

Justo es que los acreedores refaccionarios tengan una hipoteca sobre la finca que tal vez deba sólo su existencia, y casi siempre su mayor valor, á las construcciones hechas con el dinero tomado á préstamo para su reparación; pero no es tan justificable el privilegio que les daba la ley de ser antepuestos á todos los demás acreedores hipotecarios más antiguos, exceptuando al fisco y á la mujer, en cuanto á la dote, los cuales, gozando de igual privilegio, guardaban entre sí el orden de antigüedad. Provenía de aquí que, cuando concurrían varios acreedores refaccionarios, eran satisfechos por orden inverso, comenzando por los más modernos, preferencia que se fundaba en el beneficio que á todos producía la conservación de la cosa que se suponía debida al último acreedor. No es tan aceptable esta regla como aparece á primera vista. Su resultado puede ser que los acreedores hipotecarios anteriores pierdan por completo su derecho, por reparaciones que tal vez no sean necesarias ni útiles, sino hechas indiscretamente, quizá por capricho, y sin la intervención de los que se ven privados de su derecho por una preferencia fundada en la presunción de que les es provechoso lo que en realidad les trae perjuicios irreparables. Justo, indudablemente, es que su hipoteca sea preferida á cualquiera otra más antigua, por el mayor valor que la finca reciba en virtud de las nuevas construcciones; pero quedando subsistente el derecho de los acreedores anteriores por un valor igual al que realmente tenía al emprenderse la reparación. En esto se funda la ley para establecer que el acreedor refaccionario sea considerado como hipotecario legal respecto á lo que exceda el valor de la finca al de las obligaciones anteriores reales que están inscritas, y en todo caso respecto á la diferencia entre el precio dado á la misma finca antes de las obras y el que alcance en su enajenación judicial. Mas para esto es necesario, ó bien que los acreedores hipotecarios anteriores convengan unánimemente y de un modo solemne, tanto en lo tocante al valor de la finca antes de empezar las obras, como sobre el objeto y necesidad ó utilidad de la refacción, ó que el Juez, con citación de ellos, haga constar su valor. De este modo se da garantía bastante á los acreedores antiguos y á los refaccionarios. (*Exp. de mot.*)

**22. FORMA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**—Las anotaciones preventivas comprenderán las circunstancias que exigen para las inscripciones los arts. 9, 10, 11, 12 y 13, en cuanto resulten de los títulos ó documentos presentados, para exigir las mismas anotaciones. Las que deban su origen á providencia de embargo ó secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar á ellos, y el importe de la obligación que los hubiere originado (1).

(1) Art. 72, L. Hip.—Las anotaciones preventivas contendrán, según los casos, las circunstancias siguientes:

1.<sup>a</sup> Descripción de la finca objeto de la anotación ó gravada con el derecho que ha de anotarse en los términos prescritos para las inscripciones, bien por constar del documento presentado para la anotación, ó de la inscripción anterior de la finca ó derecho; pero expresando en este último caso, si el documento los omite, los linderos, la situación, el número, la medida ú otra circunstancia especial é importante del inmueble.

2.<sup>a</sup> Indicación de las cargas reales de la finca, las cuales, si constaren inscritas, se ex-

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que co-

presarán, citando solamente el número, folio y libro donde se hallen, y si no estuvieren inscritas, se mencionarán las que aparezcan del título presentado.

3.<sup>a</sup> El nombre y apellido del poseedor de la finca ó derecho sobre que verse la anotación, estado, edad, domicilio y profesión de aquél, así como su título de adquisición, si constaren.

4.<sup>a</sup> Si se pidiere la anotación, habiendo fallecido el poseedor de la finca ó derecho sobre que verse y antes de haberse inscrito á favor de quien le suceda en la misma finca ó derecho, se expresará la fecha del fallecimiento, la del testamento, si lo hubiere, el nombre del Notario ante quien se haya otorgado y el del heredero, y en otro caso, referencia de haberse incoado procedimiento judicial para declarar herederos; y si estuviere hecha la declaración, los nombres, apellidos y vecindad de los herederos y fecha de la ejecutoria en que hubieren sido declarados tales.

5.<sup>a</sup> Si se pidiere anotación de demanda de propiedad, se expresará la fecha del auto de su admisión, el objeto de la misma y los nombres del demandante y demandado.

6.<sup>a</sup> Si se hiciere á consecuencia de mandamiento de embargo ó secuestro, ó en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo que se trate de asegurar y los nombres del que haya obtenido la providencia á su favor y de aquel contra quien se haya dictado.

7.<sup>a</sup> Si se hiciere á virtud de providencia, prohibiendo temporalmente la enajenación de bienes determinados, se hará constar el fundamento y objeto de ella y el nombre del que la haya obtenido.

8.<sup>a</sup> Si se hiciere á virtud de demanda pidiendo que se declare la incapacidad civil de alguna persona, se expresará la calificación que á ésta se diere, la especie de incapacidad, cuya declaración se solicite, la fecha del auto de la admisión de la demanda y el nombre del demandante.

9.<sup>a</sup> Si la anotación fuere de legado, se determinará la clase de éste, su importe, sus condiciones, la circunstancia de haber sido aceptada la herencia por el heredero, sin promover juicio de testamentaria, la de no haberse hecho partición de bienes, la de haber ó no transcurrido, hasta la presentación de la solicitud de anotación, los ciento ochenta días que para hacerlo concede la ley, y la de hacerse la anotación, bien por providencia judicial ó bien por mutuo acuerdo entre el legatario y el heredero.

10. Si la anotación tuviere por objeto algún crédito refaccionario, se indicará brevemente la clase de obras que se pretenda ejecutar, el contrato celebrado con este fin y sus condiciones, expresión de no tener la finca carga alguna real, y en caso de tenerla, cuanto valor se haya dado á la finca en su estado actual, con citación de los interesados en las mismas cargas, así como si esto se ha hecho por escritura pública y en qué fecha, ó por expediente judicial, con indicación de la providencia que en él haya recaído.

11. El acta de constitución de la anotación preventiva á nombre del que la haya obtenido.

12. Expresión del documento en cuya virtud se hiciera la anotación, su fecha, y si fuere mandamiento judicial, el nombre y residencia del juez ó Tribunal que lo haya dictado, el del Secretario que lo autorice y número con que quede archivado en el Registro uno de los duplicados del mandamiento.

13. Si el documento fuere privado, manifestará además el Registrador que las partes han concurrido á su presencia, personalmente ó por medio de apoderado, dando fe de que las cooce y de que son auténticas las firmas puestas al pie de la solicitud que le hubieren presentado; y no conociendo el Registrador á los interesados ó á sus apoderados, firmarán con ellos la solicitud en que se pida la anotación dos testigos conocidos, que concurrirán al acto y asegurarán la certeza de las firmas de aquéllos.

14. Expresión de la fecha, libro, folio y número del asiento de presentación del documento en el Registro.

15. Conformidad de la anotación con los documentos á que se refiera, fecha, firma y honorarios. (Art. 64, Reg.)

rrespondería hacer la inscripción si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito (1).

No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotación preventiva de créditos refaccionarios determinen fijamente la cantidad de dinero ó efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas (2).

**23. NULIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**—La anotación preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca ó derecho anotado, de la persona á quien afecte la anotación ó de la fecha de ésta (3).

**24. EFECTOS GENERALES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

Los efectos son transitorios cuando, siendo el resultado de una providencia judicial, tienden á asegurar las consecuencias de un juicio. Fuera de estos casos, las anotaciones preventivas son precursoras de la inscripción y hacen que ésta surta sus efectos desde la fecha que llevan. La razón de la diferencia salta á la vista; en los casos en que sólo se trata de asegurar para su día el cumplimiento de la cosa juzgada, no puede decirse con justicia que por la providencia judicial, que sólo tiene el carácter de preventiva, se cambia la índole de la obligación, ni que de simple se convierta en hipotecaria, ni que hace peor la condición de los acreedores que están en idéntica circunstancia, ni que destruye el orden de prelación de los créditos hipotecarios que se halla establecido por las leyes; pero las demás anotaciones preventivas son un verdadero derecho hipotecario, constituido en virtud de ley y ejercitado por el acreedor, si bien por las dudas á que dan lugar los títulos presentados ó por circunstancias transitorias no han llegado aún á la inscripción. (*Exp. de mot.*)

Inscrito ó anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ó anotarse ningún otro de fecha anterior por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble (4).

Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierte en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación (5).

(1) Art. 75, L. Hip.—Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones relativas á cada finca, se señalarán al margen con letras en lugar de números, guardándose el orden riguroso del alfabeto. Si llegaren á ser tantas las anotaciones y cancelaciones de anotaciones concernientes á alguna finca que se apurasen las letras del alfabeto, volverá á empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás. (Art. 60, Reg.)

(2) Art. 60, L. Hip.

(3) Art. 76, L. Hip.—Como la anotación es una inscripción provisional, la ley es menos severa en cuanto al reconocimiento de causas de su nulidad.

(4) Art. 17, L. Hip.—Citado también al tratar de los efectos generales de la inscripción porque es fundamental para ellos, como para los de las anotaciones.

(5) Art. 70, L. Hip.

Los bienes inmuebles ó derechos reales anotados podrán ser enajenados ó gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación (1).

El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho dejase de hacerlo dentro del término señalado al efecto, no podrá después inscribirlo á su favor, en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de transmitirlo (2).

**25. EFECTOS ESPECIALES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS SEGÚN SU CLASE.**—Estas anotaciones, que pueden pedirse conforme á los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 5.º del art. 42 de la ley, caen por su base y procede su cancelación, según su clase, cuando fuere absuelto el demandado, desestimada la demanda, alzado el embargo, secuestro ó prohibición de enajenar, se adjudicare en pago ó enajenare la finca anotada, ó si renunciare á su derecho la persona á cuyo favor estuviere constituida (3).

El acreedor que obtenga anotación á su favor en los casos de los números 2.º, 3.º y 4.º del mismo art. 42, será preferido, en cuanto á los bienes anotados, solamente á los que tengan, contra el mismo deudor, otro crédito contraído con posterioridad á dicha anotación (4).

El legatario que obtuviere anotación preventiva será preferido á los acreedores del heredero que haya aceptado la herencia sin beneficio de inventario, y á cualquiera otro que, con posterioridad á dicha anotación, adquiera algún derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes (5).

La anotación preventiva dará preferencia, en cuanto al importe de los bienes anotados á los legatarios que hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta días siguientes á la muerte del testador, sobre los que no lo hicieren del suyo en el mismo término. Los que dentro de éste la hayan realizado, no tendrán preferencia entre sí, pero sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie respecto á los demás legatarios, con arreglo á la legislación común, aun en el caso de no haber pedido su anotación (6).

El legatario que no lo fuere de especie y dejare transcurrir el plazo

(1) Art. 71, L. Hip.

(2) Art. 69, L. Hip.—El art. 65 del Reglamento reproduce el 69 de la ley modificándole desde la palabra *tercero*, á la que añade: «que haya *adquirido* é inscrito el mismo derecho con las *circunstancias contenidas en el art. 34 de la ley*».

(3) Núms. 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 9.º, art. 74, Reg.

(4) Art. 44, L. Hip.

(5) Art. 50, L. Hip.

(6) Art. 51, L. Hip.

de ciento ochenta días, contados desde la muerte del testador, sin hacer uso de su derecho, sólo podrá exigir después la anotación preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero; pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido ó inscrito algún derecho sobre los bienes hereditarios (1).

El legatario que, transcurridos los ciento ochenta días, pidiere anotación sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demás legatarios que omitan esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado, á cualquier acreedor del heredero que con posterioridad adquiriera algún derecho sobre los bienes anotados (2).

La anotación pedida fuera del término podrá hacerse sobre bienes anotados dentro de él á favor de otro legatario, siempre que subsistan en poder del heredero; pero el legatario que la obtuviere no cobrará su legado, sino en cuanto alcanzare el importe de los bienes, después de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotación (3).

La anotación á favor del legatario, que no lo sea de especie, caducará al año de su fecha. Si el legado no fuere exigible á los diez meses, se considerará subsistente la anotación preventiva hasta dos meses después en que pueda exigirse (4). La anotación del legado de especie no tiene en la ley tiempo señalado para su duración. Si antes de extinguirse la anotación preventiva resultare ser ineficaz para la seguridad del legado, por razón de las cargas ó condiciones especiales de los bienes anotados, podrá pedir el legatario que se constituya otra sobre bienes diferentes, siempre que los haya en la herencia susceptibles de tal gravamen (5).

El legatario de rentas ó pensiones periódicas impuestas por el testador determinadamente á cargo de alguno de los herederos ó de otros legatarios, pero sin declarar personal esta obligación, tendrá derecho, dentro del plazo legal (6), á exigir que la anotación preventiva, que oportunamente hubiere constituido de su derecho, se convierta en inscripción hipotecaria (7); y no podrá exigir que se le hipotequen otros

(1) Art. 52, L. Hip.

(2) Art. 53, L. Hip.

(3) Art. 54, L. Hip.

(4) Art. 86, L. Hip.

(5) Art. 87, L. Hip.

(6) El señalado en el art. 86, transcrito anteriormente.

(7) Art. 88, L. Hip.—La hipoteca de que tratan los arts. 88, 89 y 90 de la ley deberá constituirse en la misma partición correspondiente á aquel á quien se adjudique el inmueble gravado con la pensión, y á falta de ella, la escritura pública otorgada por el pensionista y el legatario ó heredero gravado, ó por sentencia, si éstos no se avienen en la ma-

bienes que los anotados, si éstos fueren suficientes para asegurar el legado. Si no lo fueren, podrá exigir el complemento de su hipoteca sobre otros bienes de la herencia; pero la inscripción de la hipoteca que se constituya sobre estos últimos, no surtirá efecto sino desde su fecha (1).

Las anotaciones preventivas por crédito refaccionario surten, respecto á dicho crédito, todos los efectos de la hipoteca (2).

Las personas á cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar (3), conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado á la misma finca. El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario, respecto á lo que exceda el valor de la finca al de las obligaciones anteriores mencionadas, y en todo caso, respecto á la diferencia entre el precio dado á la misma finca antes de las obras y el que alcanzare en su enajenación judicial (4).

La anotación á favor del acreedor refaccionario caducará á los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción (5); pero aquél podrá convertirla en inscripción de hipoteca si al expirar dicho término no estuviere aún pagado por completo de su crédito, por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato. Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor, ó prorrogarlo mediante la conversión de la anotación en inscripción hipotecaria, ó exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotación todos los efectos de la hipoteca (6). Para convertir en inscripción hipotecaria la anotación de crédito refaccionario, se liquidará éste, si no fuera líquido, y se otorgará escritura pública (7).

Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario ó sobre la constitución de la hipoteca, se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos (8).

La anotación exigida á consecuencia de no poderse verificar la ins-

nera de constituir dicha obligación. Cuando se haya formado juicio de testamentaria, se sustanciará y decidirá esta cuestión como incidente del mismo. Cuando no se haya formado dicho juicio, se decidirá en el ordinario. (Art. 80, Reg.)

(1) Art. 91 y párr. 2.º del 90, L. Hip.

(2) Párr. 2.º, art. 53, L. Hip.

(3) En la forma prescrita en los arts. 61, 62 y 63 de la ley Hipotecaria, transcritos al tratar de las personas que pueden pedir anotación preventiva.

(4) Art. 64, L. Hip.

(5) Art. 92, L. Hip.

(6) Art. 93, L. Hip.

(7) Art. 94, L. Hip.

(8) Art. 95, L. Hip.

cripción por defectos subsanables del título presentado, caducará á los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial (1).

Las anotaciones *por suspensión* (2) caducan al concluir el plazo señalado en el párrafo anterior, y transcurrido, deben los Registradores cancelarlas de oficio (3).

Las anotaciones que se practican por falta de índices producirán su efecto hasta que se conviertan en inscripciones definitivas (4). Las verificadas por consulta surtirán todos los efectos de lo prevenido en el párrafo 8.º del art. 42 de la ley. La resolución á la consulta en tal caso se comunicará precisamente al Registrador en el término de sesenta días señalados para la duración de dichas anotaciones en el art. 96. Si no se comunicare dicha resolución en el término expresado, continuará produciendo su efecto la anotación (5). Las extendidas por pérdida ó destrucción de los libros del Registro, caducarán al terminar el plazo de un año concedido por la ley de 15 de Agosto de 1873 para la inscripción de los títulos y reproducción de dichos libros, si antes no se han inscrito los títulos que justifiquen la adquisición de la finca ó derecho desde antes de 1.º de Enero de 1863 (6).

Las anotaciones que se practican por no hallarse inscrito el dominio ó derecho, cuya inscripción se solicita, á nombre del transferente sin estarlo á nombre de otra persona, en el caso de no resultar la fecha de la adquisición ó de ser posterior al día 1.º de Enero de 1863, subsisten el tiempo designado en el art. 96 de la ley, ó sea sesenta días prorrogables hasta ciento ochenta por justa causa y en virtud de providencia judicial (7).

(1) Art. 96, L. Hip.—Para prorrogar el plazo de la anotación, en el caso del art. 96 de la ley, presentará el interesado una solicitud al Juez ó Tribunal manifestando la causa de no haber podido subsanar el defecto que haya dado motivo á la suspensión de la inscripción y acompañando las pruebas documentales que justifiquen su derecho. El Juez ó el Tribunal dará traslado del escrito á la otra parte interesada, y si ésta no se conformare, oirá á ambas en juicio verbal, con arreglo á lo prevenido en art. 57 de la ley. Si el Juez ó Tribunal creyere subsanable el defecto y probada la causa que se haya alegado por el demandante, decretará la prórroga, denegándola en caso contrario. (Art. 81, Reg.)

Cuando se prorrogue el plazo de una anotación conforme á lo dispuesto en el art. 96 de la ley, se hará esto constar en el Registro por medio de una nueva anotación. (Art. 62, Reg.)

(2) Tienen lugar estas anotaciones cuando en un mandamiento judicial se ordene tomar una anotación y no pueda efectuarse por motivo fundado. (Arts. 63 y 64, Reg.)

(3) R. O. de 28 de Enero de 1875. (Res. Dir. Gen., 4 de Enero de 1877.)

(4) Art. 1.º, R. D. de 30 de Julio de 1862.

(5) Art. 277, L. Hip.

(6) Art. 2.º, párr. 2.º, L. de 15 de Agosto de 1873.

(7) Art. 20, L. Hip.—Cuando los libros de un Registro se destruyan en todo ó en parte por un siniestro casual ó voluntario, quedarán en suspenso desde la fecha en que esto se realice hasta la terminación del plazo de un año, que empezará á correr desde el día que el Gobierno señale, respecto de las fincas ó derechos reales cuyos asientos hubieren des-

## § 6.º

## De la extinción y de la rectificación de las inscripciones y de las anotaciones preventivas.

## 26. EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

El principio dominante en toda esta materia, es que las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelación ó por la inscripción de transferencia del dominio ó derecho real inscrito; que las anotaciones preventivas, no sólo se cancelan por la extinción del derecho anotado, sino también cuando se conviene en escritura ó se dispone por providencia judicial convertirlas en inscripciones definitivas y, por último, que la cancelación de las inscripciones ó anotaciones preventivas no extingue por su propia virtud, en cuanto á las partes, los derechos inscritos á que afectan, surtiendo todos sus efectos en cuanto á terceros que después hayan adquirido ó inscrito algún derecho. (*Exp. de mot.*)

a. *Principio general.* Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona (1).

b. *Cancelación y sus clases.* Es un asiento en virtud del cual se priva de efectos á otro anterior.

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total y parcial (2).

Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total:

*Primero.* Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción (3).

*Segundo.* Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito (4).

aparecido, los plazos señalados en la ley Hipotecaria y en su Reglamento para la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas. (Párr. 2.º, art. 14, L. de 15 de Agosto de 1873.)

(1) Art. 77, L. Hip.

(2) Art. 78, L. Hip.

(3) Núm. 1.º, art. 79, L. Hip.—Se entenderá extinguido el inmueble, objeto de la inscripción para los efectos del núm. 1.º del art. 79 de la ley, siempre que desaparezcan completamente, por cualquier accidente natural, ordinario ó extraordinario, como la fuerza de los ríos, la mudanza de sus álveos, la ruina de los edificios cuyo suelo sea de propiedad ajena ú otros acontecimientos semejantes. (Art. 66, Reg.)

(4) Núm. 2.º, art. 79, L. Hip.—Se considerará extinguido el derecho real inscrito para los efectos del núm. 2.º del art. 79.

1.º Cuando el derecho real inscrito sobre un inmueble deje completamente de existir, bien por renuncia del que lo tenga á su favor, ó bien por mutuo convenio entre los interesados, como sucedería si el dueño del predio dominante renunciara á su servidumbre,

*Tercero.* Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción (1).

*Cuarto.* Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el artículo 30 de la ley (2).

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

*Primero.* Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción ó anotación preventiva (3).

*Segundo.* Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada (4).

ó el acreedor á su hipoteca, ó si el censalista conviniera con el censatario en libertar del censo una finca para subrogarlo en otra.

2.º Cuando deje también de existir completamente el derecho real inscrito, bien por disposición de la ley, como sucede en la hipoteca legal luego que cesa el motivo de ella, ó bien por efecto natural del contrato que diera causa á la inscripción, como se verifica en la hipoteca, cuando el deudor paga su deuda; en el censo, cuando lo redime el censatario; en el arrendamiento, cuando se cumple su término, y en los demás casos análogos. (Art. 67, Reg.)

(1) Núm. 3.º, art. 79, L. Hip.—Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos, surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 34 de la ley. (Art. 68, Reg.)

La nulidad de los títulos inscritos es preciso obtenerla en juicio ordinario, seguido con las personas á quienes dicha nulidad pueda perjudicar. (Res. Dir. Gen. 4 de Marzo de 1876.)

Con arreglo al art. 79, núm. 3.º de la ley Hipotecaria, deberá pedirse y ordenarse la cancelación total de una inscripción cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se ha practicado esta última. (Res. Dis. Gen. Reg. de 16 de Junio de 1898, publicada el 7 de Julio.)

Practicada la cancelación en virtud de causa y título bastantes, no puede anularse ó cancelarse de nuevo mientras no exista alguna de las causas taxativamente señaladas en los arts. 79, 98 y 99 de la ley Hipotecaria, y previos los trámites y requisitos establecidos en el art. 82 de la misma ley. (Res. Dir. Gen. Reg. de 16 de Junio de 1898, publicada el 7 de Julio.)

La anotación preventiva de embargo sobre el derecho de retraer no es un obstáculo que impida al comprador la adquisición irrevocable del dominio de las fincas vendidas con el pacto de reto, puesto que, según dispone el art. 71 de la ley Hipotecaria, los bienes inmuebles y derechos reales anotados pueden ser enajenados ó gravados sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotación. (Res. Dir. Gen. Reg. de 18 de Junio de 1898, publicada el 7 de Julio.)

(2) Núm. 4.º, art. 79, L. Hip.—Declarada la nulidad de una anotación ó inscripción, mandará el Juez ó Tribunal cancelarla y extender otra nueva, en la forma que proceda, según la ley.

Este nuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deba producirlo, según sus respectivos casos. (Art. 40, Reg.)

(3) Núm. 1.º, art. 80, L. Hip.—Se entenderá reducido el inmueble objeto de la inscripción, para los efectos del núm. 1.º del art. 80 de la ley, siempre que materialmente disminuyan su cabida y proporciones, bien por obra de la naturaleza, como si, por mutación del cauce de un río, parte de una finca le sirviere de lecho, ó bien por la voluntad del propietario, como sucede cuando éste divide su finca, enajenando una parte de ella. (Artículo 69, Reg.)

(4) Núm. 2.º, art. 80, L. Hip.—Se considera reducido el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada para los efectos del núm. 2.º del art. 80:

La anotación preventiva se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en la escritura se convenga ó en la providencia se disponga, respectivamente, convertirla en inscripción definitiva (1).

*c. Forma de la cancelación.* La cancelación de toda inscripción contendrá necesariamente las circunstancias siguientes:

*Primera.* La clase de documentos en cuya virtud se haga la cancelación.

*Segunda.* La fecha del documento y la de su presentación en el Registro.

*Tercera.* El nombre del Juez, Tribunal ó Autoridad que lo hubiere expedido, ó del Notario ante quien se haya otorgado.

*Cuarta.* Los nombres de los interesados en la inscripción.

*Quinta.* La forma en que la cancelación se haya hecho (2).

1.º Cuando se disminuya la cuantía del mismo derecho por renuncia del interesado ó convenio entre las partes, como si el acreedor hipotecario consintiere en reducir su hipoteca á una parte del inmueble hipotecado, ó si el usufructuario renunciara á una parte del predio usufructuado, ó si el censalista limitare el censo á una parte de la finca sobre que gravita.

2.º Cuando se disminuya la cuantía del derecho inscrito por efecto natural del contrato, que diera causa á la inscripción, como sucede cuando el deudor hipotecario paga una parte de su crédito, haciéndolo constar en debida forma, ó cuando el censatario redime una parte del capital del censo, ó cuando en el usufructo vitalicio constituido por dos ó más vidas, fallece uno de los usufructuarios.

3.º Cuando se disminuya la misma cuantía del derecho por sentencia judicial, como sucede siempre que se declare nulo, en parte solamente, el título, en cuya virtud se haya hecho la inscripción. (Art. 70, Reg.)

(1) Párr. 1.º, art. 85, L. Hip.—Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas:

1.º Cuando por sentencia ejecutoria, contra la cual no se haya interpuesto recurso de casación, fuere absuelto el demandado de la demanda de propiedad anotada, conforme al párr. 1.º del art. 42 de la ley.

2.º Cuando en el juicio ejecutivo, causa criminal ó procedimiento de apremio se mandara alzar el embargo ó se enajenare ó adjudicare en pago la finca anotada.

3.º Cuando se mandare alzar el secuestro ó la prohibición de enajenar.

4.º Cuando ejecutoriamente fuese desestimada la demanda propuesta, con el fin de obtener alguna de las providencias indicadas en el núm. 4.º, art. 2.º, de la ley.

5.º Cuando el legatario cobrare su legado.

6.º Cuando fuere pagado el acreedor refaccionario.

7.º Cuando la anotación se convierta en inscripción definitiva á favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiere aquélla constituido ó su causahabiente.

8.º Cuando calucare la anotación por el transcurso de los plazos señalados en los artículos 86, 92 y 96 de la ley.

9.º Cuando renunciare á su derecho la persona á cuyo favor estuviere la anotación constituida, si taviere para ello aptitud legal. (Art. 7. 4 Reg.)

(2) Art. 104, L. Hip.—La cancelación se escribirá en el libro y lugar correspondiente según su fecha, y expresará:

1.º El número de la inscripción que se cancele.

2.º El documento en cuya virtud se haga la cancelación, expresando, si es escritura, los nombres de los otorgantes, el del Notario ante quien se haya otorgado y su fecha; si