

# Ley Hipotecaria, 160 años y para largo

## EN LÍNEA

### HERMES REGO

Decano de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Galicia

El siglo XIX representa en España el fin del antiguo régimen y el triunfo, por fin, de la revolución burguesa plasmado en la Constitución de Cádiz de 1812. Es el siglo de la desamortización, que supuso la entrada en el comercio de innumerables bienes y fincas, dando paso a una nueva forma de propiedad privada, plena y libre.

El siglo XIX es también el siglo de la codificación, que trata de unificar y superar el desorden que suponía la existencia de diversas normas en diferentes territorios. Tras diversos intentos frustrados de publicar un Código Civil único, la Comisión de Codificación ideó el sistema de publicar leyes especiales, que desembocarían al final en un Código general.

La primera de ellas fue la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, que nace con la pretensión de dotar a la propiedad de los inmue-

bles de seguridad y publicidad, sustituyendo las leyes anteriores «condenadas por la ciencia y por la razón». La nueva ley acaba con las cargas ocultas de las fincas y con las hipotecas generales, exigiendo que las mismas sean públicas y especiales. Regula de manera exhaustiva todo el sistema de propiedad inmobiliaria, derechos reales, y en especial la hipoteca. Modifica también el modo de llevar los registros, la organización territorial de sus oficinas, y coloca al frente de estas un nuevo cuerpo de funcionarios, los registradores de la propiedad. La promulgación de la ley trajo consigo más seguridad jurídica, y facilitó la actividad inmobiliaria y mercantil en toda España.

Tras diversas reformas, la Ley Hipotecaria mantuvo inalterados sus principios y vigente su vocación de buscar la seguridad jurídica, plenamente acorde con el artículo 24 de la Constitución española. Durante estos años el crédito territorial se ha ido abaratado por medio de la hipoteca, que propició un tipo de interés varios puntos inferior al de los préstamos personales, facilitando la financiación

de las empresas, y fomentando el acceso a la vivienda de un gran número de españoles.

Los registros de la propiedad han sabido adaptarse a las exigencias de la sociedad a la que sirven, colaborando con las administraciones públicas en numerosas materias como la protección del dominio público, el urbanismo, la concentración parcelaria o la lucha contra el fraude fiscal y el blanqueo de capitales. Además, han incorporado las nuevas tecnologías y a día de hoy puede desarrollarse todo el procedimiento registral *on line* a través de la página web o de la app del Colegio de Registradores. Dentro de la Unión Europea, nuestra Ley Hipotecaria representa un modelo a seguir, porque garantiza la máxima protección de los titulares y adquirentes, mediante un adecuado control de los títulos y derechos que se inscriben. Si a esto añadimos un coste inferior para el ciudadano y para el Estado que el que representaría tener que hacer una investigación privada de las titularidades y derechos y acudir a un seguro de títulos, creo que a la Ley Hipotecaria le queda una larga vida por delante.