

La cancelación registral

SUMARIO: Asiento de cancelación: su concepto y definición.—Características de la cancelación en nuestro sistema.—Clasificación de las cancelaciones.—Cancelaciones totales.—Cancelaciones parciales.—Títulos cancelatorios.—Especialidades de las cancelaciones de anotaciones preventivas.—Facultad subjetiva para cancelar.—Circunstancias formales del asiento de cancelación.—Cancelaciones preventivas o anotaciones de suspensión de cancelaciones.—Cancelaciones condicionales.—Cancelaciones por caducidad de los asientos.—Valor cancelatorio de las declaraciones de voluntad unilaterales.—Renuncia de derechos: sus efectos registrales.

ASIENTO DE CANCELACION. SU CONCEPTO Y DEFINICION

El término o vocablo «cancelación», lo mismo que el de inscripción, puede emplearse en un sentido lato y en un sentido estricto. En la primera acepción, asiento de cancelación es todo aquel por el cual se deja sin efecto otro asiento registral; incluyéndose en este concepto, por un lado, las simples notas marginales que producen efectos cancelatorios, y por otro, las cancelaciones puramente formales que dejan sin efecto cualquier asiento—sea nota, inscripción, anotación, asiento de presentación e incluso otra cancelación—por mandato de la Ley, por nulidad formal o por cualquier otra causa independiente de la subsistencia o extinción de la relación jurídica inscrita.

En su sentido estricto, el asiento de cancelación es un asiento principal extendido en los mismos libros, folios y lugar de éstos que los asientos de inscripción y de anotación, por cuya virtud se deja sin efecto registralmente en todo o en parte otro asiento principal, bien por extinción total o parcial del derecho inscrito o anotado, bien por otra cualquier causa que determina legalmente la extinción del asiento que deba cancelarse. Es un asiento definitivo y en su estructura externa, en lo que pudiera denominarse «topografía registral», tiene gran semejanza con el

asiento de inscripción, por lo cual, bastantes tratadistas han empleado el término de «inscripción de cancelación»; si bien el Reglamento Hipotecario en su artículo 41, distingue netamente las inscripciones propiamente dichas de las cancelaciones (1).

Para llegar a un concepto preciso del asiento de cancelación creo indispensable diferenciar bien la cancelación jurídica de la cancelación registral. Por la cancelación jurídica se extinguen los derechos en virtud de causas múltiples: consumación, nulidad, prescripción, renuncia, convenio, etc.; por la cancelación registral lo que se extingue es un estado jurídico-registral al dejar sin efecto el asiento del Registro que lo expresaba. Esta diferenciación da lugar a los más frecuentes casos de divergencia entre el Registro y la realidad jurídica; porque son muy posibles los casos en que se ha producido la cancelación jurídica y no se ha practicado la cancelación registral, apareciendo vivos y efectivos respecto a terceros, derechos inmobiliarios realmente extinguidos; y, por el contrario, aunque con menos facilidad, no es imposible el supuesto de que relaciones jurídicas vigentes y efectivas puedan ser canceladas registralmente, privándolas por este hecho de las protecciones del sistema.

También es preciso, para fijar el concepto de la cancelación registral, diferenciar lo que puede denominarse cancelación subjetiva de la verdadera cancelación, que es objetiva, real y típicamente formal. Se produce la cancelación subjetiva de un asiento registral cuando el derecho al que se refiere es objeto de transferencia a otro titular; por ejemplo, cuando una finca inscrita a favor de A. es vendida a B. Al inscribir B. su derecho, la inscripción de A. se considera cancelada subjetivamente por quedar extinguido el derecho de su titular, no obstante lo cual, este derecho subsiste y es objeto de la nueva inscripción a favor del adquirente. La cancelación objetiva, por el contrario, es un asiento especial, con forma determinada, cuyo fin propio es dejar sin efecto otro asiento por haberse extinguido el derecho objeto del mismo. Así, por ejemplo, una inscripción de hipoteca deberá cancelarse por un asiento especial cuando el derecho de hipoteca se ha extinguido por pago de la obligación asegurada. La cancelación objetiva se refiere casi siempre a los derechos reales limitativos del dominio; muy rara vez al derecho de dominio, pues su cancelación objetiva supondría la extinción de la finca o entidad registral (casos de expropiación de finca privada para conver-

(1) El artículo 41 del Reglamento Hipotecario dice así: «En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.»

tirla en dominio público, o de desaparición física por catástrofe telúrica, o de extinción de la concesión administrativa, o de los derechos reales componentes de las fincas anormales o jurídicas del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, etc.). Claro es que también la cancelación objetiva puede tener lugar, aunque sea por excepción, en casos en que deba dejarse sin efecto un asiento, aunque no se haya extinguido el derecho objeto del mismo; estos casos son por lo común consecuencias de reglas de técnica registral, por ejemplo, la cancelación de anotaciones por el transcurso de su plazo de vigencia, la cancelación de inscripciones practicadas conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sin que en el plazo de tres meses no haya constancia registral de la publicación del edicto (2), o de declaraciones de nulidad formal, verbigracia, las cancelaciones de una inscripción por vicios formales de nulidad que no afectan a la subsistencia del derecho inscrito.

El artículo 76 de la Ley Hipotecaria recoge esta diferenciación al decir que las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona. Al estudiar la cancelación hay que referirse al primer supuesto, es decir, a la cancelación objetiva exclusivamente.

Había dicho antes que la cancelación objetiva es típicamente formal, refiriéndome a que la cancelación registral no puede revestir una forma cualquiera—por ejemplo, cruzando con raya roja el asiento a cancelar, o tachándolo, o con una simple referencia marginal—, sino que debe solemnizarse en un asiento especial, independiente y sin más finalidad que la propiamente cancelatoria. Se comprende sin esfuerzo que la ley exija una forma registral solemne y especial para la cancelación, por la trascendencia jurídica que tiene hacer constar la extinción de los derechos o de los asientos que les daban vida y rango registral; de seguro los profesionales y los técnicos consideran de mayor delicadeza y responsabilidad la operación de cancelar que la de inscribir, y prueba es que a tenor del artículo 296 de la Ley Hipotecaria, la responsabilidad civil de los Registradores funciona en la mayoría de los casos por cancelaciones indebidas. Por otra parte, las operaciones del Registro son en cierto modo de derecho público y no pueden ser alteradas ni impuestas arbitrariamente por la voluntad de los interesados, ni los Registradores pueden elegir a su arbitrio la manera de hacer constar en el Registro la existencia o la desaparición de los derechos inscribibles e ins-

(2) El plazo general de vigencia de las anotaciones preventivas viene dado por el artículo 86 de la Ley, y es el 298 de su Reglamento el que ordena la cancelación de oficio si no se presentare el edicto en el Registro, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción.

critos, sino que han de adoptar las formas expresamente señaladas por la ley para cada uno.

La cancelación ha sido objeto, a través de la doctrina, de diversas definiciones casi todas coincidentes en el fondo, siendo debidas las discrepancias a que los definidores se refieran a la acepción amplia o a la estricta del asiento definido.

Para GALINDO Y ESCOSURA (3), asiento de cancelación es aquel en que se hace constar en los libros del Registro de la Propiedad o del Diario la extinción en todo o en parte de una inscripción, anotación preventiva, nota marginal o asiento de presentación, en suma, toda operación del Registro en cuya virtud se deja sin efecto otra. Esta definición, como se ve, es muy amplia y sobrepasa el concepto del asiento de cancelación, pues incluye la cancelación de los asientos de presentación que, cuando procede, se hace por medio de nota marginal y otras cancelaciones que también se practican de igual forma.

GAYOSO la definió como «un asiento que expresa que otro queda sin efecto»; definición también amplia o en sentido lato, pero exacta registralmente, por cuanto que no es preciso referir el concepto de cancelación a la extinción del derecho inscrito porque, como dice dicho autor, la cancelación acredita la extinción de un derecho, cuando en ello se funda, pero hay casos en que un asiento se cancela y el derecho queda incólume.

El tratadista MORELL (4) recoge la definición de GALINDO Y ESCOSURA; por su parte, CAMPUZANO, FELICÍSIMO DE CASTRO y el mismo LACRUZ BERDEJO, no la definen (5). IGNACIO DE CASSO nos dice que cancelar proviene de *cancellare*, anular, borrar, dejar sin efecto, y es la extinción declarada en el Registro o un nuevo asiento por el que se hace constar la extinción o caducidad de una inscripción, anulando su eficacia. Por último, ROCA SASTRE (6), con un tecnicismo más moderno, nos define el asiento de cancelación como «un asiento accesorio y definitivo, por el que se extingue un asiento anterior y a consecuencia del cual se presume extinguido el derecho a que se refería el asiento cancelado».

Recogiendo la esencia de todas estas definiciones, me atrevería a definir el asiento de cancelación, en su sentido estricto, como un asiento

(3) LEÓN GALINDO y RAFAEL DE LA ESCOSURA: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria de España y Ultramar*, tomo III, pág. 12.

(4) J. MORELL Y TERRY: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Reus, 1917.

(5) FERNANDO CAMPUZANO HORMA: *Elementos de Derecho Hipotecario*, tomo II, Reus, 1930; FELICÍSIMO DE CASTRO: *Manual de Derecho Hipotecario*, Reus, 1928, y JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO: *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza, 1957.

(6) ROCA SASTRE: *Instituciones de Derecho Hipotecario*, tomo III, pág. 15.

definitivo, principal y accesorio a la vez, extendido en los libros de inscripciones, en virtud del cual se deja sin efecto, total o parcialmente, otro asiento principal, ya por extinción del derecho inscrito o anotado, ya por otra causa legal que taxativamente lo determine. Con este concepto se admite la cancelación, no sólo de inscripciones, sino de anotaciones preventivas y aun, en cuanto he dicho asiento principal, de otra cancelación, lo que puede ocurrir, por ejemplo, si una cancelación se declara judicialmente nula y procede cancelarla, dejando sin efecto el estado registral expresado por el asiento anulado.

CARACTERISTICAS DE LA CANCELACION EN NUESTRO SISTEMA

Estas características pueden ser contempladas formal y materialmente. Formalmente son caracteres comunes del asiento de cancelación los siguientes:

- a) Ser asiento definitivo.
- b) Ser a la vez un asiento principal y accesorio. Principal, en cuanto a la enjundia del propio asiento y accesorio, por su referencia o dependencia con el asiento a extinguir.
- c) Ser un documento público, como la inscripción, y fehaciente, no sólo en cuanto a sí mismo, sino respecto al acto que la motiva.
- d) Ser un asiento final, por poner término a un proceso registral definido, imposibilitando cualquier otra operación registral relativa al derecho cancelado.

Como características materiales pueden señalarse:

- a) La cancelación si bien no modifica *inter partes* el estado civil de la relación jurídica a que se refiere, registralmente agota todas las posibilidades del asiento cancelado. Respecto de tercero es el único modo registral de hacer constar la extinción de los derechos inscritos.
- b) La cancelación es la única operación registral, en sentido cuantitativo no cualitativo, susceptible de gradación, es decir, que puede ser total o parcial. ROCA SASTRE no admite esta gradación; la muerte no admite grados, dice.
- c) La cancelación es la operación en que desempeña papel más preponderante el principio del consentimiento formal, llegando a tener valor absoluto la voluntad unilateral del perjudicado por ella.

- d) La cancelación goza del valor legitimador, respecto de tercero, del principio de fe pública registral, aun cuando se funde en títulos falsos o nulos o contenga vicios externos de nulidad; es decir, tiene en nuestra legislación la sustantividad de la inscripción. A este respecto es fundamental lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 173 del Reglamento. En este punto, la legislación vigente modificó totalmente el criterio seguido por la ley anterior, contrario a lo que se indica.
- e) La cancelación puede obedecer a los más variados presupuestos causales y formales. Si la inscripción es, por regla general, voluntaria para el titular, la cancelación es muchas veces forzosa. Y finalmente,
- f) La cancelación, como principal efecto, produce el de privar de toda eficacia registral a las relaciones jurídicas tuteladas por el asiento cancelado. Pone fin al estado registral «desinscribiendo», si vale la palabra, el derecho cancelado.

CLASIFICACION DE LAS CANCELACIONES

Las cancelaciones son de muy diferentes clases, desde varios puntos de vista.

Atendiendo al asiento cancelado, pueden ser: cancelaciones de inscripciones y cancelaciones de anotaciones. Las cancelaciones de otra cancelación es supuesto anómalo y las cancelaciones de las notas marginales, asientos de presentación o menciones, como se llevan a cabo por medio de notas marginales no son verdaderas cancelaciones.

Atendiendo a su extensión, pueden ser totales, cuando dejan sin efecto en su integridad el asiento cancelado y parciales cuando sólo en parte lo dejan sin efecto (7).

Por razón de su causa pueden ser: cancelaciones sustantivas, referidas a la extinción del derecho, y adjetivas, referidas a la extinción formal del asiento.

Por su origen se clasifican en de oficio, cuando el Registrador ha de practicarlas por su sola iniciativa en virtud de mandato legal, y rogadas, cuando se practican a petición de parte o por orden de la autoridad competente; pudiendo éstas subdividirse en convencionales, judiciales y gubernativas, como es común a toda clase de asientos registrales.

Finalmente, por razón de su forma, pueden ser extensas y concisas,

(7) El artículo 78 de la Ley Hipotecaria dice: «La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.»

según que hayan de constar la integridad o sólo parte de las circunstancias formales determinadas reglamentariamente (8).

La Ley Hipotecaria en su artículo 76 establece, respecto a inscripciones, dos causas de extinción: la cancelación y la inscripción de transferencia. El artículo 77, respecto a anotaciones, determina tres causas: cancelación, caducidad y conversión en inscripción. RAMÓN DE LA RICA ARENAL (9) nos hace observar que la caducidad no es realmente medio formal de extinguir un asiento, sino causa jurídica determinante de su extinción, por lo que implica cierta redundancia incluirla entre los medios formales de extinción de las anotaciones. Y puesto que se admite, en régimen transitorio, la caducidad de ciertas inscripciones (hipotecas) podía haberse incluido también en el artículo 76 la caducidad como medio de extinción de la inscripción.

CANCELACIONES TOTALES

Ya hemos visto que, según el artículo 78 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas puede ser total o parcial.

El artículo 79 establece los supuestos de la cancelación total que podrá pedirse y deberá ordenarse:

1.º Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. Este es el caso de la extinción, más que de la cancelación de la entidad registral misma. El Reglamento anterior, explicando este caso, se refería a accidentes naturales, ordinarios o extraordinarios, fuerza de los ríos, mudanza de su álveos y otros semejantes. El Reglamento actual, con mejor criterio, nada dice sobre esto. En realidad, si por inmueble se entiende únicamente la finca física, es decir, una porción deslindada del globo terráqueo, es muy difícil su extinción total, a menos de hundirse su superficie y encogerse la corteza terrestre. Pero entendido el inmueble, en el sentido del Código civil, hay ya muchos casos en que su extinción puede ser completa, y ello ha de repercutir en el Registro cuando el inmueble ficticio (por analogía, por incorporación, etc.) haya llegado a formar entidad o finca registral. Por no ser inscribibles los bienes de dominio público con arreglo al párrafo 1.º del artículo 5 del Reglamento, habrá de considerarse extinguida la entidad registral en el

(8) Las circunstancias que deben contener las cancelaciones extensas vienen determinadas por el artículo 193 del Reglamento Hipotecario.

(9) RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL: *Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria*, M. Aguilar, Madrid, 1945.

caso de que un terreno de propiedad particular o privada pase a ser de dominio público; si bien en este supuesto, en lugar de practicarse una cancelación, lo que se suele hacer es una inscripción de transferencia a favor del Estado, en virtud de expropiación forzosa, haciendo constar el destino del terreno expropiado; o una nota cancelatoria conforme al último párrafo del artículo 6 siguiente.

2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. Este supuesto es el normal de cancelación objetiva (como contrapuesta a la subjetiva o personal derivada de la transferencia). Cualquiera que sea la causa de la extinción (renuncia, convenio, pago, declaración de la ley, etc.) si el derecho se extingue por completo, la cancelación debe ser total, para la debida correlación entre el Registro y la realidad jurídica.

3.º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho. Este supuesto hay que entenderlo en relación con los efectos que, respecto de tercero, produce la nulidad del título inscrito, a tenor de lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la ley; pues debido al juego de los principios básicos del sistema, no siempre la nulidad del título lleva aparejada la cancelación de la inscripción, en perjuicio de un tercero, o sea, de otra inscripción posterior. Además, para cancelar una inscripción por esta causa, es preciso, conforme al segundo párrafo del artículo 38 de la ley, que el que demande contra el dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, entable también, previamente o a la vez, demanda de nulidad o de cancelación de la inscripción correspondiente fundada en las causas que taxativamente expresa la ley, si ha de perjudicar a tercero. De otra forma el tercero será mantenido en su adquisición, aunque luego se anule o resuelva el derecho de su transferente por causas que no consten en el Registro.

4.º Cuando se declare su nulidad por falta de algunos de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta ley. Se refiere este supuesto a la nulidad formal de los asientos sin que el derecho inscrito se extinga, sin que la relación jurídica inmobiliaria sufra alteración alguna, pero que pierde su cualidad de registral por anularse la forma que le había dado este estado jurídico de registro, hasta tanto que el asiento nulo sea sustituido por otro válido y sin que la cancelación del asiento nulo por vicios formales pueda perjudicar al derecho adquirido por un tercero a título oneroso y de buena fe, durante la vigencia del asiento declarado nulo y posteriormente cancelado (10).

Para practicar la cancelación total en los cuatro casos expuestos,

(10) Así lo determina el párrafo último del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción (11). Parece a primera vista todo ello un poco innecesario, pues dadas las características de nuestro sistema y el principio de rogación que lo informa, es lógico que sin un documento suficiente y una petición expresa, los Registradores no pueden cancelar inscripciones o anotaciones. Sin embargo, queda dicho que hay supuestos de cancelaciones de oficio, debidas a casos de caducidad de los asientos, en que se cancelan totalmente, sin necesidad de presentación de títulos cancelatorios, anotaciones preventivas y aun inscripciones, como, por ejemplo, las practicadas al amparo del artículo 205 de la ley si no se justifica la publicación del Edicto dentro del plazo reglamentario, si bien esta cancelación se practica por nota marginal como casi todas las practicadas de oficio.

Finalmente, hay algún supuesto de cancelación total no comprendida en los cuatro casos a que se refiere el artículo 79 de la ley. GAYOSO cita el de la cancelación por consentimiento expreso del interesado sin renunciar a su derecho, como, por ejemplo, cuando la persona a cuyo favor estuviese constituida una anotación preventiva renunciare solamente a ella, es decir, a la protección o cobertura registral, sin renunciar al derecho anotado (12); y esto ha llevado a muchos autores a examinar la posibilidad de cancelar una inscripción por renuncia del titular de la misma, o sea, a los efectos del sistema, pero dejando subsistente extraregistralmente la relación jurídica que fue su objeto.

CANCELACIONES PARCIALES

Es el artículo 80 de la ley el que establece los dos supuestos de cancelación parcial:

1.º Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva. Este caso puede tener realidad por accidentes naturales ordinarios o extraordinarios y aun por voluntad del propietario, como, por ejemplo, sucede en el caso de reducción de un edificio o finca urbana, por supresión de uno de los pisos o demolición de alguna de sus partes horizontales. Pero en estos casos lo que se suele hacer en los Registros, no sé si indebidamente, es una nueva descripción de la finca urbana omitiendo la parte desaparecida. Hay que tener presente que el

(11) Artículo 173 del Reglamento.

(12) Es el caso del número 12 del artículo 206 del Reglamento, que establece que procederá la cancelación de las anotaciones preventivas si la persona a cuyo favor estuviese constituida la anotación renunciare a la misma o al derecho garantizado.

caso más corriente de reducción de un inmueble es el de su división registral o segregación de una porción del mismo; y cuando ello sucede, lo cierto es que no procede practicar cancelación formal alguna, sino inscribir únicamente como finca nueva la porción segregada y en el asiento reducido hacer breve mención de este hecho mediante la oportuna nota marginal (13).

En realidad hay que convenir que la reducción relativa a partes accesorias de una finca, no da lugar a un asiento de cancelación, sino solamente a una nueva descripción de la finca o inmueble que puede ser objeto de una inscripción especial, si el titular lo interesa, lo mismo que lo es la descripción de obra nueva, o simple circunstancia descriptiva de la primera inscripción de transferencia gravamen, etc., que se practique, si en el título se hace constar la reducción o disminución de la parte accesoria.

2.º Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado. Este supuesto se refiere indudablemente a los casos en que sufre una disminución de grado, de extensión, de cuantía o de otra índole cualquiera el derecho inscrito o anotado, que tiene que ser un gravamen o derecho limitativo del dominio de una entidad registral; por ejemplo, la hipoteca, el usufructo, los censos. En estos casos, al minorarse el derecho real limitativo, por lógica consecuencia, se favorece en idéntica medida, el derecho de dominio que estaba gravado; y eso explica que la Ley Hipotecaria anterior dijera que la reducción era en favor del dueño de la finca gravada, párrafo suprimido en el artículo 80 de la ley vigente, no sé si con buen criterio, ya que cuando la reducción sea del derecho del dueño, o sea, del dominio, por constituirse un gravamen o limitación no se practica una cancelación parcial, sino lo que se hace es una inscripción del derecho real limitativo, que reduce o minora el dominio inscrito a favor de su titular.

También entra dentro de este supuesto de cancelación parcial, el caso de que se anule parcialmente el título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación; pero no el de cancelación parcial por nulidad formal de los asientos, ya que estas inscripciones o anotaciones forman una unidad indivisible, son válidas o son nulas, pero no pueden ser válidas en una parte y nulas en otra.

Finalmente, las cancelaciones parciales en cuanto a título y procedimiento cancelatorio se rigen, en cuanto sean aplicables, por las mismas normas que las totales (14).

(13) Para estos efectos véanse los artículos 44 a 50 del Reglamento Hipotecario. No obstante, el Reglamento antiguo estimaba estos casos como cancelación parcial.

(14) Así lo determina el último párrafo del artículo 173 del Reglamento Hipotecario.

TÍTULOS CANCELATORIOS

Las relaciones jurídicas se constituyen extra-registralmente y cuando generan derechos susceptibles de registración, han de constar en títulos apropiados y aptos para tener acceso al Registro. Así viene dispuesto en el artículo tercero de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. De igual modo, cuando el derecho se extingue en virtud de relación jurídica extintora, debe ésta expresarse en títulos adecuados para producir en los libros registrales la oportuna cancelación.

Otras veces, la propia relación jurídica generadora del derecho inscrito, contiene por sí misma los elementos suficientes para declarar la extinción de aquél, y en tales casos el mismo título que produjo la inscripción es apto para producir la cancelación por sí mismo o acompañado de otro fehaciente del que resulte que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido por el cumplimiento del plazo, condición, etcétera (art. 174, párrafo 1.º del Reglamento Hipotecario).

Y otras, la cancelación puede verificarse en virtud de disposiciones legales que declaren los supuestos generales y obligados de extinción de ciertos derechos. En este caso servirá de título cancelatorio el que acredite hallarse en uno de los supuestos que contempla la ley (15).

Estas tres hipótesis de cancelación se reflejan en la titulación necesaria, que es conveniente analizar por separado: a) Títulos cancelatorios que expresan una relación jurídica extintora del derecho inscrito. b) Títulos cancelatorios consistentes en los mismos títulos que produjeron el asiento, y c) Títulos cancelatorios de los derechos extinguidos por disposición legal. Esta clasificación tiene profunda repercusión en la influencia que desempeña en la cancelación la voluntad del titular cuyo derecho se cancela, pues unas veces la cancelación requiere su consentimiento, otras no lo precisa y otras, por último, puede practicarse aun contra aquella voluntad.

a) Títulos cancelatorios comprensivos de relaciones jurídicas extintoras del derecho inscrito o anotado. Para todos los casos en que la cancelación deba practicarse como consecuencia de relaciones jurídicas encaminadas a extinguir el derecho inscrito o anotado, del contenido de los textos legales, se deduce una regla general, traída a colación por bas-

(15) Estos tres casos de cancelación no son producto de lucubraciones teóricas; vienen recogidos en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria al decir que las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino... por *otra escritura* o documento auténtico... Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito a anotado quede extinguido por *declaración de la Ley* o resulte así del *mismo título* en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

tantes hipotecaristas, derivada del apotegma latino *unus quisque dissolvitur eo modo quo colligatum est*, a saber: que los asientos registrales se cancelan mediante documentos de la misma clase de los que los produjeron. Esto implica, formalmente, que si el asiento se produjo por documento notarial, por documento notarial debe cancelarse; si el asiento se hizo en virtud de título judicial, por otro de la misma clase se hará su cancelación. Pero sustantivamente quiere decir algo más: y es que si el asiento se refiere a un derecho producto de un acto de voluntad, también para la cancelación será precisa la expresión de la voluntad o consentimiento de los interesados; y si el asiento se produjo sin intervención de aquella voluntad, tampoco será preciso que intervenga para su cancelación (arts. 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

Concretando la doctrina legal en este punto, vemos que los asientos hechos en virtud de escritura pública se pueden cancelar: 1) por otra escritura pública, en la que preste su consentimiento el titular. 2) Por sentencia firme, si no presta el consentimiento. Los hechos en virtud de mandato judicial, se cancelarán únicamente por otro mandato judicial (16), el cual puede dictarse también en dos supuestos: 1) Si todos los interesados en el asiento convienen válidamente en la cancelación. 2) Si la cancelación es procedente, aunque el titular no la consienta o se oponga a la misma.

Finalmente, la jurisprudencia de la Dirección General ha admitido alguna excepción a la necesidad de escritura pública o resolución judicial para las cancelaciones que exigen el consentimiento del interesado. Sirva de ejemplo decir que se considera bastante un acta notarial para hacer constar en el Registro el pago del precio aplazado de un inmueble, cancelando la afección a que éste se hallaba sujeto en su garantía, por haberse convenido así en la escritura de venta inscrita.

b) Títulos cancelatorios que tienen por base los mismos títulos inscritos. Este supuesto, lo mismo que el de la cancelación por declaración legal, no se halla regulado por la ley, sino por el Reglamento, que ha recogido en lo sustancial la doctrina de Reglamentos anteriores, salvo en su carta de naturaleza que viene dada por el párrafo último del artículo 82 de la ley.

Es el párrafo primero del artículo 174 del Reglamento el que establece que, la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extin-

(16) La Ley habla de providencia ejecutoria. Este término procesal ha sido, desde tiempos pretéritos, muy criticado por los hipotecaristas, que le achacan falta de tecnicismo procesal, ya que la providencia es una forma impropia para adoptar resoluciones de la importancia que supone una cancelación.

guido. Este supuesto hace referencia principalmente a los derechos de duración temporal limitada, como usufructos temporales, opciones de compra, arriendos, etc., para cuya cancelación, una vez transcurrido el plazo y no constando nada en contrario en el Registro, puede practicarse en virtud del mismo título constitutivo. Otras veces el título constitutivo habrá de ir acompañado de otros documentos fehacientes que acrediten la extinción del derecho; por ejemplo, el certificado de la defunción del usufructuario para cancelar un usufructo vitalicio. La cancelación del derecho de retraer se verifica por medio de nota; pero para extender esta nota cancelatoria basta que, ocho días después de terminado el plazo estipulado para la retroventa y no existiendo nada en contrario en el Registro, se solicite la cancelación, presentando al efecto el título que produjo la inscripción.

c) Títulos cancelatorios de derechos que se extinguen por disposición legal. Estos supuestos son muy numerosos y a ellos se refiere, no parece que exhaustivamente, el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que dicta las reglas siguientes:

1.º Las inscripciones de hipoteca y demás gravámenes sobre el derecho de usufructo se cancelarán a instancia del dueño del inmueble con sólo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario.

2.º Cuando, en virtud de procedimiento de apremio contra bienes inmuebles, se enajena judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes al del actor, a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, en el cual deberá expresarse que el importe de la venta no bastó a cubrir el crédito del ejecutante o que el sobrante, si lo hubo, se consignó a disposición de los acreedores posteriores.

3.º 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, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos.

4.º La inscripción de 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. En el caso de que se hubieren cumplido dichos requisitos será necesario, además, el

consentimiento del subhipotecante o la consignación de la cantidad asegurada por la subhipoteca, si fuere igual o inferior a la garantizada por la hipoteca.

5.º Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre bienes litigiosos, mencionadas en el número 9.º del artículo 107 de la ley, podrán cancelarse, en cuanto al todo o parte de la finca o derecho y en el caso de que el deudor haya sido vencido en el juicio, con sólo presentar la ejecutoria recaída.

6.º Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones resolutorias o rescisorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial, el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

A estos supuestos de cancelación por declaración de la ley, sin necesidad del consentimiento del titular perjudicado por ella, agrega el artículo 176 del mismo Reglamento, el caso de la inscripción de cesión de créditos hipotecarios, cuando no constare en el Registro que se ha dado conocimiento al deudor y éste pagare al cedente, en cuyo caso podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 151 de la ley.

Claro es que en todos estos casos de cancelaciones, que podrían denominarse *obligadas*, quedará a salvo el derecho de los interesados para hacer valer ante los Tribunales las acciones procedentes (art. 181 del Reglamento).

Finalmente, puede incluirse también en este grupo de cancelación de inscripciones, la que es objeto del artículo 186 del Reglamento, a cuyo tenor el Decreto declarando franco y registrable el terreno o adjudicando la concesión minera, será título suficiente para cancelar todos los asientos extendidos después de la fecha de la nota marginal por la que se hizo contar la instrucción del expediente de caducidad aun cuando no conste que las personas interesadas en los mismos han sido oídas en el expediente respectivo.

ESPECIALIDADES DE LA CANCELACION DE ANOTACIONES PREVENTIVAS

La doctrina general de la cancelación es común a las inscripciones y a las anotaciones preventivas. Prueba de ello es la denominación del Título IV de la Ley Hipotecaria: De la extinción de las inscripciones y

anotaciones preventivas, repetido idénticamente en el Título IV del Reglamento. Pero son los propios artículos 82 y 83 de la ley, los que diferencian los asientos hechos mediante escritura pública de los hechos en virtud de mandamiento judicial.

Y es que la distinta índole de las anotaciones preventivas obliga a la ley a consignar ciertas reglas especiales, de singular aplicación a esta clase de asientos; y de igual modo y por la misma razón, el Reglamento desenvuelve con amplitud numerosos casos de cancelación de las anotaciones, que no son aplicables a la cancelación de inscripciones.

La anotación preventiva se cancelará, dice el artículo 85 de la ley, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en la escritura se convenga o en la providencia se disponga convertirla en inscripción definitiva. Si se hubiese hecho la anotación sin escritura pública y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripción definitiva, podrá hacerse también la cancelación mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación.

En cuanto al primer párrafo de este artículo, es de observar que en rigor la cancelación de las anotaciones preventivas por su conversión en inscripciones definitivas no requiere asiento formal de cancelación, sino que, por el contrario, la anotación queda viva, elevada de rango registral, por su conversión en inscripción, lo que se efectúa, como es sabido, mediante la oportuna inscripción de conversión, sin necesidad de asiento cancelatorio; siendo esto explicable por cuanto el derecho asegurado por la anotación no sólo subsiste y permanece, sino que mejora de categoría, pasando a ser real y efectivo. En este sentido hay que interpretar el precepto legal, lo mismo que el reglamentario que determina la procedencia de la cancelación de anotaciones preventivas cuando la anotación se convierta en inscripción a favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiese aquélla constituido o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte (número undécimo del art. 206 del Reglamento).

En cuanto al segundo párrafo del artículo 85 de la ley, establece la doctrina general que los asientos se cancelan en virtud de títulos de igual especie de los que los constituyeron; y por ello, si la anotación se hubiese hecho sin escritura pública, podrá también cancelarse sin necesidad de ella, o sea, que si se constituyó por documento auténtico administrativo, bastará uno de esta clase para cancelarla y si por solicitud privada, también podrá cancelarse por otra de la misma clase (artículo 208, párrafo segundo del Reglamento). Claro es que esta doctrina general no es tan absoluta que no admita ninguna desviación, puesto que las anotaciones, cualquiera que sea su título de constitución, siempre podrán cancelarse por mandato judicial competente; y únicamente rige

con todo su rigor tratándose de anotaciones practicadas por medio de mandato judicial, las cuales (salvo caso de caducidad) no pueden cancelarse sino en virtud de otro mandato judicial, pues, aunque los interesados convengan en su cancelación, tienen que acudir al Juez para que la ordene; no siendo competente para ello sino el mismo Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a la anotación (17).

Por su parte, el Reglamento en su artículo 206 declara procedente la cancelación de las anotaciones preventivas en los siguientes supuestos:

1.º Cuando por sentencia firme fuere absuelto el demandado en los a que se refiere el párrafo 1.º del artículo 42 de la ley (18).

2.º 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.

3.º En el caso de que se mandare alzar el secuestro o la prohibición de enajenar.

4.º Cuando ejecutoriamente fuese desestimada la demanda propuesta, con el fin de obtener alguna de la providencias indicadas en el número 4.º del artículo 2 de la ley (19).

5.º Siempre que se desestimare o dejare sin efecto la declaración de concurso o de quiebra.

6.º Cuando en algunos de dichos procedimientos civiles el demandante abandonase el pleito, se separase de él o declare caducada la instancia.

7.º Cuando el legatario cobrase su legado.

8.º Cuando fuere pagado el acreedor refaccionario.

9.º Si hubiere transcurrido un año desde la fecha de la adjudicación para pago de deudas o desde que éstas puedan exigirse, y en cualquier tiempo que se acredite el pago de las deudas garantizadas.

10.º Cuando en el supuesto del número 6.º del artículo 42 de la ley o del párrafo 2.º de la regla 1.ª del artículo 166 del Reglamento, se presentare la escritura de partición y no aperecieren adjudicados al heredero las fincas o derechos sobre los que se hubiere tomado anotación preventiva del derecho hereditario.

11.º Si la anotación se convirtiere en inscripción definitiva a favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiese aquélla constituido, o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte.

(17) Véanse los artículos 83 y 84 de la Ley Hipotecaria.

(18) O sea, en el caso de que fuere absuelto el demandado de la demanda de propiedad.

(19) Se trata de las demandas de incapacidad de las personas.

12.º Si la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación renunciare a la misma o al derecho garantizado.

13.º 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*.

Respecto al caso del número 12, deberá la renuncia hacerse en escritura pública si se hubiese constituido en igual forma la anotación que se pretenda cancelar. Si la anotación se hubiese extendido en virtud de resolución judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud dirigida y ratificada ante el Juez o Tribunal que haya ordenado la anotación, quien librará el correspondiente mandamiento al Registrador. Y si se tratare de cancelar una anotación preventiva, constituida mediante solicitud dirigida al Registrador, bastará la presentación de otra en la que se consigne la renuncia y se pida la cancelación.

Como vemos, este artículo, el 208 del Reglamento, no hace sino confirmar la doctrina general de los títulos cancelatorios, aplicándola a los casos de cancelación por renuncia: han de ser de la misma especie que los títulos anotados, o sea, escritura pública, documento judicial o documento privado, en los casos excepcionales en que estos últimos tienen acceso al Registro.

FACULTAD SUBJETIVA PARA CANCELAR

Aprendimos en los ya lejanos tiempos de estudiante de la Facultad de Derecho, sita en el llamado «viejo caserón de la calle de San Bernardo», que no debe confundirse la capacidad con la facultad de disposición, o lo que es igual, la capacidad jurídica con la capacidad de obrar. La primera hace relación a circunstancias personales del sujeto del derecho; la segunda a un complejo de circunstancias por cuya virtud dicho sujeto puede disponer con validez de los objetos de las relaciones jurídicas. Las facultades dispositivas no pueden ejercerse sin capacidad jurídica previa; pero esta capacidad por sí sola no presupone la existencia de facultades de disposición a favor de la persona capaz.

En cuanto a la facultad de disposición aplicada a los actos jurídicos cancelatorios, esto es, en cuanto al poder jurídico de cancelar válidamente los asientos del Registro, se ha considerado reiteradamente por la jurisprudencia de la Dirección que la cancelación equivale a su enajenación; porque declarar extinguido un derecho y consentir en que se concele la forma registral que lo garantiza, es tanto como consentir en transferirlo; doctrina lógica si se tiene en cuenta que también la trans-

ferencia, a tenor de la Ley Hipotecaria, produce efectos cancelatorios, es decir, la cancelación subjetiva por traspaso del derecho al adquirente y extinción del mismo en el patrimonio del transferente. Por ello, se ha exigido siempre la misma capacidad y la misma facultad dispositiva para cancelar que para enajenar.

Del mismo modo, la representación del titular sólo pueden ostentarla, para cancelar sus derechos, quienes legalmente o mediante mandato expreso pueden representarle para enajenar, teniendo en cuenta que el poder para cancelar, lo mismo que para enajenar, debe ser expreso. Por la misma razón, si los representantes legales han de cumplir algún requisito para la enajenación deben también hacerlo para la cancelación. Así, dispone el artículo 178 del Reglamento que los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación necesitarán, para proceder a su cancelación, obtener las autorizaciones y observar las formalidades legales exigidas para la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos.

Esta doctrina general tiene, sin embargo, excepciones que atenúan su rigurosidad y que el propio texto del artículo citado recoge, derivadas del criterio seguido por diversas Resoluciones de la Dirección. Así tenemos que no será necesaria la autorización judicial requerida en el artículo 164 del Código civil cuando se trate de la renuncia de herencia o donaciones a favor de hijos representados por el padre o la madre, salvo lo dispuesto en el artículo 165 del mismo cuerpo legal. Que podrán practicarse las cancelaciones otorgadas exclusivamente por los menores emancipados o habilitados de edad. Y que igualmente se practicarán las otorgadas por los herederos fiduciarios o por los usufructuarios, cualquiera que sea el título de constitución del usufructo, cuando no sean conocidos los fideicomisarios o nudo-propietarios respectivos, siempre que se invierta el importe (20) de los derechos reales extinguidos en valores del Estado, depositados en un establecimiento bancario o Caja oficial a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe.

También la Dirección ha admitido facultades cancelatorias en titulares que no las tenían enajenatorias, en algunos casos especiales; siendo ello debido a haber atendido más que a la capacidad del acreedor para cancelar, como ejercitando una facultad legal, a la obligación que dicho acreedor tiene de cancelar, cuando está acreditada la extinción del derecho del mismo: por ejemplo, en la hipoteca si se paga el crédito ase-

(20) Tengo a la vista el texto reglamentario que solía utilizar mi padre, y observo que tiene subrayada la palabra *importe*, y al margen de su puño y letra figura la palabra *capital*. Esto indica que consideraba más apropiada la palabra capital que la de importe, como fácilmente se comprende.

gurado. Respecto a la cancelación sólo por el marido de hipotecas gananciales, cuando se han extinguido por pago, la Dirección ha sostenido en varias Resoluciones relativamente recientes, su validez con argumentos que han sido muy controvertidos por la doctrina (21). No es momento adecuado tratar esta cuestión, que se aleja de nuestro propósito.

Otra desviación, ésta de orden registral y como excepción al principio de tracto sucesivo, establece el artículo 213 del Reglamento. Según dicho precepto, los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten, con arreglo al artículo 79, el fallecimiento de aquél y su calidad de tales herederos, a no ser que conste la existencia de comisarios, contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad. Como se ve no hace falta, para efectuar la cancelación, practicar la inscripción previa del derecho que se cancele a favor de los herederos.

Para apreciar la capacidad de los cancelantes, la ley establece el principio de legalidad y su secuela de la facultad calificadora de los Registradores en igual amplitud que la tienen para la inscripción conforme al artículo 18 de la ley. Efectivamente, el artículo 99 de la propia ley permite al Registrador calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos y la capacidad de los otorgantes en los casos de cancelación, en los mismos términos que los establecidos para la inscripción.

(21) Para profundizar en este problema, creo indispensable consultar el trabajo de RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL, publicado en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario del año 1965, págs. 245 a 288, titulado «Meditaciones hipotecarias: La mujer casada y la cancelación de créditos hipotecarios gananciales». El autor sostiene la necesidad del consentimiento de la mujer para cancelar hipotecas gananciales e inscritas a nombre de ambos cónyuges, aunque la extinción del crédito haya sido por pago. La cuestión no ofrece grandes dudas si se interpreta a *sensu contrario* el último párrafo del artículo 178 del Reglamento, añadido en la reforma reglamentaria de 1959, que dice: «Bastará el consentimiento del marido para la cancelación, por pago, de hipotecas inscritas a su nombre que garanticen créditos gananciales.» Si la hipoteca no está inscrita a su nombre, sino a nombre de ambos cónyuges, *no bastará* el consentimiento del marido y su cancelación se regirá por las normas generales hipotecarias y civiles. Pero ¿cuáles son las hipotecas gananciales e inscritas solamente a nombre del marido? Fácil es la respuesta: las inscritas antes de la última reforma del Reglamento Hipotecario de marzo de 1959, puesto que hasta esa fecha los bienes gananciales figuraban exclusivamente a nombre del marido, como jefe de la sociedad conyugal. Pero al advenir la reforma del artículo 1.412 del Código civil y exigir el consentimiento de la mujer para la enajenación de bienes inmuebles, la reforma del Reglamento adecuada al espíritu de la legislación civil estableció la necesidad de inscribir los gananciales a nombre de ambos cónyuges, conjuntamente, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal (regla 1.ª del art. 95), y, en su consecuencia, ya no es de aplicación el último párrafo del artículo 178 del Reglamento, que por esto parece más bien norma de derecho transitorio.

CIRCUNSTANCIAS FORMALES DEL ASIENTO DE CANCELACION

Por ser la cancelación una forma registral solemne, ha de reunir ciertos requisitos formales que la ley señala.

El artículo 103 de la Ley Hipotecaria, refiriéndose a la cancelación de toda inscripción o anotación preventiva (22), dispone que contenga necesariamente las siguientes circunstancias:

1.^a La clase y fecha del documento en cuya virtud se haga la cancelación y el nombre del Notario que lo haya autorizado o del Juez o Tribunal o Autoridad que lo hubiere expedido.

2.^a El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

3.^a La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate.

4.^a La parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista, cuando se trate de cancelación parcial.

5.^a La fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido o mandado la cancelación.

La omisión de cualquiera de estas circunstancias determinará la nulidad del asiento de cancelación. Pero es el artículo 193 del Reglamento el encargado de detallar el precepto legal, ordenando respecto a la cancelación extensa, que se practique en el libro y folio correspondientes, según su fecha, y que contenga una serie de requisitos ineludibles (23); pero aun con todo, es de observar que las cancelaciones requieren menos circunstancias que las inscripciones.

(22) En la Ley Hipotecaria anterior era el artículo 104 el que establecía estas circunstancias, pero solamente en relación con la cancelación de inscripciones, dejando fuera la cancelación de anotaciones.

(23) Las circunstancias que exige el artículo 193 del Reglamento son las siguientes: 1.º Número de la inscripción o letra de la anotación que se cancele. 2.º Causa o razón de la cancelación. 3.º Nombre, apellidos y circunstancias personales de los otorgantes o de la persona o personas a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación. 4.º Clase del documento en cuya virtud se haga la cancelación y su fecha. Si fuere escritura, nombre y residencia del Notario autorizante; si documento judicial o administrativo, se determinará el Tribunal, Juzgado, autoridad o funcionario público que lo autorice y su residencia, y si solicitud privada, la circunstancia de haberse ratificado los interesados ante el Registrador y fe de conocimiento de éstos o de estar legitimadas las firmas. 5.º Expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento correspondiente. 6.º Día y hora de la presentación en el Registro del documento en cuya virtud se verifique la cancelación, así como el número del asiento de presentación y tomo del Diario. Y 7.º, fecha de la cancelación y firma del Registrador.

También la legislación reconoce la existencia de asientos de cancelación concisos o con un mínimo de circunstancias formales, en los mismos casos de procedencia de las inscripciones o anotaciones concisas. El artículo 194 del Reglamento determina las cancelaciones concisas y ordena que contengan los requisitos mencionados en los números 1.º, 2.º y 5.º del artículo anterior, nombre y apellidos de la persona que consienta la cancelación o, en su caso, Tribunal o funcionario que la ordene, referencia a la cancelación extensa con citación del libro y folio, fecha y media firma (24).

CANCELACIONES PREVENTIVAS O ANOTACIONES DE SUSPENSION DE CANCELACION

La facultad calificadora aplicada a las cancelaciones, para efectividad del principio de legitimidad, puede dar lugar a que, por advertirse defectos de fondo o de forma en los títulos cancelatorios, no sea posible practicar la cancelación pretendida; y si los defectos se consideran subsanables, a que se extienda, en lugar de dicha cancelación, una anotación de suspensión de la misma, que es lo que también se denomina cancelación preventiva, por prevenir dicho asiento provisional, durante el tiempo de su vigencia, los efectos de la cancelación definitiva, la cual los surtirá desde la fecha de aquélla.

El Reglamento en sus artículos 200, 201 y 202 regula estas anotaciones de cancelación en la siguiente forma: Si el Registrador suspendiere la cancelación de una inscripción o de una anotación, bien por calificar de insuficiente el documento presentado para ello, o bien por dudar de la competencia del Juez o Tribunal que la haya ordenado, conforme a lo prevenido en los artículos 99 y 100 de la ley, lo hará constar así por medio de una anotación preventiva, si se solicitare, en la cual se exprese la inscripción o anotación cuya cancelación se pida, el documento presentado con este fin, su fecha, la de su presentación y el motivo de la suspensión. Esta anotación se cancelará de oficio por el Registrador: a) En el caso del artículo 99 y párrafo 1.º del 100 de la ley, a los sesenta días

(24) Fue una Real Orden de 20 de abril de 1871 la que dispuso que cuando el título en virtud del cual se pida la cancelación comprenda varios derechos reales o bienes inmuebles situados dentro de la demarcación del Registro, se verificará el oportuno asiento con todas las circunstancias en el registro de la finca en que se hubiese hecho la inscripción extensa del dominio o derecho real que se trate de cancelar; y en las otras fincas comprendidas en el mismo título, la cancelación se hará por *nota marginal*. Actualmente la cancelación concisa no tiene forma de *nota marginal*, sino la de un breve asiento que exprese las circunstancias que el Reglamento vigente determina.

de su fecha, si antes no se subsanase el defecto del documento que la haya originado. b) En el caso del párrafo 2.º del artículo 100 de la misma ley, cuando se declare por el Presidente de la Audiencia la incompetencia del Juez o Tribunal que hubiere ordenado la cancelación, siempre que no se interponga en los ocho días siguientes a la fecha de la notificación el recurso de apelación a que se refiere el artículo 102 de la referida ley. En el caso del párrafo anterior, podrá practicarse la cancelación principal pedida presentando en el Registro, dentro de los cuarenta días siguientes a la decisión o al fallo, mandamiento del Juez o Tribunal competente ordenando la misma cancelación. El Registrador cumplirá, en todo caso, las declaraciones confirmatorias de la competencia del Juez o Tribunal que hubiera ordenado la cancelación originaria; y en estos casos, aunque no lo diga el Reglamento, deberá convertir en cancelación definitiva la cancelación preventiva o anotación de suspensión tomada. Por último, el Registrador que suspenda la cancelación por dudar de la competencia del Juez o Tribunal que la haya acordado lo comunicará por escrito a la parte interesada, para que pueda, si quiere, comparecer ante el Presidente de la Audiencia en el término de diez días, presentando el documento en cuya virtud haya pedido dicha cancelación. Si el Presidente creyere necesario algún dato del Registro para dictar su resolución, lo reclamará al Registrador y sin más trámites decidirá lo que proceda. La resolución que dictare será comunicada al Registrador y, además, notificada al interesado en la forma ordinaria. También previene el Reglamento, en su artículo 203, el recurso que los interesados o los Jueces pueden interponer contra la decisión del Presidente, ordenando su conocimiento a la Sala de Gobierno, oyendo al recurrente por escrito una sola vez, previo informe del Registrador y pidiendo, en su caso, para mejor proveer, los documentos que juzgue necesarios.

CANCELACIONES CONDICIONALES

Desde antiguo algunos autores, entre ellos principalmente DÍAZ MORENO, admitieron la posibilidad de cancelaciones *condicionales*, es decir, afectas a condiciones suspensivas o resolutorias; considerándolas posibles, porque las partes tienen libertad contractual no oponiéndose a las leyes, a la moral ni al orden público, y válidas, porque el Registro se limita a recibir los derechos tal como los producen las normas sustantivas, y la legalidad de condicionar la extinción de los derechos subjetivos no puede impugnarse razonablemente.

La posibilidad de subordinar la extinción de un derecho al cumplimiento o incumplimiento de una condición, parece innegable. Pero ello

no quiere decir que la cancelación, como forma registral solemne de acreditar la extinción de derechos inscritos, pueda ser condicional en cuanto a sí misma, es decir, en cuanto a sus efectos. La cancelación es definitiva, es un asiento final que pone término al proceso registral del derecho o entidad cancelados; pudiera decirse, admitiendo la metáfora, que da sepultura registral a los derechos muertos civilmente, y sería absurdo enterrar derechos no del todo muertos por depender su extinción de acontecimientos inciertos o futuros. Hay que reconocer, como nos dice ROCA SASTRE, que la muerte no admite grados. Por eso, la forma registral adecuada para hacer constar la extinción condicional del derecho inscrito, es la de una inscripción, como reconocía el propio DÍAZ MORENO y ratificó CAMPUZANO (25). Esta inscripción puede ser la misma que dio acceso al Registro al derecho inscribible, si en el título que la motivó se consignó el supuesto de extinción condicional, u otra inscripción posterior, si con posterioridad se ha pactado la condición puesta a la extinción; y después, si se ha incumplido o cumplido la condición, mediante nota marginal se hace constar tal hecho, y con ello se acredita la subsistencia o insubsistencia del derecho inscrito.

Es esto tanto más convincente, cuanto que la cancelación hace constar la extinción total o parcial del derecho inscrito, del estado registral de los derechos, sin posibilidad de subsistencia del todo o parte cancelados y, en cambio, la extinción condicional presupone simultáneamente la subsistencia, también condicional del mismo derecho, que puede extinguirse si la condición se cumple, por ejemplo, y puede subsistir, si se incumple. Por ello, el asiento en que conste la inscripción del derecho debe subsistir en tanto definitivamente no se extinga ese derecho, y no debe ser cancelado hasta que eso suceda. Y es que, en último término, la cancelación es una operación propia de la técnica registral, independiente de la técnica civil, y no siempre guarda relación indisoluble y obligada con la extinción de los derechos producida extra-registralmente: puede haber cancelaciones de asientos sin que el derecho se haya extinguido, y, por el contrario, puede haber extinciones de derechos que no originan la correspondiente cancelación registral.

En suma: entiendo que no es posible la cancelación condicional. Así lo estima la mayoría de la doctrina moderna, encabezada por ROCA SASTRE, y lo reconoció la Dirección General en varias Resoluciones desde hace mucho tiempo. Baste citar la de 17 de abril de 1895, procedente del Ministerio de Ultramar.

(25) ROCA SASTRE: *Obra citada*. FERNANDO CAMPUZANO: *Elementos de Derecho Hipotecario*, ya citada anteriormente.

CANCELACIONES POR CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS

La caducidad en nuestro derecho registral puede tener un sentido amplio, según el cual caduca una inscripción cuando queda sin efecto sin necesidad de la expresión de la voluntad de los interesados ni de mandato judicial o administrativo; y un sentido más restringido, relativo a los casos en que los asientos caducan por transcurso de un plazo, cierto o incierto, que consta del mismo asiento o resulta de la naturaleza del derecho inscrito o anotado o de una disposición legal.

Tanto en un sentido como en otro, la caducidad provoca la cancelación registral. En su acepción amplia, quedan incluidos los supuestos de caducidad en los casos de cancelación sin intervención de la voluntad de los interesados ya mencionados anteriormente, en especial, los casos a que se refieren el artículo 175 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Para las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, el artículo 86 de la ley señala un plazo de caducidad de cuatro años desde su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo de caducidad más breve. La acepción restringida de la caducidad tiene más importancia y se da con mayor frecuencia en las anotaciones, justamente por la naturaleza provisional o transitoria de esta clase de asientos.

Es regla, casi general, que la cancelación por caducidad del asiento se practique por medio de nota marginal, sin la solemnidad de un asiento principal cancelatorio; en cambio, la caducidad del derecho objeto del asiento, que provoca la cancelación de éste, aunque en algunos supuestos pueda hacerse por medio de la nota marginal, es más correcto utilizar el asiento formal de cancelación.

Se puede exponer, sin ánimo exhaustivo, que se cancelan por caducidad del derecho, las inscripciones de derechos reales temporales, como el usufructo, uso y habitación, los foros temporales, las concesiones administrativas, el arrendamiento inscrito (26) y otros derechos subordinados a plazo cierto o incierto como el de opción o el de superficie, regulados en los artículos 14 y 16, respectivamente, del Reglamento. Se cancelan por caducidad del asiento las inscripciones practicadas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, cuando no consta en el Registro la publicación del edicto en el plazo reglamentario; también caducan por disposiciones transitorias de la ley, cumpliendo determinados requisitos de plazo, las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, las de legítimas, las anotaciones preventivas de cualquier clase y las inscripciones de hipoteca.

(26) La primera Resolución que trata de esta cancelación es la de 5 de diciembre de 1900.

Como dije, la propia naturaleza de las anotaciones hace que su caducidad sea más frecuente que la de las inscripciones, por el simple transcurso de un plazo determinado, que, aunque no conste en el asiento, se halla previamente establecido por la ley. El plazo general es, como antes señalé, de cuatro años, con prórroga para las de origen judicial hasta la resolución definitiva del procedimiento en que hubieren sido decretadas. Hay, sin embargo, en la ley diferentes plazos según la clase de anotación. Así tenemos la anotación a favor del legatario que no lo sea de especie, caducará al año de su fecha; y si el legado no fuere exigible a los diez meses, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después de la fecha en que pueda exigirse (art. 87 de la ley); la anotación a favor del acreedor refaccionario caducará a los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción (art. 92 de la ley); la practicada por defectos subsanables del título, también caducará a los sesenta días de su fecha, plazo que se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial (art. 96 de la ley); la tomada por falta de previa inscripción, conforme al párrafo 3.º del artículo 20 de la ley, caducará también en igual plazo, pero puede prorrogarse hasta los ciento ochenta días de la fecha del asiento de presentación, mediante solicitud dirigida al Registrador y por causas extraordinarias el Juez de Primera Instancia del partido podrá acordar, a petición de parte, la prórroga de la anotación hasta que transcurra un año de su fecha (art. 205 del Reglamento), y, finalmente, la anotación preventiva que se hubiere tomado por más de un concepto, caducará cuando proceda, atendiendo al plazo de la de menor duración, a no ser que se hubiere subsanado el defecto o cumplido el requisito cuya falta motivó esta última (art. 199 del Reglamento).

Finalmente, creo conveniente tratar un problema de derecho nomotésico referente a la admisión en nuestra legislación de la caducidad de la inscripción en general, por el solo hecho de su antigüedad. Es éste un problema muy delicado; pero, dados los principios que informan nuestro sistema, singularmente el de tracto sucesivo, la ley deberá buscar algún arbitrio para hacer posible la resolución registral de esos asientos carentes de toda realidad jurídica, cada vez más frecuentes con el transcurso del tiempo, y que constituyen obstáculo infranqueable para la práctica de nuevas inscripciones que restablezcan el paralelismo entre el Registro y la realidad del derecho, salvo que se acuda al expediente de dominio para la reanudación del tracto.

Creo que transcurridos veinte, treinta o cuarenta o más años desde la fecha de una inscripción o quince desde la defunción de su titular, sin que después de ella se haya realizado ninguna operación registral relativa a la misma finca o derecho, podría decretarse su caducidad y

consiguiente cancelación, a petición de parte legítima y en un breve procedimiento, con las suficientes garantías, ante el Registrador y como medida de cautela quedando suspendidos los efectos de la cancelación por tal causa durante un período de dos años. En este sentido parece querer abrir paso el artículo 202 de la ley (27).

Hay, pues, una tendencia favorable a evitar la petrificación de los asientos registrales, y corresponde al legislador arbitrar un procedimiento sencillo, justo y registral, que sin acudir al expediente de dominio, reservado para la inmatriculación, permita la cancelación por caducidad de las inscripciones divorciadas de la realidad jurídica, que en muchos casos obstaculizan la inscripción de los derechos vigentes.

VALOR CANCELATORIO DE LAS DECLARACIONES DE VOLUNTAD UNILATERALES

El principio del consentimiento tiene en nuestro sistema una expresión bien definida en el campo de las cancelaciones. La declaración de la voluntad unilateral del que resulte lesionado por la cancelación es título suficiente para la práctica de ésta, cuando el asiento que se haya de cancelar hubiere sido constituido por acuerdo de voluntades, y no por mandato judicial o gubernativo.

Ya hemos visto que el artículo 82 de la ley exime de la necesidad de convenio o acuerdo de voluntades de las partes (el favorecido y el lesionado por la cancelación), pues se conforma con escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento (unilateral) para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Y que el Reglamento en el número 12.º del artículo 206, autoriza la cancelación de

(27) El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que «los expedientes (de dominio) serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces—una de ellas al menos personalmente—, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible.

Es curioso hacer constar lo que establecía un proyecto de ley de 16 de abril de 1936 sobre adquisición de propiedad por arrendatarios y aparceros, según el cual la inscripción de dominio a favor del colono adquirente (después de llevar doce años de posesión arrendaticia) se practicaría siempre que la finca estuviese inscrita a nombre del arrendador transferente, no lo esté a nombre de nadie o si estándolo a nombre de tercera persona *han transcurrido treinta o más años* desde la fecha de la inscripción contradictoria.

las anotaciones preventivas si renunciare a ellas o al derecho garantizado la persona a cuyo favor estuvieren constituidas; lo que supone también dar valor cancelatorio absoluto a la voluntad unilateral de quien resulte lesionado por la cancelación.

Fúndase, sustantivamente, este valor decisivo de la voluntad en que, con arreglo al Código civil, artículo 4, los derechos concedidos por las leyes son renunciabiles, a no ser que esta renuncia vaya contra el interés o el orden público o en perjuicio de tercero, a no ser que la misma ley prohíba la renuncia. Se infiere de aquí, que el titular registral que quiera renunciar al derecho garantizado por el asiento del Registro, puede consentir con eficacia, en la cancelación del mismo, sin necesidad del consentimiento de la parte que resulte favorecida por la cancelación; siempre que no se perjudique el orden público o a un tercero, y que la ley no prohíba la renuncia del derecho aludido.

Problema más intrincado es el relativo a la posibilidad de renunciar al asiento, a la forma registral legitimadora del derecho subjetivo, sin renunciar a éste mismo. Tratándose de anotaciones preventivas, el Reglamento lo resuelve afirmativamente, puesto que admite la renuncia a la anotación, sin que lleve aparejada la renuncia al derecho anotado, ya que distingue ambas renunciaciones. Tratándose de inscripciones, el problema es más arduo, y, aunque en la teoría y hasta en la práctica se admite igual solución afirmativa, la legislación positiva no establece moldes hábiles para cancelaciones de este tipo, dejando subsistente el derecho inscrito.

RENUNCIA DE DERECHOS: SUS EFECTOS REGISTRALES

El valor cancelatorio de la declaración unilateral de voluntad del favorecido por la inscripción, aunque no está reconocido de modo terminante y explícito por el artículo 82 de la ley, se deduce del mismo sin gran esfuerzo, y así lo han reconocido los tratadistas y la jurisprudencia de la Dirección, que ha llegado casi a reconocer el valor del consentimiento abstracto o *sine causa* (por ejemplo, consentir el acreedor hipotecario en que se cancele la hipoteca, sin manifestar si obedece a cobro del crédito asegurado, compensación, acto de liberalidad, etc.). Y esto nos lleva a tratar brevemente de la renuncia en el Derecho inmobiliario y sus efectos en el Registro, tema poco desarrollado por los comentaristas (28).

(28) Puede consultarse una notabilísima monografía sobre «La renuncia en el Derecho Inmobiliario», de don JERÓNIMO GONZÁLEZ, publicado en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (pág. 35 del año 1931).

La plenitud de facultades concedida por un derecho subjetivo culmina justamente en la potestad de renunciarlas, que es lícita si las normas objetivas no imponen coactivamente una actitud determinada al titular o no le prohíben renunciar a sus facultades, por motivos de orden público, de respeto al derecho ajeno, etc. La renuncia equivale al abandono voluntario hecho por el titular de las posiciones jurídicas, facultades o simples expectativas tuteladas por las leyes. Suelen clasificarse las renunciaciones de derechos en *traslativas*, cuando el derecho se renuncia a favor de otra persona a quien se traspa su titularidad, por lo que equivalen a verdaderas transferencias contractuales, y *extintivas* o impersonales, que se limitan a extinguir el derecho sin atribuirlo a otro titular, si bien en muchos casos su titularidad pasa a otra persona automáticamente por ministerio de la ley (*ope legis*). Algunos autores añaden a estos dos términos las llamadas renunciaciones *preventivas*, referidas no a derechos adquiridos, sino a meras expectativas de los mismos.

DON JERÓNIMO GONZÁLEZ, cuyo trabajo en esta materia es fundamental, clasifica la renuncia dentro del campo inmobiliario registral, en: a) *preventivas*, que son verdaderas repudiaciones de derechos no inscritos, susceptibles de ingresar en el patrimonio del renunciante, si los aceptase; b) *rectificadoras*, que tienden a armonizar los pronunciamientos del Registro con la realidad jurídica, mediante la renuncia del titular a inscripciones carentes de tal realidad (por ejemplo, la renuncia a una hipoteca inscrita constituida por la sola voluntad del hipotecante); c) *declarativas*, que tienden a reforzar los actos jurídicos realizados por un titular registral, mediante el reconocimiento de sus facultades hecho por terceras personas que al mismo tiempo renuncian a sus posibles pretensiones; d) *abdicativas*, que tienen por objeto abandonar la cosa o derecho que hipotecariamente no se puede extinguir, o sea, que se refieren a los titulares sin facultades dispositivas a los que se permite, sin embargo, la dejación de sus derechos (por ejemplo, la renuncia de una hipoteca hecha por el heredero a quien el causante se la ha transmitido con prohibición de enajenar), y e) *extintivas*, que sin provocar una transferencia jurídica en sentido estricto, extinguen la cosa o derecho renunciado en el patrimonio de su titular registral. En rigor, las declarativas son una modalidad especial de las preventivas, y las abdicativas una especie excepcional de las extintivas.

La renuncia tiene en el sistema inmobiliario un campo de desenvolvimiento apropiado y fecundo, pues no en vano el principio de consentimiento formal centra las operaciones registrales sobre las manifestaciones de voluntad hechas en forma auténtica por los titulares inscritos.

Por regla general la renuncia origina en el Registro un asiento de cancelación que se practicará en virtud de un instrumento notarial o de

un documento judicial y en algún caso excepcional en virtud de declaración ante el Registrador. No producen asiento especial de cancelación las renunciaciones preventivas, que dan lugar a la inscripción a favor de los titulares del derecho renunciado llamados por la ley en segundo término, en cuya inscripción se mencionará, o mejor dicho, se hará constar la renuncia del llamado en primer lugar. Tampoco las declarativas originan cancelación especial, por referirse a posibles derechos o pretensiones que no tienen estado registral, y simplemente se hacen constar en la inscripción del titular cuyo derecho corroboran o refuerzan.

La renuncia ha de ser hecha por el titular registral o su representante (legal, judicial o convencional), siempre que tenga plena capacidad, que no esté limitada su facultad de disposición y que la renuncia no esté prohibida por las normas legales. El Reglamento Hipotecario, en el párrafo 2.º del artículo 178 no exige la autorización judicial requerida en el artículo 164 del Código civil, cuando se trate de la renuncia de herencias o donaciones a favor de hijos representados por el padre o la madre, salvo lo dispuesto en el artículo 165 del mismo cuerpo legal.

La renuncia, objetivamente, puede afectar a patrimonios (herencia, sociedad conyugal, etc.), o a cosas, o derechos singulares. Y tanto a derechos puros como a derechos condicionales (en los que la renuncia puede dar por cumplida la condición suspensiva, es decir, a que se produzcan sus efectos, con independencia de la realización o no realización del hecho en que consista) o puede suprimir la amenaza de la condición resolutoria, e incluso a derechos expectantes, cuando la expectativa corresponde a titulares determinados y ciertos. Don JERÓNIMO GONZÁLEZ entiende que la renuncia de expectativas de derecho no debieran producir, en ciertos casos, más que efectos obligatorios y no debieran inscribirse. Sin embargo, las renunciaciones declarativas se refieren, en rigor, a derechos expectantes, y suelen tener expresión registral en el cuerpo de la inscripción, como, por ejemplo, las renunciaciones hechas por presuntos reservatarios del artículo 811 del Código civil. Tratándose de expectativas, hay que tener en cuenta las prohibiciones relativas a herencias futuras.

Puede también la renuncia afectar a derechos procesales y repercutir en el ámbito registral, pudiendo citarse el desamparo de bienes formalizado por el tercer poseedor que no quiere responder con sus bienes propios en el juicio de ejecución de hipoteca (art. 126 de la Ley Hipotecaria).

Las renunciaciones formalizadas mediante acuerdo con el que resulte favorecido por ellas o con su intervención, son irrevocables, y las unilaterales, también lo deben ser, por no ser lícito a nadie ir contra sus propios y libérrimos actos, y desde luego lo son si han producido un estado registral.

Como especialidades, quizá las más interesantes, de esta materia, se citan la *renuncia de fincas* o abandono de las mismas y la *renuncia de derechos reales*. Haré unas brevísimas indicaciones sobre ambas.

La técnica jurídica española no ofrece criterios formales reguladores de la situación provocada por la renuncia al derecho de propiedad de una finca. El dualismo doctrinal, con origen en el Derecho romano, por el que unos atribuían la propiedad al renunciante hasta que la finca pasaba a la posesión de otra persona, en tanto que otros entendían que la propiedad se extinguía desde el momento de la renuncia, si bien la finca no pasaba a otro propietario hasta que éste la poseía, se ha resuelto en la legislación española, considerando que la renuncia de una finca determina la caducidad de su dominio y el derecho de apropiación a favor del Estado, con arreglo a la Ley de Mostrencos; si bien, ésta no impide que, considerada la finca como *nullius*, pueda apropiarse de ella, mediante ocupación, un particular (29). Las relaciones jurídicas cuyo soporte es la finca (servidumbres activas y pasivas, retractos y, en general, los derechos subjetivamente reales), parece que subsisten, no obstante el abandono o renuncia del titular de la propiedad y aun cuando todavía no exista un titular posterior. Esta es la teoría de IHERING sobre el «lado pasivo de los derechos» que continúa efectivo, aunque el titular subjetivo desaparezca. La dificultad estriba en determinar la persona contra quien hayan de dirigirse las oportunas acciones judiciales.

La renuncia del condominio, es decir, de cuotas o partes ideales de fincas, se entiende, aunque el Código no lo diga expresamente, que da lugar a un especial derecho de acrecer en favor de los demás condóminos o partícipes, que aumentan sus potestades en todas las que abandona el renunciante.

Pero donde la renuncia tiene más extenso campo, en la esfera inmobiliaria, es en el de los *jura in re aliena* o derechos reales limitativos del dominio. Su renuncia automáticamente aumenta las facultades del dueño, al que enriquece sin su consentimiento, como consecuencia, según la doctrina clásica, de la elasticidad o fuerza expansiva del dominio que tiende a ocupar y recabar para sí las facultades vacantes por la renuncia de los *jura*. La teoría moderna atribuye este efecto a la distinción entre derechos principales o *madres* y derechos derivados o *filiales*. La renuncia a uno de estos últimos acrece inmediatamente al derecho generatriz, pues el derecho renunciado no queda nunca sin titular ni pasa a ser cosa *nullius*, ni apropiable por el Estado o por los particulares. Renunciado el usu-

(29) La Resolución de 8 de julio de 1920 declaró inscribible una información posesoria de fincas cultivadas, sin otro título que el de la posesión.

fructo, su contenido acrece al derecho del nudo propietario, como renunciada una hipoteca se beneficia el derecho de propiedad que se libera de la carga. Ahora bien, si hay varios derechos de esta clase, la renuncia de uno de ellos favorece a los posteriores que, en el sistema español, pasan a ocupar su rango o puesto registral.

La renuncia de los derechos reales provoca siempre en nuestra técnica, si se le ha dado forma legal, un asiento de cancelación.

RAMÓN DE LA RICA Y MARITORENA