercicio de un ministerio, que es continuación de la función pública, aclara con su dictamen las más intrincadas cuestiones, contribuyendo con su actuación, revestida de autoridad y en misión de verdadera jurisdicción voluntaria y rogada, a la evitación de «pleytos y estelionatos», como decía nuestro derecho histórico. El gran mérito de la Ley de 1861 reside en el principio de estabilidad y continuidad que proyecta en nuestra sociedad condicionando fuertemente el desarrollo de la vida jurídica de la nación a través de los años.

* * *

Después de este bosquejo, más literario que científico e histórico, podemos concluir que estamos muy lejos de poder redactar el acta de defunción de la Ley Hipotecaria de 1861.

La ambición científica, el ansia natural de perfeccionamiento, se debate constantemente por lograr un sistema inmobiliario moderno que sustituya con ventaja al actual, al creado por aquella Ley, pero no se ve que esto se consiga. En efecto, sorprende la inestabilidad de criterio del propio legislador, cuando acomete reformas que llevan en su seno un espíritu contradictorio de cuanto contienen Leyes fundamentales merecedoras del máximo respeto. Así acontece con la reciente Ley 48 /1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, que asigna a la inscripción de aeronaves en el Registro Mercantil carácter voluntario, a diferencia de lo dispuesto en el Código de Comercio respecto a los buques, con los que la aeronave guarda una identidad evidente en punto a su naturaleza, y contradictoria también con las disposiciones del Re-

glamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956, que en su artículo 179 preceptúa la obligatoriedad de la inscripción de la aeronave. No merece aplausos, desde un punto de vista científico, la orientación marcada por esa Ley, demostrativa de que se está lejos de concebir un sistema inmobiliario congruente y homogéneo, quizá por falta de un auténtico pensamiento creador y, sobre todo, sistemático.

Aquellas finalidades que la Dirección General de Registros señala reiteradamente en su jurisprudencia, garantizar la propiedad y el tráfico jurídico, proporcionar bases sólidas al crédito territorial y conceder la mayor seguridad a los titulares de derechos reales inscritos, fueron llenadas honorablemente por la anciana Ley Hipotecaria, a pesar de sus defectos y de ser una Ley de alcance limitado.

Es cierto que toda reforma esencial, de verdadero fondo, ha de partir del carácter imperativo y no potestativo del sistema, lo cual requiere una reforma legislativa de conjunto, para lograr sobre todo una clara y real determinación física de la finca, que guarde paralelismo con los asientos del Registro.

La generalidad y alcance uniforme del sistema, impondría conceder un tratamiento adecuado a la pequeña propiedad, en orden a gastos y formalidades, misión protectora que debe pesar sobre el Estado, como vemos que se estimó al acometerse recientemente la concentración agraria.

Al Estado interesa, por multitud de razones, tener ordenada y jurídicamente sistematizada toda la riqueza nacional y, con más motivo, la de su propiedad inmueble, por ser la base física del propio Estado y la fuente primaria y natural de los elementos indispensables para la existencia del hombre.

Vivamos, sí, con la ilusión de un futuro hipotecario mejor, pero hasta que ello no se logre, defendamos las esencias institucionales que aquella Ley insigne implantó y, desde esta latitud histórica, miremos hacia ella con respeto y admiración y, a su recuerdo sentimental en esta fecha memorable, unamos el público reconocimiento de los grandes beneficios que dispensó a la ciencia y a la vida jurídica de España.

PEDRO VILLACAÑAS GONZÁLEZ,

Registrador de la Propiedad
y General Auditor del Aire.