

d. *Medios de cancelación* (1). Las inscripciones ó anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, ó por otra escritura ó documento auténtico en el cual exprese su consentimiento para la cancelación la persona á cuyo favor se hubiere hecho la anotación, ó inscripción, ó sus causahabientes, ó representantes legítimos. Las inscripciones ó anotaciones hechas en virtud de mandamientos judiciales no se cancelarán sino por providencia ejecutoria que tenga las circunstancias prevenidas en el párrafo anterior. Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos transmisibles por endoso se cancelarán presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto de su otorgamiento los títulos endosables, ó solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, á la cual se acompañen, taladrados, los referidos títulos. Si algunos de ellos se hubieren extraviado, se presentará, con la escritura ó con la solicitud, testimonio de la declaración judicial de no tener efecto. El Registrador deberá asegurarse de la identidad de las firmas y de las personas que hubieren hecho la solicitud. Las inscripciones de las hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador, no podrán cancelarse sino presentándose testimonio de la declaración judicial de quedar extinguidas todas las obligaciones asegura-

es solicitud escrita, los nombres de los firmantes, la fecha, la circunstancia de haberse ratificado aquéllos en presencia del Registrador, la fe de conocimiento de las personas, y de no resultar del Registro que alguna de ellas hubiese perdido el derecho que le hubiese dado la inscripción cancelada; si fuese providencia judicial, el nombre del Juez ó Tribunal que la haya dictado, su fecha y el nombre del Secretario que la hubiese autorizado.

3.º El día y hora de la presentación en el Registro de la escritura, solicitud, mandamiento ú orden judicial en cuya virtud se haga la cancelación, con referencia al correspondiente asiento de presentación.

4.º La expresión de quedar archivado en el legajo correspondiente el documento presentado.

5.º La fecha de la cancelación.

6.º La firma del Registrador.

Cuando tenga que registrarse una escritura de cancelación en diferentes Registros se presentará la original en todos ellos, y al pie de la misma pondrán los Registradores por el orden respectivo el asiento correspondiente.

El interesado, al presentar en cada Registro la escritura, acompañará una copia simple de ella, extendida en papel común, que se cotejará por el Registrador, y, resultando conforme, se pondrá al pie de la misma: *Conforme con el original presentado*, luego la fecha, y debajo firmará la persona que presente el documento, ó un testigo si ésta no pudiere firmar, quedando dicha copia archivada. (Art. 90, Reg.)

(1) Toda esta doctrina de *medios de cancelación* debe entenderse completada con las reglas particulares de cancelación, para los casos especiales de las notas marginales, asientos de presentación y ciertas anotaciones preventivas, que van expuestas en sus lugares respectivos, y que en su mayor parte deberá hacerlas de oficio el Registrador por ministerio de la ley.

das. En este caso, para decretarse la declaración judicial deberán preceder cuatro llamamientos por edictos públicos y en los periódicos oficiales, y tiempo cada uno de ellos de seis meses, á los que tuvieren derecho á oponerse á la cancelación (1).

Si constituida una inscripción ó anotación por providencia judicial convinieren válidamente los interesados en cancelarla, acudirán al Juez ó 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 ó el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho. Si constituida la inscripción ó anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel á quien ésta perjudique, podrá el interesado demandarlo en juicio ordinario (2).

Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva ó su conversión en la inscripción definitiva, el Juez ó Tribunal que la haya mandado hacer ó el que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del negocio que diere lugar á ella (3).

Esta doctrina, y principalmente la del art. 82 de la ley, que es el fundamento de ella, ha sido objeto de una disposición sumamente trascendental (4), que, á título de interpretarla, la modifica considerablemente. Tal es el R. D. de 20 de Mayo de 1880 (5), cuyos preceptos son los siguientes:

(1) Art. 82, L. Hip. — La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción de una obligación será título suficiente para cancelarla, si resultare de ella ó de otro documento fehaciente que dicha obligación ha caducado ó se ha extinguido. En su virtud, las cancelaciones totales ó parciales de créditos hipotecarios podrán hacerse presentando en el Registro las mismas escrituras de crédito inscritas, con testimonio de acta notarial de pago ó reducción, puesto á continuación de la nota de inscripción, cuya escritura, con su nota y testimonio, se podrán presentar acompañados de copia simple y literal, para que, siendo cotejada y resultando conformes, quede archivada en el Registro la copia, devolviendo el título al interesado. En los demás casos sólo será necesaria la nueva escritura para la cancelación, con arreglo al art. 82 de la ley, cuando, extinguida la obligación por la voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción. (Art. 72 del Reg.)

Según la Res. de la Dir. Gen. de 20 Octubre 1875, «el acta notarial es documento bastante para la cancelación sólo cuando da fe el Notario de la entrega de la cantidad en pago del crédito».

(2) Art. 83, L. Hip.

(3) Art. 84, L. Hip.

(4) Como lo prueban las enérgicas impugnaciones y empeñadas polémicas parlamentarias de que fué causa en ambas Cámaras, y la fundada alarma que produjo en la opinión pública.

(5) Ténganse presentes los arts. 1.517 y 1.518, L. Enj. civ., y R. O. de 10 de Diciembre de 1883, dictada para aclarar el último de aquéllos.

Las inscripciones verificadas en virtud de escritura pública podrán cancelarse sin que preste su consentimiento la persona á cuyo favor se hayan hecho, ó sus causahabientes ó representantes legítimos, y sin necesidad de que recaiga la providencia ejecutoria á que se refieren los arts. 82, párr. 1.º, y 83, párr. 3.º, de la ley Hipotecaria, cuando quede extinguido el derecho inscrito por declaración de la ley, ó resulte así de la misma escritura inscrita (1).

En consecuencia de lo dispuesto anteriormente, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas, se verificará con sujeción á las siguientes reglas:

Primera. La inscripción de hipoteca sobre el derecho de percibir los frutos en el usufructo se cancelará, á instancia del dueño del inmueble, con sólo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno á la voluntad del usufructuario.

Segunda. Cuando por consecuencia de la prelación, consignada en el núm. 4.º del art. 107 de la ley, en favor del primer acreedor hipotecario, se enajene judicialmente la finca ó derecho gravado, las inscripciones de crédito hipotecario extendidas á favor de segundos ó posteriores acreedores se cancelarán á instancia del que resulte dueño del inmueble ó derecho gravado con sólo presentar mandamiento en que la cancelación se ordene, en el cual deberá expresarse que el importe de la venta no bastó á cubrir el crédito del primero, ó que el sobrante, si lo hubo, se consignó á disposición de los acreedores posteriores.

Tercera. Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre las obras cuya explotación concede el Gobierno, y á que se refiere el núm. 6.º del citado art. 107, se cancelarán, si se declara extinguido 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, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba recibir el concesionario.

Cuarta. La inscripción de subhipotecas, á que se refiere el número 8.º del art. 107, constituidas sin las formalidades que para las cesiones de créditos hipotecarios establece el art. 153, y las de esta clase comprendidas en el art. 154, podrán cancelarse en virtud de la escritura en que conste la resolución del derecho del subhipotecante ó cedente.

Quinta. Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre bienes litigiosos, mencionadas en el núm. 10 del art. 107, podrán cancelarse

(1) Art. 1.º, R. D. de 20 de Mayo de 1880.

en cuanto al todo ó parte de la finca ó derecho, en el caso de que el deudor haya sido vencido en el juicio, con sólo la presentación de la ejecutoria recaída.

Sexta. Las inscripciones de venta de bienes sujetos á condiciones rescisorias ó resolutorias, y las de constitución de derechos reales impuestos sobre los mismos, podrán cancelarse si resulta inscrita la causa de la rescisión ó nulidad, presentando el documento que acredite haberse aquélla rescindido ó anulado, y que se ha consignado en la Caja de Depósitos el valor de los bienes ó el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto (1).

Todo lo dispuesto anteriormente (2) se entiende sin perjuicio del derecho de los interesados para hacer valer ante los Tribunales el que crean les asiste (3).

(1) Art. 2.º del R. D. de 20 de Mayo de 1880.

(2) Lo que establecen los arts. 1.º y 2.º del R. D. de 20 de Mayo de 1880.

(3) Art. 3.º del R. D. de 20 de Mayo de 1880. — Véase ahora el preámbulo de este decreto, que merece leerse con atención: «Confíada á la Dirección general de los Registros, por el art. 267 de la vigente ley Hipotecaria, la alta inspección y vigilancia en todos los Registros del Reino, ha procurado ejercerla.... y conocer de cerca las dificultades que en la práctica pueden surgir al aplicar los complicados preceptos de la ley y de su Reglamento. Muchas de esas dificultades fueron vencidas.... Otras se han ofrecido que, originadas por obscuridad en los preceptos legales, ó por aparente contradicción entre unos y otros, explican la falta observada en cuanto á la interpretación que se les ha dado, hasta el punto de que el mismo Centro directivo haya tenido dudas y vacilaciones respecto á la inteligencia de determinados artículos; dudas que se han aumentado al ver los funestos efectos que en la práctica produce una aplicación estrictamente literal y formularia de preceptos que, sólo debidamente concordados, pueden llenar los fines del legislador.

»Esto acontece con relación á los arts. 82, 107 y 109 de la ley Hipotecaria. Aisladamente considerado el primero de ellos, parece exigir que en todo caso en que hayan de cancelarse inscripciones hechas en virtud de escritura pública, ha de presentarse, «ó providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, ú otra escritura ó documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelación la »persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripción ó anotación ó sus causahabientes ó representantes legítimos». Y en esta forma estrecha y cerrada ha venido aplicándose por lo común dicho artículo, no obstante que, así observado, pugna abiertamente con el 107 y 109 de la misma ley con el 72 del Reglamento y con la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en alguna de sus sentencias de casación. Instruido en la Dirección general el oportuno expediente...., ha creído cumplir con los deberes que le impone el art. 267 de la ley proponiendo las disposiciones necesarias á fin de asegurar en este punto la mejor y más concertada observancia de los preceptos en la misma consignados...., fijando la inteligencia de la ley en lo que se refiera á los documentos necesarios para cancelar las inscripciones hechas en virtud de escritura pública, á fin de evitar que, siguiendo una interpretación desacertada, se originen gastos excesivos, surjan dificultades casi insuperables para cancelar las inscripciones de derechos que evidentemente han caducado, y resulten en contradicción la práctica observada en los Registros y la doctrina sancionada por el más alto Tribunal de la Nación.

»Á esos fines se dirige el Decreto de 20 de Mayo de 1880. En él se fija la verdadera inteligencia del art. 82 de la ley Hipotecaria, que, si bien está redactado en términos generales, no puede ni debe aplicarse á todos los casos en que se solicite la cancelación de inscripciones, porque resultaría contradictorio el art. 107 de la misma ley, que por su

Aunque el Decreto de 20 de Mayo de 1880 está concebido y ordenado hábilmente, dados los motivos de actualidad á su fecha, que se ha dicho de público le inspiraron, y no obstante que parte de sus declaraciones podrían con justicia mantenerse, es lo cierto que fué objeto de merecida censura por el Parlamento, por la prensa y por la opinión; porque la reforma debió ser materia de una ley, y sus preceptos

propia virtud, sin tener en cuenta para nada la voluntad del interesado en una inscripción, declara extinguido el derecho inscrito. Y ciertamente es innecesario hacer constar el consentimiento del interesado cuando no dependa de su voluntad, sino de la misma ley, la subsistencia de la inscripción del derecho.

»En dos grandes grupos pueden clasificarse las inscripciones hechas en virtud de escritura pública para determinar los requisitos que han de preceder á su cancelación: ó la existencia del derecho inscrito depende de la voluntad de las partes, ó tiene un límite fijado por la ley. Á la cancelación de las inscripciones del primer grupo debe aplicarse el art. 82 en su literal rigorismo. Respecto de las segundas, la misma ley, que declara fenecidos los derechos inscritos (art. 107), no ha podido dar al consentimiento de los interesados más importancia que á su propio precepto, hasta el punto de que, no obstante declarar que el derecho ya no existe, exija que consientan en ello. Así lo da á entender el art. 72 del Reglamento al declarar en su párrafo 3.º que «sólo será necesaria la nueva escritura para la cancelación, con arreglo al art. 82 de la ley, cuando, extinguida la obligación por la voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción; de donde rectamente se infiere que, cuando la obligación no se extingue por la voluntad de los mismos, sino por ministerio de la ley, no se hace en modo alguno jurídicamente preciso el consentimiento de los interesados.

»De no aceptarse esta interpretación, la cancelación de inscripciones daría lugar á multiplicados pleitos cuando los interesados en ellas, que de antemano saben que la existencia de su derecho depende de un acto ajeno á su voluntad, se nieguen al otorgamiento de escritura pública en que se haga constar su consentimiento, entregándose á confabulaciones para perjudicar, á la sombra de la ley, á los que esta misma quiere evidentemente proteger asegurándoles su derecho.

Así sucede cuando constan inscritas en el Registro segundas y posteriores hipotecas sobre determinada finca. Si, llegado el caso de enajenación por falta de pago, no basta el precio obtenido en el remate para satisfacer al primer acreedor hipotecario, no podrá el comprador inscribir como libre de gravámenes la finca cuyo justo precio satisfizo, á no seguir, si los interesados no consienten en la cancelación, un juicio ordinario en que recaiga ejecutoria contra la que no se halle pendiente recurso de casación, que originará gastos inexcusables y no reintegrables, si los segundos y posteriores acreedores son insolventes, invocándose en vano la sentencia de 6 de Diciembre de 1876, en que el Tribunal Supremo declara: «que la venta de una finca hipotecada, hecha judicialmente para pagar el crédito á que se hallaba afecta, anula de Derecho las demás inscripciones que la gravaban para garantía de otros créditos hipotecarios también, pasando al comprador dicha finca libre de los referidos gravámenes.»

Lo mismo acontece con relación á la hipoteca constituida sobre bienes litigiosos, ó sobre el derecho de percibir los frutos en el usufructo, y á la impuesta (art. 109) sobre bienes sujetos á condiciones rescisorias ó resolutorias. La existencia de unas y otras no depende de la voluntad de los interesados, sino de la ley, que declara su extinción al extinguirse el derecho del deudor sobre el inmueble á que afectan, y en su consecuencia la cancelación de esas inscripciones no está ni puede estar comprendida en el precepto del art. 82 de la ley. Por eso, después de consignarse así en el art. 1.º de este Decreto, se determina en el 2.º, evitando así nuevas dudas, qué documentos son necesarios para cancelar las respectivas inscripciones, declarándose en el 3.º que la cancelación no obsta á que los que entiendan haber sufrido perjuicios reparables en Derecho usen de los medios que la ley les concede para la realización del que vieren asistirles.

menos antagónicos del criterio de interpretación y aplicación de la ley Hipotecaria, mostrado siempre por la Dirección del ramo, y más respetuosos con los derechos civiles adquiridos (1).

e. *Cancelación de inscripciones extendidas en los libros antiguos.* Las que no hayan sido trasladadas á los nuevos podrán cancelarse por medio de notas marginales puestas en ellas. Si se han trasladado á los nuevos libros, se verificará la cancelación en la forma indicada para la cancelación de las inscripciones, y en el asiento del antiguo se pondrá una nota expresando la cancelación y el libro y folio en que se halle (2).

Si el asiento extendido en los antiguos libros, que deba cancelarse por la nota marginal expresada anteriormente, fuere de un derecho real, y la inscripción de dominio de la finca á que afecte el referido derecho estuviere también en los libros antiguos, sin haberse trasladado á los nuevos, la nota expresiva de la cancelación deberá ponerse al margen del asiento de dominio, y al del derecho real, si se encontraren separados. Si la inscripción del dominio de la finca gravada se hubiere verificado en los nuevos libros de Registro, existiendo en los antiguos la del derecho real, podrá hacerse la cancelación á continuación de aquella inscripción de dominio, expresándose, en un solo asiento, la existencia del derecho real y su cancelación, sin perjuicio de ponerse en

(1) Obsérvese el contraste que forma su espíritu, con el que preside, entre otras, las siguientes resoluciones:

Considerando que no es procedente la vía gubernativa para dejar sin efecto los referidos acuerdos, ni está en las atribuciones del Ministro de Gracia y Justicia el poder anular ó cancelar los asientos extendidos en los libros del Registro, sea cualquiera el origen de donde dimanara la orden para extenderlos, sino en las de los Tribunales de justicia, cuando previamente no se obtiene el consentimiento de la persona ó personas á cuyo favor se haya practicado la inscripción. (Res. Dir. Gen. de 31 de Julio de 1874.)

Considerando, etc., precepto no modificado por el Reglamento general (de la ley Hipotecaria), porque las disposiciones reglamentarias en ningún caso debe entenderse que derogan, modifican ó limitan los preceptos de una ley. (Res. Dir. gen., de 3 de Marzo de 1877.)

Por último, se olvidó por completo el Ministro de Gracia y Justicia de la prescripción contenida en el art. 148 de la ley Hipotecaria, que dice así: «Las inscripciones de hipotecas voluntarias sólo podrán ser canceladas en la forma prevenida en el art. 82. Si no se prestaren á la cancelación los que deban hacerla, podrá decretarse judicialmente.»

(2) Art. 414, L. Hip.—Para los efectos de la ley Hipotecaria y del Reglamento se entenderá que son libros ó registros antiguos los anteriores al día 1.º de Enero de 1863, y modernos los posteriores á aquella fecha.

Quando se cancele cualquiera inscripción en los libros antiguos, se cumplirá lo dispuesto en el art. 414 de la ley, observándose sólo en el caso de traslación las reglas prescritas en el Reglamento para las inscripciones en general (art. 325, Reg.), ó sea que cuando se cancelen inscripciones hechas en libros antiguos debe ponerse sólo nota marginal en los mismos, sin trasladar el asiento á los nuevos. Si se cancelan obligaciones antiguas que constasen ya en los libros modernos, además de la nota marginal, que se ha de poner en el libro antiguo, se extenderá en el nuevo el asiento de cancelación de la obligación inscrita.

el libro antiguo una nota expresando la cancelación y el libro y folio en que se halle.

En el caso de que la inscripción de dominio de la finca gravada no se hubiere hecho, ni en los antiguos ni en los nuevos libros, y apareciere en los primeros la del derecho real objeto de la cancelación, se pondrá en ésta una nota marginal, que producirá los efectos de la anotación preventiva, mientras se obtiene aquella inscripción de dominio (1).

f. *Efectos de la cancelación.* La cancelación de las inscripciones ó anotaciones preventivas sólo extingue, en cuanto á tercero, los derechos inscritos á que afecte si el título en virtud del cual se ha verificado no es falso ó nulo, ó se ha hecho, á los que puedan reclamar la falsedad ó nulidad, la notificación que prescribe el art. 34 de la ley, sin haberse formalizado tal reclamación, y no contiene el asiento vicio exterior de nulidad de los que se expresan al tratar de la nulidad de las cancelaciones (2).

g. *Nulidad de la cancelación.* Será nula la cancelación:

Primero. Cuando no dé claramente á conocer la inscripción ó anotación cancelada.

Segundo. Cuando no exprese el documento, en cuya virtud se haga la cancelación, los nombres de los otorgantes, del Notario y del Juez ó Tribunal en su caso, y la fecha del otorgamiento ó expedición.

Tercero. Cuando no exprese el nombre de la persona á cuya instancia ó con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

Cuarto. Cuando, haciéndose la cancelación á nombre de persona distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripción ó anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona.

Quinto. Cuando en la cancelación parcial no se dé claramente á conocer la parte del inmueble que haya desaparecido, ó la parte de la obligación que se extinga y la que subsista.

Sexto. Cuando, habiéndose verificado la cancelación de una anotación en virtud de documento privado, no dé fe el Registrador de conocer á los que lo suscriban, y á los testigos en su defecto.

Séptimo. Cuando no tenga la fecha de la presentación en el Registro del título en cuya virtud se haya convenido ó mandado la cancelación (3).

Podrá declararse nula la cancelación, con perjuicio de tercero, fuera del caso de haberse hecho la notificación del art. 34 de la ley:

(1) Art. 415, L. Hip.

(2) Art. 97, L. Hip.

(3) Art. 98, L. Hip.

Primero. Cuando se declare falso, nulo ó ineficaz el título en cuya virtud se hubiere hecho.

Segundo. Cuando se haya verificado por error ó fraude.

Tercero. Cuando la haya ordenado un Juez ó Tribunal incompetente (1).

27. DE LA RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.— Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

Primero. En los asientos principales de inscripción, anotación preventiva ó cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

Segundo. En los asientos de presentación, notas marginales é indicaciones de referencia, aunque los títulos no obren en las oficinas del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar á conocer el error y sea posible rectificarlo por ella (2).

Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, ó sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

Primero. En inscripciones, anotaciones preventivas ó cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro.

Segundo. Los asientos de presentación y notas cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas, y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro (3).

(1) Art. 99, L. Hip.

(2) Art. 254, L. Hip.—En cualquier tiempo en que el Registrador advierta que se ha cometido error material en alguna de las inscripciones ó asientos que pueda rectificar por sí, según el art. 254 y segundo párrafo del 256 de la ley, procederá á hacerlo ejecutando, por su cuenta y bajo su responsabilidad, un nuevo asiento en el mismo libro y con el número correspondiente. Esta rectificación deberá hacerse, aunque el asiento que deba rectificarse esté ya cancelado. Cuando al extenderse un asiento se escriba equivocadamente alguna palabra, como, por ejemplo, si se pone *Manzares* por *Manzanares*, *legatarios* por *legatario*, *hipotecario* por *hipoteca*, etc., y se advierta en el acto, se podrá rectificar seguidamente, sin extender nuevo asiento, en esta forma: digo *Manzanares*, digo *legatario*, digo *hipoteca*, poniéndolo entre paréntesis. Fuera de estos casos y otros análogos, se observará la regla general. (Art. 195, Reg.)

(3) Art. 255, L. Hip.—Si el error se hubiere cometido en algún asiento de presentación ó nota marginal, se hará la rectificación por medio de un nuevo asiento, á cuyo margen, si fuere posible, y si no en la parte más inmediata al mismo, se escribirán estas palabras: «Por rectificación del asiento número.....» Si no tuviere número el asiento, se escribirá en su lugar el folio, el nombre de la persona á cuyo favor estuviere hecho aquél y la letra, si la tuviere. (Art. 197, Reg.)

Quando el Registrador advierta algún error de concepto, de los comprendidos en el número primero del art. 255 de la ley, y creyere que, de no rectificarlo, se puede seguir perjuicio á alguna persona, convocará á todos los interesados en la inscripción equivocada, á fin de manifestarles el error cometido y consultar su voluntad sobre la rectificación que proceda. Si todos comparecieren y unánimemente convinieren en la rectificación, se hará

Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones ó cancelaciones, ó en otros asientos referentes á ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, ó una providencia judicial que lo ordene.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos á conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador (1).

El Registrador ó cualquiera de los interesados en una inscripción podrá oponerse á la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que á su juicio esté conforme el concepto, que se suponga equivocado, con el correspondiente en el título á que la inscripción se refiera.

La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario (2).

Cuando los errores materiales ó de concepto produzcan la nulidad de la inscripción, conforme al art. 30, no habrá lugar á rectificación, y se pedirá y declarará por quien corresponda dicha nulidad (3).

Se entenderá que se comete *error material* cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no sea causa de nulidad, ó se equivoquen los nombres propios ó las cantidades al copiarlas del título, sin

constar lo que acordaren en un acta, que extenderá el Registrador, firmándola con los interesados, y se verificará con arreglo á ella la inscripción que proceda. Esta acta quedará archivada en el legajo correspondiente del Registro. (Art. 202, Reg.)

(1) Art. 256, L. Hip.—Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el art. 256 de la ley, llamará el Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, á fin de que, exhibiéndolo y á su presencia, se verifique la rectificación. (Art. 198, Reg.)

(2) Art. 257, L. Hip.—Si el interesado no compareciere á la segunda invitación, ó compareciendo se opusiere á la rectificación, acudirá el Registrador por medio de oficio al Presidente del Tribunal del partido para que mande verificarla, y éste, oyendo al interesado, en la forma prevenida para la constitución de las hipotecas legales, ó declarándole en rebeldía si no compareciere, dictará providencia denegando ó mandando hacer la rectificación, en virtud del título que el interesado poseyere y haya presentado, ó disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte del título necesaria para fallar sobre la rectificación si éste no fuere exhibido. Los gastos de estas actuaciones serán de cuenta del Registrador, y los de la expedición del testimonio serán satisfechos por el interesado declarado rebelde. (Art. 199, Reg.)

Cuando el Registrador ignore el paradero del interesado que deba conservar en su poder el título de la inscripción equivocada, lo llamará tres veces y con treinta días de intervalo de una á otra, por medio del *Boletín Oficial* de la provincia. Si transcurrido dicho término no compareciere, acudirá el Registrador al Presidente del Tribunal del partido, el cual procederá en la forma prevenida en el artículo anteriormente indicado. (Art. 200, Reg.)

(3) Art. 258, L. Hip.

cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos (1).

Se entenderá que se comete *error de concepto* cuando, al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se altere ó varíe su sentido, sin que esta falta produzca necesariamente nulidad, conforme á lo prevenido en el art. 30 (2).

Los errores materiales que se cometan en la redacción de los asientos no podrán salvarse con enmiendas, tachas, ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior (3).

Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará, mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere su error, ó el Juez ó el Tribunal lo declare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua ó inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello ó lo declarare así una sentencia judicial (4).

Siempre que se haga la rectificación en virtud del mismo título antes presentado, serán todos los gastos y perjuicios que se originen de cuenta del Registrador.

En el caso de necesitarse un nuevo título, pagarán los interesados los gastos de la nueva inscripción y los demás que la rectificación ocasione (5).

El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde

(1) Art. 259, L. Hip.

(2) Art. 260, L. Hip.—La rectificación de error de concepto se extenderá en los mismos términos que la del error material, pero citando, en lugar de las palabras materialmente equivocadas, todo el concepto que se haya de rectificar. Así, en lugar de «equivocadas las palabras» se dirá: «equivocado el concepto que dice así..., etc.» (Art. 207, Reg.)

(3) Art. 261, L. Hip.

(4) Art. 262, L. Hip.—Cualquiera de los interesados en una inscripción que advirtiere en ella un error material ó de concepto, podrá, de acuerdo con los demás, pedir su rectificación al Registrador, y si éste no conviniere en ella ó la contradijere alguno de los interesados, podrá acudir al Presidente del Tribunal del partido con igual petición, y se procederá en tal caso del modo prescrito en el art. 199. (Art. 203, Reg.)

Dicho Presidente declarará, y el Registrador reconocerá en su caso, el error de concepto, solamente cuando sin duda alguna le hubiere, conforme á la regla establecida en el art. 260 de la ley, y en este caso se verificará la rectificación haciendo un nuevo asiento con presencia del título primitivo. (Art. 204, Reg.)

Cuando el error resultare de la vaga é inexacta expresión del concepto en el título y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente que los interesados, no declarará el Presidente del Tribunal del partido dicho error, ni lo rectificará el Registrador; mas quedará salvo á las partes su derecho, bien para que declare judicialmente la inteligencia del contrato, bien para celebrar otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso. (Art. 205, Reg.)

(5) Art. 263, L. Hip.