

cancelatoria de todos los asientos registrales posteriores a la anotación, siempre que sean incompatibles y cualquiera que sea la fecha del título que los haya producido.

e) En cambio, las anotaciones de demandas en que se haya ejercitado un *jus ad rem*, una vocación al derecho real, que sólo se constituye con la sentencia, deben tener una eficacia más limitada, y no podrán producir automáticamente la cancelación sino de los actos y contratos otorgados e inscritos en el Registro con posterioridad a la fecha de la anotación, sin perjuicio de que el actor pueda acudir al especial procedimiento incidental de cancelación de los asientos fundados en títulos anteriores, establecidos como plausible innovación en el novísimo Reglamento hipotecario.

II. LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE RENTAS O PRESTACIONES PERIÓDICAS. SUS PROBLEMAS.—*Conferencia de D. Pedro Cabello de la Sota, en la Academia Matritense del Notariado.*

Por feliz coincidencia, pocos días después de inaugurar un Registrador el Curso de Conferencias del Colegio Notarial de Valencia, otro Registrador ocupó brillantemente la prestigiosa cátedra de la Academia Matritense del Notariado. Y califico de feliz esta coincidencia, porque ya va siendo hora de que la colectividad hipotecaria salga de la atonía y postración de estos últimos años, y demuestre con trabajos positivos que todavía conserva individualidades sobresalientes, capaces de continuar el brillante historial de preíeritos tiempos. Ciento que hoy carecemos de nombres tan destacados como Calderón Neira, Aragonés, Díaz Moreno, Morell, Gayoso, Pazos, Campuzano y tantos otros que, al prestigiarse, prestigieron el Cuerpo a que pertenecían ; pero, gracias a Dios, tampoco estamos tan paupérrimos que hayamos de acudir a ajenes puertas, solicitando por caridad una limosna de ciencia jurídica o de técnica inmobiliaria. Posee el Cuerpo de Registradores jóvenes y entusiastas profesionales, que sólo necesitan de estímulo y cooperación para demostrar su preparación, su cultura y su ingenio, puestos al servicio de la «buena causa», que no puede ser otra —y el proclamarlo yo es innecesario—que la defensa de unas instituciones tan progresivas y necesarias al bien común, como son el sistema de Registro y la titulación pública, hoy combatidos con

más impremeditación que razón por quienes han olvidado demasiado pronto los inconvenientes del régimen anterior a 1861 y los grandes beneficios de todas clases que se derivaron en nuestra Patria del moderno sistema inmobiliario.

Prueba de que esas individualidades existen—y no quiero citar nombres, aunque podría hacerlo con abundante pluralidad, para no incurrir en involuntarias omisiones—, es lo ocurrido con Pedro Cabello de la Sota. Trabajador infatigable, enamorado como el que más de la institución del Registro, dotado de gran cultura jurídica, en la que se aúnan los conocimientos teóricos con las enseñanzas de una práctica profesional vivida con gran intensidad, Cabello no había tenido oportunidad de dar a conocer públicamente su valía.

Los que, como el autor de estas líneas, le conocimos en los felices años universitarios y compartimos con él desvelos y trabajos en alguna Comisión casi legislativa (1), no ignorábamos su positivo valer, y esperábamos impacientes el día en que pudiera demostrarlo de modo más notorio. La oportunidad llegó con la redacción del nuevo Reglamento hipotecario, para la que otro Registrador por muchos títulos ilustre (2), quiso contar con la colaboración de Pedro Cabello. Y, en esa labor, algo oscura, quizá fatigosa, paciente, desde luego, y de seguro poco agradecida, Pedro Cabello ha sido un colaborador inapreciable. Su capacidad de trabajo, su memoria, su cultura, su agilidad mental, puestas a contribución en la común labor, han brillado en sus múltiples intervenciones y ha sido apreciada en su justo valor por todos los juristas, algunos muy insignes y destacados, que integraron aquella Comisión redactora (3).

Y tras el arduo trabajo en la preparación del Reglamento, no

(1) Me refiero a la que en el seno del Colegio de Registradores redactó en 1935 la ponencia del Reglamento de personal auxiliar, que sirvió de base a las posteriores disposiciones del Gobierno sobre la materia.

(2) Dejo nombrado a Eduardo López Palop, que nunca ha olvidado, a pesar de los años, los altos cargos y la incesante labor, su vieja obra hipotecaria.

(3) Entre los redactores del nuevo Reglamento, aparte del nunca bastante alabado D. Jerónimo González y de los brillantes Notarios Sáez y Bergamo, debo mencionar a un Registrador, tan competente y culto como modesto, que viene realizando una fecunda labor en la Dirección General de los Registros y del Notariado: me refiero a D. Román Iglesias Amado.

bien ultimada la redacción de éste, viene la conferencia en el Colegio Notarial de Madrid a corroborar, de modo solemne y público, los merecimientos de Pedro Cabello y su robusta personalidad científica. Fué el tema de su conferencia el análisis, denso y profundo, de los problemas que suscita la hipoteca en garantía de rentas y prestaciones periódicas, innovada por la denominada Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, y regulada después en el vigente texto refundido, de 8 de febrero de 1946. La conferencia de Cabello constituye una acabada monografía sobre la materia, que quedará como obra de consulta indispensable para cuantos deseen conocer esa nueva modalidad hipotecaria.

Precedentes.—Comenzó el conferenciente por exponer los antecedentes históricos de la hipoteca en garantía de rentas. Citó como precedente el artículo 788 del Código civil, que admite la hipoteca para garantizar la obligación o carga perpetua de invertir ciertas cantidades periódicamente en obras benéficas, como dotes para doncellas pobres, pensiones para estudiantes o en favor de los pobres, etc., precepto con génesis remota en las cuotas *pro anima* en favor de la Iglesia de los Fueros medievales, transformada después en los legados *ad piás causas* y cristalizadas posteriormente en las «mandas pías forzosas» de las Pragmáticas de los siglos XVII y XVIII. El artículo 788 configura, indudablemente, una verdadera carga real, sin duda, por influjo del Derecho intermedio, que, bajo un ambiente desconocedor de una diferenciación energética entre el campo real y el obligacional, y con fuerte predominio del *ius ad rem*, admitía la posibilidad de que la voluntad atribuyera efectos reales a ciertas situaciones de prestación periódica, especialmente a las rentas y cargas de la tierra.

Halla Cabello otro precedente en los artículos 1.802 y 1.803 del Código, que tratan del contrato aleatorio de renta vitalicia, de carácter oneroso, ya que la obligación que se constituye es de naturaleza personal, y la hipoteca que la garantice no necesita señalamiento de capital, pues basta fijar la cuantía de la renta, el período en que ha de ser satisfecha y el tiempo de su duración. Cita, asimismo, como antecedentes las disposiciones relativas a los censos de los artículos 1.604 y siguientes del Código civil; los artículos 88 a 91 de la Ley Hipotecaria, referentes al derecho del legatario de rentas o pensiones periódicas para exigir hipotecas en

ciertos supuestos ; los artículos 114, 115, 117 y 147 de dicha Ley, relativos a la responsabilidad máxima de las fincas hipotecarias, por razón de intereses ; el artículo 135 de la misma, regulador del caso de que el pago del capital deba hacerse en plazos diferentes y venciere alguno sin ser satisfecho ; el artículo 187 de igual Ley, atinente a la hipoteca constituida para garantizar el capital representado por las rentas o prestaciones perpetuas integrantes de la dote que se hubieren enajenado, y, finalmente, la doctrina de la Resolución de 30 de junio de 1933, que autoriza la cancelación de la hipoteca, garantizadora de una pensión vitalicia con sólo justificar la muerte del pensionista.

Entre los precedentes del Derecho extranjero, cita Cabello las cargas reales (*Reallasten*) y la renta territorial (*Retenschul*), del B. G. B. alemán ; y la carga territorial (*Reallast*) y la carta de renta (*Grundlasten*), del Código civil suizo, examinando detenidamente sus respectivas características y notas diferenciales, lo que le lleva a la conclusión de que en nuestro Derecho histórico y en nuestra legislación actual existían elementos suficientes para construir la figura de la hipoteca de rentas sin necesidad de acudir a precedentes extraños.

Naturaleza de esta hipoteca.—Señala tres tendencias en la doctrina : la de que esta hipoteca es de carácter accesorio, con la normal dualidad y separación del crédito y el derecho real ; la de que, aun siendo normalmente accesoria, puede también constituirse como carga real, con desaparición de la responsabilidad personal desde el primer momento, y la que atribuye a esta hipoteca el juego propio de las prestaciones censales, uniéndose el débito a la responsabilidad real, como en la deuda rentaria germánica. Cabello se inclina a la tendencia moderna, que concede más alcance a la responsabilidad real que a la personal, pues admite que, aun manteniendo la accesoriedad de la hipoteca, pueda limitarse la responsabilidad a la finca hipotecada. «En el matrimonio indisoluble del crédito y la hipoteca—dice con gracioso el conferenciante—antes mandaba el marido, pero hoy manda la mujer, como en casi todos los matrimonios.»

Con las nuevas formas de hipoteca creadas en nuestra legislación vigente, la clasificación tripartita, esbozada por Jerónimo González, según prepondere el elemento obligacional o el elemento real

(hipoteca de seguridad, hipoteca normal e hipoteca independiente), habrá de convertirse en cuatripartita, por introducirse la hipoteca de responsabilidad limitada y la de rentas y prestaciones periódicas, como un miembro más de la clasificación, emplazado entre la hipoteca normal y la hipoteca independiente. La razón es que se tiende a que no puedan bifurcarse el crédito personal y el crédito real o mantenerlos inseparablemente unidos durante toda la vida de la relación jurídica.

En este sentido, para demostrar el arraigo de la doctrina que considera la hipoteca como accesoria en su constitución, pero principal e independiente del crédito, absorbiéndole o anulándole en su efectividad, analiza la Sentencia de 22 de noviembre de 1943 y las contrapuestas teorías de «la prestación» y «la acción directa» en la ejecución hipotecaria, que, en definitiva, no son tan opuestas, pues ambas se centran sobre la responsabilidad real y dan de lado, como si no existiese, a la personal.

Constitución de la hipoteca.—La hipoteca de rentas puede constituirse por actos «intervivos» o «mortis causa», a título oneroso o lucrativo. La prestación o renta aseguradas han de ser temporales; el texto del artículo 157 de la Ley y del 248 del Reglamento excluyen la posibilidad de asegurar prestaciones perpetuas con esta clase de hipoteca.

Principalmente, podrán constituirse: a), hipotecas unilaterales, que garanticen, con obligación personal del donatario, heredero o legatario o sin ella, el pago de una pensión o renta, de naturaleza temporal; b), hipotecas en garantía de rentas vitalicias; c), hipotecas de amortización y en garantía de pago del precio aplazado; d), hipotecas contractuales por diversas causas, como deudas alimenticias, y hasta obligaciones personalísimas que hayan de cumplirse con periodicidad durante cierto tiempo.

Al examinar las hipotecas de rentas constituidas unilateralmente, Cabello estudia detenidamente la discusión relativa a la hipoteca testamentaria. El nuevo Reglamento no deja ya lugar a dudas respecto a la admisión, en nuestro Derecho, de la hipoteca constituida por testamento. A tenor del artículo 248, cuando estas hipotecas (las que garantizan rentas o prestaciones) se constituyeren en actos de última voluntad, será título suficiente para inscribirlas el testamento acompañado de los certificados de defunción del testador y del Re-

gistro general de actos de última voluntad. La aceptación del pensionista o beneficiario de la prestación podrá otorgarse en la escritura particional de la herencia o en otra escritura. Cabello subraya la duda de si esta aceptación será necesaria cuando la partición se verifique por Comisario, y se inclina por la contestación afirmativa.

También puede constituirse esta clase de hipotecas con el pacto de limitación de responsabilidad, y esto, aunque se hubiere constituido por actos intervivos, pero unilateralmente por el constituyente, pues a estos casos se aplica la doctrina de los contratos de adhesión regulados en el Reglamento Notarial, y se considera equivalente a esta adhesión la aceptación del pensionista o beneficiario.

Asimismo opina el conferenciante que la forma hipotecaria regulada por el artículo 157 de la Ley es aplicable a las denominadas «hipotecas de amortización» y a las constituidas en garantía del precio aplazado. Las hipotecas de amortización españolas, muy diferentes de las germánicas, son utilizadas preferentemente por el Banco Hipotecario de España (1) y otras Sociedades de crédito inmobiliario y es su característica que el capital, intereses, comisión, etcétera, se abonen en cierto número de años mediante cuotas de reembolso periódicas e iguales, obtenidas por cálculo matemático, de modo que al satisfacerse el último plazo queda satisfecha la totalidad del débito. Como la característica de la nueva hipoteca ren-

(1) Indudablemente, el pago de los semestres al Banco Hipotecario, por ejemplo, equivale al pago de prestaciones periódicas; y en este sentido creo posible que dicha entidad crediticia pudiera constituir sus préstamos con la modalidad propia de las nuevas hipotecas en garantía de rentas, siempre que se pactase que la falta de pago de una de estas prestaciones semestrales no implicase la obligación de reembolsar la totalidad del capital prestado. La sugerencia de Cabello es de gran importancia, y puede engendrar desarrollos de máximo interés. Quizá, si se llevase a la práctica su idea, se favoreciese el crédito territorial, por las facilidades de la ejecución hipotecaria, ya que el Banco siempre opera a base de primera hipoteca y que el quedar subsistente ésta, después de la ejecución, para seguir asegurando el pago de las prestaciones o semestres pendientes, facilitaría la adquisición en las subastas judiciales de las fincas hipotecadas, por la minoración del precio de remate, y, asimismo, el constituir de este modo las hipotecas del Banco dejaría un gran margen para la constitución de segundas y ulteriores hipotecas, sin perjuicio para aquella entidad y con beneficio evidente para los prestatarios y para el crédito inmobiliario en general.

taria no es la pensión o prestación sin crédito ni la inexistencia de capital, sino que la obligación no consiste en la entrega del capital de una sola vez, no parece haber dificultad en que las hipotecas de amortización se sujeten a esa nueva modalidad, a condición de que no se pacte que vencido y no satisfecho algún pago periódico puede exigirse el reembolso del total adeudado. Por la misma razón opina Cabello que podría aplicarse esta modalidad a la garantía de los precios aplazados (1).

Requisitos de la constitución.—Además de los generales a toda obligación y a toda hipoteca exigidos por el Código civil y por la Ley Hipotecaria, deberá hacerse constar en la escritura de constitución de esta clase de hipotecas: a) El acto o contrato por el que se hubiere constituído las rentas, pensiones o prestaciones periódicas; b) El que estas rentas, pensiones o prestaciones se satisfagan periódicamente; c) El plazo, modo o forma en que deben satisfacerse; d) La fecha en que deba satisfacerse la última o, en otro caso, el evento o condición que determine su extinción. Habrá, además, de determinarse: a) La persona a cuyo favor se establece la hipoteca, la que la constituye y la obligada al pago, si fuese distinta al constituyente; b) La cuantía de la pensión determinada en dinero, con reducción a metálico si la prestación fuere en especie o personalísima; c) El tiempo de duración o, en su caso, la persona sobre cuya vida se constituya; d) Los vencimientos de la pensión y el lugar del pago; e) La valoración de la pensión (fijación de un capital) a efectos de ejecución por hipoteca preferente, expropiación forzosa, etcétera. Sobre este particular no se oculta al conferenciante que la opinión unánime de los comentaristas, la jurisprudencia, la letra del artículo 157 y hasta las razones que lo motivaron, son contrarios a que se determine capital alguno en esta clase de hipotecas; pero cree que aunque no sea obligatorio, sí es conveniente el consignarlo.

Efectos de la hipoteca.—Cabello señala los siguientes: a) Que esta hipoteca puede ejecutarse mediante el procedimiento judicial sumario; b) Que la hipoteca, aunque se ejecute, no se extingue, sino

(1) Más difícil parece la aplicación de la modalidad rentaria a la hipoteca en garantía del precio aplazado, pues los plazos suelen ser pocos y breves, y los vendedores se opondrán a transformar, limitándole, su derecho a percibir un capital (precio) en tres o cuatro fracciones o de una vez, mediante la enajenación de la finca, si se incumple alguno de los plazos.

que subsiste, en disposición de volver a ejecutarse si fuere necesario ; c) Que la adquisición del inmueble lleva consigo para el rematante la obligación de pago de la pensión, la asunción de la deuda personal de pleno derecho.

Transmisión de la finca hipotecada.—Constituída normalmente la hipoteca, el débito personal y la responsabilidad real se unen en el titular de la finca, sin bifurcación posible, en caso de transmisión. El adquirente de la finca, tercer poseedor de la misma, asume con la responsabilidad real adherida a la finca, el débito personal de la obligación asegurada. La Ley se refiere de modo expreso a los «terceros». Si el adquirente no lo fuese, por adquirir a título gratuito, también asumiría la deuda como causahabiente del deudor.

La igualdad de trato con el acreedor por pensiones atrasadas de censo a que se refiere el artículo 116 de la Ley, que puede exigir hipoteca aunque haya sido transferida la finca a otra persona, es evidente ; y se llega a la consecuencia de que esta hipoteca rentaria tiene el juego propio de las prestaciones censales.

La Ley impone al rematante no sólo la sucesión en la responsabilidad real de la hipoteca, sino la subrogación personal de pago de las pensiones o prestaciones. Si el obligado es persona distinta del dueño, ¿quedará liberado de la obligación ? Para Cabello se impone la respuesta afirmativa, porque la unión forzosa del crédito y la hipoteca en todo adquirente de la finca, aun cuando al nacer la hipoteca estuvieren bifurcados, lleva a la consecuencia indeclinable de que el deudor queda liberado respecto al acreedor hipotecario, porque la Ley localiza la responsabilidad personal, de pleno derecho, en el adquirente de la finca. Claro es que, en estos casos, el deudor personal responderá por vía obligacional al hipotecante del perjuicio sufrido.

Subsistencia de la hipoteca.—Si esta clase de hipotecas no aseguran ningún capital, al menos directamente, sino tan sólo rentas o prestaciones periódicas, es lógico que las aseguren hasta el fin y no mueran, en tanto la obligación de satisfacerlas continúe subsistente. La duda de si subsiste o no la cantidad fijada para costas, después de la primera ejecución de la hipoteca, debe contestarse afirmativamente, no sólo por la razón apuntada por Sanz de que como obligación accesoria debe correr la suerte de la principal, sino tam-

bién por el principio de integridad de la hipoteca mientras no se cancele lo establecido en el artículo 122 de la Ley.

Pensiones vencidas y no satisfechas.—En el Derecho suizo cada prestación deviene deuda personal del propietario tres años después de la época en que fueron exigibles y cesan entonces de ser aseguradas por el inmueble. En el alemán, la doctrina es diferente: el propietario es deudor personal de la prestación vencida, y el adquirente no responde más que de las vencidas después de su adquisición.

En el artículo 157 de nuestra Ley las reglas pueden reducirse a dos: a) Están aseguradas con la hipoteca todas las prestaciones vencidas y no satisfechas, aunque la finca haya pasado a manos de un tercer poseedor, siendo aplicable, por tanto, íntegramente el artículo 116 de la Ley (1); b) Cuando exista algún titular de Derecho real inscrito, que no sea titular del dominio, rige el artículo 114: para las pensiones que excedan de los tres años, puede reclamarse también sobre la finca, pero sin perjudicar el derecho de estos titulares.

Ejecución de la hipoteca.—La Ley autoriza al acreedor para ejecutar estas hipotecas por el procedimiento sumario hipotecario, en atención sin duda a la supremacía adquirida por la acción real; pero no hay que olvidar que el artículo 130 de la misma Ley exige que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta y un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de requerimientos y notificaciones.

El cumplimiento de estos requisitos ofrece dificultades cuando la hipoteca de rentas se constituya unilateralmente por actos *inter vivos* o *mortis causa*. La determinación del tipo de subasta exige concurrencia de voluntades y el señalamiento de domicilio es privativo del deudor: ¿podrá estimarse que el testador o el donante tienen facultad para señalar por sí solos ambas circunstancias si no hubiere deudor? Parece indudable que, al autorizar la Ley la ejecución de estas hipotecas por ese procedimiento, conceda implícitamente facultades al constituyente para señalar aquellos requisitos.

(1) Esta afirmación de Cabello es consecuencia de seguir la opinión de Roca Sastre y atribuir a estas hipotecas el juego propio de los censos.

Claro que el señalamiento de un domicilio, cuando la prestación se imponga sobre la finca como carga real, sin que exista ni pueda conocerse un deudor personal, será una ficción, pero una ficción válida, como tantas otras impuestas por consideraciones sociales o jurídicas.

Cuando se expropie la finca hipotecada y cuando se ejecute una hipoteca preferente habrá de determinarse el valor de la hipoteca, así como el destino del capital representado por la valoración. También habrá de valorarse la hipoteca, en razón de la subsistencia de la misma, cuando se ejecute una hipoteca posterior o se ejecute la propia hipoteca en garantía de rentas; en estos casos, el valor habrá que deducirle del precio del remate.

No haber resuelto estas cuestiones constituye, a juicio de Cabello, uno de los más graves errores del artículo 157 y quizá también de la Comisión redactora del nuevo Reglamento, si bien ésta, que se ocupó detenidamente del problema, no creyó de su competencia la resolución del mismo, atribuible al legislador o a la Autoridad judicial. Esto no obstante, es preciso apuntar algunas soluciones posibles, aunque sea a título de opinión personal.

Angel Sanz ha expuesto cuatro procedimientos posibles de valoración: *a) Sumar el importe de las pensiones de tres años y considerar la suma como valor de la hipoteca;* *b) Capitalizar la pensión por el tipo de la renta líquida que produzca la finca subastada;* *c) Capitalizar por las reglas relativas al impuesto de Derechos reales, o sea, capitalizar una anualidad al 4 por 100, tomando del capital resultante la base que corresponda a la edad del pensionista;* *d) Capitalizar con arreglo a las tablas aprobadas por el Instituto Nacional de Previsión para las pensiones vitalicias.* Sanz se inclina por la tercera solución, pero Cabello cree que, no existiendo solución legal, la cuestión ha de quedar al arbitrio del Juez.

Ejecutada una hipoteca preferente y pagado el crédito del actor, el sobrante, si lo hubiere, se depositará en el Establecimiento público destinado al efecto, a disposición del interesado a quien corresponda. Si ese sobrante existe, y hubiere un titular de hipoteca de renta con derecho a él, ¿cómo deberá procederse? Cabello señala cuatro situaciones: *1.^a Que el constituyente o los contratantes hubieren previsto el destino del capital: deberán cumplirse las instrucciones oportunas;* *2.^a Que se llegue a un acuerdo entre deudor y*

acreedor: en tal caso, con arreglo a dicho convenio, se distribuirá el importe del depósito; 3.^a Dejar intacto el depósito para responder de las pensiones hasta agotarse en sucesivos pagos; 4.^a Inversión del importe en valores del Estado, para evitar la improductividad del capital.

La Ley no da norma alguna sobre este punto, y el Reglamento no se ha atrevido a afrontar el problema.

Extinción de la hipoteca.—Además de las causas generales de extinción de la hipoteca ordinaria, existen algunas particularidades dignas de mención

La Ley, según advirtió Roca Sastre, omite la posibilidad de *redención* de estas cargas hipotecarias. El Reglamento determina de modo claro que han de ser siempre temporales, con lo que se minimiza, a la vez que el campo de aplicación de esta modalidad hipotecaria, los inconvenientes de no poder ser redimidas. Cabello se inclina a que pueda pactarse, al constituir la hipoteca, la forma de redención.

Puede también extinguirse la hipoteca por *renuncia*. La unión íntima de la deuda personal y la responsabilidad real no impide que el perceptor de la renta o prestación renuncie a la garantía hipotecaria, dejando viva la obligación personal, excepto si se hubiere constituido la hipoteca con pacto de limitación de responsabilidad.

Asimismo, es causa de extinción de la hipoteca la *confusión de derechos*, cuando la finca se adjudique al perceptor de la pensión o éste la adquiera por cualquier otro título.

Y, finalmente, será causa de extinción de la hipoteca la *pérdida* del inmueble hipotecado, como ocurre en tal evento con toda carga real.

Cancelación de estas hipotecas.—La ordena el párrafo final del artículo 157, inspirado en la doctrina de la Resolución de 30 de junio de 1933, fundada en que al extinguirse la obligación principal desaparece la accesoria y en que la Ley debe favorecer la cancelación de las inscripciones que carezcan de eficacia.

El artículo 157 establece una excepción en la doctrina general de la cancelación de las hipotecas. Para que la hipoteca se cancele sin consentimiento de su titular, han de concurrir, sin embargo, determinados requisitos: a) Que hayan transcurrido seis meses, o el plazo menor de cinco años pactado por los constituyentes, desde la

fecha en que, a tenor de lo consignado en el Registro, debiera haberse salisfecho la última pensión o prestación ; b) Que no exista en el Registro asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación sobre el pago de las prestaciones no satisfechas ; c) Que no se trate de una hipoteca de amortización en garantía de un crédito hipotecario, pues el artículo 179 del nuevo Reglamento exige escritura cancelatoria ; d) Que lo solicite el titular del inmueble, entendiendo por tal lo mismo el usufructuario que el nudo propietario, el dueño del dominio directo que el del útil, pero sin que pueda solicitarlo un titular de un derecho real inscrito sobre la misma finca, pues Cabello interpreta restrictivamente este precepto (1) ; e) Que se acompañe el documento acreditativo de la fecha determinante para considerar extinguida la obligación o que se ha cumplido el evento o condición de que dependía su extinción.

Hasta aquí, en rápida síntesis, el contenido de la conferencia de Pedro Cabello. La complejidad de la materia, la sutileza de la argumentación y la frecuente referencia a textos legales, quizá hayan impedido al auditor el darse cabal cuenta del pensamiento íntegro del conferenciarite. Cuando en los Anales de la Academia Matritense del Notariado se publique el texto completo, sin las voluntarias mutilaciones de una lectura abreviada, resaltará el mérito de tan acabado estudio ; y ya para lo futuro quedará como una obra clásica de obligada consulta para cuantos quieran estudiar la nueva modalidad hipotecaria aseguradora de rentas y prestaciones periódicas.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL.

Doctor en Derecho. Registrador de la Propiedad.

(1) La expresión literal del precepto legal autoriza, desde luego, esta interpretación restrictiva, aunque realmente no se advierta qué razón tuvo el legislador para no permitir que los titulares de hipotecas o derechos reales soliciten la cancelación.