

Valor hipotecario del consentimiento

De la distinción entre los modos de adquirir por ministerio de la Ley y por negocio jurídico, que los sistemas hipotecarios destacan cada día con mayor rigor, y de las vivas discusiones del pasado siglo sobre el título y el modo de adquirir (1) surgió el llamado principio del consentimiento, con cuyo enunciado se pretende agrupar y resolver las más interesantes cuestiones del Derecho inmobiliario.

Sus dos aspectos, substantivo y adjetivo, pueden condensarse en las siguientes fórmulas:

a) La adquisición o modificación de los derechos reales sobre fincas, cuando no tienen lugar por ministerio de la Ley, exigen un acuerdo del titular y del adquirente sobre la misma transferencia, aparte de la inscripción en el Registro.

b) Las inscripciones, no impuestas directamente por la ley, sólo pueden ser realizadas cuando las consiente el titular, según el Registro, que haya de ser perjudicado por ellas.

Como la doctrina de los modos de adquirir ha sido descuidada u olvidada por nuestros jurisconsultos en estos últimos lustros, y la teoría del título y modo se ha perpetuado en nuestras escuelas, es muy difícil precisar el valor que en España se atribuye a los tres momentos de la transferencia real: acto causal, acuerdo de transferir e inscripción.

Los primeros autores de Derecho hipotecario que enfocaron el problema por exigencias de los cuestionarios de oposiciones (2) se contentaron con citar los precedentes alemán y suizo, añadiendo discretamente:

(1) Véanse los números 2 y 3 de esta REVISTA CRÍTICA.

(2) López Palop y Campuzano en el primer Apéndice a los temas de Legislación Hipotecaria publicados por la Casa Reus, pág. 50.

«En este sentido (1), el consentimiento, si ha de considerarse como base de nuestro sistema hipotecario, es en cuanto va implícito en el acto jurídico, sin que aparezca con la independencia con que se presenta en los países citados refiriéndolo directamente a la inscripción, sino como un acuerdo tácito de la voluntad del transferente y del adquirente, para que dicha inscripción se verifique.»

El problema es menos modesto. No se trata solamente de saber si en las adquisiciones por negocio jurídico debe necesariamente exteriorizarse la voluntad de inscribir o de pedir la inscripción. Se trata de averiguar y fijar el valor de las manifestaciones de voluntad en los actos jurídicos dirigidos a la constitución, transferencia o modificación de los derechos reales.

Y las raíces del problema penetran en las mayores profundidades a que ha llegado el pensamiento jurídico.

* * *

Como se ha expuesto detenidamente en otro lugar (2), la técnica moderna admite que el acuerdo del transferente y adquirente sobre la transmisión de la propiedad, unido al asiento hipotecario, la perfecciona; que el acuerdo de transferencia no necesita estar apoyado en una obligación anterior o posterior, y es más bien un acto substantivo y abstracto cuya finalidad se dirige no a crear obligaciones, sino a modificar un estado real; y, en fin, que la relación del acuerdo al contrato *obligacional*, que en muchas ocasiones le precede, es la de un acto de pago a la obligación perfecta.

Con estas advertencias resulta fácil separar en una transmisión de dominio, a consecuencia de una compraventa, tres momentos esenciales: 1.º Contrato en cuya virtud uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada a otra persona que se obliga a satisfacer su precio. 2.º El acuerdo de transferente y adquirente, por el cual el primero, en cumplimiento de la obligación contraída, transmite al segundo el derecho de propiedad; y 3.º La inscripción en el Registro.

Aunque los civilistas españoles no han diferenciado los dos primeros momentos, y más bien los han involucrado en el título ad-

(1) En cuanto es necesario, no sólo en el acto jurídico, origen de la transferencia, sino para que se verifique la inscripción.

(2) Véase el número 3 de esta REVISTA, págs. 170 y siguientes.

quisitivo (*titulus acquirendi*), los autores de Derecho hipotecario, y con mayor decisión los Registradores de la Propiedad, han sido fatalmente llevados a dar un valor preponderante al consentimiento de transferente y adquirente, sobre todo al del titular, según el Registro, que resulta perjudicado por el acto inscribible.

Ahora bien : si el primero de los examinados momentos carece de eficacia hipotecaria y sólo sirve de justificación (*causa*) al segundo, el estudio de este acto jurídico debiera colocarse al frente de la más elemental investigación en materia inmobiliaria.

Y con lógica sistematización nos veríamos obligados a tratar :

1.º La naturaleza del *acuerdo real* o modificador de una situación hipotecaria, ¿es un contrato que no engendra obligación ? ¿Es un acto jurídico que indica convergencia de voluntades ? ¿Produce efectos por sí solo o únicamente cuando va acompañado de inscripción ?

2.º Normas que le son aplicables. ¿Las relativas a las declaraciones de voluntad (capacidad, reservas mentales, error, dolo, violencia, simulación, etc.) ? ¿O también las específicas del contrato (relaciones entre oferta y aceptación, irrevocabilidad, etc.) ?

Todo ello sin olvidar la representación, condición, término, forma...

3.º Hasta qué punto la causa de la transferencia (obligación perfecta, o que se va a contraer, donación, etc.) influye sobre el acuerdo. ¿Quedaría aquélla tan relegada que apenas haya de necesitarse su mención o repercutirá inmediatamente sobre el acuerdo ?

4.º Contenido del *acuerdo real* : ¿Ha de aparecer claramente que se consiente la inscripción ? ¿Ha de pedirse la presentación del título ? ¿Basta con que resulte patente que se consiente la alteración de un derecho real o la constitución del mismo ?

5.º Efectos del consentimiento así manifestado entre los interesados y respecto de terceros. Significado que la muerte, incapacidad o limitación en la facultad de disponer ocurrida entre el acuerdo y la presentación puede tener.

Actos contradictorios llevados a cabo en ese intervalo (nueva enajenación, constitución de gravámenes, etc.).

6.º Orden en que los distintos momentos pueden sucederse :

Contrato causal, acuerdo real, inscripción (por ejemplo : préstamo, constitución de hipoteca, asiento en el Registro).

Acuerdo, inscripción, contrato causal (constitución contractual de hipoteca, asiento, entrega del préstamo).

Inscripción, contrato causal, acuerdo (constitución unilateral de hipoteca, contrato de préstamo, aceptación de la hipoteca ya inscrita).

Situación jurídica creada por la falta de contrato, acuerdo o inscripción.

7.º Modos de suplir el consentimiento (decisiones judiciales, escrituras otorgadas por el Juez...).

8.º Delimitación de los casos en que se aplican rígidamente los principios examinados y de aquellos en que la adquisición no se verifica por acto jurídico sino por ministerio de la Ley (prescripción, matrimonio, herencia...).

Pero este método nos conduciría por derroteros extraviados e incurriríamos en la censura de no exponer el derecho patrio, que apenas se ha hecho cargo de tales problemas y menos ha de vislumbrar su solución.

* * *

En el título inscribible de nuestros comentaristas se amalgaman el precedente causal y el acuerdo real en forma que ha permitido dejarlos indiferenciados y barajar obligaciones con derechos reales sin escrúpulos académicos. Con especial relieve aparecen siempre las obligaciones creadas. El acuerdo de transferencia se induce por la fuerza de la costumbre y la obscura intuición popular.

Si el que vende se obliga a entregar—pregunta el profano—, ¿no está clara la voluntad de transferir? Pero respondemos—, aun dejando a un lado si el vendedor de una finca se obliga a mantener en la posesión al comprador o a transmitirle la propiedad o a pedir la inscripción o a inscribirla efectivamente a su nombre en el Registro, ¿será tan evidente que el vendedor a plazo tiene un *animus transferendi* incondicional?

¿Y qué diremos de los requisitos de venta de una cosa cuya propiedad no hemos adquirido civil ni hipotecariamente? ¿Y cómo calcular el efecto suspensivo o *paralizante* de los múltiples pactos que los Notarios incluyen bajo la rúbrica de *condiciones*?

El mismo Código civil, al preceptuar en su artículo 609 que la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren

y transmiten por consecuencia de *ciertos* contratos mediante la tradición (1), deja abierta la discusión sobre cuáles sean ellos, si bien el concepto que del contrato formula el artículo 1.254 parece reducir la investigación al grupo de los contratos que engendran obligaciones.

En este sentido no sería inscribible un documento público en que dos personas conviniesen la transferencia de un inmueble sin expresión de causa obligacional (compra, permuta, etc.). El título a que se refiere el artículo 2.º de la ley Hipotecaria, se dirá, debe expresar y justificar la existencia de una causa.

* * *

Contra tan estrecho criterio choca no ya el principio sustantivo que estamos examinando, sino los preceptos hipotecarios, que, atendiendo únicamente a la voluntad del titular lesionado y confiéndole un valor decisivo, prescinden del pacto acordado entre varias personas con efectos obligatorios para permitir la inscripción de manifestaciones de voluntad sin fuerza de obligar.

Tales son :

1.º Los casos a que se refiere el artículo 7.º de la ley Hipotecaria.

«Cuando en los actos o contratos no sujetos a inscripción se reserve cualquier derecho real sobre bienes inmuebles a personas que no hubieren sido parte en ellos, el Notario que autorice el título o la autoridad que lo expida, si no mediase aquel funcionario, deberá exigir la inscripción del referido derecho real, siempre que el interés de dichas personas resulte del título mismo o de los documentos o diligencias que se hayan tenido a la vista para su expedición.»

Inútil es recordar que, según el artículo 1.257 del Código civil, si un contrato contiene alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada.

De forma que al amparo de dicha disposición hipotecaria se ins-

(1) Con esto no afirmamos que la tradición y la inscripción desempeñen iguales funciones en el Derecho español. Sólo buscamos una analogía para orientar al lector.

cribirán, si no hubiera otros obstáculos, derechos revocables, o a favor de personas inciertas, y que acaso no serán nunca aceptados por el favorecido.

Lo mismo puede decirse de las menciones de los derechos reales reservados a favor de terceras personas hechas en títulos inscribibles, que adquieren un extraordinario valor por virtud del segundo párrafo del artículo 7.º y del primer párrafo del artículo 29 de la misma ley.

Por si las concesiones no fueran suficientes, nuestros comentaristas, apoyados en la doctrina de la Dirección de los Registros, incluyeron en este grupo los derechos creados en el mismo documento o preexistentes, y admiten que la ley se refiere no sólo a personas ciertas y naturales, sino a las jurídicas o indeterminadas, «como, v. gr., cuando se reserva un derecho a quien nazca en determinada época, o al más anciano o al que contraiga matrimonio en día señalado, etc.» (1).

2.º El artículo 82 de la Ley fundamental exime de la necesidad del acuerdo a todos los actos cancelatorios, y se contenta (abstracción hecha de los casos en que se necesita providencia judicial) con una escritura o documento auténtico, en el cual exprese el consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción o anotación o sus causahabientes o representantes legítimos.

Nótese que por virtud del carácter *elástico* de la propiedad y derechos reales gravados la renuncia o cancelación de un gravamen o limitación acrecerá al titular de aquéllos, el cual, en cierta manera, se encontrará enriquecido contra su voluntad. Por lo menos, no será necesario ni el consentimiento del dueño ni su comparecencia para liberar la finca gravada.

3.º De mayor trascendencia para nuestra tesis es el artículo 138 del citado texto legal, que coloca en la misma línea las hipotecas convenidas entre partes y las impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyan. Todo el espíritu innovador del legislador del 1861 salta a la vista en cuanto pensamos que la hipoteca así regulada es el derecho real que da nombre a la Ley,

(1) Galindo y Escosura: *Comentarios*. I; 522 de la cuarta edición. Madrid. Antonio Marzo, 1899.

y ha sido cuidadosamente mimado y escrupulosamente desenvuelto con arreglo a los cánones especiales del sistema.

Con una maravillosa intuición, el Centro directivo competente admitió desde un principio la constitución de hipoteca sin necesidad de que constase la aceptación de la persona a cuyo favor se imponía este gravamen (1).

Y decimos maravillosa intuición más bien que pleno conocimiento del asunto porque los argumentos con que se sostenía aun en 31 de Agosto de 1893 los fundamentos y efectos del artículo 138 frente a las acometidas de la técnica clásica suenan a verdaderas herejías jurídicas.

Se hablaba de un contrato unilateral *consentido* por la parte obligada únicamente, como si fuese posible la existencia de un contrato sin concurrencia de voluntades; se afirmaba que la hipoteca era accesoria del mutuo, el cual *no requiere* la aceptación del acreedor para su validez; se entendía que toda persona acepta lo favorable sin necesidad de manifestación expresa, a pesar de la regla *invito beneficium non datur* y de todos los textos romanos que negaban la transferencia de la propiedad en los casos de ignorancia o falta de voluntad por parte del adquirente (2).

Los enigmas que plantea la constitución, aceptada o sin aceptación, de una hipoteca sólo pueden ser resueltos distinguiendo al estudiar el consentimiento substantivo: a) La obligación de constituir la. b) El acuerdo constituyente; y c) La inscripción en el Registro. Y admitiendo el consentimiento formal del dueño o titular como suficiente para producir la inscripción, aunque no el derecho real.

a) La obligación de constituir hipoteca es el vínculo jurídico que constriñe a constituir la, y engendra la responsabilidad correspondiente caso de mora o incumplimiento.

b) El acuerdo de constitución es la concurrencia de voluntades con ánimo de constituir el derecho real de hipoteca. No engen-

(1) Véanse las Resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 23 de Marzo de 1864, 25 de Junio de 1887, 29 de Diciembre de 1880, 27 de Agosto de 1883, 27 de Octubre de 1892 y 31 de Agosto y 28 de Noviembre de 1893.

(2) Véanse la ley 10, *D. de donat.*, 39-5 y la ley 55, *D. de obl. et act.*, 44-7.

dra obligaciones ni derechos reales, pero a veces es un acto de pago y siempre aparece como un elemento indispensable para la adquisición del derecho hipotecario (1).

c) La inscripción es el asiento oficial que establece definitivamente el derecho real cuando existe acuerdo de hipotecante e hipotecario.

* * *

No menos interesantes son los problemas a que se alude con la frase *consentimiento formal*.

Las leyes hipotecarias que centran toda la energía en la protección del titular inscrito han pasado, por el respeto que a la voluntad del mismo otorgan, desde la admisión de los actos de renuncia unilateral de algunos derechos reales, a considerar suficiente para la extinción de todos los inscribibles el consentimiento del que, según el Registro, ha de resultar perjudicado por el nuevo asiento. Así, mientras nuestro Código civil se limita a declarar en el número 4.º del artículo 513 que el usufructo se extingue por la renuncia del usufructuario y en el número 5.º del artículo 546 que las servidumbres se extinguen por la renuncia del dueño del predio dominante, el citado artículo 82 de la ley Hipotecaria permite, en general, la cancelación de inscripciones y anotaciones hechas en virtud de escritura pública mediante otra en que exprese su consentimiento la persona favorecida por aquéllas.

Pero no se detiene aquí la corriente que, separándose cada vez más del Derecho civil, concluye por declarar inscribibles, en aras de la mayor facilidad para transferir las fincas y llevar el Registro, actos unilaterales del titular que por sí solos no implican transferencia o constitución perfecta de derechos reales.

Basta, según este criterio, que el propietario hipoteque su finca a la seguridad de una obligación contraída con persona determinada para que, sin necesidad del consentimiento del adquirente, se verifique la inscripción. El Registrador únicamente ha de calificar si el título aparece otorgado por quien según los libros hipoteca-

(1) La discusión relativa a las formas del acuerdo y a la posibilidad de que algunas produzcan a) la irrevocabilidad de la situación jurídica, b) una limitación o prohibición de enajenar, c) acciones judiciales para exigir el establecimiento registral del derecho, o simplemente d) capaciten a transferente y adquirente para inscribir, nos llevaría demasiado lejos.

rios tiene derecho para ello, aunque se corra el riesgo de que la persona favorecida no exista, haya desaparecido o lleve un nombre distinto.

¿Quiere decir esto que las leyes hipotecarias den por existentes derechos que no están fundados en los presupuestos civiles de adquisición o constitución?

De ninguna manera. Cuando el acto inscribible sea por su esencia unilateral (verbigracia: por virtud del carácter elástico de la propiedad, que se extiende a las facultades caducadas y al campo antes ocupado por los derechos extinguidos), la inscripción de la renuncia responderá a la realidad jurídica, la cancelación hipotecaria marchará paralela con la extinción del derecho. Pero cuando el acto civil deba ser bilateral (por ejemplo, la adquisición de un derecho *intervivos*), y el título que se inscribe es unilateral, se provocará una inscripción imperfecta que podrá o no responder a la realidad jurídica.

Habrá verdadero paralelismo si el acuerdo de transferencia ha tenido lugar fuera del Registro. Existirá una verdadera inexactitud si el presunto adquirente no ha aceptado. No obstante, la inscripción continuará produciendo efectos especiales.

De estas dos afirmaciones que acabamos de sentar se deduce que mientras el acuerdo de constitución (contrato o consentimiento del adquirente) no complete la adquisición, el Registro no irá paralelo a la realidad jurídica y el dueño del predio hipotecado podrá exigir del titular presunto la cancelación del derecho que aparece inscrito a su favor. Si el comerciante A., para comprometer en cierto modo a un Banco de quien gestiona un crédito le hipoteca un edificio ruinoso por un millón de pesetas, y el Banco se niega a seguir tales tratos, puede el primero reclamarle la cancelación de la hipoteca en términos parecidos a los que emplearía un jugador de *foot-ball* para pedir el balón que hubiera saltado la tapia del cercado limítrofe al campo.

Pero en el tiempo que media entre la inscripción del acto unilateral y su cancelación o el acuerdo (según el adquirente se niegue o apruebe la constitución), el asiento produce importantísimos efectos.

En primer lugar: por hallarse al amparo del artículo 41 de la ley fundamental del sistema, se presume que sus pronunciamientos

corresponden a la realidad, es decir, que existe un derecho hipotecario a favor del Banco aludido, y quien en juicio alegue la inexactitud del Registro debe probarla. De otro modo, el Juez sentenciará ateniéndose a los términos de la inscripción cuya legitimidad admite *prima facie*, sin examinar si se han completado los presupuestos legales.

Esta doctrina se desenvuelve natural y lógicamente cuando entran en juego los intereses del presunto titular y del que aparentemente ha perdido su derecho por declaración unilateral; pero en cuanto un tercero adquiere, por virtud del artículo 34 de la misma Ley, el derecho inscrito, se perfecciona la transferencia, aunque falte el acuerdo aludido. Y la razón es obvia. La fe pública del Registro, como veremos detenidamente más tarde, garantiza a cuantos contraten fiados en sus indicaciones la adquisición del derecho inscrito, no obstante la falta de verdaderas facultades en el titular aparente. El cesionario a quien hubiera transferido el derecho de hipoteca un apoderado del Banco quedaría protegido por la ficción jurídica aludida.

De superior importancia es la consecuencia basada en el principio de prioridad, cuyos plenos desenvolvimientos se reservan para el oportuno lugar. Baste por ahora hacer notar que el derecho anteriormente inscrito es de mejor condición que el posterior en rango, y si bien el nacido por acto unilateral no se puede decir perfecto, cuando la Ley exige una concurrencia de voluntades, encuentra en el asiento de presentación un punto fijo sobre el que más tarde se puede apoyar la inscripción y el derecho ya definitivamente establecido por el consentimiento del adquirente.

El ejemplo más adecuado para hacer ver esta consecuencia nos servirá igualmente para señalar lo defectuoso de una doctrina sustentada por nuestro Tribunal Supremo.

Una persona que trata de evitar las medidas de rigor con que le amenaza el Director de una Sucursal del Banco de España hipoteca en garantía de esta entidad una finca por un saldo determinado y sin que intervenga en la escritura ningún representante del presunto acreedor. Tiempo después de haber presentado e inscrito el título constituye el propietario otra hipoteca a favor de una tercera persona que acepta e inscribe este nuevo derecho hipotecario. Si el Banco de España cede más tarde su crédito con

la hipoteca que lo garantiza, el cesionario será preferido al segundo hipotecario.

Contra esta deducción acaso se sostenga que el Tribunal Supremo, en 4 de Octubre de 1915, ha casado una sentencia que sostenía criterio análogo.

La cuestión se planteó del siguiente modo :

Una Comunidad religiosa, acreedora del propietario de una finca, obtuvo de él, en 6 de Agosto de 1909, reconocimiento solemne, en escritura pública, del crédito personal contraído. En el mismo día y ante distinto Notario, el aludido dueño otorgó por sí solo otra escritura de constitución de hipoteca a favor del Banco de España por la cantidad entonces pendiente de pago u otra mayor en lo porvenir, que fué inscrita.

Entablado el procedimiento ejecutivo por la Comunidad para reintegrarse de su crédito, se tomó anotación preventiva del embargo sobre la finca en 30 de Abril de 1910. En 4 de Mayo siguiente el propietario endosó al Banco de España varias letras que, por falta de pago, fueron protestadas a su vencimiento. El Banco procedió, en su virtud, ejecutivamente, y al trabar el embargo sobre la finca hipotecada, la Comunidad religiosa atravesó una tercería de mejor derecho, que fué desestimada por entender la Sala sentenciadora que la hipoteca constituída a favor del Banco producía efectos desde su inscripción.

Interpuesto recurso de casación, el Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso y anuló el fallo recurrido considerando :

I.—Que no ha sido finalidad de la ley Hipotecaria modificar un principio tan fundamental como el de que toda convención ha de reunir, entre otras, la solemnidad de la aceptación no parcial, sino común de los estipulantes.

II.—El contrato de préstamo hipotecario no puede producir efecto alguno legal sin el consentimiento de la persona que ha debido prestarlo, porque es inexcusable «que exista conformidad entre las voluntades contrayentes cuando, como en este caso, se constituye una hipoteca especial comprendida en las convencionales características de un contrato accesorio de otro principal».

III.—Que la constitución unilateral del préstamo es opuesta al espíritu y a la letra del Código civil.

IV.—Que el mejor derecho del Banco no puede fundarse en la circunstancia de aparecer inscrita su escritura antes de que se hubiese tomado anotación preventiva a favor de la Comunidad, ni tampoco en la de haberse prestado el consentimiento cuando estaba próximo a terminar el debate, porque la prioridad sólo produce efectos cuando el título no carezca en su origen de eficacia jurídica, y porque la aceptación se había prestado cuando la anotación preventiva producía ya sus efectos sobre los inmuebles ejecutados.

La sentencia extractada confunde, en primer lugar, el contrato de préstamo con la constitución de hipoteca; aquél es un acto bilateral generador de obligaciones y cuyo perfeccionamiento, aparte de la entrega de la cosa, exige un consentimiento recíprocamente manifestado. Pero la hipoteca, según el artículo 138 de la ley fundamental, puede ser impuesta por disposición de dueño de los bienes sobre que se constituya, sin necesidad de convención entre partes.

En la discusión de dicho artículo, la Resolución de la Dirección de los Registros, que lleva la fecha de 31 de Agosto de 1893, llega a declaraciones de cierta osadía técnica:

1.^a Ninguna alteración ha introducido el Código civil en la doctrina fundamental de la ley Hipotecaria de que las hipotecas voluntarias o nacen de la convención entre las partes, esto es, del contrato, o son impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen, o, lo que es igual, son resultado de un acto unilateral.

2.^a Los preceptos del Código civil reguladores de los contratos serán aplicables a la hipoteca cuando al contrato deba su existencia; empero cuando es manifestación de la libertad del propietario que quiere gravar su finca en uso de un derecho indisputable no hay por qué subordinar su virtualidad y eficacia a reglas sólo pertinentes tratándose del hecho jurídico contrato.

3.^a Aun de haber innovado el Código nuestro anterior derecho civil en materia de obligaciones, no podría influir el cambio en la doctrina del Centro directivo cuando la hipoteca es debida a la mera y simple potestad dominical.

4.^a Para la validez de la hipoteca que el dueño constituye so-

bre sus bienes, ora por virtud de un testamento, ora en cualquier otro acto unilateral, no debe exigirse mas que la voluntad del propietario.

5.^a La hipoteca así constituida queda sometida para su cancelación al general y terminante precepto del artículo 82 de la citada ley.

* * *

Podríamos, en fin, estudiar el valor que encierra la inscripción practicada en virtud de acto unilateral del transferente, para provocar la prescripción adquisitiva o evitar la extintiva, y examinar hasta qué punto la mención de un derecho, cuya aceptación se ignora, puede ser título prescriptivo a los efectos de combatir o destruir la eficacia del que contra ella se alegue; pero esta discusión nos llevaría demasiado lejos.

No puede dejar de reconocerse que la extensión de la técnica especial de la hipoteca a los demás derechos reales se ajustaría a la naturaleza abstracta de acto transmisivo, evitaría la confusión de los derechos reales con las obligaciones nacidas de los contratos causales, facilitaría la calificación de los títulos inscribibles y evitaría las dudas que hoy surgen cuando se intenta fijar el momento de la transferencia por virtud de actos sujetos a condición, ventas con aplazamiento de precio, etc. Y para no trasplantar el mecanismo demasiado sutil del sistema alemán (1) podría adoptarse el término medio del Código civil suizo, que, sin dar a la causa de la transferencia el absorbente valor que tiene en nuestro sistema, no olvida su influencia en el consentimiento y en la adquisición hipotecarios.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(1) Véanse las páginas 207 y siguientes de mis *Estudios de Derecho Hipotecario*.—Madrid: Maestre, 1924.