

**ACERCA DE LA PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE ABOLORIO
DE UN INMUEBLE POR SU INGRESO EN EL PATRIMONIO
CONSORCIAL DE UN CÓNYUGE PARIENTE Y UN CÓNYUGE
NO PARIENTE, Y OTRAS CUESTIONES RELATIVAS AL
DERECHO DE ABOLORIO**

Aurora LÓPEZ AZCONA
*Profesora Contratada Doctora de Derecho civil.
Acreditada como Titular de Universidad.
Universidad de Zaragoza*

EL CASO PRÁCTICO

En 1966 Juan adquirió por herencia $1/6$ de una finca de su abolorio, mientras que los $5/6$ restantes fueron comprados para el consorcio conyugal que integraba con su cónyuge Pilar, ajena a la familia de procedencia de los bienes.

Fallecido Juan en 1992 y disuelto el consorcio conyugal, en la subsiguiente liquidación se adjudicó a su viuda la mitad indivisa de las $5/6$ partes consorciales y a los cuatro hijos del matrimonio (Luisa, Carlos, Juan y Antonio) la otra mitad de las $5/6$ partes consorciales más la $1/6$ parte titularidad exclusiva de su padre. De este modo, $5/12$ se atribuyeron en propiedad exclusiva a Pilar y $7/12$ en propiedad a Luisa, Carlos, Juan y Antonio.

Fallecida Pilar en 2003, sus cuatro hijos heredaron los $5/12$ de su propiedad. De este modo, la finca pasó a pertenecerles íntegramente en régimen de pro indiviso.

En 2004, Luisa, Carlos, Juan y Antonio venden la finca en su totalidad a tres personas ajenas a la familia. Frente a dicha venta, Miguel, primo hermano de los vendedores, ejercita el derecho de abolorio.

COMENTARIO DEL CASO

El caso narrado (me he limitado a cambiar los nombres de las partes intervinientes) trae causa de la SJPI núm. dos de Teruel de 19 de julio de 2011, contra la que se interpuso sendos recursos de apelación y casación que dieron lugar a las SAP de Teruel de 6 de marzo de 2011 y a la STSJ de Aragón de 5 de febrero de 2012. En todas las instancias fue denegado el derecho de abolorio, por entender que el bien que constituía su objeto había perdido su condición de abolorio por su ingreso en el patrimonio consorcial titularidad de un matrimonio integrado por su cónyuge pariente y cónyuge no pariente. Al hilo de su lectura son varias las cuestiones que se me plantean.

1. ¿PIERDE UN BIEN SU CONDICIÓN DE ABOLORIO CUANDO INGRESA EN EL PATRIMONIO CONSORCIAL, TITULARIDAD DE UN CÓNYUGE PARIENTE Y DE UN CÓNYUGE NO PARIENTE?

La primera cuestión a resolver es la relativa a la pérdida (o no) de la condición familiar de un bien cuando ingresa en el patrimonio consorcial cuya titularidad corresponde a un cónyuge miembro de la familia de donde proviene aquél y a un cónyuge ajeno a la misma. La cuestión se plantea en el presente caso desde el momento en que el padre de los vendedores y miembro de la familia de procedencia de la finca heredó 1/6 de la misma, mientras los 5/6 restantes fueron comprados para el consorcio conyugal que integraba con su esposa, extraña a la familia.

A este respecto resulta obvio que, tanto bajo el régimen del Apéndice foral de 1925 –texto vigente cuando se verificó la venta al consorcio conyugal– como en la actualidad, la 1/6 parte del inmueble mantuvo su condición de abolorio, en cuanto privativa del cónyuge pariente por la línea de procedencia del bien [vid. art. 48.1 Apéndice *a sensu contrario*, art. 38.1 Comp., art. 29.c) Ley de régimen económico matrimonial y viudedad, y art. 211.c) CDEFA].

Mayores dudas se suscitan, sin embargo, respecto de los 5/6 del inmueble comprados para el consorcio conyugal, ya que el Apéndice, así como la legislación posterior les atribuyen la condición de comunes [vid. art. 48.1 Apéndice, art. 37.1 Comp., art. 28.2.c) Ley de régimen económico matrimonial y viudedad, y art. 210.2.c) CDEFA].

De este modo, y como ya afirmé en su momento (*El derecho de abolorio*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2007, pp. 544-545), la cuestión se planteaba en los siguientes términos: ¿ha de considerarse extraña a la familia de donde procede el inmueble el consorcio conyugal constituido por un pariente y un extraño? Si la respuesta era afirmativa, el bien sería susceptible de derecho de abolorio en esa venta a la comunidad conyugal; si bien, una vez integrado en la misma, perdería la condición de abolorio, dejando de estar sujeto al derecho de abolorio en una futura venta o dación en pago. Si, por el contrario, se interpretaba que no había habido transmisión a un extraño, habría que declarar la improcedencia

del derecho de abolorio en esa venta al consorcio conyugal, pero lógicamente el bien vendido mantendría su condición familiar y, por ende, estaría sujeto al derecho de abolorio en una futura transmisión.

Carente este concreto problema de solución normativa hasta la Ley de régimen económico matrimonial y viudedad de 2003, los órganos judiciales, en las dos únicas ocasiones que abordaron directamente esta cuestión (SAT de Zaragoza de 20 de mayo de 1954 y SJPI núm. uno de Calatayud de 14 de noviembre de 1994), defendieron la permanencia de los bienes en su familia de origen aun siendo vendidos a un matrimonio integrado por pariente y extraño para su comunidad conyugal, con la consiguiente denegación del derecho de abolorio.

En concreto, para la SAT de Zaragoza de 20 de mayo de 1954 el derecho no podía prosperar, porque los elementos patrimoniales objeto del derecho, bienes comunes, pertenecían en su mitad indivisa al cónyuge pariente y, en el supuesto de disolución de la comunidad conyugal, serán adjudicados a éste o a sus herederos, conservando, en consecuencia, la condición de bienes de abolorio; afirmación esta a todas luces inexacta. La Audiencia hizo, asimismo, una serie de reflexiones acerca del parentesco –que pareció interpretar en sentido amplio comprensivo del parentesco por afinidad– y de la finalidad familiar del derecho.

Con menor desarrollo argumentativo, la SJPI núm. uno de Calatayud de 14 noviembre 1994 desestimó la pretensión de abolorio, entendiendo que la finca retraída no se integró en un patrimonio extraño, ya que uno de los miembros del consorcio conyugal pertenecía a la línea familiar de donde proviene aquélla.

Con todo, la línea jurisprudencial precitada no fue unánime, toda vez que la SAP de Huesca de 12 de noviembre de 1994 no pareció compartir el criterio favorable a la conservación de la condición familiar de los bienes en un supuesto similar, al afirmar que la finca recobrada por carta de gracia por el padre del vendedor «no pasó a formar parte del patrimonio conyugal, siguió perteneciendo privativamente al marido al que pertenecía por herencia de sus padres y por ello no perdió su condición de finca de abolorio». De la declaración de este Tribunal no es difícil colegir *a sensu contrario* que el inmueble adquirido a título de venta o dación en pago para el consorcio conyugal sale de su familia de origen, siendo admisible, por consiguiente, el ejercicio del derecho de abolorio en dicha transmisión.

Este planteamiento jurisprudencial minoritario fue compartido por la doctrina, toda vez que los autores que tuvieron la oportunidad de pronunciarse sobre el particular, tanto bajo la vigencia del Apéndice como de la Compilación sostuvieron unánimemente la pérdida de la condición familiar de los bienes, con diferente aparato argumentativo.

Así, J. M. BELLED HEREDIA («La sucesión intestada en el Derecho aragonés», *RCDI*, núm. 465, 1968, p. 493) pone el ejemplo de un padre que vende una finca a un hijo que está soltero y otra finca a otro hijo que está casado. Si posteriormente el hijo soltero vende esa finca, sus parientes pueden ejercitar el derecho de abolorio, no así si la vende el casado «porque la finca se ha destroncalizado, no la ha adquirido él, la ha adquirido la sociedad conyugal, ha perdido ya el carácter troncal».

Para L. BERMÚDEZ ACERO («Retracto de abolorio en Aragón», *ADA*, t. X, 1959-1960, p. 250) el derecho de abolorio debe prosperar en la venta de bienes de abolorio efectuada por un suegro a favor de su yerno constante el matrimonio con la hija de aquél, «porque tienen la condición de *comunales* y el marido puede disponer libremente de ellos y sacarlos de la familia al amparo de lo dispuesto en el art. 49 de dicho Apéndice. Mas aunque así fuese, al disolverse la sociedad conyugal, por lo menos en su mitad, pertenecerían al marido, a sus herederos, si es que no había descendientes y entrarían por el cauce de una rama distinta de la troncal, burlando así las acciones de retracto, que pudieran corresponder a los consanguíneos legítimos de aquella de donde procedían».

En términos similares a los de BERMÚDEZ ACERO se expresa J. L. MERINO HERNÁNDEZ (*El derecho de abolorio*, Institución «Fernando El Católico», Zaragoza, 1980, p. 56), al afirmar que el consorcio conyugal «se trata más bien de una especie de comunidad en mano común (germánica) de la que surge al exterior un titular único –el marido– con una especie de expectativa en favor del otro partícipe –la mujer–».

En fechas más recientes, J. A. SERRANO GARCÍA (*Troncalidad y comunidad conyugal aragonesa*, Centro de Estudios Registrales de Aragón, Madrid, 2000, pp. 85 y 102) afirma tajantemente que los bienes salen de la familia de origen cuando adquieren la condición de consorciales, dejando de ser bienes de abolorio.

Por mi parte, y como afirmé en su momento (*El derecho de abolorio*, cit., p. 545), independientemente de que la gestión del consorcio conyugal corresponda a uno o ambos cónyuges (argumento éste en el que inciden tanto BERMÚDEZ como MERINO y que emplea, asimismo, la STSJ de Aragón de 5 de octubre de 2012 en relación con el caso aquí planteado), conviene no olvidar que dicha comunidad constituye una masa patrimonial con entidad propia independiente de los patrimonios privativos de cada cónyuge y, por consiguiente, ajena a la familia de uno y otro cónyuge (argumento que, por cierto, reproduce fielmente la sentencia dictada en apelación en el caso que aquí se comenta: SAP de Teruel de 6 de marzo de 2012). Por ello, a mi juicio, parecía más acertado defender la salida de los bienes de la familia en este supuesto.

En cualquier caso, este supuesto ha encontrado solución hace unos años en la Ley 2/2003 de régimen económico matrimonial y viudedad en el sentido propugnado por la doctrina, así como por la última de las sentencias reseñadas (SAP de Huesca de 12 de noviembre de 1994), a cuyo criterio, como he indicado, me adhiero plenamente. En efecto, en el art. 34 de la precitada norma (actual art. 216 CDFA) podía leerse que, cuando un bien procedente de la familia de uno de los cónyuges ingrese en el patrimonio común en virtud de cualquier título, habrá de entenderse que tal bien ha salido de la familia de origen. Por consiguiente, aun cuando, una vez disuelto el consorcio conyugal, dicho bien le sea adjudicado al cónyuge pariente en virtud del derecho de atribución preferente del art. 85.2.a) [actual 267.2.a) CDFA] y éste lo enajene a un extraño, en esta enajenación resultará inviable el derecho de abolorio, toda vez que, aunque dicho bien ha vuelto a entrar en su familia de origen, no cumplirá el requisito de permanencia en la misma durante las dos generaciones inmediatamente anteriores a la del disponente.

Dicho lo anterior, considero que en el caso aquí planteado, pese a no resultar aplicable la Ley 2/2003 de régimen económico matrimonial y viudedad, puede defenderse la salida de la familia y la consiguiente pérdida de la condición de abolorio de los 5/6 de la finca comprados para el consorcio conyugal integrado por un cónyuge pariente de la línea de procedencia y un cónyuge no pariente. Y ello, desde el mismo instante en que se efectuó la compraventa a favor del consorcio (12 de diciembre de 1966), toda vez que en ese momento se integró una masa patrimonial independiente de los patrimonios privativos de cada cónyuge y, por consiguiente, ajena a la familia del cónyuge pariente. Me permito discrepar así de la argumentación empleada por la STSJ de Aragón de 5 de octubre de 2012, que pospone la pérdida de la condición familiar a la reforma de la Compilación operada en virtud de la Ley 3/1985 a fin de adecuarla a la CE de 1978, y en particular, de sus arts. 48 a 51 relativos a la gestión del consorcio conyugal, momento «en que las facultades de administración y disposición sobre el bien dejaron de ser exclusivas del cónyuge de cuya línea familiar procedía la titularidad del bien» para atribuirse a ambos cónyuges.

Obviamente, una vez acaecido el fallecimiento del cónyuge pariente en 1992 y disuelto el consorcio conyugal, la adjudicación en propiedad exclusiva a la cónyuge no pariente de la mitad de esos 5/6 consorciales (esto es, 5/12) en fase de liquidación de la comunidad consorcial no hizo sino confirmar su salida de la familia de procedencia, como así se pone de relieve en la STSJ de Aragón de 5 de octubre de 2012.

Por tanto, y en definitiva, la finca vendida sólo mantiene su condición de abolorio en 1/6 parte, sin que resulte viable el derecho de abolorio sobre la totalidad de la misma. Así lo entiende, igualmente, la STSJ de Aragón de 5 de octubre de 2012 que, frente a la pretensión del retrayente de que se declare el mantenimiento de la condición troncal del bien cuando una cuota indivisa sea familiar, argumenta lo que sigue: «...no basta con la pertenencia de una cuota indivisa de la propiedad a un familiar del futuro titular del derecho de abolorio para que se mantenga sobre todo el bien la expectativa del posible derecho de abolorio».

2. ¿ES VIABLE EL EJERCICIO DEL DERECHO DE ABOLORIO SOBRE CUOTAS INDIVISAS DE BIENES DE ABOLORIO?

Habiendo perdido en su práctica totalidad la condición de abolorio la finca objeto de litigio, queda por pronunciarse acerca de la prosperabilidad del derecho de abolorio respecto de la única cuota indivisa (1/6) que mantuvo, no obstante, el carácter familiar.

La cuestión se revela compleja, habida cuenta que en el momento en que tuvo lugar la enajenación originadora del derecho de abolorio (a principios de 2010) todavía no había sido aprobada la Ley 8/2010 de Derecho civil patrimonial, que en su art. 56 sí admitió esta posibilidad en los términos que se verán más adelante.

Con todo, el problema dista de ser novedoso, puesto que ya se había planteado en varias ocasiones en la práctica, tanto bajo la vigencia del Apéndice foral de 1925 como de la Compilación de 1967, habiendo dado lugar a una consolidada jurisprudencia al respecto. En concreto, los órganos judiciales (STS de 17 de febrero de 1954 y SSAT de Zaragoza de 9 de julio de 1880 y de 1 de diciembre de 1947) habían coincidido en declarar la imposibilidad de extender el derecho de abolorio a toda una finca parcialmente de abolorio, como es el caso que aquí se examina. Respecto de la facultad de ejercitar el derecho de abolorio sobre las cuotas familiares, los órganos judiciales (STS de 17 de febrero de 1954, SSAT de Zaragoza de 7 de diciembre de 1955 y de 11 de mayo de 1959 y SJPI núm. uno de Calatayud de 14 de noviembre de 1994) atendían mayoritariamente a dos criterios decisivos, estrechamente vinculados entre sí: la naturaleza divisible (o no) del inmueble, y la dificultad de imponer un régimen de comunidad contra la voluntad de los afectados. De este modo, si el inmueble objeto del derecho de abolorio era divisible no se derivaría forzosamente una situación de comunidad de bienes y, por ello, sería admisible el ejercicio del mismo.

Por mi parte, ya en los trabajos preparatorios de la Ley de Derecho civil patrimonial (*Memoria del texto articulado del proyecto de Ley de actualización del Derecho civil de Aragón en materia de derecho de abolorio y contratos de ganadería*, 2007, inédita, pp. 65-66) mantuve que, en principio, no había inconveniente alguno en admitir el ejercicio del derecho de abolorio sobre cuotas indivisas –lógicamente familiares–. Ahora bien, coincidí con la jurisprudencia en la imposibilidad de imponer un régimen de comunidad contra la voluntad de los sujetos afectados. Y es que, a mi juicio, la viabilidad del derecho de abolorio sobre cuotas familiares, de ser admitida, había de restringirse al supuesto de que se enajenase no la totalidad del inmueble, sino una o varias porciones indivisas, ya que en este caso su inadmisibilidad no evitaría el nacimiento de una comunidad de bienes entre el transmitente y el adquirente; y ello prescindiendo del carácter divisible o indivisible del inmueble, discrepando así parcialmente del criterio mayoritario de los órganos judiciales aragoneses.

Esta propuesta que me permití hacer *de lege ferenda*, es la que finalmente ha prosperado en el plano normativo, toda vez que la Ley de Derecho civil patrimonial dispuso en su art. 56 (actual art. 592 CDFA) lo que sigue:

- «1. El derecho de abolorio es susceptible de ejercicio en la enajenación de cuota indivisa de bienes de abolorio.
2. Si se enajena un inmueble en su totalidad, no cabe ejercitar el derecho de abolorio sobre una cuota indivisa del mismo.»

Esto es, el legislador aragonés ha resuelto la cuestión planteada en sentido favorable al derecho de abolorio, siempre que se enajene, no la totalidad del inmueble, sino una o varias porciones indivisas –lógicamente familiares–. Por el contrario, en caso de enajenarse la totalidad del inmueble, habrá de ejercitarse el derecho sobre todo él.

Por todo lo cual, entiendo que en el caso planteado difícilmente puede defenderse la viabilidad del derecho de abolorio sobre la única cuota indivisa que

mantiene la condición de abolorio. Y es que de sostener lo contrario, hubiese resultado una comunidad de bienes entre el retrayente y los compradores, difícilmente sostenible. Comparto así el criterio de la STSJ de Aragón de 5 de febrero de 2012 que llegó a idéntica solución denegatoria, por «ser inconveniente al criterio general del Ordenamiento jurídico establecer la comunidad ordinaria que resultaría caso de estimarse tal petición». Discrepo, no obstante, del otro argumento que esgrime la referida sentencia para llegar a dicho fallo desestimatorio, a saber: que el ejercicio sobre una cuota es contrario a la finalidad del derecho, por considerarlo demasiado restrictivo y ajeno a los designios del legislador, que, como sabemos, ha suprimido la facultad moderadora que el antiguo artículo 149.2 Comp. atribuía a los órganos judiciales.

3. ¿PUEDE EL RETRAYENTE CONSIGNAR EL PRECIO MEDIANTE AVAL BANCARIO?

La respuesta es afirmativa, incluso antes de la entrada en vigor de la Ley de Derecho civil patrimonial, donde se ha admitido expresamente esta posibilidad en el artículo 59.1, precepto que se corresponde con el actual artículo 595.1 CDFR.

Efectivamente, cuando en 2004 tiene lugar la enajenación que origina el derecho de abolorio que aquí se comenta, ya existía una consolidada jurisprudencia tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, favorable a admitir la validez de la consignación requerida por la legislación procesal civil en materia de retractos legales (antiguo art. 1618.2º LEC de 1881 y actual art. 266.3º LEC de 2000) cuando se efectuase mediante aval bancario. La primera sentencia que se pronunció en este sentido fue la STS de 15 de abril de 1998, a la que siguió dos meses después la STC 145/1998, de 30 de junio. Con posterioridad, esta línea jurisprudencial se ha visto confirmada por varias sentencias del Tribunal Supremo (de 3 de abril de 2001, de 17 de mayo de 2002 y de 14 de mayo de 2004); e, igualmente, por una nueva sentencia del Tribunal Constitucional, la STC 189/2000, de 10 de julio. En la base del razonamiento empleado por ambos Tribunales subyace la consideración de la consignación del precio como un requisito de orden procesal con una función meramente garantista del futuro reembolso en caso de prosperar la demanda de retracto, lo que justifica una interpretación no excesivamente formalista de la normativa aplicable en aras de la tutela judicial efectiva.

Pueden reproducirse en este sentido las siguientes afirmaciones vertidas por la STC 145/1989, de 30 de junio, en sus FJ 4º y 6º, respectivamente:

«... la finalidad perseguida con el requisito que se establece en el art. 1.618.2º LEC estriba en garantizar la seriedad de la demanda y asegurar al demandado que, si recae sentencia estimatoria, será reembolsado de las cantidades que señala el art. 1.518 del Código Civil. Finalidad que justifica la exigencia de la norma procesal y debe, en consecuencia, considerarse limitación constitucional legítima del derecho a la tutela judicial efectiva.

El medio sustitutivo, de otro lado, en que consiste el aval bancario ofrecido por el demandante, como instrumento de garantía de usual aceptación en el tráfico

jurídico por sus características de solvencia, hace que la finalidad garantizadora que inspira el precepto en que se funda la exigencia legal (art. 1.618.2º LEC), se cumpla del mismo o semejante modo con la prestación del aval bancario.»

Junto a la argumentación referida, la STS de 15 de abril de 1998 invoca en pro de la admisión del aval bancario como medio consignatorio en los procesos de retracto el criterio interpretativo de la realidad social del artículo 3.1 Cc:

«...no cabe ignorar que hoy el aval bancario constituye un instrumento ordinario de garantía de pago de la cantidad asegurada en los espacios económicos y se utiliza, y es admitido, para el cumplimiento de cualesquiera clase de obligaciones, incluso para las de naturaleza personal, como la *atañente* a evitar la prisión provisional en los procesos penales, debido a que, si tiene lugar el hecho generador del pago, el Banco avalista protege la realidad de la prestación, lo que supone el cumplimiento del objetivo de garantía en términos equivalentes al dinero o al talón conformado.

Por demás, ocurre que la entrega de papel moneda en la negociación dineraria moderna, y, por tanto, en la realidad social, ha devenido en ejercicio obsoleto por su infrecuencia, al menos si las operaciones son de cierta transcendencia, y se sustituye por modernos métodos de pago o de intercambio de valores; igualmente, a veces sucede que muchas personas con patrimonio suficiente para hacer frente a depósitos o consignaciones requeridos por ley carecen momentáneamente de dinero efectivo y precisan de algún tiempo para lograr numerario a esos fines, con la dificultad de su pronta obtención cuando la prestación deba verificarse en plazo determinado, y una de las respuestas para la solución del problema, acaso la más operativa, viene dada por el aval bancario....

La argumentación aquí facilitada se define por la sustitución de la posición hasta ahora mantenida en la Sala Primera del Tribunal Supremo en esta materia, por otra permisiva de la consignación del precio en el retracto mediante aval bancario, de conformidad, aparte de lo explicado en los razonamientos precedentes, con lo establecido en el artículo 3.1 del Código Civil.»

En lo que aquí interesa, esta jurisprudencia ha sido acogida por los órganos judiciales aragoneses respecto del derecho de abolitorio, pudiendo citarse a título de ejemplo la SJPI núm. dos de Zaragoza de 31 de enero de 2007 (reseñada en la *RDCA*, XV, 2009, p. 717, núm. 53).

Es más, esta doctrina ha tenido reflejo normativo en la Ley de Derecho civil patrimonial, toda vez que durante su tramitación parlamentaria se incorporó a su artículo 59.1 la previsión (fruto de una enmienda del Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista aprobada en fase de Ponencia) referente a que la consignación del precio podrá realizarse no sólo en metálico, sino también mediante un medio de garantía como es el aval cambiario o el cheque conformado. Este precepto actualmente se corresponde con el artículo 595.1 CDFa.

Por tanto, si nos atenemos a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo en materia de retractos legales que, por añadidura, siguen los órganos judiciales aragoneses en materia de derecho de abolitorio, así como a la propia opción del legislador aragonés al dotar de un nuevo régimen jurídico

a esta institución, cabe afirmar que en el caso comentado la consignación fue válidamente efectuada por el retrayente.

4. ¿CUÁL ES LA SUERTE DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR LOS COMPRADORES?

La última cuestión planteada tiene que ver con las condiciones en que adquiere el retrayente la propiedad del bien, en caso de prosperar el derecho de abolorio.

Esta cuestión se encuentra resuelta expresamente en el art. 1521 Cc –aplicable supletoriamente en Aragón hasta la entrada en vigor de la Ley de Derecho civil patrimonial– y ahora en el artículo 595 CDFR, de acuerdo con los cuales el ejercicio del derecho de abolorio conlleva la adquisición del inmueble en las mismas condiciones en que se encontraba en el momento de la enajenación. De ello resulta, como afirmé en su momento (*El derecho de abolorio*, cit., pp. 819-820) que el ejercitante sólo estará obligado a soportar las cargas o gravámenes constituidos sobre el bien antes de consumarse el contrato transmisivo que genera la preferencia adquisitiva, pero no los que imponga posteriormente el adquirente. En efecto, el retrayente quedará afectado por los derechos reales limitados y, en general, los gravámenes que se hayan constituido sobre la cosa con anterioridad al momento señalado, de tal manera que sus titulares tendrán frente a él todas las acciones derivadas de los mismos. Por el contrario, y como consecuencia lógica de la eficacia del derecho de abolorio frente a terceros, aun cuando hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos *ex art. 37.3º LH*, aquellos gravámenes que haya constituido el adquirente tras la enajenación quedarán extinguidos como consecuencia del ejercicio del derecho de abolorio.

Por consiguiente, entiendo que en el presente caso puede defenderse la extinción de la hipoteca que han constituido los compradores, como consecuencia del ejercicio del derecho de abolorio, siempre que el retrayente lo haya solicitado judicialmente en virtud del principio dispositivo que rige los procesos civiles, y demande a sus respectivos titulares (de acuerdo con la jurisprudencia: entre otras, SSTs de 9 de marzo de 1999, de 27 de julio de 2006, de 9 de septiembre de 2008 y 26 de septiembre de 2011). Adicionalmente, será cancelada su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, con base en la importante Resolución de la DGRN de 8 de mayo de 1959.