

Salustiano de DIOS de DIOS, Javier INFANTE MIGUEL-MOTTA, Ricardo ROBLEDO HER-NÁNDEZ y Eugenia TORIJANO PÉREZ (coords.)

*Historia de la propiedad. Crédito y garantía*

Madrid, Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, 2007, 902 pp.

**L**os estudios de Historia de la Propiedad en España, al igual que en otros países, se han desarrollado extraordinariamente en la última década. Se han celebrado ya seis encuentros bienales sobre el tema en Salamanca, con el patrocinio del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y de sucesivas Acciones Complementarias del Ministerio de Educación, del de Ciencia e Innovación, y algunas ayudas de la Junta de Castilla y León.

Su intención, plenamente conseguida, es que sean encuentros interdisciplinarios, donde expertos hasta ahora bastante alejados entre sí (notarios, registradores, historiadores del Derecho, de la Economía...) debatan sobre los múltiples aspectos que presenta este tema. La procedencia, sobre todo de la vieja Castilla, de Madrid y Cataluña, del Levante, es sintomática de dónde ha fructificado esta especialidad.

Todo empezó en 1998, tratando sobre Historia de la Propiedad en España entre los siglos xv y xx. Los siguientes encuentros, puntualmente en las primaveras de los años pares, fueron dedicados a: los Bienes comunales, pasado y presente (2000); el Patrimonio cultural (2002); Costumbre y prescripción (2004); Crédito y garantía (2006) y Servidumbres y limitaciones de dominio (2008).

Las actas han sido publicadas por el Colegio de Registradores, y son obras hoy imprescindibles para la Historia Agraria, la del Derecho, la Social, la de la Economía, la Política. Está en marcha la edición de actas del VI Encuentro (2008), y ya se anuncia la celebración del VII para septiembre de 2010, dedicado a La Expropiación. No faltan temas, ni ánimos, ni apoyos, por lo que podemos augurar una continuidad fructífera a esta saga, ya bien consolidada. Sobre los encuentros anteriores puede consultarse la página de Internet: <http://www.historiaproiedad.es/ant.asp>.

Nuestra tarea, al dar cuenta de la ingente serie de trabajos publicados, es intentar transmitir, con brevedad y claridad, los contenidos y tendencias y, a ser posible, dar una visión global de por dónde andan estos entusiastas y dedicados estudiosos.

Así, en historia medieval se estudian "Las figuras de garantía en los fueros medievales hispánicos occidentales", por Roldán Jimeno Aranguren, que recorre las instituciones referentes a la garantía real (prenda, hipoteca y anticresis) y a la personal (fianza). Con frecuencia se establece jurisprudencia a partir de los problemas generados: es el caso que analiza en "A la búsqueda de la colocación jurídica de las quebrados fraudulentos" Emma Montanos Ferrín, que considera acertada la visión sobre el tema de los juristas hispanos más representativos.

Un breve bloque de estudios de historia del pensamiento económico es encabezado por el que aborda "La usura en los doctores salmantinos", a cargo de Francisco Gómez Camacho, quien recuerda la flexibilidad y la autocconciencia de poder errar en los juicios morales y jurídicos de aquéllos protoeconomistas.

La historia factual, de los hechos y las instituciones contiene aportaciones tan solventes como la de Hilario Casado Alonso sobre "Comercio textil, crédito al consumo y ventas al fiado en las ferias de Medina del Campo en la primera mitad del siglo xvi", que demuestra cómo el crédito era un elemento fundamental en tales ferias, y aun en el gran comercio, de modo que en aquella sociedad castellana, de alto nivel de consumo, el crédito se usaba en mayor medida que la moneda.

Sobre la actuación sobre bienes públicos escribe Alberto Marcos Martín en “Hipotecar la hacienda común. Enajenaciones del patrimonio regio y endeudamiento municipal en los siglos XVI y XVII”, recordando que los intereses de los censos corrientes en la Corona de Castilla suponían cinco o seis veces los ingresos de la Hacienda Real, por lo que constituyan, al igual que los juros, “una forma de comprar renta, de vivir del cupón, de hacer que la riqueza... anduviese en el aire y no tomase vuelo”, según críticas de Cellorigo. Las facilidades que la Corona dio para endeudarse y comerciar con patrimonios comunes supusieron un golpe tremendo a éstos.

Sobre el siglo XVIII, Mariano Peset Reig estudia “Del censo consignativo a la hipoteca a finales del antiguo régimen”, abordando el hundimiento de esos censos, cuya caída tanto contribuirá a los cambios, así como a la del mundo feudal. Sobre el mismo tema trata Enric Tello Aragay en “Crisis del antiguo régimen y crisis del sistema crediticio: El fin de los censos consignativos en España (1705-1885)”, observando el crédito y la usura antes de la banca, las caídas y recuperaciones de la recaudación censal, la ley hipotecaria liberal de 1861, y concluyendo que, para el sector agrario el nacimiento del sistema bancario significó “inicialmente y durante mucho tiempo” un empeoramiento de las condiciones y los costes de acceso al crédito.

En ese tiempo nuevo, aunque también de transición, regresamos al pensamiento jurídico y social en “Ideas y sólo ideas jurídicas: una visión catalana de las instituciones de crédito hipotecario en la España de mediados del siglo XIX”, donde Jaume Ribalta Haro contempla la necesidad de un marco jurídico adecuado a la reforma hipotecaria, a través del abogado barcelonés Joaquín Borrell y Vilá, al que presenta como llave para comprender al político Zafra y todo el movimiento reformador.

Otro bloque lo constituyen los estudios sobre diferentes formas de crédito popular. Así, “Micro crédito y economías alternativas: Los montes de piedad en España”, de Montserrat Carbonell Esteller, nos explica la utilidad de estos micopréstamos, en la periferia del sector financiero formal, para jornaleros y menestrales en apuros. Y, “El cooperativismo agrario de crédito en España en el primer tercio del siglo XX”, de Ángel Pascual Martínez, explica cómo en sus inicios este sistema supone una solución a los problemas de la crisis finisecular, contemplando los diversos formatos estructurales y jurídicos (Cámaras, Sindicatos, Asociaciones, etc.), todos duraderos si responden a las claves del microcrédito.

Sobre el mismo tema, pero en el inicio de una coyuntura que explota en el más vivo presente, aborda Francisco Comín “Las cajas de ahorros tras la liberalización del sistema financiero en (1977-1985)”, que atribuye a las reformas de Fuentes Quintana en 1977 la impresionante expansión posterior y la rápida modernización de las Cajas, su competitividad, la fácil superación de la crisis de los setenta, la reorientación de sus inversiones y de su política social y cultural.

Se acerca al binomio “Banca e industria en España” M.ª Ángeles Pons Brías, una fraternidad tardía, forzada a partir de la primera guerra mundial y en la posguerra española, para decrecer desde el franquismo hasta el presente. Una banca que se desentiende de la gestión empresarial a la alemana, y se concentra en telecomunicaciones, eléctricas o petroleras.

Sobre las relaciones entre “Ley hipotecaria y banco hipotecario”, Luis Díez-Picazo Ponce de León repasa los antecedentes de la norma, tratando de averiguar qué impulsó a los legisladores de 1861. A partir de ahí, se suceden diversas monografías sobre aspectos de la Ley Hipotecaria. Una original perspectiva es la de Vicente Montés Penadés sobre “La extensión de la hipoteca a las accesiones y mejoras. Una idea de *propiedad*”. Otra, la de José M.ª Miquel González, que repasa en un extenso discurso desde el Derecho romano hasta el presente, comparando entre casos y países, “La reserva de dominio” como retención de la propiedad

por parte del vendedor hasta el pago del precio; algo ni desproporcionado ni abusivo, señala, sino un pacto equilibrado y consecuente al pago aplazado.

En "Algunos aspectos de la directiva sobre garantías financieras en relación con el derecho español de los mercados de valores", Aníbal Sánchez Andrés estudia la reforma de 1998 de la Ley del Mercado de Valores, la Ley Financiera de 2002 y las adaptaciones españolas a las normativas europeas, abogando por la coherencia regulatoria, ya que los incumplimientos y retrasos perjudican tanto al acreedor como al deudor, que sufre el encarecimiento de los servicios demandados.

Sobre ello redunda el monumental trabajo de José M.<sup>a</sup> Lago Montero sobre "La eficacia de las garantías reales tras la LGT.-2003 y RGR.-2005. Coordinación en la ejecución", analizando exhaustivamente las garantías que pueden asistir a los créditos tributarios, que quizás han perdido muchos privilegios con la nueva ley concursal.

En cuanto a la acomodación, obligada y conveniente, a normativas europeas, están las "Notas para la revisión del modelo de ejecución general de garantías reales inmobiliarias: hacia la eurohipoteca", de Fernando Martín Diz, que defiende posibles vías de "ruptura", como un derecho de rescate del bien ejecutado y una confluencia con las provenientes de la Unión Europea, un escollo aún difícil de salvar. En el mismo ámbito puede situarse el capítulo de Nicolás Nogueroles Peiró sobre "La implantación del registro inglés: enseñanzas de una lenta conquista", concienzudo repaso de la historia hipotecaria inglesa, con notorias similitudes con la española.

La obra, en la que los estudios jurídicos y económicos sobre tiempos recientes dominan en espacio y prolacidad sobre los históricos, más medidos y ceñidos a su objeto estricto, es de una riqueza informativa extraordinaria, en notas, bibliografías, pistas, sugerencias de futuros trabajos. El humilde reseñador, que pertenece al segundo grupo, se encontró a veces inmerso en lenguajes, conceptos, alusiones a temas jurídicos que hubo de leer más de una vez, intentando comprender el trasfondo de tantas leyes y reformas. Al final, haciendo realmente inveterosímil esta reseña, encontró un verdadero oasis en el repaso de gran profesional de los temas tratados por una veterana de estos encuentros, Margarita Serna Vallejo, que ofrece una imprescindible "micropaedia" globalizadora: "Propiedad, crédito y garantía: una mirada desde el derecho, la economía y la historia", utilísima para apresurados, o para abrir el apetito y comenzar a desgajar, no necesariamente por el orden ofrecido, una oferta tan generosa. Y me pregunto si nuestras revistas no podrían, en ocasiones como ésta, incumplir sus normas y, sencillamente, publicar este tipo de resumen oficial, que es tan ponderado y medido como el que cualquiera de nosotros sea capaz de hacer.

**Eloy Fernández Clemente**  
Universidad de Zaragoza