

# Consideraciones sobre el «rango» y la nueva Ley de Reforma Hipotecaria

Voy a partir de ideas sobradamente conocidas.

La inscripción de un título impide la de cualquier otro que le contradiga, aunque éste sea de fecha anterior. En cambio, tratándose de títulos comprensivos de derechos compatibles entre sí no hay inconveniente en la inscripción sucesiva de todos ellos; pero el orden de su respectiva llegada al Registro provoca un paralelo escalonamiento de rango.

Son estas manifestaciones vivas del llamado «principio de prioridad». Y es que, en efecto, este principio—reflejo hipotecario del *prior tempore potior jure*—desemboca en aquella doble consecuencia: en la hipótesis de derechos opuestos y recíprocamente excluyentes, *cierre* del Registro a los que «allegan después», producido por la inscripción del que «llegó antes». En el supuesto de derechos mutuamente conciliables, *rango preferente* del que sea «primero en el tiempo»—primero en asentarse en los libros del Registro—, respecto de los que ingresen con fecha posterior en la oficina hipotecaria.

Con todas sus deficiencias, el Derecho positivo español recoge, legislativamente, la doble proyección aludida del principio de prioridad.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria—antes y después de la reforma del año 44, nada sustancial en este punto—contempla la hipótesis de derechos incompatibles—hoy expresamente aludidos en el precepto legal—y decreta el cierre del Registro para los títulos rezagados.

Los artículos 28, 26 y 70 de la misma Ley, no afectados por la reforma, y el espíritu—ya que no la letra—del suprimido párrafo

segundo del antiguo artículo 25, vienen a establecer el dogma del rango—en correspondencia con la fecha de la inscripción—entre los derechos inscritos que no se excluyen entre sí. Y más todavía: el artículo 107, número 4, recoge la misma idea con referencia concreta a las hipotecas.

De las dos proyecciones del principio de prioridad—«cierre registral» y «rango» de los derechos inscritos—, la primera no interesa por quedar al margen del objeto de este trabajo. En cambio, sujetan por entero mi atención las cuestiones relacionadas con el «rango».

El concepto de rango es un concepto de relación, imposible de concebir de un modo aislado. Hablar del rango de un derecho lleva, como de la mano, a pensar en otro u otros derechos frente a los cuales aquél estará, o en una situación de preferencia, o en una postura de inferioridad. Y es que eso precisamente, esa situación de privilegio o de postergación en que se hallan los derechos al relacionarse unos con otros, eso es el «rango». Y el rango—que no es en sí un derecho, sino parte del contenido del derecho a que se refiere—tiene una decisiva importancia; desde luego; en el aspecto económico, y también en el jurídico. No es sólo—matiz económico—que una primera hipoteca *valga más* que una hipoteca segunda; es que, jurídicamente hablando, la naturaleza de ambas es diferente.

La demostración en lo económico no precisa la rebusca minuciosa de argumentos; que así de rotunda y clara se ofrece la tesis a demostrar. Una hipoteca primera vale más que la segunda, simplemente porque aquélla tiene más probabilidades de efectividad que ésta; porque, puestos en el trance de la ejecución, llegado el momento de extraer de la finca hipotecada su valor para aplicarle al pago de la obligación asegurada, la hipoteca primera es... eso: la primera que puede irrumpir en aquel valor extraído del inmueble y tomar de él, sin que nada ni nadie estorbe la tarea y sin consideración a lo que quede para satisfacer los créditos posteriores, la cantidad necesaria para dejar cumplidamente satisfecho el crédito por esa primera hipoteca garantizado. Y esta prelación no tiene trascendencia si el importe obtenido al vender la finca hipotecada es suficiente para pagar todos los créditos hipotecarios. Pero—sobre la base de la preferencia de que goza el primer acreedor—si aquel importe no alcanza, los acreedores posteriores quedarán totalmente

impagados, o pagados sólo en parte. Por eso tener una primera hipoteca es simplemente—si se me permite la expresión—ser el primero en la «cola» de acreedores hipotecarios. Y no se olvide cómo se cotiza ese primer puesto, sobre todo si lo que se apetece no abunda.

En lo jurídico, tampoco la demostración resulta excesivamente difícil, pero exige un análisis más meditado.

La idea cardinal en que descansa la distinta consideración jurídica de las hipotecas por razón de su rango es ésta: una segunda o posterior hipoteca—y no una primera—está sujeta a una especie de condición resolutoria. Así lo viene a establecer la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria al disponer que el Juez, una vez verificado el remate o la adjudicación en el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, «... ordenará la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor, y, en su caso, la de todas las inscripciones y anotaciones *posteriores* a la inscripción de aquélla...». La extinción, pues, de esas hipotecas posteriores a la del acreedor que fué a la ejecución depende de un acontecimiento futuro e incierto—noción clásica de condición resolutoria—, cual es que dicho acreedor hipotecario ejecute. Una vez consumada la ejecución, las hipotecas de inferior rango a la del ejecutante dejan de existir. La condición resolutoria de que dependía la subsistencia de aquéllas se ha cumplido—*condictio existit*—, y los asientos referentes a todas esas desaparecidas hipotecas posteriores tienen que ser cancelados.

Si, pues, ejecutado un crédito hipotecario han de cancelarse la inscripción que la contiene y todas las posteriores, ello quiere decir—lo dice terminantemente la regla octava del artículo 131 de la Ley Hipotecaria—que las anteriores quedan subsistentes. Por eso la hipoteca primera—que es anterior y preferente a todas las demás—siempre estará en la posición privilegiada—cualquiera que sea el rango del crédito hipotecario ejecutante—de gravamen que ha de quedar subsistente aun después de consumada la ejecución y nunca se encontrará en esa otra postura jurídica y prácticamente incómoda e inestable, a virtud de la cual la subsistencia de dicha primera hipoteca dependería de que fuese ejecutada otra hipoteca de rango preferente que, naturalmente, no existe. En resumen: cualquier hipoteca, que no sea la primera, vive en constante amenaza de re-

solución ; esta resolución llegará, cuando culmine el procedimiento judicial sumario del artículo 131, incoado por un acreedor hipotecario preferente. En cambio, la hipoteca primera—que por ser primera goza de un rango superior al de todas las demás—está completamente libre de este peligro resolutorio.

Vayamos coordinando ideas y fijando conceptos. Hemos visto —y creo que he demostrado—que el rango de los derechos influye decisivamente en su valor económico y en su naturaleza jurídica. He sentado la tesis—a mi juicio irrefutable—de que las hipotecas primeras valen más—matiz económico—que las posteriores ; y de que así como dichas hipotecas primeras no están sujetas a resolución—matiz jurídico—que tenga su raíz en el procedimiento ejecutivo regulado por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria sobre las hipotecas segundas y posteriores pesa constante la amenaza resolutoria—que sanciona la regla 17 de aquel precepto legal—provocada por la posible ejecución de cualquier hipoteca preferente.

Y al llegar a este punto en la reflexión, al pensar que una primera y una segunda hipoteca—hipotecas las dos—son distintas en lo económico y en lo jurídico (1) sencillamente porque tienen rango diferente es cuando parece como si viéramos al rango eruirse sobre sí mismo y, alegando con razón, que, a su conjuro, derechos iguales se hacen distintos, reclamar de la ciencia jurídica y del Derecho positivo el reconocimiento de su importancia y hasta de su independencia. Un importante sector de la doctrina se deja vencer por tan justas alegaciones y proclama al rango «valor patrimonial negociable». Pero, ¿y el Derecho positivo ?

El anteproyecto de reforma de la Ley Hipotecaria se adscribía resueltamente al sistema de puestos fijos, y, frente al principio español de avance automático de los gravámenes posteriores al extinguirse los preferentes, declaraba con valentía que «la fecha del asiento determinará el rango hipotecario, sin que la cancelación de los derechos anteriores o su adquisición por el titular de la finca o de recho permita a los posteriores ocupar el puesto libre, salvo lo dispuesto en esta Ley». Y ya, sobre la base de esta transformación

(1) Así lo reconocen, por ejemplo, el alemán Nussbaum—«Tratado de Derecho hipotecario alemán», pág. 74—y el español Roca Sastre—«Instituciones de Derecho hipotecario», tomo III, pág. 63—; lo cual prueba que es una verdad innegable en ambos climas jurídicos.

radical del sistema español en este punto—sistema que, al fracasar el anteproyecto, sigue siendo el vigente—, aquel intento legislativo proclamó que «el rango hipotecario tendrá la consideración de valor patrimonial negociable», y admitió, con diversos matices, los «cambios y reservas de rango».

Pero la Ley de reforma de 30 de diciembre de 1944, mucho más modesta, mucho más tímida que el anteproyecto, no introduce innovación alguna en tan interesante materia y deja las cosas exactamente igual que estaban. ¿Qué justificación puede tener este «frenazo» legislativo? ¿Quizás la idea de que la hipoteca del propietario —íntimamente ligada con el sistema de puestos fijos—ha sido poco menos que un fracaso en la propia Alemania? ¡Este parece ser el capital argumento en pro del *statu quo*, y así podemos leer en el preámbulo de la Ley de 30 de diciembre de 1944 lo que sigue: «La hipoteca de propietario no ha sido aceptada. Se juzgó conveniente no apartarse del clásico apotegma *nemini res sua servit* y del tradicional carácter accesorio de nuestra hipoteca. Esta forma de garantía no goza hoy del predicamento que en pasadas fechas obtuvo. Conforme arguyen los mismos tratadistas de los países que le dan acogida, se trata de una modalidad hipotecaria extremadamente compleja que, a una gran discrepancia teórica, ha sumado múltiples dificultades prácticas.»

Pero si es esta la razón fundamental de que permanezca nuestro Derecho positivo inalterado en este extremo—sólo a ella se refiere la exposición de motivos de la nueva Ley—, he de confesar que el argumento no me convence y que hubiera deseado un cambio radical en la legislación española. Hago descansar mi oposición al sistema vigente en este triple apoyo: 1.º No es lo mismo «régimen de puestos fijos» que «hipoteca de propietario». 2.º Cabe la aceptación de aquel régimen sin admitir de un modo explícito este tipo de hipotecas. 3.º Aun suponiendo inconcebible un sistema de puestos fijos sin hipoteca de propietario, creemos que las ventajas de aquél superan en mucho a los inconvenientes de ésta.

1.º No es lo mismo—digo—«régimen de puestos fijos» que «hipoteca de propietario». En efecto; lo primero es todo un sistema de ordenación, de concepción del derecho de hipoteca. La «hipoteca de propietario» es una aplicación particular, un matiz específico,

una consecuencia, si se quiere, de aquel régimen, pero no el régimen mismo.

Lo trillado del tema me libera de un estudio detenido acerca de este sistema o «régimen de puestos fijos» que la técnica hipotecaria contrapone al denominado «sistema de elasticidad». Sólo daré unas rápidas pinceladas—que sirvan de recuerdo más que de explicación—para que no quede truncada mi cadena expositiva.

Siendo la hipoteca un derecho de realización de valor, el poder de su titular se proyecta sobre el valor en cambio de la finca hipotecada, ya sea sobre todo el valor, ya sobre la parcela de valor respectiva. En la primera hipótesis—sistema romano—como cada hipoteca, independientemente de su rango, recae sobre la totalidad del valor del inmueble gravado cuando concurren varias hipotecas en una misma finca, tal concurrencia impone una compresión de las hipotecas entre sí sobre la base del rango. Y así, si contemplamos una segunda hipoteca—que recae exactamente igual que la primera y que las posteriores sobre la totalidad del valor del inmueble—, podemos observar que su expansión natural a todo ese valor se ve comprimida por la existencia de la primera hipoteca, la cual, por tener superior rango, goza de prelación. Se comprende por ello que siendo la existencia de la hipoteca primera la causa de que esté comprimida la segunda, si se extingue esa primera hipoteca, la segunda se vea libre de aquella limitación y, avanzando un puesto, pasa a ocupar el sitio de rango preferente.

En cambio, en la hipótesis segunda—sistema germano—cada hipoteca tiene por objeto su parcela de valor respectiva, y ello la sitúa al margen de todas las vicisitudes porque puedan pasar las hipotecas restantes concurrentes sobre un mismo inmueble. La desaparición de una hipoteca preferente provoca el vacío del lugar que ella ocupaba, pero no repercute en las posteriores, cuyos puestos no avanzan, no se alteran. Con razón este sistema germano es denominado de puestos fijos, o de rango fijo, como dice Ignacio de Casso.

Este es el sistema ; y del sistema salta el Derecho alemán a la hipoteca de propietario. Por lo que, si la esencia del régimen germano consiste en que no avancen las hipotecas posteriores al extinguirse las preferentes, ello se traduce—ya lo hemos dicho—en que el puesto que ocupaba la hipoteca desaparecida queda vacío.

Se produce el mismo fenómeno—se ha repetido en ejemplo ya clásico—que cuando se quita uno de los libros colocados en un estante. Pero, claro está, no era posible dar realidad al principio de inmutabilidad de los puestos si no se llenaba el espacio libre dejado por la hipoteca preferente desaparecida. Ante este problema, la práctica de varias regiones alemanas entendió que el dueño del inmueble adquiría para sí la hipoteca vacante, quedando, por tanto, a su disposición aquel puesto vacío. Y surgió la hipoteca de propietario.

2.º Cabe la aceptación de aquel régimen—el de puestos fijos—sin admitir de un modo explícito este tipo de hipoteca. Me refiero a la hipoteca de propietario designada con tal nombre y concebida como tal hipoteca. Para la defensa de esta tesis basta que hagamos la siguiente reflexión: lo verdaderamente indispensable al sistema de puestos fijos es que el propietario del inmueble gravado *ocupe el espacio que dejó vacío la hipoteca preferente desaparecida, pero no es menester que esa ocupación la haga como titular de un verdadero derecho de hipoteca recayente sobre su propia finca*. Destaco estas palabras porque ellas fijan, a mi modo de ver, la medula de la cuestión. Sin que el propietario llene el puesto que dejó libre la extinguida hipoteca, no hay sistema de puestos fijos; pero es que hacer al dueño titular—sobre su propio inmueble—de la hipoteca desaparecida no es el único medio de lograr aquella finalidad. Nussbaum (1) nos brinda la fórmula certera: «... concebir la hipoteca de propietario como parte formalmente sustantivada e independiente de las facultades implícitas en el dominio, ajustada al tipo de la hipoteca y sujeta—con ciertas restricciones—a sus normas». Yo, siguiendo por ese camino, daría un paso más: suprimiría la sospechosa etiqueta «hipoteca de propietario», repelente para la ideología jurídica española que no concibe más que la hipoteca accesoria y sobre cosa ajena.

¿Se quiere una confirmación casi legislativa de mi punto de vista? Nos la ofrece rotunda el tantas veces citado anteproyecto de reforma de la Ley Hipotecaria. En aquel intento normativo que consagró, según ya vimos, el sistema de puestos fijos—«... sin que la cancelación de los derechos anteriores o su adquisición por

(1) Ob. cit., pág. 77.

el titular de la finca o derecho permita a los posteriores ocupar el puesto libre...»—no se hablaba de la hipoteca de propietario y se vertían estas terminantes palabras: «La constitución de derechos a favor del propio titular no tendrá valor jurídico.»

He aquí lo que el anteproyecto nos ofrecía: admisión del sistema de puestos fijos, repulsa terminante del concepto y de la etiqueta de hipoteca de propietario. Mi tesis de la posible existencia del uno sin el reconocimiento de la otra plenamente confirmada.

3.º Aun suponiendo inconcebible un sistema de puestos fijos sin hipoteca de propietario, creo que las ventajas de aquél superan en mucho a los inconvenientes de ésta. Voy a suponer contra lo que acabo de demostrar, que no puede haber puestos fijos sin hipoteca de propietario en sentido estricto, es decir, sin hacer al dueño del inmueble gravado titular de una verdadera hipoteca que recaerá sobre su propia finca y que vendrá a ocupar el puesto que dejó vacío la hipoteca extinguida. Pues bien; aun admitido esto, me pronuncio resueltamente en favor del sistema de puestos fijos. Es verdad que choca con la concepción española de la hipoteca —derecho accesorio de una obligación principal y recayente sobre cosa ajena—, esta extraña hipoteca de propietario, sin crédito a garantizar y constituida sobre cosa propia, pero no es menos exacto que el injusto avance de rango de los gravámenes posteriores al extinguirse el preferente va contra la ética y la equidad porque produce un enriquecimiento injusto—*inmotivado*—en beneficio de esos titulares de derechos de inferior rango. Admitir la hipoteca de propietario es algo contrario a la técnica jurídica española; pero mantener el sistema elástico de corrimiento, de avance automático de los puestos ocupados por hipotecas posteriores al extinguirse la preferente, está en abierta pugna con la justicia y con la equidad. Y, francamente, en la lucha entre la justicia y la técnica es ésta, sin duda de ninguna clase, la que debe salir derrotada.

Lo injusto del sistema elástico o de avance automático fué puesto de relieve magistralmente por la exposición de motivos del Código civil alemán. «La seguridad—decía aquel preámbulo—que a cada acreedor ofrece una finca gravada con varias hipotecas depende principalmente del lugar de su hipoteca; al constituirse las segundas y posteriores, las condiciones del gravamen se determi-

nan con sujeción al supuesto de que el acreedor sólo obtiene la escasa seguridad correspondiente a la categoría de su hipoteca. Si la segunda, al extinguirse la primera, asciende a puesto mejor, esta ventaja del acreedor respectivo no se tiene en cuenta al constituir la hipoteca. Esto así, al extinguirse una primera hipoteca, el propietario de la finca no podría nuevamente recurrir al crédito en las mismas condiciones en que lo hizo para la primera hipoteca, sino en las desfavorables de las hipotecas ulteriores, con lo cual, al adelantarse una segunda hipoteca se le causaría un perjuicio. Es equitativo garantizar la posibilidad de emplear en un nuevo acreedor la seguridad que ofrecía al primero su hipoteca, lo cual se logra manteniendo ésta a favor del propietario.»

Estos argumentos—brillantes e irrefutables—no están hechos a la medida del pueblo germano exclusivamente; no tienen su apoyo en verdades relativas, ligadas de modo más o menos directo con una geografía, o una raza, o una idiosincrasia determinadas. El irrefutable alegato contenido en el preámbulo del Código civil alemán resuena con acento incontestable en todas las latitudes porque descansa en una idea permanente y universal: en la idea de la justicia. Sencillamente, en Alemania, y en España, y en todos los confines, el sistema de puestos fijos es justo, y el de elasticidad, en cuanto enriquece inmotivadamente a los titulares de derechos que avanzan, es injusto.

Y ante esta realidad innegable—no encuentro argumentos que puedan convencerme de lo contrario—, ¿qué importancia puede tener la técnica sobre todo en un país como el nuestro en el que andan tan poco sobrados de ella los textos positivos?

Pero es que hay más (y conste que todavía estoy razonando sobre la base de que no existe otro medio viable para dar realidad al sistema de puestos fijos que la admisión de la figura jurídica «hipoteca de propietario» *stricto sensu*): está muy bien—discurro ahora por el cauce de la técnica jurídica—la repulsa española hacia esa hipoteca que ni es accesoria ni es *jus in re alienum*. El principio *nemini res sua servit* y el que proclama la accesoriedad de la hipoteca (artículos 1.857, número primero, y 1.876 del Código civil y 105 de la Ley Hipotecaria) son muy dignos, sin duda, de ser tenidos en cuenta. Pero no debe desdeñarse aquel otro—verdadero principio general del Derecho, sancionado, resueltamente por la

jurisprudencia, y al que podemos elevarnos por vía de generalización de los dispersos y fragmentarios preceptos contenidos en el Código civil—según el cual «nadie puede enriquecerse torticeramente en daño de otro». Y es a todas luces indudable que, en ese automático ascenso de rango de las hipotecas posteriores al quedar la finca libre de la hipoteca preferente, se produce un enriquecimiento injusto—sin causa—en beneficio de los titulares de esos gravámenes que avanzan a expensas del propietario del inmueble gravado. «El sistema de elasticidad o de compresión prelativa conduce—escribe Roca Sastre (1)—a ciertos casos de verdadera injusticia, de enriquecimiento sin causa, de perjuicio absurdo. Atribuye un beneficio inmerecido al segundo acreedor hipotecario que automáticamente avanza sin esfuerzo alguno y ocasiona un daño injustificado al propietario gravado que, habiendo eliminado un acreedor en primera hipoteca, no consigue salvar el puesto registral correspondiente.»

Ahora bien; incurriría en grave error quien creyese que nos encontramos frente a un caso rigurosamente técnico de «enriquecimiento injusto», de aquellos a los que pone remedio el Derecho positivo concediendo al que inmotivadamente se empobrece una acción personal de restitución—la *condictio*—esgrimible frente al que se ha enriquecido «sin causa». Es absurdo, en efecto, imaginarse al propietario de la finca accionando con una *condictio* contra los acreedores posteriores que han ascendido de rango. No; para que pueda hablarse con estricto tecnicismo de «enriquecimiento injusto», para que sea procedente la actuación de todo el sistema ofensivo que el ordenamiento de Derecho pone en mano del empobrecido, con el fin de que éste restablezca el equilibrio patrimonial injustamente roto, hace falta la concurrencia de una serie de requisitos, alguno de los cuales no se da en la hipótesis de avance automático de puestos, característica del sistema de elasticidad. Hay, sí, en este sistema un enriquecimiento de los acreedores hipotecarios que avanzan, correlativo al empobrecimiento del propietario que no salva el puesto registral vacante al extinguirse la hipoteca preferente, y estos enriquecimiento y empobrecimiento correlativos son notoriamente injustos. Hasta aquí vamos discurriendo por

(1) «Instituciones de Derecho hipotecario», tomo III, pág. 63.

el cauce preciso del típico enriquecimiento sin causa. Pero a partir de este punto surge la divergencia. La figura técnica del enriquecimiento supone un acto injusto, sí, pero injusto en su entraña, pudiéramos decir, y no «por fuera». Externamente el acto que produce el enriquecimiento injusto está plenamente conforme con el Derecho objetivo. Es más, precisamente por esta conformidad, se produce el desplazamiento patrimonial al que trata de neutralizar la acción de restitución. El que, por ejemplo, creyéndose deudor, paga lo que no debe se ajusta externamente a lo sancionado por la norma jurídica sobre el pago; por esta concordancia externa entre la norma y el hecho se producen, en principio, los efectos jurídicos del desplazamiento patrimonial de la cosa debida, característicos del pago efectivo; pero como es injusto—sin causa—el enriquecimiento del falso acreedor—la injusticia está, nótese bien, no en las consecuencias del pago, sino en las de haber pagado lo que no se debe—, el mismo Derecho objetivo, a quien ha de imputarse aquel despojo—que es lógico y natural—concede al despojado una acción con la que éste consigue la restitución, el desplazamiento de valor en sentido inverso.

Nos hallamos, pues, en el caso clínico de enriquecimiento sin causa frente a una norma jurídica *justa* y ante un acto *irregular* que armoniza sólo externamente con aquella norma. A consecuencia de esta concordancia exterior, el Derecho objetivo es víctima, pudiéramos decir, de un engaño, y sanciona como bueno lo que no lo es, lo que no tiene causa. Ello produce la injusticia de un enriquecimiento sin causa, al que pone remedio el mismo Derecho objetivo por medio de la acción restitutoria otorgada al injustamente empobrecido.

En cambio, en el sistema de elasticidad para la ordenación de las hipotecas, la injusticia está en la norma jurídica misma. No es que el sistema sea justo y que, en un caso concreto de concordancia superficial con la norma, se produzca la injusticia. No; ese avance inmotivado de las hipotecas posteriores al extinguirse la preferente—acoplado en lo externo y en lo interno a la absurda norma jurídica que lo sanciona—es injusto en sí porque mana directamente de una regla de Derecho ausente de justicia y de equidad.

Se impone—se imponía a los reformadores del 44—el abandono

total de este irritante sistema de elasticidad o de compresión prelativa, ya que, frente a los argumentos que he dejado sentados, nada deben valer escrúpulos ni escollos técnicos, que, por otra parte, pueden sortearse—según queda dicho—con relativa facilidad.

Más todavía: en el Derecho español—el abiertamente opuesto a la hipoteca no accesoria o no recayente sobre cosa ajena—pueden encontrarse «determinados supuestos excepcionales en los cuales respira—escribe Roca Sastre (1)—la figura de hipoteca de propietario». Y el gran hipotecario cita a continuación y *ad exemplum* los siguientes:

1.<sup>o</sup> Hipoteca constituida en garantía de títulos a la orden o al portador—a favor de los tenedores de las obligaciones—mientras dichos títulos se encuentren en poder del propietario hipotecante.

2.<sup>o</sup> Crédito hipotecario heredado por el dueño de la finca, o finca heredada por el titular del crédito, siempre que la aceptación de una y otra herencia tenga lugar a beneficio de inventario.

3.<sup>o</sup> Finca hipotecada adquirida por el acreedor a título de herencia sujeta a fideicomiso.

4.<sup>o</sup> Acreedor hipotecario que compra con pacto de retro la finca hipotecada, estipulándose que hasta que caduque el derecho de retracto no se cancelará la hipoteca.

Si pues existen en nuestro Derecho casos más o menos esporádicos de hipoteca de propietario, sin que por ello se escandalice la técnica española, ¿por qué no instaurar «en serio» el sistema de puestos fijos sin dar en él carta de naturaleza—que no hace falta—a la hipoteca de propietario en sentido estricto? ¿Por qué no hacer llegar a puerto legislativo la nave del anteproyecto con su valioso cargamento de técnica depurada y doctrina progresiva?

LUIS BOLLAIN.  
Notario.

(1) Ob. cit., tomo III, pág. 70.