**Tema 24 Hipotecario**

**EL ASIENTO DE CANCELACION: CONCEPTO y CARACTERES**

**41 LH** En los libros del RP se practicarán las siguientes clases de asiento ó inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales. Estudiamos ahora la CC

ROCA SASTRE define el asiento de cancelación como un asiento accesorio (pues nunca abre folio registral, aunque su función es principal), definitivo (como afirma la DG, no puede quedar sujeta a plazo ni a condición; no admite grados, CHICO) y negativo (deja sin efectos un asiento preexistente), en cuya virtud se extingue una asiento anterior (nunca tiene efectos retroactivos) y como consecuencia de ello se presume extinguido el dº a que se refería el asiento cancelado.

Puede afectar a una inscripción, ap, nm, otra cancelación e incluso puede alcanzar al asiento de presentación.

La cc revestirá la misma “forma” que el asiento que se cancela (así por ej si se cancela una nota marginal, la cc se hará constar por nota marginal).

Ahora bien, el RH permite en ocasiones prescindir de asiento *separado* de cancelación, refundiéndolo en otro asiento (vg en la consolidación de la nuda propiedad, ex 192 RH).

Además (195 RH) al margen de la inscripción ó anotación cancelada se extenderá la oportuna nota marginal de referencia.

**76 LH *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***

Entre transferencia y cancelación propiamente dicha existe una DIFERENCIA FUNDAMENTAL:

***Cancelado un asiento se presume*** (iuris tantum, INTER PARTES; iuris et de iure, FRENTE A TERCERO, 34 LH) ***extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera*** (97 LH)

Mientras que la inscripción de transferencia simplemente constata “un cambio de titularidad” en el dº registrado (de ahí que cancelada una inscripción de transferencia por causa de nulidad “reviva” la inscripción anterior)

**77 LH** ***Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción***

**CLASES**

Por su origen:

Voluntarias (a petición de parte)

De oficio (las impone la Ley, vg por caducidad de los asientos registrales)

Judiciales/Administrativas (en virtud de mandamiento, vg de embargo)

*Total/parcial - Con/contra/sin* el consentimiento del titular registral LUEGO

Atendiendo a las *circunstancias* que debe expresar el asiento de cc, las cc pueden ser extensas (en cuyo caso deberán contener todas las circunstancias expresadas en el art 103 LH) y concisas.

EXTENSAS

**103 LH**  ***La CC de toda inscripción ó anotación preventiva contendrá necesariamente las siguientes circunstancias:***

(1) ***La clase y fecha del documento en cuya virtud se haga la CC y el nombre del Notario que lo haya autorizado ó el del Juez, Tribunal ó Autoridad que lo hubiere expedido.***

(2) ***El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia ó con cuyo consentimiento se verifique la CC.***

***La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate.***

***La parte del inmueble que haya desaparecido, ó la parte del dº que se extinga y la que subsista, cuando se trate de cancelación parcial.***

(5) ***La fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido ó mandado la cancelación.***

***Cuando la cancelación se practique por declaración de la Ley ó resulte del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción ó anotación preventiva, se expresará la RAZÓN DETERMINANTE DE LA EXTINCIÓN del dº inscrito/anotado.***

***Cuando se cancele una anotación preventiva en virtud de documento privado, cuyas firmas no se hallen legitimadas, la cancelación expresará la fe de conocimiento por el Registrador de los que suscriban el documento o de los testigos en su defecto.***

***LA OMISIÓN DE CUALQUIERA DE ESTAS CIRCUNSTANCIAS DETERMINARÁ LA NULIDAD DEL ASIENTO DE CANCELACIÓN.***

Este precepto se completa con el **art 193 RH**, que además exige la constancia:

Del *número* de la inscripción ó *letra* de la anotación cancelada.

La CAUSA o razón de la cancelación.

El nº del asiento de presentación y tomo del Diario.

La fecha de la cancelación y la firma del Registrador.

CONCISAS

Las cancelaciones concisas sólo deben contener según el **art 194 del RH**, *además de las circunstancias señaladas en los números 1, 2 y 5 del art 193,* referencia a la cancelación extensa (libro y folio, fecha en que se ha practicado y media firma del Rgdor)

**CANCELACION TOTAL y PARCIAL**

**78 LH**  ***La cc de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total ó parcial*.**

TOTAL

**79 LH** ***Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:***

***Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas.***

***Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.***

***Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho.***

Según la doctrina, este apartado incluye los supuestos de inexistencia/nulidad/anulabilidad e incluso rescisión/resolución.

Ex 53 RH Declarada la nulidad de un asiento, el Juez ó Tribunal mandará cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda según la Ley.

***Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley.***

**30 LH**  ***Las INSCRIPCIONES de los títulos expresados en los arts 2 y 4 serán NULAS si en ellas se omite ó se expresa, con inexactitud sustancial, alguna de las circunstancias comprendidas en el art 9, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores***.

Si bien ex **31 LH** ***La nulidad de las inscripciones de que trata el art anterior, no perjudicará el dº anteriormente adquirido por un 3º protegido con arreglo al art 34.***

**75 LH *La ANOTACIÓN PREVENTIVA será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado, de la persona a quien afecte la anotación ó de la fecha de ésta.***

PARCIAL

**80 LH** Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

Cuando se reduzca el INMUEBLE objeto de la inscripción ó ap

Cuando se reduzca el Dº INSCRITO ó ANOTADO

Una EXCEPCION en el **art 122 LH: *La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada*** (vg PAGO PARCIAL) ***, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido*** (vg EF) ***...***

**CANCELACIONES PRACTICADAS CON, CONTRA ó SIN EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL**

**82 LH** ***Las inscripciones o anotaciones preventivas HECHAS EN VIRTUD DE ESCRITURA PÚBLICA, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.***

Sobre CONSENTIMIENTO CANCELATORIO “FORMAL”, REMISIÓN. Se exige EN GENERAL capacidad para disponer de inmuebles, debiendo prestar el consentimiento el titular registral (siendo varios, todos ellos) y titulares de cargas (si el derecho está gravado con cargas inscritas)

178 RH requiere a tal fin consentimiento de:

Los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción/anotación (necesitan autorización y observar las formalidades exigidas para la enajenación)

Los titulares de la patria potestad (basta su consentimiento)

Los menores emancipados (exclusivamente ellos)

Los herederos fiduciarios/usufructuarios (no siendo conocidos los fideicomisarios/nudo propietarios respectivos, basta su consentimiento con obligación de inversión en valores del Estado y depósito en un establecimiento bancario o Caja oficial a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe)

El cónyuge a cuyo nombre aparezca constituido el crédito ganancial (*él solo*, a diferencia del art 58 LH para constancia del pago del precio aplazado –“uno cualquiera“)

213 RH Los herederos podrán cancelar durante la proindivisión las inscripciones/anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten con arreglo al [artículo 79](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rh.t2.html#a79) 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.

***Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos 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 preventiva.***

***Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.***

***Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley...***

***A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración...***

En la práctica diaria es muy frecuente encontrarse con inscripciones de CR/Hipotecas vigentes a pesar de que el deudor presumiblemente ya cumplió la obligación garantizada. Para resolver esta situación se introdujo este párrafo, cuyo deslinde respecto al expediente del art 210 LH realiza la RDGRN 2 de diciembre de 2015, REMISION

**83 LH** ***Las inscripciones o anotaciones HECHAS EN VIRTUD DE MANDAMIENTO JUDICIAL no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.***

***Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación.***

***También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.***

**84 LH** ***Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.***

**85 LH** ***La anotación preventiva se cancelará 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 HUBIERE 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.***