

## **Cancelaciones que establecen la Ley y el Reglamento hipotecario**

Parecía natural que el título I de la Ley Hipotecaria que se nombra «Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción», nos dijera en su artículo primero que el Registro tiene también por objeto la cancelación de los actos y contratos ya inscritos relativos al dominio y demás derechos reales ; pero sólo se refiere el artículo «a la inscripción o anotación de dichos actos». Pero como en el artículo 76 afirma que la inscripción se extingue en cuanto a tercero por su «cancelación», y sabemos que los asientos del Registro se cancelan o extinguen por otros de igual naturaleza que el cancelado, forzosamente hemos de suponer que la palabra «inscripción» se emplea en el artículo en su sentido lato, o sea, que comprende toda clase de asientos, y por ende los de «cancelación», ya que una inscripción se ha de extinguir por otra inscripción de cancelación, como igualmente comprendería a la anotación de no mencionarla de una manera expresa. Una inscripción no puede cancelarse por una anotación ni por una nota marginal, aunque en otros tiempos podía hacerse en esta última forma. Pero esa omisión se subsana en parte en el número 2.<sup>º</sup> del artículo 2.<sup>º</sup> de la Ley, ya que según él en el Registro se «inscribirán» los títulos en que «se extingan derechos», surgiendo así, corroborando lo expuesto, la afirmación de que el asiento que extinga la inscripción que contiene derechos, ha de ser uno de cancelación. Lo que no nos explicamos es este olvido de la palabra «cancelación» en los primeros pasos de la Ley, cuando tanto se había de emplear después ; omisión que

apuntamos sin comentarios, ya que el comentar no es objeto de este trabajo, y es, además, superior a nuestras posibilidades.

Y dicho esto, vamos a hacer la excursión por la Ley y Reglamento hipotecario en busca de cancelaciones ordenadas

1. Las personas designadas en la letra *a*), del párrafo 5.<sup>o</sup>, del artículo 15, pueden asignar una cantidad cierta para pago de las legítimas, quedando solidariamente sujetos para la efectividad de ellas todos los bienes de la herencia durante cierto plazo; pero si dentro de los cinco años siguientes a su constancia en el Registro de la Propiedad, los legitimarios no hubieran impugnado por insuficiente tal asignación, transcurrido que sea este plazo, podrá cancelarse dicha mención solidaria siempre que el heredero justifique haber depositado en el Banco o Caja oficial, la suma bastante a las resultas del pago de las legítimas en la cantidad asignada y de sus intereses de cinco años al tipo legal. (Artículo 15, párrafo 5.<sup>o</sup>, número 2.<sup>o</sup> de la letra *b*.)

También se ordenan cancelaciones de hipoteca, redenciones de censo, extinciones de otros derechos de cuantía determinada o determinable que formen parte de la herencia, etc., etc., dentro de los plazos de vigencia de las menciones por derechos legitimarios, cuando los herederos inviertan las cantidades recibidas por esos conceptos en la forma que determina el número 4.<sup>o</sup> del párrafo 2.<sup>o</sup> de la letra *b*), del párrafo 5.<sup>o</sup> del artículo 15.

2. Cuando la inexactitud del Registro deba su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el título IV, o en virtud del procedimiento de liberación que establece el título VI, artículo 40, letra *b*).

3. De la cancelación total y parcial de inscripciones y anotaciones, se ocupan los artículos 79 y 80. Dentro del número 1.<sup>o</sup> del primero de dichos artículos comprendemos los casos de expropiación que realizan los Ayuntamientos para el ensanche y reforma interior de las poblaciones, y, en general, todos los casos de expropiación. Se extinguirán por completo los inmuebles expropiados que pasan a ser calles, plazas, caminos, canales, puertos, etc., y, sin embargo, las Entidades expropiadoras no se cuidan de pedir la cancelación de las inscripciones relativas a aquéllos, y la consecuencia

es que siguen siendo en el Registro titulares de una porción de fincas, que bien sabemos no han de ser jamás objeto de negocios jurídicos, pero que continúan vivas hasta su cancelación, pues si bien del cuerpo de los asientos resulta la expropiación, esta manifestación que nos pregoná queda extinguido el inmueble, no podemos considerarla como una cancelación propiamente dicha. Y así como en la hipoteca por dote estimada, al inscribir el dominio de los bienes que la constituyen a favor del marido, ha de hacer el Registrador, de oficio, la inscripción de la hipoteca a favor de la mujer —artículos 171 de la Ley y 251 del Reglamento—, en todos los casos de expropiación al inscribir el dominio, debía estar ordenada su cancelación simultánea, y mejor aún no practicarse ninguna inscripción, y sí sólo hacer constar con vista del documento pertinente al margen de la inscripción de dominio, que tenga a su favor el expropiado, que la finca pasa a ser vía pública, laguna, pantano, calle, plaza, etc., etc., y que, por tanto, se cancela la inscripción. ¿Qué duda cabe que esto ocurre en la mayor parte de los casos de expropiación? No se nos oculta que la cancelación en esa forma es un poco anómala, pero en una u otra forma la cancelación se impone, porque el inmueble que en unión de otros pasa a ser cosa de dominio público, no puede continuar indefinidamente inscrito a favor de nadie, pues por el solo hecho de esa mutación de destino, queda exceptuado de la inscripción por imperativo del artículo 5.<sup>o</sup> del Reglamento hipotecario, en sus relaciones con el 339 del Código civil.

4. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, se cancelarán por otra escritura o documento auténtico, o por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación; pero se cancelarán también sin el consentimiento de sus titulares cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley, o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación: artículo 82.

5. Las anotaciones preventivas se cancelan además por su conversión en inscripciones definitivas: Téngase presente que se trata de cancelaciones y no de caducidad. Artículo 85

6. Cuando para la efectividad de un crédito hipotecario se siga el procedimiento judicial sumario, en el auto que le ponga fin, se

ordenará la cancelación de la hipoteca que garantice el crédito del actor, y en su caso, la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquélla, incluso las que se hubieren verificado después de expedida la certificación prevenida en la regla 4.<sup>a</sup> del artículo 131. Regla 17 del artículo 131.

7. Las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca pueden cancelarse a petición de éste, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó, si no constare su aceptación después de transcurridos dos meses a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado al acreedor. Artículo 141.

8. De la cancelación de inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, y de las constituidas con objeto de garantizar títulos al portador, que pueden serlo totalmente de dos formas, y parcialmente de otras dos, se ocupan detalladamente, así como de los documentos exigibles en cada caso, los artículos 156 de la Ley y el 211 del Reglamento.

9. Se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias, las hipotecas legales inscritas que dejen de subsistir por haberse extinguido los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido. Artículo 146.

10. La hipoteca legal constituida por el marido a favor de la mujer, dejará de surtir efecto y podrá cancelarse siempre que por cualquier causa legítima quede dispensado el marido de la obligación de restituir. Artículo 172.

11. En el caso de reducirse la cantidad asegurada con hipoteca total estinuada, se reducirá también la hipoteca, motivando la siguiente cancelación parcial de la misma. Artículo 173.

12. Una vez que al tutor le hayan sido aprobadas las cuentas de la tutela y haya extinguido todas las responsabilidades de su gestión, se podrá cancelar totalmente la fianza hipotecaria que tuviere prestada. Artículo 192, párrafo 2.<sup>o</sup>

13. Las hipotecas, cargas, gravámenes y derechos reales constituidos sobre cosa ajena que hayan prescrito con arreglo a la legislación civil, según la fecha que conste en el Registro, se cancelarán

aplicándoles el procedimiento de liberación de gravámenes que regula el artículo 210 de la Ley. Artículo 209.

14. Un testimonio literal de la sentencia firme recaída en el expediente de liberación, es el título bastante para cancelar los gravámenes que hayan sido objeto del mismo. Artículo 210, regla 9.<sup>a</sup>

15. La cancelación de menciones de cualquier clase; la cancelación de menciones de derechos múltiples de inscripción especial, y separada; la cancelación de derechos personales que existan en los Registros; la cancelación de menciones de legítima o afecciones por derechos legitimarios que se refieran a sucesiones causadas con más de treinta años de antigüedad en 1.<sup>º</sup> de enero de 1945, y las cancelaciones de anotaciones preventivas que en dicha fecha cuenten quince años o más de fecha; todas ellas se practicarán de oficio o a instancia de parte, según proceda, con arreglo a las disposiciones transitorias 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de la Ley.

La disposición tercera trata de la *caducidad* de las inscripciones de hipoteca que en 1.<sup>º</sup> de enero de 1945 cuenten más de treinta años de antigüedad a partir de la fecha del vencimiento del crédito, si se dan los requisitos que se exigen, pero no dice que se *cancelarán*. Esto se presta a unas ligeras consideraciones.

La primera disposición transitoria dice: «Caducarán y no surtirán efecto alguno, siendo *canceladas...*» La segunda dice: «Habráan incurrido en caducidad y, por tanto, se cancelarán...», como si en ambas la cancelación fuera una consecuencia inmediata de la caducidad. Pero en la tercera disposición se dice: «Caducarán las inscripciones de hipotecas...», sin ver por parte alguna de ella el «y por tanto se cancelarán» de la segunda, ni el «no surtirán efecto alguno, siendo canceladas», de la primera. Por consiguiente, estas hipotecas quedarán caducadas, pero no canceladas, ya que la disposición transitoria no ordena la cancelación, y ésta quedará sometida a las normas generales de las cancelaciones. Pero por otra parte, si para las disposiciones transitorias primera y segunda, caducado un derecho viene inmediatamente su cancelación, no hay razón para que en el caso de hipotecas caducadas —disposición tercera—, la caducidad no produzca iguales efectos, ya que es un principio de derecho que donde hay la misma razón debe haber igual disposición (*ubi est eadē, ratio legis eadē esset juris debet dispo-*

*sitio).* En la duda, y no estando ordenada en el texto especial de la ley, que es dicha disposición tercera, la cancelación de oficio de las hipotecas caducadas, es lo más prudente abstenerse de hacerlas, aunque la caducidad esté probada de una manera evidente.

En virtud de lo dicho, y de lo que disponen los artículos 87, 88 y 89 del Reglamento que después veremos, la caducidad de una mención lleva consigo su cancelación; pero si caduca una hipoteca de las comprendidas en la disposición transitoria tercera, no hay cancelación. Y nosotros añadimos, aplicando un criterio análogo, que tampoco se cancelará ningún derecho que esté inscrito, aunque haya caducado por ministerio de la ley. Esto es hijo de la diferencia sustancial que hay entre un derecho inscrito y un derecho simplemente mencionado.

#### CANCELACIONES DEL REGLAMENTO

16. Cuando se incoare expediente para que se rescinda o anule la venta o la reducción de un censo, si los interesados dejaren transcurrir el término legal sin reclamar por la vía contenciosa contra la resolución que rescinde, anula o redime, el Director General del Ramo a que corresponda la finca o derecho dispondrá, además de la inscripción de dominio a favor del Estado o Corporación a que pertenezcan, la cancelación de la inscripción del acto o contrato anulado, si hubiere de enajenarse con arreglo a las leyes. (Artículo 27.)

17. Declarada la quiebra de una subasta por no pagarse el precio en los plazos correspondientes por el comprador, la cancelación del asiento principal respectivo se hará por certificación de Hacienda comprensiva del acuerdo firme de nulidad. (Artículo 28.)

18. Siempre que se inscriban hojas de valoración o actas de ocupación de inmuebles en los casos de expropiación forzosa, se cancelarán los respectivos derechos siempre que los interesados concurren al pago de la indemnización y consentan en aquella (Artículo 32.)

19. Declarada la nulidad de un asiento, mandará cancelarlo el Juez o Tribunal que dictó la resolución. (Artículo 53.)

20. Cuando se trate de la inscripción de ferrocarriles y la úni-

dad de la obra pública apareciera hipotecada, habiéndose inscrito parcelas o fincas declaradas sobrantes por ser innecesarias para la explotación, el concesionario podrá liberar éstas de la hipoteca cumpliendo los requisitos del artículo 65 del Reglamento hipotecario, y se cancelará la carga hipotecaria respecto a ellas. (Artículo 65.)

21. Cuando se asignen bienes ciertos para el pago de las legítimas, y cuando la mención legitimaria se concrete sobre inmuebles determinados, si en ambos casos no mediare la expresa aceptación que previene el último párrafo de la regla a) del artículo 15 de la ley, se practicará asimismo la mención por derechos legitimarios sobre los demás bienes de la herencia. La mención caducará de derecho y será cancelada después de cinco años de su fecha. (Artículo 87.)

22. Cuando el legitimario expresamente lo consienta, o se declare satisfecho de su legítima, o la perciba, o la renuncie, las menciones de legítima, y las notas marginales de afición en garantía de las mismas, serán canceladas. (Artículo 88.)

23. Si los bienes especialmente asignados o afectos a la garantía legitimaria fueren valores mobiliarios, y se acredite su depósito en la forma dispuesta en el artículo 15 de la ley, caducará la mención y será cancelada una vez transcurrido el quinquenio fijado en la ley. (Artículo 89.)

Los artículos 87 y 89 vuelven a decirnos que a la caducidad sigue la cancelación.

24. Transcurridos los sesenta días de vigencia del asiento de presentación sin haberse tomado anotación preventiva, subsanado los defectos, interpuesto recurso, ni formulado consulta sobre la liquidación del impuesto, se cancelará de oficio. (Artículo 107.)

25. La resolución de un recurso gubernativo puede dar lugar a las siguientes cancelaciones: Si declara el defecto insubsanable, se cancelarán de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas que se hubieren extendido. Si declara el defecto subsanable, se subsanará en los quince días siguientes a la fecha en que se hubiere recibido en el Registro el traslado de la resolución, salvo que sea mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación, o de la anotación o nota preventiva, en su caso; pero si en el plazo corres-

pondiente de los dichos no se subsanare el defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones, notas marginales preventivas y el asiento de presentación. Si la resolución declara inscribible el documento, se extenderá el asiento solicitado previa presentación de los documentos pertinentes; pero si no se presentan en los plazos dichos anteriormente, el Registrador extenderá de oficio las cancelaciones y notas que se fijan en el caso de ser el defecto subsanable. (Artículo 126.)

26. Cuando el derecho asegurado en una inscripción ha caducado, o se ha extinguido, procede su cancelación, que se practicará mediante los documentos que dice el artículo 174 del Reglamento (Artículo 174.)

27. Las inscripciones de hipoteca y demás gravámenes sobre el derecho de usufructo, se cancelarán mediante la presentación del documento fechante que acredite la conclusión del mismo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Enajenada judicialmente la finca o el derecho embargado en el procedimiento de apremio, se cancelarán las inscripciones y anotaciones de crédito o derechos no preferentes al del actor, a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho, con sólo presentar el mandamiento que la ordene.

Se cancelarán, si se declara resuelto el derecho del concesionario, las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio. La inscripción de la subhipoteca constituida sin los requisitos del artículo 149 de la ley, podrá cancelarse en virtud de la escritura en que conste la resolución del derecho del subhipotecante; pero si se hubieran cumplido tales requisitos, será necesario además el consentimiento del subhipotecario, o la consignación de la cantidad asegurada por la subhipoteca.

También podrán cancelarse las hipotecas constituidas sobre bienes litigiosos, total o parcialmente, en el caso de que el deudor haya sido vencido en el juicio, con sólo presentar la ejecutoria recaída.

También podrán cancelarse las inscripciones de bienes sujetos a condiciones rescisorias y resolutorias, siempre que resulte inscrita la causa de la rescisión o nulidad, así como también las inscripcio-

nes de derechos reales que se hubieren constituido sobre tales bienes, una vez cumplidas en ambos casos las exigencias de la regla 6.<sup>a</sup> del artículo 175 del Reglamento.

Todo este número 27 está comprendido en el artículo 175.

28. Las cancelaciones que otorguen exclusivamente los menores emancipados por concesión del padre o de la madre, o por habilitados de edad, pueden practicarse, y lo mismo las otorgadas por herederos fiduciarios o por los usufructuarios cuando no sean conocidos los fideicomisarios y los nudo propietarios respectivos, siempre que se invierta el importe de los derechos reales extinguidos en valores del Estado y sean depositados a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe. (Artículo 178.)

29. Es viable e inscribible la cancelación de una inscripción si media consignación, siempre que conste en el mandamiento que la consignación está bien hecha, y se ordene tal cancelación. (Artículo 180.)

30. Cuando se instruya expediente de caducidad de una concesión minera, se expresará así por medio de una nota al margen de la última inscripción de aquélla; pero si por cualquier causa se revocare la providencia ordenando la instrucción de aquél, se cancelará dicha nota mediante la presentación del certificado del nuevo acuerdo. (Artículos 183 a 185.)

31. Todos los asientos extendidos después de la fecha de la nota a que se refiere el número 30 anterior, aun cuando no conste que las personas interesadas en los mismos han sido oídas en el expediente, serán cancelados en virtud del Decreto declarando franco y registrable el terreno, o adjudicando la concesión. Cuando se trate de asuntos anteriores a la fecha de la nota y hubieren sido oídos en el expediente los interesados en ellos, o si la causa de nulidad o caducidad consta explícitamente en el Registro, será título suficiente para cancelarlos el Decreto expresado anteriormente, siempre que sea firme. (Artículo 186.)

32. La cancelación de las hipotecas constituidas para garantizar los plazos no hechos efectivos en las ventas de bienes nacionales, se llevará a efecto presentando los compradores de los mismos certificación de su total solvencia expedida por la respectiva oficina de

Hacienda, en la que se expresará que el Estado consiente en tal cancelación y que libera la finca de tal responsabilidad (Artículo 187.)

33. Los gravámenes que sólo estén mencionados en inscripciones o anotaciones, se cancelarán por nota marginal (Artículo 188.)

34. También se cancelarán por nota marginal las otras notas que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos (Artículo 189.)

35. La cancelación por confusión de derechos está ordenada en el artículo 190.

36. La cancelación de las anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales dictados en causa criminal, o de embargos administrativos por débitos a la Hacienda, extendidas en el libro especial mandado llevar por el artículo 179 del Reglamento, la ordena el artículo 191.

37. Inscrito el usufructo con separación de la nuda propiedad o conjuntamente con ella, en un asiento, o en varios, una vez extinguido, se hará una inscripción de cancelación del mismo y de consolidación con la nuda propiedad. (Artículo 192.)

38. La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, e igualmente se cancelarán los asientos posteriores a la anotación de demanda contradictorios o limitativos del derecho que se inseriba, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación. Si los asientos posteriores se practicaron en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de demanda, se cancelarán también, pero será preciso para ello que el demandante, en ejecución de sentencia, pida la cancelación. (Artículo 198.)

39. La anotación preventiva que puede tomarse cuando se suspendiere la cancelación de una inscripción ó de una anotación, bien por insuficiencia del documento presentado, bien por dudar de la competencia del Juez o Tribunal que la haya ordenado, se cancelará de oficio por el Registrador en los plazos del artículo 201. (Artículos 200 y 201.)

40. Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas: Primero. Cuando por sentencia firme fuere absuelto el demandado en los casos del párrafo primero del artículo 42 de la ley. Segundo. Cuando en actuaciones de embargo preventivo, juicio ejecutivo, causa criminal o procedimiento de apremio se mandare alzar el embargo, o se enajenare o adjudicare en pago la finca anotada. Tercero. En el caso de que mandare alzar el secuestro o prohibición de enajenar. Cuarto. Cuando ejecutoriamente fuere desestimada la demanda propuesta con el fin de obtener alguna de las providencias indicadas en el número 4.<sup>º</sup> del artículo 2.<sup>º</sup> de la ley Quinto. Siempre que se desestime o deje sin efecto la declaración de quiebra o concurso. Sexto. Cuando en algunos de dichos procedimientos civiles, el demandante abandonare el pleito, se separase de él, o se declare caducada la instancia. Séptimo. Cuando el legatario cobrare su legado. Octavo. Cuando fuere pagado el acreedor refaccionario. Noveno. Si hubiere transcurrido un año desde la fecha de la adjudicación para pago de deudas o desde que éstas pueden exigirse, y en cualquier tiempo que se acredite el pago de las deudas garantizadas. Décimo. Cuando en el supuesto del número 6.<sup>º</sup> del artículo 42 de la ley, o del párrafo 2.<sup>º</sup> de la regla primera del artículo 166 del Reglamento, se presentare la escritura de partición y no aparecieren adjudicados al heredero las fincas o derechos sobre los que se hubiere tomado anotación preventiva del derecho hereditario. Undécimo. Si la anotación se convirtiere en inscripción definitiva a favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiere aquélla constituido, o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte. Duodécimo. Si la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación renunciare a la misma, o al derecho garantizado. Décimotercero. Cuando caducare la anotación por declaración expresa de la ley, en cuyo caso se hará constar de oficio o a instancia del dueño del inmueble o del derecho real afectado, por nota marginal. (Artículo 206.)

41. Se cancelará la anotación preventiva del derecho hereditario cuando se haya practicado la partición de la herencia, o cuando la finca o derecho real anotado haya sido transmitido conjuntamente por todos los herederos, y cuando haya caducado por haber transcurrido cuatro años, u ocho en caso de prórroga, desde su fecha, bien a instancia del dueño del inmueble, o bien porque deba expe-

dirse alguna certificación de cargas relativa al mismo. Se cancelarán también las demás anotaciones que de ella traigan causa. Esta anotación no se cancelará por caducidad cuando conste en el Registro el acuerdo de indivisión o la prohibición de división a que se refieren los artículos 400, párrafo 2.º, y 1.051 del Código civil, en tanto no transcurran los plazos señalados para la indivisión, o se justifique por documento público haber cesado la comunidad. (Artículo 209.)

42. Existe una cancelación que puede practicarse por voluntad del interesado sin necesidad del mandamiento, que en su caso sería procedente, y es la que puede solicitar el anotante o un tercero que adquiera el inmueble o derecho real sobre el cual se haya constituido anotación de un derecho, en términos que este último quede extinguido legalmente, cuya cancelación se haría constar en la inscripción a favor del adquirente. (Artículo 210.)

43. Durante la proindivisión de una herencia, pueden los herederos cancelar las inscripciones y anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten el fallecimiento de éste y su calidad de tales herederos, salvo el caso de existir comisarios, contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad. (Artículo 213.)

44. Si se consolida el dominio directo con el útil, por haber caído en comiso un predio dado en enfeiteusis, se cancelarán las cargas y gravámenes impuestos por el censatario sobre el dominio útil, sin consentimiento del censualista; pero por el enfeiteuta y sus acreedores podrán ejercitarse sobre el dueño del pleno dominio las acciones que establecen los artículos 1.650-1.652 y concordantes del Código civil. (Artículo 214.)

45. El tercer poseedor que adquiera una finca gravada en unión de otras, con un solo crédito, puede pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma y exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas. (Artículo 221.)

46. En el procedimiento ejecutivo extrajudicial para hacer efectivos créditos hipotecarios, se cancelará la inscripción de hipoteca y la de todos los asientos posteriores y no preferentes a ésta, mediante la escritura pública otorgada por el rematante o adjudicatario y el dueño de la finca o mandatario designado conforme al artículo 234 del Reglamento, regla 10, artículo 235.

47. El cumplimiento de una condición resolutoria se hará constar en el Registro mediante una cancelación formal. (Artículo 239.)

48. Cuando un hecho o convenio entre las partes produzca noción total o parcial del contrato inscrito, se cancelará la inscripción que lo contenga. Si el hecho o convenio da lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato en todo o en parte, se cancelará su inscripción total o parcialmente. (Artículo 240.)

49. Cuando se trate de reanudación del trámite sucesivo por expediente de dominio, el auto que lo apruebe dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias que tengan más de treinta años de antigüedad, si un titular fué citado en forma sin formular oposición, y de las que tengan menos de treinta años de antigüedad, si su titular o sus causahabientes han sido oídos en el expediente. (Artículo 286.)

50. Cuando se trate de acta de notoriedad para obtener la reanudación del trámite sucesivo interrumpido, o para inscribir el exceso de cabida de fincas ya inscritas, en el auto judicial que le ponga término, se mandará practicar las cancelaciones que procedan, expresando el tomo, libro, folio y número que tengan las inscripciones que se han de cancelar. (Párrafo segundo del artículo 293.)

51.. Con arreglo al artículo 205 de la ley, pueden inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los documentos de los números 2.<sup>º</sup>, 3.<sup>º</sup> y 4.<sup>º</sup> del 298 del Reglamento, pero las inscripciones que se practiquen con arreglo a ellos se notificarán por medio de edictos a los que pudieran estar interesados en ellas. Publicados éstos, si no se presentan en el Registro dentro de los tres meses siguientes a las fechas de las inscripciones, se cancelarán éstas de oficio por el Registrador. (Artículo 298, regla 5.<sup>a</sup>, párrafo 7.<sup>º</sup>)

52. Las sentencias dictadas en el expediente de liberación de gravámenes, no producirán excepción la cosa juzgada, no obstante lo cual el asiento de cancelación surtirá los efectos que determina el artículo 4.<sup>º</sup> de la ley..(Artículo 311 )

53. Siempre que se pida certificación de cargas o afecciones por los interesados en las adjudicaciones para pago de deudas, se entenderá solicitada la cancelación de las mismas por nota marginal, excepto cuando produzcan garantía de naturaleza real en favor de los acreedores, y excepto también cuando se haya obtenido anota-

ción preventiva por los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firme, sobre las fincas que se les hubieren adjudicado para pago de sus créditos. (Artículo 354.)

54. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en las certificaciones puestas; y para ello se entenderá también solicitada la cancelación que proceda, por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará la nota cancelatoria de aquellos derechos antes de expedirse ésta. (Artículo 355.)

55. En los libros de Incapacitados se extenderán los asientos relativos a las resoluciones judiciales a que se refiere el número 4.<sup>º</sup> del artículo 2.<sup>º</sup> de la ley, y el 10 del Reglamento, pero cuando haya necesidad de cancelarlos, se hará esta operación por nota marginal. (Artículo 386.)

56. El índice de Personas tiene una casilla relativa al «Tomo del archivo y folio en que se hallen las inscripciones y anotaciones», y a continuación otra en la que deben constar «todas las cancelaciones de las inscripciones o anotaciones que aparezcan en la casilla anterior», citando el tomo del archivo y folio en que aquéllas se hubieren practicado. Números 3.<sup>º</sup> y 4.<sup>º</sup> del artículo 397.) Esta disposición no es novedad del actual Reglamento; existía en el anterior, artículo 257. Veremos si ahora se cumple, pues en nuestra larga vida oficial rara vez hemos visto cumplirse el llenar esa casilla, sin explicarnos el porqué.

57. Acordada por la Dirección General de los Registros la devolución de la fianza hipotecaria que tenga prestada un Registrador, ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente, entregando al interesado el traslado de la Orden y la primera copia de la escritura de hipoteca. (Artículo 534.)

#### PUEDE HABER LUGAR A OTRAS CANCELACIONES

No hablan la ley y el Reglamento de más cancelaciones, y sin embargo pueden darse muchas más, citando a modo de ejemplo las siguientes, dejando a un lado las muchas que pudieran ser conse-

cuencia de los preceptos que se citan en el último párrafo de este trabajo: La inscripción que contenga derechos se cancelará, a falta de otros medios, por la prescripción, una vez probado el transcurso del tiempo y su no interrupción, hechos que son de la exclusiva apreciación de los Tribunales. Con arreglo a una ley de 14 de mayo de 1908, las Compañías de Seguros de vida, incendio, etc., etc., deben constituir hipoteca a favor del Estado en garantía de las operaciones que realicen, y estas hipotecas se cancelaban en virtud de R. O. del Ministerio de Fomento; pero en la actualidad es tanto lo legislado sobre Seguros, que sin un detenido estudio sobre la materia no nos atrevemos a asegurar sea esa la doctrina vigente, por justa y racional que nos parezca. Hay cancelaciones de hipotecas constituidas por los funcionarios de los distintos Ministerios, por contratistas de Obras Públicas, por Administradores de Loterías, Administradores de Correos, Recaudadores de Contribuciones, etcétera, etc., que se llevarán a efecto una vez aprobada la gestión o la rendición de cuentas de los interesados y se dicte por quien corresponda el acuerdo de cancelación. Asimismo la Dirección de los Registros y del Notariado acuerda la cancelación de la fianza hipotecaria que tengan prestada los Notarios, una vez que hayan cesado en el ejercicio del cargo: Aun podrán darse casos de cancelación de hipotecas constituidas a favor de los Pósitos: Inscritos (1) una hipoteca o cualquier otro contrato sin que aparezca la aceptación del favorecido por él, pueden el hipotecante o persona constituyente del contrato, revocarlo y la escritura donde conste la revocación, basta para extender el asiento de cancelación; pero en opinión de algunos autores si se ha confesado el recibo del préstamo en la hipoteca, no hay inconveniente en reconocer la aceptación del contrato en quienes prestaron una cantidad, aunque no conste la aceptación de una manera expresa, y que por tanto no debe revocarse el contrato sin el consentimiento de esas personas. La constitución de patrimonios eclesiásticos para formar una congrua sustentación a determinada persona que trata de recibir las órdenes Sagradas a título de patrimonio por no gozar aún de beneficios eclesiásticos, era en otros tiempos operación frecuente en los Registros de la Propiedad; esos patrimonios se cancelan cuando se obtiene el beneficio, o por otras causas, que determinará

(1) En los casos en que legalmente sea posible.

el Diocesano en la oportuna certificación, que es el título cancelatorio. Aún pueden existir en los Registros hipotecas constituidas por sargentos reenganchados por la cantidad de 2.500 pesetas, para poder contraer matrimonio; y de oficiales subalternos del Ejército que se les exige también hasta completar el sueldo de capitán cuando el sueldo que disfrutaban y la renta que tenían hasta completar aquel sueldo era de bienes inmuebles, cuya hipoteca había de pesar sobre esos mismos bienes; pues estas hipotecas se cancelan, la de los sargentos por los medios establecidos en la ley hipotecaria, previo consentimiento del Ramo de Guerra, y la de los oficiales la dispone el Consejo Supremo de Guerra y Marina, también sujetándose a la legislación hipotecaria. Hoy no existen estas hipotecas.

No terminaremos esta trabajo sin la cita de cuatro artículos que forzosamente rozan la materia de las cancelaciones, y son los 104 y 105 de la Ley Hipotecaria, y los 1.861 y 1.876 del Código civil. Dice el 105 «que la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones», y el 1.861 «que los contratos de hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias»; el 1.876 «que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituye», y el 104, exactamente lo mismo.

Como se ve, el campo de constitución de hipotecas es amplísimo, nada menos que «en garantía de toda clase de obligaciones», tanto por la ley sustantiva civil como por la sustantiva especial de la materia; y como todas esas hipotecas ha de llegar el día que se extingan también, la misma amplitud alcanza a sus cancelaciones. Por esta razón, ni la ley ni el reglamento pueden recoger todas las cancelaciones por casuísticos que quisieran ser, pues sus modalidades han de ser infinitas. Es más: por alguien se ha dicho que el «derecho es fluir de la vida», y si esto es así, como la vida a cada paso nos lo demuestra, siempre tendremos en el derecho cosas nuevas y cosas caducas, y de las nuevas buen ejemplo tenemos en la época que atraviesa el mundo actual.

Sin embargo de lo dicho, no estimamos tan absoluta esa facultad de constituir hipotecas en garantía de toda clase de obligaciones. Dentro del Código civil tenemos unos artículos que la limitan, y forzosamente dentro de la órbita de ellos han de actuar los cita-

dos 105 y 1.861, y son los siguientes: El 1.116, que anula la obligación que depende de condiciones imposibles, de condiciones contrarias a las buenas costumbres, y de condiciones prohibidas por la ley. El 1.255, que faculta a los contratantes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público. El 1.272, que prohíbe el contrato de cosas o servicios imposibles, y el 1.275, que exige causa ilícita en el contrato, y reputa como ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral. Observando estos preceptos, aún queda un vasto campo para que surjan cancelaciones como consecuencia de las hipotecas que puedan constituirse al amparo de los artículos 105 de la Ley Hipotecaria, y 1.861 del Código civil, anteriormente citados

JUAN CHACÓN

Registrador de la Propiedad (Jubilado).