

LA HIPOTECA COMO TEMA LITERARIO

ARTÍCULO

*Luis Rafael Rivera**

I. Insólita conjunción	95
II. Alegoría de la piedra	98
III. Hipoteca a la romana con aliño germánico	100
IV. Gravamen con nueva agencia de publicidad	104
V. Rango primario en el mercado secundario	109
VI. La burbuja posmoderna	111

I. Insólita conjunción

La hipoteca, una de las figuras asediadas por el profesor Joaquín Rams Albesa, tanto en el ámbito académico madrileño como en la conversación relajada en un café del Viejo San Juan Puerto Rico, constituye el objeto de estudio de este ensayo. La selección temática es oportuna, pues coincide con un trepidante momento que dejó al descubierto los deslices del mercado inmobiliario e hizo saltar la metáfora del “globo que se desinfla”. Por supuesto, juntar la hipoteca con la literatura —entendida ésta en el estricto sentido de la creación de obras de ficción— no es más que reconocer unos hechos notorios. Primero, el cruce de caminos entre Literatura y Derecho acumula un rico acervo de estudios y suele ser eje de debate en cursos, congresos y publicaciones.¹ Algo muy familiar para el homenajeador, pues su andadura por el derecho inmobilia-

* El profesor es Catedrático de Derecho Civil en la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico. Este artículo fue publicado con leves modificaciones en *Estudios de Derecho Civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa 1027-1042* (coordinado por Matilde Cuenca Casas, Luis Antonio Anguita Villanueva, Jorge Ortega Domenech, Editorial Dykinson 2013).

¹ El *Law and Literature Movement* empezó en Estados Unidos en 1908, con la publicación del ensayo *A List of Legal Novels* de John Wigmore. Suele hablarse de tres categorías: (a) el derecho *en* la literatura, (b) el derecho *como* literatura y (c) el derecho *de* la literatura. Véase Trindade, André Karam y Gubert, Roberta Magalhães, *Derecho y Literatura: Acercamientos y perspectivas para repensar el Derecho*, http://www.derecho.uba.ar/revistagioja/articulos/R0004A003_0010_investigacion.pdf.

rio y materias tan cercanas a la literatura, como los derechos de autor y la propiedad intelectual, lo colocan en los predios de la sabrosa mixtura.

Segundo, aunque la trayectoria de la hipoteca propició el surgimiento de la institución del Registro de la Propiedad que conocemos hoy, no es menos cierto que también tuvo incidencia en algunos antecedentes de la publicidad inmobiliaria, como las inscripciones en piedras, losas u obeliscos, los pregones y edictos, los rituales con testigos, la intervención de autoridades públicas y la aparición de catastros o archivos públicos. Esta rica evolución, unida a su tensión conflictual tan característica (relación deudor—acreedor), potencia su atractivo literario. De algún modo explica que registradores, notarios y creadores de todo tipo experimenten con la estética del vocablo, jueguen con la polivalencia del verbo «hipotecar» o recurran a las imágenes metafóricas del grillete o de la oscura sombra para referirse al gravamen.

El tema comenzó a interesarme en 1990, cuando ingresé en la Universidad Complutense, precisamente en los días en que Rams Albesa llegaba desde la Universidad de Cáceres. Entre otras cosas, en un curso del profesor Manuel Amorós Guardiola descubrí que don Bienvenido Oliver y Esteller, el jurista e historiador español autor de la tesis *Si los censos son de suyo perjudiciales* (1859), fue además académico de la Real Academia de Buenas Letras de Barcelona (1864). También supe que tres años más tarde, tras contraer matrimonio con Carmen Román y Díaz, se trasladó a vivir a Puerto Rico —patria de la esposa—, donde ejerció como abogado. Fue a su regreso a España que desarrolló su carrera docente, accediendo posteriormente a la Dirección General de los Registros y el Notariado.

Pero Oliver no fue el único *hipoterato* (hipotecarista con vocación literaria). Antonio Machado Álvarez, conocido por su seudónimo Demófilo, después de transcurrir gran parte de su vida en Sevilla y publicar trabajos sobre literatura popular, “comido por las acucias económicas”² marchó a Ponce (Puerto Rico) en 1892 para ejercer como Registrador de la Propiedad. Ya su salud se hallaba muy quebrantada, y murió a su vuelta, un año después. Esa muerte marcaría la obra de sus dos hijos poetas: Manuel y Antonio Machado Ruiz. *Hipoteratos* han sido también José Menéndez Hernández, autor de *Leyendas y relatos de Guinea Ecuatorial* y *Los últimos de Guinea: El fracaso de la descolonización* (2009), y Antonio Pau, autor de una trilogía de biografías poéticas. Esta “sensibilidad invasora”³ quedó evidenciada en el premio Gumersindo de Azcárate —creado por los registradores de Madrid— concedido a Mario Vargas Llosa en el año 2009.

Tercero, la *liaison* entre hipoteca y literatura creativa ha dejado rastro en un sinfín de obras. Como *heroína problemática*, diría Georg Lukács, la hipoteca arrastra consigo el germen de la controversia y tiene —como el crimen, el divorcio y el testamento, por sólo poner tres buenos ejemplos— excelentes atributos de tema literario. Bien lo ad-

² Enrique Baltanás, *Los Machado: Una familia, dos siglos de cultura española* (Fundación José Manuel Lara 2006).

³ José Raymundo Nina Cuentas, *Derecho y Literatura: Anotaciones sobre el significado de la creatividad literaria en el estudio y la aplicación del Derecho*, (10 de febrero de 2010) <http://www.scribd.com/doc/26678784/DERECHO-Y-LITERATURA-LAW-AND-LITERATURE>.

virtió la historiadora del arte vasca Miren Jaio en su nota al catálogo de la exposición “HIPOTECA” del artista Iván Pérez: “Así, podemos encontrarnos la hipoteca como melodía de fondo en géneros literarios de tanta enjundia como el costumbrismo garbanero, la novela picaresca castellana, el drama existencial centroeuropeo o la sátira social caribeña”.⁴ Algo similar ocurre con el Registro de la Propiedad, según Pau Pedrón:

El Registro de la Propiedad aparece en dos textos de Platón —textos en los que, por cierto, pese a su rigor y profundidad, no han reparado los hipotecaristas (*Las Leyes*, libro V, 745, *a—b* y libro XI, 914, *c—e*)—, pero no arraiga en el sistema jurídico de la Grecia clásica, aunque quedan algunos vestigios, vagamente sagrados y misteriosamente técnicos, de publicaciones inmobiliarias hechas en el Templo de Diana de Efeso.

Nueve siglos antes, el Código de las Leyes de Manú dedica unos párrafos al Registro, y trece siglos después de ese Código, unos rigurosos funcionarios de Alejandría redactan los precisos papiros registrales. Otros quince siglos más tarde, en las ciudades alemanas del *Stadtluft macht frei*, y en ese ambiente de libertades, surge el folio real como sistema de organización del Registro. En otras épocas caracterizadas por su exigencia de libertad —finales del siglo XVIII, finales del siglo XIX— el Registro aparece con perfiles nuevos, con más acabada configuración. E igual que el Registro surge y se oculta en el transcurso de la historia, aflora esporádicamente en el mundo de la ficción, como una necesidad que se hace sentir también en las sociedades imaginadas: está en algunas utopías renacentistas y está también en el Macondo de *Cien años de soledad*.⁵

Como habré de demostrar, existe un *corpus* significativo de obras literarias en las cuales asoma de manera tangencial o pujante el tema de la hipoteca. Algunos textos dialogan entre sí, otros están emparentados por algún detectable lazo de filiación literaria, comprensible si se toma en cuenta que muchos de sus autores estudiaron Derecho (o desertaron en el intento): Balzac, Pérez Galdós, Vargas Llosa, García Márquez, Carlos Fuentes, etc.

⁴ Iván Pérez Projects, *Una hipoteca anda suelta* <http://ivanperezprojects.wix.com/projects#!hipoteca/c24v5> (accedido el 29 de abril de 2014) Véase además http://www.arteinformado.com/documentos/artistas/7156/Textos_Ivan_Perez.pdf; José Sandoval Carvajal, *La seguridad jurídica registral en la novela Cien años de soledad*, *Actualidad Jurídica* tomo 183, 362-368 (Gaceta Jurídica Editores 2009); Leysser León Hilario, *Los funerales de Mamá Grande*, *Derecho y Literatura: La cultura de los juristas y la llamada “Jurisprudencia Literaria”*, *Revista Peruana de Jurisprudencia* N° 35, año 6, 81-127 (Ed. Normas Legales 2004).

⁵ Prólogo a la tercera edición de la obra de José María Chico y Ortiz: *Estudios sobre Derecho Hipotecario* tomo I, 15 (Marcial Pons 1989). Al publicarse la primera edición en 1981, Camilo José Cela se mostró incapaz de escribir las palabras preliminares que le pidiera Chico y Ortiz, pero respondió con un sabroso texto que pasó a formar parte, como “carta responsorial”, del prólogo que el propio autor del libro escribiera.

II. Alegoría de la piedra

Mucho hay de literatura en la piedra, bien se la mire como puro símbolo o bien como medio para hacer cognoscible lo que no debe ser clandestino referente a negocios y situaciones jurídicas inmobiliarias. Por su dureza y perdurabilidad, en diversas culturas antiguas fue trabajada para representar dioses o ídolos, pero también la hipoteca. Así lo prueba el *kudurru*, piedra grabada, usualmente de forma rectangular o fálca y con la parte superior redondeada, usada además como registro de la propiedad de un terreno, como registro de la concesión de privilegios o como registro de la solución a una disputa. Empezó a usarse en la antigua Babilonia durante la dinastía casita y siguió utilizándose durante siglos.⁶ Es tema esencial en la novela histórica *El escriba del barro* (2010) de Lorenzo Mediano: al escriba, un contable común, le encargan crear el primer Registro de la Propiedad que existió, y para ello inventó la escritura. En esta obra, la ficción que todo lo puede, nos hace creer el siguiente aserto: “La escritura se gestó en los templos sumerios, que actuaban también como bancos; pero el salto de pasar de dibujos que significaban cosas concretas a dibujos que significaban sonidos, fue obra de un anónimo y humilde registrador de la propiedad sumerio”.⁷

Para los griegos, la hipoteca era algo que estaba oculto, que permanecía escondido debajo del cajón debido a que el bien hipotecado continuaba en la posesión del deudor. Es comprensible entonces que el acreedor reclamara una huella material (como la que encontró en el papiro egipcio) o un monumento (como el que encontró en la piedra) que simbolizara la existencia del gravamen. Esa función, similar a la que desempeñó el *kudurru* de la civilización mesopotámica, la cumplieron los *oroi* (los mojones de la antigua Ática). “Gracias a tales piedras —apunta Rafael Ramos Folqués—, se conocen hoy varias modalidades de la hipoteca griega, y probablemente el más primitivo de los sistemas publicitarios de las responsabilidades jurídicas de la Tierra. Aunque mudas y calladas, tan elocuentes se nos presentan estas piedras, que bien podemos decir que son piedras que hablan (*saxa loquuntur*)”.⁸ Ese fue el caso de la hipoteca dotal retratada en las epopeyas homéricas: la *Iliada* (IX, 146-147) y la *Odisea* (I, 428-433). Unos siglos después, Federico Engels⁹ se nutriría de esa imagen para divulgar las interioridades del proceso que llevó a la hipoteca a aferrarse a los faldones de la propiedad inmueble y cubrir de postes el paisaje griego:

La autoridad de la aristocracia aumentó cada vez más, hasta llegar a hacerse insoportable hacia el año 600 antes de nuestra era. Y el prin-

⁶ Luis Fernández Del Pozo, *Publicidad inmobiliaria en el Derecho Mesopotámico antiguo*, 629 *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 1099-1142 (1995).

⁷ *Entrevista a Lorenzo Mediano: escritor, médico rural e instructor de supervivencia*, 55 *Registradores de España* 68, 71 (2010).

⁸ Rafael Ramos Floqués, *Los mojones del Ática: o la publicidad Hipotecaria en el siglo IV antes de Jesucristo*, 254-255 *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 417-452 (1949).

⁹ Federico Engels, *El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado* 194 (9na ed., Editorial Claridad 1970).

cial medio de oprimir la libertad común fue el dinero y la usura. La nobleza solía residir en Atenas y los alrededores, donde el comercio marítimo, así como la piratería en ocasiones, y por añadidura, la enriquecían y concentraban en sus manos el dinero. Desde allí se difundió el tráfico del dinero como un ácido corrosivo de las condiciones de existencia, en las antiguas comunidades agrícolas basadas en el comercio de productos naturales. La constitución de la *gens* es en absoluto incompatible con el tráfico de dinero; la ruina de los pequeños agricultores del Ática coincidió con la relajación del antiguo vínculo de la *gens* que los protegía. El crédito y la hipoteca (porque los atenienses habían inventado ya la hipoteca) no respetaron ni a la *gens* ni a la *fratría*. Y la *gens* no conocía el dinero, ni el préstamo, ni las deudas de dinero. Por eso la “plutocracia” que se extendía sin cesar, creó un nuevo derecho consuetudinario para garantía del acreedor contra el deudor, y para consagrar la explotación del pequeño agricultor por el poseedor del dinero. Todas las llanuras del Ática estaban erizadas de postes hipotecarios, en los cuales estaba escrito que los fundos donde se veían puestos, hallábanse empeñados a fulano o mengano, por tanto o cuanto dinero. Los campos que no tenían esos postes se habían vendido ya la mayor parte, por no haberse pagado la hipoteca o los intereses, y se habían hecho propiedad del usurero noble; el campesino podía considerarse feliz cuando le dejaban establecerse allí como colono y vivir con un sexto del producto de su trabajo, mientras tenía que pagar a su nuevo amo los cinco sextos como precio del arrendamiento. Y aún más. Cuando el producto de la venta del lote de tierra no bastaba para cubrir el importe de la deuda o cuando se contraía la deuda sin asegurarla con prenda, el deudor tenía que vender sus hijos como esclavos en el extranjero para satisfacer por completo al acreedor. La venta de los hijos por el padre: ¡éste fue el primer fruto del derecho paterno y de la monogamia! Y si el vampiro no quedaba satisfecho aún, podía vender como esclavo al propio deudor. Tal fue la hermosa aurora de la civilización en el pueblo ateniense.¹⁰

Ante este panorama, apareció la figura del legislador y poeta Solón. Su reforma del año 594, presidida por la moderación, derogó la ley vigente que permitía cobrar deudas mediante la esclavitud del deudor y sus familiares. La prohibición de estos préstamos amparó la retribución exclusivamente mediante bienes y sentó las bases para el desarrollo de la hipoteca (al no dejar a los campesinos otra elección que hipotecar sus tierras). El propio legislador documentó la hazaña en uno de sus poemas: *Solón de Atenas, visto por sí mismo* (frag. 24D):

¹⁰ *Id.* págs. 129-130.

Y yo ¿por qué me retiré antes de conseguir
aquello a lo que había convocado al pueblo?
De eso podría atestiguar en el juicio del tiempo
la madre suprema de los dioses olímpicos
muy bien, la negra Tierra, a la que entonces
yo le arranqué los mojones hincados por doquier.
Antes era esclava, y ahora es libre.¹¹

III. Hipoteca a la romana con aliño germánico

El germen de publicidad que brotó de la hipoteca griega no fue acogido por los romanos. No sólo resultaba muy fácil destruir las inscripciones lapidarias que pregonaban la situación del deudor, sino que el espíritu de las Doce Tablas —ese cuerpo de normas destinadas a perpetuar la transmisión de la propiedad quirritaria por medio de la *mancipatio*— pugnaba con la institución de la hipoteca. En el Derecho romano había dos formas básicas de garantizar una deuda con eficacia real: la prenda o *pignus*, con una regulación muy parecida a la actual, y la fiducia (una suerte de contrato de venta con pacto de retro). El deudor traspasaba *cum creditore* la propiedad de un bien al acreedor para garantizar la deuda. Sin embargo, como en ocasiones necesitaba sus bienes para poder abonar la deuda surgió la prenda sin desplazamiento. Se asegura que es el germen de la hipoteca actual.

Con los años se puso en práctica la hipoteca con la intervención del pretor y la acción cuasi serviana o hipotecaria, a través de la cual se podía perseguir la cosa al solo objeto de lograr la satisfacción del crédito. Surgió así la hipoteca como un contrato del que emanaba una acción real que permitía hipotecar una finca por el simple acuerdo de las partes y sin que tuviera que identificarse el predio gravado. La existencia de hipotecas generales ofreció la posibilidad a los propietarios de vender o gravar más de una vez sus fincas y con ello proliferaron los fraudes. Las hipotecas especiales y voluntarias se constituyeron en la más absoluta clandestinidad, sin más garantía que la buena fe de los deudores. De ahí que el sistema hipotecario romano, lejos de actuar como garantía del crédito, se convirtiera en una fuente de engaños, usuras, fraudes y estelionatos. En fin, al arrastrar el lastre de la ocultación se generó un verdadero caos en materia de hipotecas.

De hecho, la práctica jurídica medieval muestra una escasa utilización de la garantía hipotecaria en cualquiera de sus modalidades —salvo en el caso catalán— y de la anticresis. Es natural que no se desarrollase el crédito territorial, pues, como afirmaba Vicente Guilarte, no afluían grandes capitales a la agricultura ni a la edificación urbana; y la misma inseguridad del dominio retraía al capital de operaciones por falta de base segura. Es de apuntar también que la condena al préstamo con interés, por considerarlo ajeno a la justicia o la caridad, también inhibió la hipoteca como medio

¹¹ Solón Atenas visto por sí mismo http://www.uam.es/proyectosinv/hellas/Arcaismo/histo_ar/sociedad/socie15.html (accedido el 29 de abril de 2014).

de garantía en la sociedad medieval. El usurero era visto como un pecador aberrante, de manera que todo el que deseaba obtener un rédito de su capital tuvo que acudir a la figura del censo.¹²

Así pues, si el propietario necesitaba dinero vendía sus fincas con pacto de retro —disfraz archiconocido de la prohibición canónica de la usura—, o cedía sus fincas en enfiteusis o en censo reservativo.¹³ *La catedral del mar* (2006),¹⁴ del abogado catalán Ildefonso Falcones, es una novela ambientada en la Barcelona del siglo XIV saturada de escenas alusivas a los censos:

—¡Más vino! —exigió el señor de Bellera levantando el vaso—. Estanyol —gritó de repente buscándolo entre los invitados—, la próxima vez que me pagues el censo de mis tierras, tendrás que traerme vino como éste, no el brebaje con que tu padre me ha estado engañando hasta ahora. —Bernat lo oyó a sus espaldas. La madre de Francesca se acercaba con la jarra—. Estanyol, ¿dónde estás?¹⁵

—No hay nada más que entender: la ruina, el descrédito y el deshonor, o mi favor. —Felip de Ponts tomó asiento—. La ruina o la riqueza, don Felip. Si os negáis, mañana mismo el baron ejecutará vuestra deuda y adjudicará vuestras tierras, vuestras armas y vuestros animales. Eso sí os lo puedo asegurar.¹⁶

—He visitado a algunos antiguos conocidos. —El siciliano volvió a mirarlo por encima de la cuchara—. Ya no arriesgan su dinero en operaciones comerciales; se limitan a comprar deuda de la ciudad. Se han convertido en rentistas. Según me han dicho, hace nueve años la deuda municipal era de unas ciento sesenta y nueve mil libras; hoy puede estar en unas doscientas mil libras y sigue subiendo. El municipio no puede seguir obligándose al pago de los censales o violarios que establece como garantía de la deuda; se arruinará.¹⁷

Miguel de Cervantes aderezó la trama de su novela ejemplar *El celoso extremeño* (1613) con la figura del censo consignativo. Felipe de Carrizales, que disponía de

¹² Bartolomé Clavero, *Mayorazgo: Propiedad feudal en Castilla, 1369-1836* (Siglo XXI España Editores 1974) (ed. ampliada 1989); Bartolomé Clavero Salvador, *Usura: del uso económico de la religión en la historia* (Tecnos 1985).

¹³ Roldán Jimeno Aranguren, *Las figuras de garantía en los fueros medievales hispánicos occidentales en Historia de la propiedad: crédito y garantía* 44 (V Encuentro Interdisciplinar Salamanca, 31 de mayo al 2 de junio de 2006) (Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España 2007).

¹⁴ Ildefonso Falcones, *La catedral del mar* (6ta ed., Grupo Editorial Random House Mondadori 2006).

¹⁵ *Id.* pág. 6.

¹⁶ *Id.* pág. 249.

¹⁷ *Id.* pág. 322.

una cuantiosa fortuna que incluía diversas y buenas propiedades, quiere asegurarse un buen vivir, empleándola en inversiones no arriesgadas, es decir, seguras y, en la medida que esto le permitía, rentables. Por otro lado, la práctica de la venta con pacto de retro aparece recreada tardíamente en *La Charca* (1894), de Manuel Zeno Gandía, una novela naturalista que se sitúa en la sociedad rural puertorriqueña de fines del siglo diecinueve:

En la última semana había terminado un negocio que le costó agrios al-tercados. Poca cosa: habladurías de un majadero que no agradecía favores.

Se trataba de un pequeño propietario que, falto de recursos, acudió a la tienda. La finca era buena, y el dueño formal; convenía, pues, entrar en tratos. El asunto arreglose de este modo: Andújar debía entregar al propietario la suma de ochocientos duros en pequeñas porciones, en dinero o en especies, a medida que fuese aquél necesitándolas. Como garantía del empréstito fue retrovendida la finca por escritura pública; el labrador, para obtenerla de nuevo, quedó obligado a pagar, al vencer el año y en concepto de arrendamiento, la suma de ochocientos duros, y doscientos duros más en concepto de arrendamiento.

Vencido el plazo, el deudor se presentó muy ufano, ganoso de pagar su deuda. Entonces Andújar le manifestó que recibiendo aquel día mil duros, total de la deuda, quedaban pendientes ochocientos.

—¡Cómo! —dijo con extrañeza el otro—, he recibido en préstamo ochocientos pesos, y me he comprometido a pagar mil después de un año. Aquí están: estamos en paz.

—No; en paz no. Me debe usted ochocientos pesos, y para devolverle su finca necesito que me los pague usted.

—¿Pero no me prestó ochocientos pesos?

—Sí.

—¿No le pago a usted los mil de mi compromiso?

—Sí.

—¿Pues, qué más?

—Usted calcula según su conveniencia. Oiga usted: mil pesos de la hipoteca y ochocientos que tiene usted recibidos en cuenta corriente, según rezan mis libros y los recibos que usted me ha dado, son mil ochocientos pesos. ¿Comprende usted ahora?

—¿Pero cómo puede ser? . . . —arguyó el labrador, perdiéndose en un laberinto de confusiones.

—Es muy fácil; fíjese usted y lo comprenderá.

—No, no; eso es imposible. ¡Demonio! ¿Qué cuenta es ésa?

—La única exacta. Mire: ¿ha recibido ochocientos pesos?

—Sí . . ., eso nada más.

—¿Se comprometió usted a pagarme, en el plazo de un año, mil?

—Sí.

—¿Cuánto me paga hoy?

—Mil.

—¿Cuánto le he dado en cuenta corriente?

—Ochocientos.

—Luego me paga usted la cuenta corriente y doscientos pesos a cuenta de la suma de retroventa; luego me debe usted ochocientos pesos, y yo no le devuelvo la finca sin que me los pague.

El labrador quedó pegado a la pared. ¡Cómo! ¡Recibiendo ochocientos pesos había que pagar mil ochocientos! ¿Qué ley era aquélla? ¿Quién había recibido los mil? Aquello era un fraude, una trampa, un despojo. El altercado duró dos horas, mas no hubo remedio. Andújar se negó a poner en posesión de la finca a su deudor. Éste acudió al poblado y consultó el asunto. Se estudiaron los documentos... Andújar había tejido bien la telaraña, y la mosca estaba prisionera. La escritura de retroventa sólo manifestaba que se vendía el predio en mil duros, que se declaraban recibidos; que quedaba arrendado por un año en doscientos pesos, y que, vencido ese plazo y pagado el arrendamiento, el comprador quedaba obligado a desdoblarse la retroventa. Resultaba, además, que el labrador había otorgado una serie de recibos por pequeñas sumas hasta completar ochocientos duros; que Andújar presentaría esos recibos y una cuenta corriente, demostrando que se le adeudaban ochocientos duros; y, finalmente, que ni la escritura pública se refería a la cuenta corriente ni ésta a aquélla. Eran dos cosas completamente distintas; dos deudas, aunque una sola trampa. No había medio de probar que una cosa era dependiente de la otra: la mala fe, enroscada como una serpiente, estrangulaba al confiado, al imprevisor campesino.

Al cabo le quedó un derecho: obligar a Andújar a deshacer la retroventa recibiendo mil duros. Mas los otros ochocientos quedaron como deuda agresiva, y ¡cuántos afanes para enjuagarla!, ¡cuántas tribulaciones por lograr poco a poco su solvento! Este buen negocio había terminado en aquellos días; las últimas hanegas de café entregadas saldando la obligación, ¡ochocientos duros convertidos en dos años en mil doscientos! Todo, todo era ganancia...¹⁸

El Renacimiento supuso también el renacer de la hipoteca. Desde un punto de vista político—social, se abandonaba progresivamente el sistema feudal imperante en la Edad Media en beneficio de la burguesía. Cuando empezaron a asomar unas realidades económicas nuevas, la hipoteca empezó a sustituir —como mecanismo de crédito— a los viejos censos. Esto significó que la percepción social hacia el prestamista fuera variando. Al desarrollarse el capitalismo, la moneda circuló cada vez más y la dinámica económica movida por el afán de lucro se afianzó a tal grado que los juristas y los canonistas fueron admitiendo el cobro de intereses bajo argumentos denominados

¹⁸ Manuel Zeno Gandía, *La Charca* 68-71 (Ediciones Art Enterprise 2001).

«títulos extrínsecos» (anexos a los contratos por las circunstancias de su formulación): riesgo de capital, lucro cesante, pena convencional (interés moratorio), título de la ley civil, etc. Este fenómeno tuvo reflejo en la novela picaresca, como *La vida de Lazarillo de Tormes y de sus fortunas y adversidades* (1554) y se dramatiza con la presencia de los banqueros genoveses y la hipoteca de las cuentas del reino, al acceder al trono Felipe III, el 13 de septiembre de 1598 (casi la mitad de los 9.700.000 ducados de ingresos debían dedicarse al pago de los intereses de los juros, mientras desde las Cortes castellanas se escuchaban las protestas por la elevación de los precios y del coste de la vida, abriendo un peligroso proceso inflacionario). A pesar del cambio ideológico suscitado en esta época, como lo dramatizara *El mercader de Venecia* (1600) de Shakespeare, nada quitó que el usurero siguiera siendo mal visto socialmente en ciertos contextos geográficos.

A medida que el avance capitalista tornó cada vez más admisible la práctica del préstamo con intereses, pues el dinero cada vez funcionaba más como capital (bien productivo) y no sólo como medio de intercambio (bien estéril), la propia Iglesia católica acabó por admitirla en 1830. Se imponía la tesis esbozada por Calvino unos siglos antes: la ley moral ha cambiado; por tanto, cobrar intereses es tan poco inmoral como cobrar renta por la tierra.

Antes, sin embargo, por motivos de seguridad jurídica, fue necesario que, mediante la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, se crearan en España las Contadurías de Hipotecas (pues los intentos anteriores no rindieron los frutos esperados). La necesidad de desarrollar el crédito y los perjuicios que ocasionaba la ocultación de los gravámenes sobre el dominio generó una tendencia a favor de la noción germánica que rechazaba el sistema de la clandestinidad de los romanos. Para el sistema hipotecario germánico toda transmisión o gravamen que recayera sobre la propiedad territorial era de interés público y por ello debía intervenir una autoridad para que esos actos cobraran plena eficacia. De manera que, como ha expresado por Roca Sastre, la hipoteca en el régimen español es fundamentalmente romana, pero en cuanto a su configuración formal y en algún otro aspecto se inspira en ideas germánicas.

IV. Gravamen con nueva agencia de publicidad

A raíz de la revolución francesa, la quema de los registros llevó a la supresión de los privilegios señoriales que disfrutaban la aristocracia y el clero. Estos cambios promovidos por la burguesía triunfante reforzaron un modelo social que tenía su fundamento en la libertad económica y la propiedad privada. Liberada la propiedad de las limitaciones respetadas antes por tradición, la literatura decimonónica se aprestó a divulgar la diversidad de intrigas que la hipoteca suscitara.

Así, por ejemplo, *Eugenia Grandet* (1833), de Honorato de Balzac, se desarrolla en la época comprendida entre los años 1819 a 1832, periodo muy importante para Francia, con Napoleón Bonaparte como gran protagonista, y presenta la mentalidad de la restauración, época que para nada significó el restablecimiento de los privilegios señoriales. Félix Grandet, un avaro que ha prosperado valiéndose de un olfato para los

negocios, y aprovechándose de la inestabilidad de la época que le tocó vivir, se dedica a acrecentar una fortuna que trata de disimular. Muchos varones del lugar, que intuían esa fortuna, ven en Eugenia, la hija del Grandet, el mejor partido. Algunos de ellos, incluso, pretenden emparentar con la familia por medio de la muchacha. Pero aparece en la escena Carlos, un joven burgués cuyo padre fallecido, hermano de Grandet, había dejado en la ruina. Eugenia se enamora de su primo, suceso que mueve a Grandet a separarlos, pues estima que Carlos no es un buen partido para su hija. Después de muchas peripecias, Eugenia, una rica heredera, dolorida y resignada, se casa con un hombre del pueblo con quien acuerda no llevar una vida marital porque la decepción que había sufrido por Carlos no le permitía amar otra vez. A los 36 años queda viuda y envejece sola, entregada a obras de caridad. A lo largo de toda esta trama, la omnipresente hipoteca juega un papel protagónico, como se aprecia en las siguientes citas:

¡Oh hijo mío! ¡desgraciado hijo mío! Escucha, Grandet, no imploro nada para mí, pues, por otra parte, creo que tus bienes no son bastante considerables para soportar una hipoteca de tres millones.

...

Como todo el mundo sabe, en el Banco de Francia existen exactos informes acerca de todas las grandes fortunas de París y de los departamentos. Los nombres de Grassins y de Félix Grandet, de Saumur, eran allí conocidos y gozaban de la estimación de que gozan las celebridades financieras que poseen inmensas propiedades territoriales libres de hipotecas. La llegada del banquero de Saumur, encargado de liquidar por honor las deudas de la casa Grandet, de París, bastó, pues, para evitar la vergüenza de los protestos. El levantamiento de los sellos se hizo en presencia de los acreedores, y el notario de la familia procedió regularmente a hacer el inventario de la herencia. Grassins no tardó en reunir a los acreedores, que lo eligieron por unanimidad liquidador, en unión de Francisco Keller, jefe de una gran casa de banca y uno de los principales interesados, y le confiaron los poderes necesarios para salvar a la vez el honor de la familia y los créditos. El crédito de Grandet, de Saumur, y la esperanza que dio a los acreedores, por mediación de Grassins, de que cobrarían, facilitaron las transacciones, y no se encontró ningún intransigente entre los acreedores. Nadie pensó en ceder su crédito con pérdida, y todo el mundo decía:

...

Al desembarcar en Burdeos, en el mes de julio de 1827, la familia Aubrión y Carlos se alojaron en la misma fonda y partieron juntos a París. El palacio de Aubrión estaba plagado de hipotecas, y Carlos debía libertarlo.¹⁹

La *Eugenia Grandet* de Balzac encuentra resonancias notables en *Madame Bovary* (1857), obra maestra de Gustave Flaubert en la cual la deuda es “la heroína del error

¹⁹ Honorato de Balzac, *Eugenia Grandet* 57 (Editorial Edaf 2001). (También disponible en http://www.edu.mec.gub.uy/biblioteca_digital/libros/B/Balzac,%20Honore%20De%20-%20Eugenia%20Grandet.pdf).

fatal". En esta crítica a la sociedad burguesa del siglo XIX, posterior a la revolución francesa y al gobierno absolutista de Napoleón en Francia, Emma Bovary, el personaje principal, evade la vida de un marido que sólo le ofrece exhibirla como si fuese un trofeo, arrojándose a otros hombres que la ayuden a escapar al tedio de la vida en la provincia. Sin embargo, su deseo de vivir una vida lujosa la conduce inexorablemente al vacío. Tras fantasear con una vida privilegiada y contraer numerosas deudas con el señor Lhereux, vuelve a la realidad (una vida aburrida junto a su marido) y cae enferma. Esto no impide que, tras una lenta recuperación, se agencie un nuevo amante y siga contrayendo deudas y firmando pagarés, dejando a su familia con una enorme cantidad de problemas monetarios. Al final, ante esta situación desesperada de graves problemas económicos y el abandono de sus amantes, decide acabar con su vida ingiriendo una buena cantidad de arsénico.

Con igual tono, diez años después, Fedor Dostoievski publicó la novela *El jugador* (1867). Para reirse de la aristocracia rusa, instaló la acción en Alemania, hasta donde viaja la familia del general Zagorianski, compuesta por sus dos hijos pequeños huérfanos de madre, la hijastra, además de la servidumbre que solía acompañar a las familias aristócratas en sus viajes al extranjero. El general, que está en pleno romance con mademoiselle Blanche, hospedada en el mismo hotel por cuenta del militar, ha hipotecado todos sus bienes a favor de su acreedor, el francés Des Grieux, con la esperanza de recuperarlos tras la muerte de su anciana tía, hecho que considera inminente. Contrario a lo esperado, llega en forma repentina la supuesta enferma agónica, frustrando los sueños de quienes esperaban noticias de su muerte. La anciana pierde una suma desorbitante jugando a la ruleta y se niega a salvar la situación económica que pasa su sobrino:

—¿Quiere usted saber de qué se trata? —respondió con tono seco y enojado—. Usted sabe que el general lo tiene todo hipotecado con el francés; toda su hacienda es de él, y si la abuela no muere, el francés entrará en posesión de todo lo hipotecado.

...

Y se lanzó de nuevo al sofá; pero un minuto después, casi sollozando y sin aliento, se apresuró a decirme que mademoiselle Blanche no se casaba con él porque en lugar de un telegrama había llegado la abuela y ahora estaba claro que no heredaría. Él creía que yo no sabía aún nada de esto. Empecé a hablar de Des Grieux; hizo un gesto con la mano: «Se ha ido. Todo lo mío lo tengo hipotecado con él: ¡me he quedado en cueros! Ese dinero que trajo usted . . . ese dinero... no sé cuánto era, parece que quedan setecientos francos, y... bueno, eso es todo, y en cuanto al futuro . . . no sé, no sé».

...

«Habiendo perdido casi todo mi dinero en préstamos a su padraastro, me encuentro en la extrema necesidad de utilizar con provecho lo que me queda. Ya he hecho saber a mis amigos de Petersburgo que procedan sin demora a la venta de los bienes hipotecados a mi favor. Sabiendo, sin embargo,

que el irresponsable de su tío ha malversado el propio dinero de usted, he decidido perdonarle cincuenta mil francos y a este fin le devuelvo la parte de hipoteca sobre sus bienes correspondiente a esta suma; así, pues, tiene usted ahora la posibilidad de recuperar lo que ha perdido, reclamándose por vía judicial.»

...

—Pero el documento ese de la hipoteca por valor de cincuenta mil francos que ha devuelto lo tendrá el general. Tómelo y devuélvaselo a Des Grieux.²⁰

En América, las hipotecas están presentes como verdadero *leitmotiv* en las novelas de la tierra del chileno Eduardo Barrios. En *Gran señor y rajadiablos* (1948), por ejemplo, para satirizar el despilfarro y la acogida de los rituales del buen tono (tertulias, cenas, bailes, kermesses, teatro, temporadas veraniegas y viajes a Europa) como signos de prestigio social y aristocrático en el sector adinerado de la oligarquía chilena del siglo XIX, Barrios retrata el declive socio—económico que experimentan Serafín Lázurtegui y misia Jesús Aldana.²¹ Cuando, tras la muerte de Serafín, la señora se retira al campo con sus hijas e hipoteca las tierras para comprar una casa, la situación es tan dramática que el cura se ve precisado a hacer ciertas amonestaciones:

—Ahí espera cazarles ahora novio —advirtió el cura—. No hay que caer, hijo. No te quiero ver arrimado a un árbol de tan mala sombra. Van de mal en peor. Nada cosechan. Ya son los polvillos del trigo, ya la sequía, ya las lluvias a destiempo. Todo se les malogra. Sólo un recurso fiel encuentran: hipotecar.²²

Un aspecto por destacar de esta época fue el gran crecimiento económico en toda Europa, en especial la revolución de los transportes. En *El mundo en que vivimos* (1875), la obra maestra del inglés Anthony Trollope, Paul Montague (joven ingeniero inglés) y Hamilton Fisker (hombre de negocios norteamericano) le plantean al misterioso financiero Augustus Melmotte un proyecto para construir un ferrocarril entre Estados Unidos y México, en el cual los primeros precisan de la participación de los fondos del segundo. Melmotte acepta, y con gran revuelo instala la oficina en Europa. No obstante, Montague, el único interesado en construir el ferrocarril, descubre que todo es una farsa y que Melmotte no tiene ni las intenciones ni los medios para llevar a cabo el proyecto, pues ha utilizado los fondos de la compañía en su campaña para ser electo miembro del Parlamento y mantener la imagen de hombre de dinero y poder. Al

²⁰ Fedor Dostoievski, *El jugador* (disponible en <http://biblio3.url.edu.gt/Libros/El-Jugador.pdf>).

²¹ Luis Hermosilla Contreras, *Sátira de los rituales del “buen tono” y del declive socio-económico en Gran señor y rajadiablos* vol. 92, n. 3, 449-455 (Hispania 2009).

²² Eduardo Barrios, *Gran señor y rajadiablos* (Alicante, Biblioteca Virtual Cervantes 2000) (disponible en <http://www.cervantesvirtual.com/obra/gran-senor-y-rajadiablos--0/>).

verse descubierto y en bancarota, Melmotte recurre a su hija, Marie, por una considerable cantidad de dinero que había puesto a su nombre para casos de emergencia, pero ella se rehúsa a dárselo. En su desesperación, Melmotte forja la firma de su hija para obtener el dinero, además de los documentos de compra de una propiedad no pagada aún, para hipotecarla y así hacerse de una suma considerable que le permita salir de la bancarota. Nada de esto resulta como él espera y, finalmente, como hizo la Madame Bovary de Flaubert, se suicida.

Mientras esto ocurría en otras partes de Europa, la Ley Hipotecaria de 1861 consolidó en España la hipoteca como garantía territorial. Ahora la propiedad de la tierra sería libre y el nuevo sistema bueno, desde la perspectiva del acreedor, debido al rechazo de las cargas ocultas y la adopción de procedimientos de ejecución adecuados. En el mal llamado «costumbrismo garbancero», tendencia que tiene como escritor insignia a Benito Pérez Galdós,²³ no faltan testimonios sobre la figura del usurero y la conexión entre la banca y las industrias que surgieron en la región a finales del siglo XIX: constructoras de canales de riego, inmobiliarias, mineras, ferroviarias, eléctricas, etc. En la novela *Doña Perfecta* (1876), cuando Pepe Rey se presenta en Orbajosa con el encargo de estudiar un camino, se le exige el reconocimiento de una supuesta hipoteca sobre las tierras de Alamillos, hecha en extraño documento por su tío.

En *Niebla* (1914), la creación de Miguel de Unamuno que desafía las reglas del género novelesco, el argumento gira en torno a Eugenia, una pianista que da clases para pagar la hipoteca de su casa, y Augusto, joven rico que se ofrece pagarla. Ella no podía consentir ese acto de parte de un hombre que apenas tenía que ver en su vida, pero su novio Mauricio la impulsa a casarse con Augusto. Eugenia se enfadada, pero después de muchas peripecias, acepta hacerlo. Pronto ella se escapa con Mauricio a gozar con él de los beneficios económicos que la ingenua generosidad de Augusto ha dado a ambos. El sentimiento del escarnio impulsa a Augusto al suicidio, pero antes consulta al propio Unamuno. Es entonces que se entera de que no posee existencia sustantiva, sólo es un personaje de una novela y, por tanto, no tiene poder para decidir sobre su vida. Es una marioneta movida por hilos.

En la novela *Belarmino y Apolonio* (1921), de Ramón Pérez de Ayala, la ejecución de la hipoteca se torna en el símbolo dominante. Recurre también a este emblema de la calamidad Federico García Lorca, en la comedia teatral *Doña Rosita la soltera o el lenguaje de las flores* (1935). En la obra de Pérez de Ayala, el antiguo caserón familiar ya no es de doña Rosita, sino del prestamista usurero Bellido, debido a que, comida por las deudas, su hija lo hipotecó, y vencida la hipoteca pasó a manos del acreedor. En el caso de la otra Rosita, el personaje enjendrado por García Lorca, se trata de “una mujer quemada en el fuego de una pasión no correspondida, que no encuentra salida ni satisfacción”.²⁴

²³ En 1886, a petición del presidente del partido liberal, Sagasta, Benito Pérez Galdós fue nombrado diputado de Puerto Rico, cargo que desempeñó hasta 1890.

²⁴ Margot Arce de Vázquez, *Obras completas: Literatura española y literatura hispanoamericana* vol. 4, 601 (Editorial de la Universidad de Puerto Rico 2001).

V. Rango primario en el mercado secundario

La novela de John Steinbeck, *The Grapes of Wrath* (1939), galardonada con el Pulitzer, transcurre en los durísimos años de la Gran Depresión. Las malas cosechas debido a las sequías que afectaron al medio oeste de los Estados Unidos obligaron a los campesinos a hipotecar sus tierras. Al no poder afrontar los pagos, sobrevinieron los desahucios. Unas 500.000 personas se quedaron sin casa y más de dos millones y medio de estadounidenses se vieron forzados a emigrar hacia California, la tierra prometida donde esperaban encontrar trabajo como jornaleros recogiendo uvas y melocotones. Viajan en coches destartalados que pierden las piezas por el camino, duermen hacinados en campamentos provisionales, sobre colchones sucios. En fin, dejan atrás todas sus pertenencias para empezar desde cero en un lugar donde sueñan con una vida mejor, pero los propietarios de los campos frutales vieron un negocio rentable en esta situación trágica y se beneficiaron de la desgracia ajena.

La publicación de esta novela coincidió con el auge en los Estados Unidos de la llamada “securitización” (titulación) de hipotecas, un mecanismo financiero que permite transformar derechos poco líquidos en valores negociables, de ágil y eficaz circulación, similares a las acciones que las compañías negocian en las bolsas de valores como Wall Street. En 1938, cuando Franklin D. Roosevelt era presidente, el gobierno se dio cuenta de que la mayoría de las familias vivían en casas rentadas y muy pocas de ellas tenían la posibilidad de llegar a tener una propia. Como los prestamistas no contaban con muchos fondos para aprobar cualquier préstamo, se creó la primera asociación para atender la falta de dinero en el mercado hipotecario: la Asociación Hipotecaria Nacional Federal (mejor conocida por Fannie Mae).

Por lo visto, la viabilidad hipotecaria para adquirir vivienda no estaba presente en la coyuntura económica y social de la España franquista cuando, en su novela *El pisito* (1957), Rafael Azcona retrató la realidad de tanta gente que, como Rodolfo y Petrita, no podían permitirse el alquiler de un piso en Madrid para hacer realidad el sueño de vivir juntos. Rodolfo está realquilado en casa de Doña Martina, una anciana de ochenta años que poseía un contrato de alquiler de renta antigua. Como solución a sus problemas, Petrita propone casar a Rodolfo con la vieja, con el fin de que éste herede el contrato del piso a su muerte. No se queda atrás Julio Cortázar cuando en *El Perseguidor* (1959), un relato atravesado por la máquina musical del jazz, introduce el tema de la hipoteca como enigma para la gente joven que no conoce obligaciones ni comprende todavía el lenguaje económico de los adultos:

—Me di cuenta cuando era muy chico, casi enseguida de aprender a tocar el saxo. En mi casa había siempre un lío de todos los diablos, y no se hablaba más que de deudas, de hipotecas. ¿Tú sabes lo que es una hipoteca? Debe ser algo terrible, porque la vieja se tiraba de los pelos cada vez que el viejo hablaba de la hipoteca, y acababan a los golpes. Yo tenía trece años . . . pero ya has oído todo eso.²⁵

²⁵ Julio Cortázar, *El perseguidor* 5, <http://www.ucm.es/data/cont/docs/119-2014-02-19-Cortazar.ElPerseguidor.pdf>.

La tragedia familiar urdida por Cortazar está emparentada con la desdicha de una pareja de viejos en *El coronel no tiene quien le escriba* (1961). En esta novela, Gabriel García Márquez sitúa la hipoteca en un escenario donde coinciden el asma, el estreñimiento, las lluvias interminables, el sol abrasador y los sueños de telarañas. Para ilustrar la eterna lucha entre la esperanza y la opresión, simboliza la primera con un gallo de pelea y la segunda con una hipoteca. La última guerra civil había terminado hacía cincuenta y seis años, y el coronel no hace nada más que esperar la pensión pactada en el tratado de Neerlandia en beneficio de los excombatientes. Sumidos en la más incalculable pobreza, los esposos venden todo lo vendible que había en su ruinoso casa hipotecada. Cuando apenas quedaban unos centavos, él pretende gastarlos en maíz para el gallo con la ilusión de que ganara y pudieran pagar la hipoteca que vencía en dos años.

Carlos Fuentes, en el cuento *La muñeca reina* (1964), instala la narración en el Registro de la Propiedad y habla de “los viejos que a cambio de una hipoteca vencida exigen la mano de la muchacha más dulce y adolorida de la familia amenazada”, idea que conecta con la trama de la novela *Saber perder* (2008), de David Trueba. Leandro, profesor de música jubilado, en la vejez, mientras su esposa Aurora se está muriendo, se engancha a Osembe, prostituta nigeriana que no hace otra cosa que recordarle que cada caricia suya tiene un precio. Para atender el asunto, Leandro hipoteca su casa y pierde 60 mil euros con Osembe. Ambas obras tienen cierta resonancia de *Niebla*. Sin embargo, todavía es más notable la influencia unamuniana en el cuento *Isolda en el espejo* (1986), de la puertorriqueña Rosario Ferré. En esta versión paródica de la leyenda *Tristán e Isolda*, también un hombre maduro llamado Augusto, aristócrata setenteañero, celebrará bodas con una estudiante de piano (que había sido amante de su hijo). Ese desigual enlace sirve, a su vez, para retratar la decadencia de los hacendados de la caña de azúcar y el estrangulamiento de los otrora magnates de la industria del ron por los nuevos empresarios aliados a los inversionistas estadounidenses:

Los banqueros santacruzanos, reunidos con los inversionistas extranjeros en el seno marmóreo de la sala de conferencias del Banco Condal, habían logrado convencerlos de que les estrangularan a los hacendados criollos poco a poco los préstamos. Apoyaban sus argumentos no sólo en la situación económica de los barones del ron, la cual se tornaba cada vez más precaria, sino en el hecho innegable del “qué dirán” social.

En todo esto las esposas de los industriales y de los ejecutivos del Banco desempeñaron un papel principal. Decididas a convertirse en rectoras del decoro del pueblo, en sus reuniones semanales de las cívicas, en las tómbolas de la iglesia, en sus clubes de bridge y de costura, comentaban sin cesar la necesidad de que los clientes del Banco mantuvieran un alto nivel de comportamiento moral. “Innumerables han sido las veces”, decían: “en que, atareadas en el sereno ajeteo de nuestras casas, detenida la mano sobre el mango de nuestras cafeteras de plata mientras les servíamos a nuestros maridos una taza de café humeante, o suspendida la delgadísima aguja de

zurcir entre puntada y puntada, hemos escuchado cómo ha sido necesario negarle un préstamo a zutanito, porque el rumor de su intento de suicidio ha alcanzado, como insecto inoportuno, los delicados tímpanos de nuestros oídos, o de cómo ha sido necesario ejecutarle la hipoteca a menganito, porque llevó a la querida a un restorán elegante, desafiando todas las leyes de la propiedad social. No vemos que el caso de los hacendados sea en absoluto distinto, por más alcurnia que tengan. A ellos también será necesario aplicarles la ley de la respetabilidad”.²⁶

VI. La burbuja posmoderna

A la altura de la posmodernidad, la hipoteca no oculta su estigma. Con el título *Hipotecas familiares*, los blogueros Ramón Díaz Guerrero y Raúl Díaz Rosales hablan de la tradición cultural como una herencia opresiva que puede ahogar a un poeta deseoso por deshacerse de ella. Ante la pregunta de cuál es la hipoteca de la narrativa y la poesía en su país, contestan: “Quizás la necesidad de estar, de ser a nivel mediático, que se traduce en la persecución de premios, la pertenencia a circuitos, la militancia en corrientes estéticas”.²⁷ Por lo visto están en sintonía con el crítico Francisco Rico, quien, al referirse al “nacimiento de una literatura sin hipotecas estéticas”,²⁸ recurre al lado oscuro de la figura jurídica para repudiar el apego a los cánones tradicionales. También comunica esa idea Julio María Sanguinetti, el ex presidente de Uruguay, cuando titula su ensayo periodístico *El español, ¿activo o hipoteca?*,²⁹ es decir, como virtud (un idioma puede poseer un valor económico y político) o como gravamen. Como gravamen pernicioso concibe Gonzalo Puente Ojea a la Monarquía y a la Iglesia en su ensayo *La Cruz y la Corona. Las dos hipotecas de la Historia de España* (2011). Y, como símbolo de atadura, *La hipoteca del amor* (2009), el libro de la psicóloga española Susana Méndez y la psicoanalista argentina Norma Ferro sobre la eterna búsqueda del amor y las trampas en las que se cae cuando se encuentra. En igual sentido, el poema *El corazón hipotecado* de Carson McCullers reclama que “los muertos tienen derechos sobre los sentidos de su amante, sobre el corazón hipotecado”.³⁰

Recientemente, cuando resurgió la peste en el mercado de la vivienda, Paul Auster, Premio Príncipe de Asturias de las Letras en 2006, publicó *Sunset Park* (2010), un

²⁶ Joseph Bédier, *La historia de Tristán e Isolda* (El Acantilado 2011).

²⁷ Cristina Consuegra, *Díaz Rosales: En la poesía encontré una forma de entender la realidad y enfrentarme a ella*, Antequultura, Revista Cultural Contemporánea (28 de febrero de 2010) <http://www.antequltura.es/not-2093-diaz-rosales-en-la-poesia-encontre-una-forma-de-entender-la-realidad-y-enfrentarme-a-ella.html>.

²⁸ *Historia y crítica de la literatura española: Época contemporánea (1939-1975)* vol. 8, t. 1, 5 (Primer suplemento, Grijalbo Mondadori 1999).

²⁹ Julio María Sanguinetti, *El español, ¿activo o hipoteca?* El País http://www.elpais.com/articulo/opinion/espanol/activo/hipoteca/elpepuopi/20061103elpepiopi_5/Tes (3 de noviembre de 2006).

³⁰ Emma Gunst, emmagunst.blogspot.com, *El corazón hipotecado* de Carson McCullers, <http://emmagunst.blogspot.com/2011/07/carson-mccullers-el-corazon-hipotecado.html> (3 de julio de 2011).

desolado cuadro de los *foreclosures* en los Estados Unidos. Se asegura que con estos desahucios nació un nuevo perfil de trabajador: el del encargado de “limpiar” esos hogares sin habitantes ya de todo tipo de objetos personales y rastro de vida anterior. Señala la sinopsis del libro:

“El solitario, hermoso, desolado Miles, además de acarrear bultos y repintar paredes, saca fotos de todas las cosas abandonadas, registra las huellas de esas vidas dispersas para probar que esas familias desaparecidas estuvieron alguna vez allí, que los fantasmas de esa gente que él nunca verá ni conocerá aún están presentes en los objetos abandonados de esas casas ahora vacías”, señala la sinopsis del libro.³¹

Por su parte, Boris Izaguirre, en su novela *Dos monstruos juntos* (2011), se adentra en los negocios sucios, el dinero fácil y los paraísos fiscales. Una pareja de éxito asciende en la escala social mientras cae por la pendiente de la corrupción. Como telón de fondo sitúa el 15 de septiembre de 2008, cuando Lehman Brothers protagonizó la mayor quiebra financiera de la historia. Esa hipoteca que queda en el corazón mismo de la crisis, es la que hace de villana en el documental *Inside Job* (Oscar, 2011) y aparece en un *cartoon* que le sigue dando la vuelta al mundo: una pareja de caracoles se pasea por el prado mientras otro caracol, acongojado, se arrastra desprovisto del caparazón. *He couldn't keep up the mortgage repayments*, dice uno de los afortunados. Esta realidad de millones de personas que no pudieron pagar la hipoteca llevó a Paco Doblas a dedicar un poema a sus compañeros golpeados por manifestarse contra un desahucio en el barrio de Las Flores en Málaga:

SONETO HIPOTECARIO

Con la casa y el corazón desahuciado
con el bolsillo vacío y el alma hueca
y todavía a la deuda encadenado
de la trampa mortal de la hipoteca
se fue el tiempo de los duros a pesetas
de a vivir la vida que son dos días
de las alas prestadas del lujo con muletas
y ahora es otra la negra melodía
ellos que alimentaron este bicho
se lucran y nosotros nos hundimos
ellos flotan en sangre y en pavor
“la banca siempre gana” dice el dicho
“y no nos da la gana” les decimos
que paguen ellos todo este dolor.³²

³¹ El Narrador, www.elnarradorlibros.com/?tag=paul-auster (25 de noviembre de 2010).

³² Plaza Poética, *Soneto hipotecario* de Paco Doblas, <http://plazapoetica.wordpress.com/2011/09/17/soneto-hipotecario/> (17 de septiembre de 2011).