

# Democratizar la vivienda

BEGOÑA LONGÁS PASTOR

Decana del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de la Comunitat Valenciana

A los 160 años de la Ley Hipotecaria, la decana de los registradores analiza cómo ha evolucionado lo que entonces era un lujo y ahora un derecho

**E**l pasado 8 de febrero celebramos el 160 aniversario de la publicación de la Ley Hipotecaria. Fue una ley importante, que buscaba dar seguridad a los compradores y fomentar y optimizar el crédito territorial, para generar riqueza con base territorial, en una sociedad predominantemente rural.

Sus redactores, juristas de elevado nivel intelectual, consideraban que las anteriores leyes hipotecarias no garantizaban suficientemente la propiedad, ni ejercían saludable influencia en la prosperidad pública, ni facilitaban la adquisición a los dueños del inmueble. En esta situación, era indispensable la reforma «para dar certidumbre a la propiedad, poner límites a la mala fe y liberar al propietario del yugo de usureros despiadados».

Esta ley permitió a España subirse al tren de la modernidad, favoreció la creación de bancos de crédito territorial y creó la Institución Registral y los registros de la propiedad en cada cabeza de partido judicial. Todo ello fundamentado en los principios de publicidad y legalidad, con la exigencia de titulación pública y una fuerte calificación del registrador, imparcial e independiente al no ser elegido por las partes.

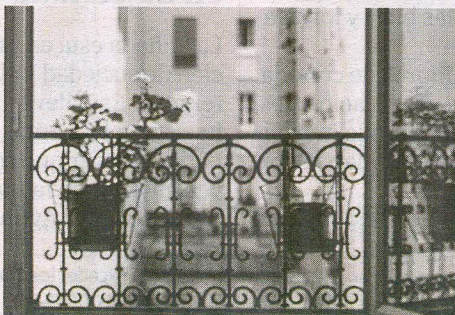
La inscripción de las hipotecas en el registro aumentó la seguridad jurídica y facilitó la actividad inmobiliaria y mercantil en todas las regiones de España. La mera inscripción tenía importantes consecuencias, pues a partir de entonces se entendía como titular aquel que estaba inscrito en el registro, frente a otro que no lo estuviera. Con la publicidad formal de las cargas y gravámenes, todos los interesados podían conocer el verdadero alcance del derecho inscrito.

Desde entonces, los registros y los profesionales que los sirven nos hemos ido adaptando a la evolución de las circunstancias económicas, sociales y tecnológicas. Hoy atendemos a los ciudadanos a través del registro online ([www.regis-](http://www.regis-)

[tradores.org](http://tradores.org)) o desde nuestra App, y colaboramos con las administraciones públicas en temas como la protección del medio ambiente, patrimonio cultural y dominio público, urbanismo, prevención del blanqueo de capitales, o en la resolución extrajudicial de conflictos.

Ciento sesenta años después, la ley hipotecaria sigue siendo de plena aplicación. En España, el porcentaje de viviendas en propiedad es del 76'2% (Eurostat 2019), de los más elevados de Europa. La hipoteca ha permitido a millones de españoles acceder a una vivienda en propiedad. Si durante la mayor parte del milenio pasado, las únicas personas propietarias de viviendas fueron la nobleza terrateniente y los agricultores que trabajaban en los campos, a partir de mediados del siglo XX la propiedad de la vivienda se democratizó.

Esto fue posible merced a la combinación de varios factores, entre ellos el aumento de los ingresos de los hogares y las políticas gubernamentales que facilitaron a amplios estratos sociales el derecho a ser propietarios de una vivienda digna. Mientras en otros países –como el Reino Unido– el programa «derecho a comprar» de Margaret Thatcher en la década de 1980 permitió a los británicos que vivían en viviendas sociales comprar sus propiedades a precios reducidos, en la mayoría de los países la propiedad de la vivienda alcanza su punto álgido alrededor del año 2000.



JOHN TOWNER

Ahora parece que la vivienda en propiedad decae; los 'millennials' muestran menos interés en comprar, prefieren pagar por su uso. Proliferan empresas que levantan complejos de coliving con espacios comunes... Una tendencia que encuentra a su vez su polo opuesto; solo en Singapur, más de nueve de cada diez personas son propietarios de viviendas, una de las tasas más altas de los países más ricos.

Sea como fuere, cabe recordar que la hipoteca ha facilitado el acceso al crédito a todos los sectores de población de este país, a un interés y plazo asumibles. La tasa diferencial de intereses entre un préstamo personal y uno hipotecario en España (en torno a 6 puntos) es de las más altas del mundo. Esto se debe en buena parte a la existencia de un registro de la propiedad bien diseñado y un procedimiento de ejecución hipotecaria rápido, que permite al banco recuperar parte de su inversión en caso de impago (pudidas sus desviaciones por el Tribunal de Justicia de la UE).

Este mes cumplimos los primeros 160 años de la hipoteca en España, con la filosofía de la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 más vigente que nunca. Además de facilitar el acceso a la vivienda, la hipoteca ha servido para impulsar mediante su aval millones de proyectos empresariales y vitales que de otra manera no hubiesen sido viables. La vivienda en propiedad constituye incluso un colchón económico importante que muchos padres dejan a sus hijos para su futuro, un bien que no pierde valor, y con el que pueden a su vez emprender sus propios proyectos vitales.

Larga vida a la hipoteca como instrumento de democratización y larga vida al registro como institución al servicio de los ciudadanos y de la seguridad jurídica. Un servicio público indispensable, como fue declarado durante la pandemia, que trabaja cada día para dar seguridad y certeza a nuestras vidas.