

# Legislación hipotecaria

## EL CREDITO TERRITORIAL Y LA MOVILIZACION DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

*Concepto general del crédito.*—Crédito significa confianza, creer en el cumplimiento de una obligación. Esta confianza puede cifrarse en la solvencia del obligado o en el valor de una cosa que se da en garantía; o sea, que el crédito puede ser real o personal.—El crédito real puede ser mobiliario, cuando la garantía está en el valor de una cosa mueble, o inmobiliario o territorial, cuando la garantía la constituye un inmueble.

*Movilización de la propiedad inmueble.*—La tierra, el suelo y sus accesiones constituyen el principal factor de la producción, y los economistas nos demuestran que el medio conocido más eficaz para que la producción aumente en cantidad y calidad, es la iniciativa privada, pero para que ésta tenga el debido estímulo, exige el supuesto necesario de la propiedad individual, comprensiva de la facultad de disposición para poder adaptar el objeto inmueble a la explotación y utilizarle para obtener el mayor rendimiento.

Generalmente, la libertad en el comercio de la propiedad inmobiliaria hace gravitar el inmueble hacia el productor más apto, y esta propiedad enajenable, que económicamente es muy superior en eficacia a la propiedad inalienable, a la propiedad en monopolio, a la propiedad estatal, a la propiedad colectiva, habrá de tener un contenido no egoísta, negativo, en el sentido de estar cercado por las limitaciones establecidas por la Ley, como dice el art. 348 del Código civil, sino un contenido funcional, atributivo del objeto de la propiedad inmueble la misión del inmueble como factor de la producción dirigida a satisfacer las necesidades de su titular o titulares y de la comunidad nacional.

*Enajenabilidad de las tierras.*—Nos dicen (quizás con lastre socialista) que "la tierra es por su naturaleza RES EXTRACOMMERCIIUM y que como tal, debe ser tratada". No cabe duda que la tierra no debe ser objeto de especulación, pero sí objeto de factor de la producción, dirigida principalmente a elevar el nivel medio del bienestar común, y para esto la economía exige, *por razón de eficacia, que la propiedad inmueble sea objeto de tráfico, a fin de que en él, los mejores cultivadores sacien sus deseos de agrandar su empresa y determinen la mejor dedicación de la tierras*, y además, que teniendo la propiedad inmueble un valor en venta, pueda servir de crédito inmobiliario, destinado a mejorar la producción.

Esta cuestión de tanta trascendencia como es la enajenabilidad de la tierra, hay que estudiarla previamente bajo los aspectos económico, social y político, ya que el aspecto jurídico deviene como cristalización de los otros aspectos.

Lo económico, lo social y lo político "son tres órbitas desiguales y que cada una se inserta necesariamente como menor en la otra y es condicionada por ella, y aplicada en su provecho."—La primera y menor es la órbita de lo económico: 1.ª, menor, pero básica para la existencia humana y a la vez de valor instrumental. Se quiere una economía: *a)* para satisfacer con justicia las necesidades de la sociedad, y así hay subordinación de lo económico a lo social, o sea, que la economía ha de dirigirse siempre al mejor bienestar de la comunidad o sociedad, organizada y trabada justamente, pero con previa resolución de lo económico, de manera que no le falte al hombre un minimum de existencia que cubra sus necesidades (toda organización social que vaya en merma de este mínimo de existencia, es inadmisible) (el comunismo, por ejemplo), y *b)* para que lo económico sea instrumento o medio de poder, al servicio del destino histórico de esa comunidad (órbita política), para que lo económico "multiplique los bienes al servicio del poderío del Estado, como instrumento totalitario, al servicio de la Patria, para la justicia social y para libertad cristiana del individuo": y así hay subordinación de lo económico y de lo social a la órbita política, en la que, sobre la base de una realidad física de bienestar, la comunidad misma quede convertida en pueblo con destino histórico: en Patria, con misión, como principio supremo de la organización política.

Dejándonos, pues, de disquisiciones, aceptemos la modalidad de

propiedad inmueble que decididamente contribuya más a elevar el nivel de vida del individuo y de la comunidad, proporcionándoles una base material que humanamente cubra, por los menos, las principales necesidades, y esto se consigue produciendo mucho y mejor y haciendo una justa distribución de lo que se produce, y está suficientemente probado que la modalidad más productiva es la propiedad privada enajenable, procurando que no degenera en instrumento de dominación. En la propiedad privada de la tierra, se fomenta en su titular la concentración del esfuerzo individual sobre ella y la aplicación de las iniciativas personales del dueño y mantiene un estímulo permanente, cifrado en la perspectiva de que un mayor trabajo se compensa con un mayor rendimiento.

Según el profesor Dr. W. Wygodzinski, se puede afirmar que la estructura y eficacia de la empresa agrícola (que es la más interesante) depende, aparte de las condiciones económicas generales del tiempo y del lugar, de LA LIBERTAD DE DISPONER DEL SUELO, considerado como instrumento de producción. En la libertad de disposición del suelo está basada la movilización de la propiedad inmueble y en esta movilización está fundado el crédito territorial.

Los defectos del sistema inmobiliario pueden desaparecer con una perfecta organización del régimen de la propiedad inmueble, régimen que, como decía el Real decreto de 8 de agosto de 1855, garantice suficientemente la propiedad, para que ésta dé seguridad a los que sobre ella prestan sus capitales, que es como asentar en sólidas bases el crédito territorial. Un régimen inmobiliario que dé por resultado las tres cosas a que se refiere la exposición de motivos del Código civil suizo: una constitución más segura, una publicidad más efectiva y una mayor movilización de los derechos reales.

EL CRÉDITO TERRITORIAL ESTÁ BASADO en la esperanza de poder hacer efectiva la obligación con el valor en cambio del inmueble o con la adjudicación del mismo, en el caso de no ser cumplida aquélla.

*Antecedentes generales del crédito territorial.*—Siguiendo al autor citado, se puede afirmar que la propiedad del suelo ofrece la máxima garantía de crédito, pues que a la suerte de los destinos humanos y a todas las transformaciones que pueda sufrir la economía, el suelo seguirá siendo base de la producción de las sustancias alimenticias, de un valor indiscutible, como con tanta evidencia lo estamos viendo en estos momentos de crisis producida por la guerra.

Nunca fué difícil recibir crédito con la garantía de inmueble. Antes de conocerse la economía monetaria, el acreedor prestaba con la garantía inmobiliaria, apeteciendo el aumento de su propiedad con la adjudicación del inmueble, y a esto se llegaba, unas veces por medio de la hipoteca, pero confundiéndola con la prenda, como se ve en nuestro régimen antiguo, y otras veces por medio de la venta con pacto de retro. Además, como la Iglesia prohibía el interés del dinero y el Derecho romano establecía también limitaciones, se ideó entregar un capital a renta, primero irredimible y luego con posibilidad de redención, al cual servía de garantía el suelo, y así fueron posibles y frecuentes los censos y otras figuras análogas, recayendo en poder del acreedor la propiedad que servía de base al censo en caso de interrupción del pago de la pensión.

Con el advenimiento de LA ECONOMÍA MONETARIA, cambia la situación. Al acreedor no le conviene entonces resarcirse con la propiedad del inmueble; quiere el cumplimiento de la obligación y tiene para él el suelo sólo un valor en dinero, el valor de cambio. En lugar de una garantía pignoratícia, prefiere una garantía que tendrá la efectividad en la venta del inmueble; no una venta encubierta, sino un negocio efectivo de crédito que realiza mediante la institución de la ejecución de bienes, en el caso en que el deudor no pague. Y así el fundo hipotecado se convierte generalmente en un accesorio de la obligación personal, llegando de esta manera a la hipoteca actual, que es la forma moderna usual del crédito inmobiliario, tanto urbano como rural.

*Garantía de la tierra.*—La hipoteca impersonaliza el crédito, porque el acreedor se fija, más que en las circunstancias personales del deudor, en el valor objetivo del fundo. El suelo de la Agricultura es la más segura garantía imaginable, porque la tierra no se gasta, ni se alteran sus sustancias, ni se aniquila permanentemente su capacidad productiva. Y así se puede organizar, sin temor, con la garantía del valor agrícola inmobiliario, un efecto de BOLSA, seguro y cotizabile en el mercado.

*El crédito territorial como medio eficaz para el saneamiento de la moneda de un país.*—Los productos de la tierra tienen, cual oro fino, un valor intrínseco y pueden servir de base inconvencible al crédito hipotecario. Hagamos historia de lo sucedido en Alemania con el crédito territorial cuando la caída del marco a consecuencia de la guerra europea. A causa de la inflación perdió su estabilidad el marco, y el

crédito hipotecario cayó de momento por tierra, haciéndose imposible toda operación a largo plazo. Las hipotecas existentes desaparecieron porque los agricultores, por la baja del marco y con la venta de sus productos, pudieron liberar fácilmente las cargas territoriales, a cuyos intereses tenían que destinar antes de la guerra una importante porción de los ingresos. Pero inmediatamente surgió también la desventaja de la fácil liberación, puesto que perdió momentáneamente la tierra toda capacidad para el crédito territorial. Como el Gobierno alemán<sup>1</sup> no hacía nada para dar al crédito territorial una base de valor estable, los Bancos procedieron a sustituir en los créditos territoriales, que suelen ser a largo plazo, la base del marco-papel por la base de centeno, asumiendo los Bancos la concesión de préstamos para el fomento de la producción y para la mejora de terreno, y en estos préstamos con garantía inmobiliaria, *no se expresaba la cuantía en forma de suma determinada de marco, sino que se decía que el prestatario recibía el préstamo en valor monetario de una determinada cantidad de quintales de centeno*, que tenía siempre un valor propio, o sea, que la unidad monetaria de medida era el quintal del centeno.

Entonces los préstamos no se hacían en Alemania con la garantía de hipotecas, sino mediante la inscripción de cargas reales, que correspondían al importe anual de un interés al 5 por 100, que se calculaba según la cotización media de centeno en la Bolsa de Berlín.

Los Bancos obtenían el pasivo mediante la emisión de CÉDULAS de centeno; por valor de uno o más quintales de este cereal.

Este movimiento fué estimulado por el Gobierno alemán, que, después de haberse mostrado remiso durante algún tiempo, se decidió a procurar una base jurídica a las hipotecas de valor estable, por Ley del 23 de junio de 1923, según la cual las hipotecas *se podían realizar de manera que la cuantía de las sumas de dinero a pagar por la finca en cuestión tenían que ser determinadas por la cotización oficial de cierta cantidad de centeno, trigo u oro fino*.

Desde entonces ya no fué preciso inscribir en el Registro cargas reales en lugar de hipotecas. De este modo, a base de los productos de la tierra, se ha verificado en Alemania la estabilización de la unidad de valor, indispensable para las hipotecas a largo plazo o hipotecas estables.

PRINCIPALES FINES DEL CRÉDITO TERRITORIAL.—El crédito territorial puede servir excelentemente a dos fines: 1.º Intensificar la

producción, pudiendo el agricultor tomar dinero a préstamo para mejorar su explotación, mejorando su ganado, intensificando sus cultivos, haciendo la explotación más rentable, sin que el agricultor con esta deuda, que no es consuntiva, empeore su situación económica. 2.º Para evitar la pulverización de la propiedad con la división de herencias de pequeños patrimonios, que deben ser forzosamente adjudicados por entero al más apto de los herederos y que éste indemnice con bienes o con metálico a los coherederos el valor de sus respectivas participaciones en la herencia, y lo mismo en cuanto a los patrimonios familiares, que, si son indivisibles, se deben indemnizar a los coherederos del sucesor que quede al frente del patrimonio, el valor de la porción, que en forma de derecho de crédito, y no como una parte de la sucesión, correspondá a aquéllos, haciendo que los hijos del titular del patrimonio que presuman que no han de quedar en casa, tengan estímulo y no suceda lo que en Galicia con los caseríos, sobre todo los forales, que no queriendo trabajar para el hermano mayor, procuran desde que tienen sentido común emigrar, y lo mismo sucede en Cataluña con los hermanos del hereu. Pues bien; para estas indemnizaciones el crédito puede ser útil facilitando préstamos a largo plazo.

Es preciso evitar el excesivo fraccionamiento de la propiedad agraria, que tiene por principal causa la división en las herencias. *Las transferencias onerosas, generalmente contribuyen, no al fraccionamiento como algunos creen, sino a la concentración de fincas en el patrimonio del labrador que prospera por su aptitud.* El minifundio es improductivo, como no sea en cultivo intensivo, cerca de las capitales. Y, por tanto, así como la Ley prohíbe al obrero que se dedique a trabajos peligrosos, sin las garantías necesarias, y se limita también el trabajo de la mujer y de los niños, debe la Ley prohibir lo mismo que el labrador y su familia sean esclavos de su propio suelo y lo exploten dilapidando su trabajo improductivo. Con nuevas formas económicas y jurídicas hay que asegurar al pequeño cultivador una existencia que cubra suficientemente sus necesidades, y el crédito territorial tiene modalidades que pueden contribuir a ello.

*Formas prácticas del crédito hipotecario.*—Hay en nuestro vigente régimen otras formas de hipoteca distintas de la ordinaria, mucho más prácticas y que cada una servirá para asegurar repetidas veces, sin ser canceladas, préstamos que no excedan de la cantidad máxima de que responde la hipoteca. Son estas hipotecas las que se constituyen en ga-

rantía de cuentas corrientes de crédito, las de crédito simple y las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador; hipotecas éstas que resultarán sencillas y muy asequibles a los labradores que tengan inscritas las fincas, y aun siendo tan prácticas, no han entrado suficientemente en la corriente del crédito, siendo preciso difundirlas. Son hipotecas para abrir crédito, para asegurar obligaciones no nacidas; son hipotecas de garantía actual para asegurar créditos probables.

*La hipoteca de crédito en cuenta corriente* es una hipoteca de MÁXIMO, que permite al acreditado tener disponible en cuenta corriente una suma de dinero sin ser preciso que esté en su poder, pudiendo utilizarla a medida que la vaya necesitando, y así tendrá que pagar tan sólo el interés correspondiente a la cantidad que utilice, haciendo los reembolsos cuando pueda. Y como es prorrogable mediante la liquidación periódica, llevando el saldo a cuenta nueva, puede de esta manera servir una hipoteca para muchos años.

*La hipoteca de crédito simple* es también una hipoteca de MÁXIMO. a la que abrió cauce la Dirección de los Registros, al amparo de los amplios términos del art. 1.861 del Código civil y del art. 142 de la ley Hipotecaria, desarrollándola con perfecta técnica en varias Resoluciones, principalmente en la de 31 de enero de 1925. Al amparo de esta doctrina, el dueño de bienes inmuebles inscritos puede constituir una hipoteca de crédito simple a favor de un Banco o de otro prestamista, para garantizar préstamos que le haga dentro de la cantidad máxima fijada, que consten en pagarés, escritura pública o documentos privados que sean ejecutivos, para el caso de que algunos de los préstamos no sea pagado a su vencimiento, y así, con estas hipotecas de crédito simple, podrá el dueño de fincas inscritas tener abierto un crédito por mucho tiempo, y con una sola de estas hipotecas podrá garantizar repetidos préstamos que le haga su acreedor dentro del máximo fijado, mediante documentos de la sencillez que quiera con tal de que tengan forma ejecutiva, y este acreedor tendrá asegurada la preferencia hipotecaria y puede pedir la ejecución del préstamo, aun sin haber pedido se extienda la nota marginal a que se refiere el artículo 143 de la ley Hipotecaria, ofreciendo tales hipotecas una garantía sólida de forma solemne, permitiendo luego formas sencillas, en el desenvolvimiento de las obligaciones o préstamos asegurados con la hipoteca.

*Las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador per-*

miten al dueño de las fincas inscritas pueda emitir obligaciones aseguradas con hipotecas y luego lanzarlas a la circulación, entregándolas también en garantía de préstamos o de crédito en cuenta corriente con facultad de retirar dinero hasta el límite estipulado y de hacer reembolsos parciales, anotando cada entrega o reembolso en un cuaderno o al dorso de la misma póliza que contenga el contrato de crédito.

SUPUESTOS DE LA REFORMA.—Es preciso llevar a cabo una reforma a fondo del régimen inmobiliario español, incorporando al Código civil la materia sustantiva del régimen hipotecario como en la legislación alemana; y a este respecto dice D. Jerónimo González que “el derecho científico debe quebrantar en primer término las barreras levantadas por la ignorancia hipotecaria; presentar el sistema como mantenido por las columnas de la justicia y de la utilidad, y llevar al fondo de la conciencia popular la idea de que sus principios y deducciones atienden a la triple finalidad de ASEGURAR LA PROPIEDAD Y LOS DERECHOS REALES, PUBLICAR LOS GRAVÁMENES QUE LIGAN A LAS FINCAS Y MOVILIZAR EL VALOR DEL SUELO”.

De otro lado—sigue diciendo el ilustre oficial de la Dirección—, corresponde a la técnica hipotecaria la augusta misión de coordinar los preceptos del Código civil, extraordinariamente influido por el de Napoleón, con los principios germánicos de la Ley especial, simplificar la materia mediante concepciones generales, que ordenen y fundan el contenido de los miles de artículos y disposiciones que hacen antipático su estudio; buscar en la analogía y en la triple finalidad señalada las normas que hayan de llenar las lagunas legales y sistematizar en forma sencilla el total ordenamiento de valores inmobiliarios.

El ilustre profesor Sr. Casso y Romero, en su conferencia sobre “Una moderna estructura para el Crédito Registral”, pronunciada en homenaje al maestro D. Felipe Clemente de Diego con motivo de su jubilación, hace notar que los valores mobiliarios tienen una aceptación en los establecimientos bancarios para abrir cuentas corrientes de crédito muy superior a la de los títulos de propiedad de fincas, a pesar de ser una garantía superior y más estable, y que la causa de este fenómeno puede estar seguramente en el defecto de una modernidad registral, en la ausencia de un cauce adecuado para que por él fluya natural y espontáneamente la corriente abundante del crédito inmobiliario, de modo que, como instrumento perfectamente adecuado, inspire confianza.



Y dice que la moderna estructura para el crédito registral pide reforma acerca de dos grupos de su supuesto, unos registrales y otros hipotecarios.

Los supuestos registrales, dice, son: 1.º, la *obligatoriedad de la inscripción*, como punto de arranque de la nueva estructura registral, no abriéndose paso, dice, el crédito sin éste supuesto; 2.º, LA PUBLICIDAD O FE REGISTRAL para amparar ante todo a los terceros adquirentes o a quien acuda a consultar el Registro. Y este principio, dice, puede implantarse por el principio de la "fuerza formal", haciendo depender el derecho del hecho de la inscripción. Dice que en nuestra Patria se puede implantar esta fuerza registral tan sólo con suprimir el art. 33 de la ley Hipotecaria. Creemos que solamente con suprimir este artículo no se conseguiría otra cosa que privar al Tribunal Supremo de que le pueda citar cómodamente en sus sentencias para dejar sin fuerza adquisitiva o protectora la inscripción que se discute. Hay que suprimir este precepto de contenido negativo y establecer preceptos positivos categóricos.

Nosotros entendemos que para una perfecta técnica del régimen inmobiliario y para una completa seguridad jurídica en el tráfico de los inmuebles, es preciso arrancar del principio DE PUBLICIDAD REGISTRAL, perfecto y sencillo, al objeto de la TRASCENDENCIA Y OSTENTACIÓN DE LOS DERECHOS REALES por medio del Registro, de manera que sea posible que la realidad jurídica coincida con la situación registral.

De este principio hacemos derivar el supuesto de la obligatoriedad de la inscripción, de manera que no haya adquisición sin el hecho de la inscripción, dando así, por medio del Registro, publicidad de todo hecho o negocio jurídico que se inscriba.

En esta publicidad del Registro hemos de fundar la fuerza legitimadora de la inscripción en sus diversos grados, según la presunción de veracidad registral que conceda la ley. Así, proponemos que se reforme la ley Hipotecaria, estableciendo preceptos categóricos y no artículos tímidos y fragmentarios de los principios hipotecarios, que dan lugar a las múltiples interpretaciones; preceptos categóricos que instauren decididamente los postulados de la obligatoriedad de la inscripción, de la fe pública registral, de la legitimación y de una prescripción hipotecaria que consolide las adquisiciones.

A) QUE SEA OBLIGATORIA LA INSCRIPCIÓN como único modo

de adquirir el dominio y los demás derechos reales sobre inmuebles, siendo ineficaces las adquisiciones extrarregistrales relativas a tales derechos con respecto al tercero que haya adquirido fundado en la fe registral y lo mismo en cuanto al titular de cualquier inscripción que tenga legitimado su derecho por la prescripción hipotecaria de que hablaremos.

B) LA FE PÚBLICA REGISTRAL es para el que adquiera por título oneroso, con buena fe y según el Registro, la base de una prescripción instantánea que deja inatacable su adquisición en virtud de la presunción *juris et de jure* que es el único y verdadero dueño del derecho que adquirió según el Registro. Esta fe registral la admite nuestra actual legislación.

C) LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL es el efecto inmediato de la inscripción que, exigiendo la previa calificación que de la titulación hace el Registrador, hace presumir ante la colectividad que el inscribiente es, por de pronto, el que puede ostentar la titularidad del derecho inscrito

Esta legitimación produce en la actual legislación sus efectos con diversa intensidad, desde su primer grado, que es de efectos absolutos, cual es el caso a base de la fe pública registral, hasta las inscripciones de posesión. Esta legitimación de segundo grado o de fuerza relativa confiere al inscribiente la presunción *juris tantum* de que es el verdadero titular, situación registral que hay que respetar mientras los Tribunales no declaren que hay otro titular de mejor derecho; pero se debe establecer por nueva ley que, transcurrido un plazo desde la fecha de la inscripción, debe convertirse la legitimación relativa en absoluta, presumiéndose *juris et de jure* que el titular es el verdadero dueño.

D) Fundándonos en la publicidad que proporciona la inscripción, debe preceptuarse una PRESCRIPCIÓN HIPOTECARIA que haga firmes los derechos de los inscribientes. La inscripción produce la publicidad en dos sentidos: uno, anunciando a la colectividad quiénes figuran en el Registro como titulares del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, para que la sociedad les conceptúe y les respete como tales, y otro, anunciando la inscripción a los que puedan tener o alegar algún derecho sobre el que figura a nombre del inscribiente, para que puedan promover judicialmente la rectificación del contenido del Registro antes de que transcurra el plazo de la prescripción, haciendo

constar en el Registro la respectiva demanda, y así, transcurrido que sea el plazo de prescripción, sin que conste en el Registro interposición alguna de demanda, debe conceptuarse prescrita toda acción que pudiera antes dejar sin efecto el derecho del titular inscribiente o sus causahabientes. Este plazo de prescripción puede ser el de cinco años respecto de las inscripciones de dominio de fuerza relativa y de diez años en cuanto a las inscripciones de posesión. Transcurrido el plazo de prescripción no habrá más realidad jurídica que la reflejada en el Registro.

La realidad jurídica de la propiedad inmueble está cada vez más influida por la función social que al objeto de esta propiedad se atribuye. Como dicen los tratadistas alemanes, la propiedad privada se confiere al sujeto, más que por tenerla, por la manera como la utiliza. Por esto es preciso que en el Registro conste todo el dinamismo de la propiedad inmobiliaria, no sólo la constitución, la transmisión, la modificación y extinción de los derechos reales, sino la UTILIZACIÓN del objeto de la propiedad, "la dedicación de las tierras" a que se refiere el punto 18 de la Falange, haciendo constar si el dueño explota directamente la propiedad o la cede a otro por arrendamiento, del que se debe tomar razón en el Registro en este caso.

Queremos decir que en el nuevo régimen, que no es liberal, la actuación del titular de la propiedad inmueble, como tal dueño, servirá para reforzar o debilitar su derecho, según que cumpla o no con la función de propietario; o sea, que su conducta de dueño conducirá a formar la realidad jurídica, que es preciso aparezca, en lo posible, reflejada en el Registro.

A tal efecto, un perito agrónomo que debe haber, por lo menos, en cada partido judicial, debe dar fe de la existencia de la finca (mientras no haya Catastro parcelario), dar fe también de la dedicación de la finca y de su verdadero valor.

Los SUPUESTOS HIPOTECARIOS que, según el Sr. Casso, exige nuestro régimen inmobiliario, son los siguientes:

1.º LA SUSTANTIVIDAD DE LA INSCRIPCIÓN en general y en especial, la de la hipoteca, independizando ésta del crédito y de las vicisitudes de éste entre acreedor y deudor, sobre todo en el momento de la ejecución de la acción real. Dice que es conveniente introducir en nuestro régimen inmobiliario las hipotecas modernas de *Tráfico e Independiente*, como formas de inversión capitalista.

2.º EL RANGO FIJO, que puede tener su efectividad mediante la hipoteca de propietario, que puede quedar viva en el Registro sin merma del principio de prioridad, mediante una nota de conversión a favor del propietario, que supone para éste una expectativa negociable. El rango progresivo de nuestra actual legislación debe suprimirse, porque supone para los segundos o posteriores acreedores un enriquecimiento sin causa.

3.º LA CÉDULA HIPOTECARIA, para que sea en el crédito territorial lo que la letra de cambio en el crédito mobiliario. Se refiere a la cédula que en Alemania se expide por el Registrador en las hipotecas de tráfico (si no se pacta lo contrario) y en las hipotecas independientes, y en este caso la cédula puede ser al portador y también a favor del mismo propietario.

4.º LA VALORACIÓN DE LAS FINCAS para que, en caso de hipoteca, haya una exacta correspondencia entre el valor de la finca hipotecada y la hipoteca, a fin de que una valoración cierta sirva de atracción segura del capital a la inversión hipotecaria; siendo preferible una tasación oficial al aprecio libre y privado, habiéndose de tener en cuenta para la tasación el valor-renta y el valor-capital, atendiendo al promedio de ambos.

5.º UN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO RÁPIDO y sencillo, suprimiendo los requerimientos al deudor y a los terceros poseedores, bastando una simple notificación, con la debida publicidad, como requisito previo a la subasta.

6.º UN FUNCIONAMIENTO REGISTRAL BARATO en su triple proceso notarial, fiscal y registral.

Agradeceríamos eternamente al Sr. Casso que, siendo actual Director de los Registros y del Notariado, hiciera como tal cuanto pudiese para llevar a la vigencia, mediante una reforma de la ley Hipotecaria, la hermosa doctrina que expuso en la aludida conferencia.

Hoy, en nuestro nuevo régimen, tiene la propiedad inmueble un marcado interés social, reconociéndose a la vez la iniciativa privada como fuente fecunda de la vida económica de la Nación; o sea, que el régimen Nacional-sindicalista admite y reconoce y fomenta la iniciativa individual mediante el supuesto necesario de la propiedad privada, como medio más eficaz para que la economía nacional progrese y prospere al objeto de que se eleve el nivel medio de vida de la Comunidad española, o sea, que el individuo puede y debe producir cada

vez más para aumentar su riqueza privada, pero siempre que este aumento de riqueza privada redunde a la vez en aumento y no en perjuicio del interés general, y así, el Estado prohíbe las competencias desleales en el campo de la producción (que tanto abundaban en el régimen liberal, en las que el fuerte vencía al débil) y las actividades que dificulten el establecimiento y desarrollo de la economía nacional, quedando todos los factores que en la producción intervienen (y el inmueble es uno de los principales factores) subordinados al supremo interés de la Nación (base XI del Fuero del Trabajo).

La base XII del Fuero, inspirado en el Punto 13 de la Falange, dice que el Estado reconoce y ampara la propiedad privada como medio natural para el cumplimiento de las funciones individuales, familiares y sociales. Todas las formas de la propiedad quedan subordinadas, dice, al interés supremo de la Nación, cuyo intérprete es el Estado.

Dice la misma base que el Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana. Se refiere a aquella propiedad en que el titular ejerce, como diría José Antonio, una proyección directa sobre sus cosas, que son el objeto de su legítima propiedad, la casa en que se vive, la heredad que se cultiva directamente.

Es decir, que en el nuevo Estado, respecto al dinamismo de la propiedad inmueble, a más de los individuos que directamente contratan y crean relaciones sobre esta propiedad, existe *un tercero interesado*, que es la Comunidad, de la que prescinde el régimen liberal; y, por tanto, si la propiedad inmueble tiene un contenido de carácter social, también la forma de las relaciones jurídicas relativas a la misma habrán de tener tal carácter de interés público, y así, si bien para las partes, en el régimen liberal, sería bastante, aunque imperfecto, el *laissez-faire* jurídico de los arts. 1.278 y 1.279 del Código civil, para la mejor regulación del interés social y para implantar de una vez en España un perfecto régimen inmobiliario, al Estado le incumbe establecer formas precisas y adecuadas al tráfico de la propiedad inmueble; formas determinadas por aquellos sistemas inmobiliarios que la técnica reconoce más perfectos, de manera que las operaciones resulten sencillas y económicas, sin merma de los principios de publicidad, legalidad y especialidad, que son base de la fe registral, la legitimación y la prescripción hipotecaria.

MANUEL VILLARES PICO

Registrador de la Propiedad.