

ORIGENES

Art. 74, ley Hipotecaria.

Artículo 1956.—Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que correspondería hacer la inscripción si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

ORIGENES

Art. 75, ley Hipotecaria.

CAPÍTULO IV

DE LA EXTINCIÓN, DE LA INSCRIPCIÓN Y ANOTACIÓN PREVENTIVAS (1)

Artículo 1958.—Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero sinó por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona.

ORIGENES

Art. 77, ley Hipotecaria.

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS: DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS.—Las disposiciones adoptadas respecto á la extinción de inscripciones y anotaciones preventivas no presentan tanta dificultad como las que se comprenden en otros títulos del Proyecto, porque no introducen cambios tan profundos en nuestro derecho civil. Su simple lectura basta para que se conozcan las razones que ha ha tenido la Comisión para formularlas, tanto en lo que toca á la cancelación total como á la parcial. El principio dominante en toda esta materia es que las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sinó por su cancelación ó por la inscripción de transferencia del dominio ó del derecho real inscrito: que las anotaciones preventivas, no sólo se cancelan por la extinción del derecho anotado, sinó tambien 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 algun derecho. Estas reglas sólo son una consecuencia de los prin-

Artículo 1957.—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.

ORIGENES

Art. 76, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La falta de inscripción ó de anotación previa de un título traslativo sólo lo vicia en cuanto perjudica intereses de tercero (Sent. 1.º Junio 1868).

El auto en que se mande alzar embargos y cancelar anotaciones preventivas, ni es definitivo, ni pone término al pleito, ni hace imposible su continuación (Sent. 21 Febrero 1877).

Principios adoptados por la Comisión, y que dominan en todo el Proyecto. Las medidas que se establecen para evitar fraudes; las causas de nulidad ó de anulación de las cancelaciones; las atribuciones de los registradores para calificar la legalidad de las formas externas; la capacidad de los otorgantes y la competencia de los jueces para ordenar que se cancele la inscripción ó anotación en virtud de despacho firmado por otro juez; las autoridades judiciales á que corresponde el conocimiento de las diversas materias en este título comprendidas, cuando es necesaria su intervención, y las formas de proceder en las diferencias que se susciten, son puntos de que la Comisión no podía desentenderse y en que ha procurado conciliar la sencillez con la claridad, huyendo del escollo, no siempre evitable con facilidad, de que el Proyecto incurra en el vicio de casuístico.

Pero la extinción de ciertas anotaciones exige que consagre la Comisión algunas líneas para explicar su pensamiento. Esto sucede en las que se refieren á los legatarios y á los refaccionarios.

Respecto á los legatarios. Ya queda antes dicho que la anotación preventiva para garantizar el legado que no es de especie, caduca al año de su fecha, y que si al vencimiento no es aún exigible el legado, se considera subsistente la anotación hasta dos me-

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Es doctrina fundamental de la ley Hipotecaria, consignada en la exposicion de motivos que precede á la de 8 de Febrero de 1861, y claramente formulada en el art. 307 del Reglamento dictado para su ejecución, que los asientos ó inscripciones contenidos en los Registros anteriores á 1.º de Enero de 1863 surten, en cuanto á los derechos que de ellos consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores á la citada fecha, aunque dichos asientos carezcan de alguno de los requisitos que para su validez exige la ley Hipotecaria, y no se lleguen á trasladar á los libros ó Registros modernos.

Otro de los efectos que producen los derechos inscritos, con arreglo al art. 77 de la referida ley, y de que deben participar los verificados con anterioridad á su promulgacion en los antiguos libros, consiste en que no se extingue respecto de tercero, sinó por su cancelación ó por la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona (Resolucion Dir. Gen. 26 Julio 1876).

Segun la doctrina de la ley Hipotecaria, consignada en el art. 307 de su Reglamento, las inscripciones contenidas en el Registro antiguo

después del día en que debe exigirse. Pero como sucede á veces que antes de extinguirse la anotación se haga ineficaz, porque aparezca, ó bien que la cosa anotada no era hereditaria, ó bien que estaba gravada con otras cargas que antes se ignoraban, ó por cualquier otro motivo, pero dando siempre por resultado que deje de ser una verdadera garantía, de aquí que para no eludir el derecho de hipoteca que nuestras leyes actuales conceden al legatario, se le dé facultad para exigir que constituya la anotación sobre otros bienes de la herencia que puedan admitir el gravámen á que se los sujeta.

Mas la garantía de la anotación preventiva, que por regla general basta á los legatarios, no sería suficiente en aquellos casos en que la obligación de la persona gravada no se puede extinguir entregando la cosa ó la especie legada, sinó que es de tracto sucesivo, y que, por lo tanto, necesita una seguridad más permanente que la transitoria que da la anotación preventiva. A esta clase de legados pertenecen los que consisten en pensiones ó rentas periódicas, impuestas por el testador á cargo de alguno de los herederos ó legatarios. Si el testador declara su voluntad de que esta obligación sea personal, no habrá sin duda derecho en el agraciado para exigir ninguna otra garantía. Pero si nada dijo el testador, justo es que la anotación que pudo obtener el legatario dentro del plazo de los ciento ochenta días, se convierta en el derecho de obtener una hipoteca, bien sobre los mismos bienes anotados, ó bien sobre otros adjudicados al que haya de pagar la pensión, y que esto tenga lugar, tanto respecto al que obtuvo anotación preventiva, como al

surten, en cuanto á los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las verificadas en los libros del moderno Registro de la propiedad, aun cuando carezcan aquéllas de alguno de los requisitos que bajo pena de nulidad exigen los artículos 90 y 13 de la ley, y no se lleguen á trasladar á los Registros modernos.

Uno de los efectos que producen las inscripciones practicadas en los libros del Registro de la propiedad, y especialmente las de hipoteca, consiste en que no se extingue total ni parcialmente, en cuanto á tercero, sinó por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó del derecho real inscrito á favor de otra persona; y no resultando de ella el consentimiento del acreedor para que parcial ó totalmente se cancele la hipoteca, subsiste ésta íntegra y en toda su fuerza respecto de tercero, y en dicho concepto es inscribible la trasmision del referido derecho real á favor del causa-habiente que la solicita (Res. Dir. Gen. 25 Febrero 1878).

El obstáculo que nace de hallarse inscrito el dominio de la finca enajenada á favor de persona distinta del Estado, que es quien enajena en virtud de la expresada escritura, no puede desaparecer mediante certificación de la Adminis-

que teniendo derecho á obtenerla fué ménos exigente con el heredero ó con el legatario, si bien en este último caso sólo debe surtir efecto la anotación desde su fecha.

Y á quién debe corresponder la elección de las fincas que han de darse en garantía? Sólo al gravado con la renta ó la pensión: el derecho del pensionista no debe extenderse más que á obtener seguridad de que no haciéndose el pago á los respectivos vencimientos, haya de existir una finca bastante para que pueda hacerse eficaz la obligación á su favor constituida; sólo tendrá derecho para pedir que se complete la hipoteca en el caso de que los primeros bienes gravados con ella fueren insuficientes para garantizar su legado.

Respecto al refaccionario. La anotación preventiva que obtiene el refaccionario para que sucesivamente consten en el Registro sus anticipaciones, no tiene tampoco carácter permanente, sinó sólo provisional, hasta que llega el caso de poder totalizar su crédito y formalizar la hipoteca que le corresponde sobre los bienes refaccionarios. En esto se funda el Proyecto para establecer que la anotación caducará á los sesenta días de concluida la obra que haya sido objeto de la refacción, pero dejando al acreedor el derecho de convertir la anotación en inscripción, si no está entonces aún pagado el crédito por completo. No podía la Comisión omitir aquí la clase de juicio que debe seguirse para dirimir las contiendas suscitadas entre acreedores y deudores sobre la liquidación del crédito refaccionario y sobre la constitución de la hipoteca; y es claro que tratándose de la declaración de derechos, la forma elegida sólo podía ser la del juicio ordinario.

tracion económica, porque prescindiendo de que, según se deduce del art. 14 del Real decreto de 11 de Noviembre de 1864, la inscripción de dicho documento requiere que el inmueble no se halla todavía inscrito á nombre de persona alguna, y debiendo quedar anotado en virtud del certificado del jefe económico, no se puede inscribir conforme al art. 402 de la ley Hipotecaria.

Sin prejuzgar la validez ó nulidad de la venta, es improcedente la inscripción de la referida escritura, mientras que por los medios que establece la ley Hipotecaria no obtengan los interesados en aquélla la cancelación del asiento que consta en el Registro, ó la expresa y solemne declaración de que el dominio de la finca se ha trasferido al Estado; extinguiéndose así, con arreglo al art. 77 de la ley, la inscripción anterior (Res. Dir. Gen. 25 Abril 1878.)

Es principio general en materia de inscripción, contenido en el art. 77 de la ley Hipotecaria, que las inscripciones se extinguen en cuanto á tercero por su cancelación ó por la inscripción de la trasferencia del dominio ó derecho real á favor de otra persona.

Siendo también principio general en materia de inscripción, contenido en los artículos 77 y 122, que subsisten íntegras las hipotecas mientras no se cancelan, es evidente que no estando cancelada una reconocida como tal por falta de presentación de los documentos que exige el art. 82, y por no haber extendido inscripción formal de la cancelación de la subhipoteca, subsiste para tercero, sin que á ello se oponga el núm. 8.º del art. 107 de la ley, que debe entenderse y aplicarse en armonía con los artículos 79, 80, 81 y 82 de dicha ley, según la cual son dos conceptos distintos la extinción de un derecho inscrito, y el acto formal de su cancelación en los libros del Registro (Res. Dir. Gen. 19 Julio 1879.)

Artículo 1959.—La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total ó parcial.

ORÍGENES

Art. 78, ley Hipotecaria.

Artículo 1960.—Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total:

Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción.

Segundo. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito.

Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.

Cuarto. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el art. 1911 (30 de la ley).

ORÍGENES

Art. 79, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Conforme á lo dispuesto en los artículos 79 y 80 de la ley Hipotecaria, puede pedirse ó debe ordenarse la cancelación total ó parcial de las anotaciones preventivas, y aun de las inscripciones, entre otros casos, cuando se extinga ó reduzca el derecho anotado ó inscrito, ó cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la anotación ó inscripción (Sentencia 9 Mayo 1873).

La ley Hipotecaria establece claramente en materia de cancelación de inscripciones la distinción fundamental entre las causas legales que producen dicha cancelación y las formalidades y requisitos necesarios para que la misma pueda verificarse, consignándose aquellas causas en los artículos 79 y 80, y señalando estas formalidades los artículos 82, 83 y 84.

Según doctrina del Tribunal Supremo, declarada en sentencia de 6 de Diciembre de 1876, es causa legal de la cancelación de las segundas inscripciones de hipotecas, no expresada literalmente en la ley, el haberse vendido judicialmente la finca gravada, siendo insuficiente el precio obtenido en la enajenación judicial para satisfacer á los segundos acreedores, sin que esta doctrina deba entenderse en el sentido de que la cancelación en este caso pueda efectuarse prescindiendo de las formalidades y requisitos señalados en la misma ley para ello en los artículos 82 y 83, que el mismo Tribunal ha declarado vigentes en todas sus partes en sentencias de 2 de Julio de 1875 y 26 de Noviembre de 1876.

En los casos en que proceda la cancelación de las inscripciones hipotecarias por efecto de la venta judicial de la finca gravada, sin haber sido bastante á cubrir dichos gravámenes, no

deben practicarse los asientos de cancelación de aquellas inscripciones, mientras no se cumplan los requisitos y formalidades establecidas en los artículos 82 y 83 de la ley.

Quando se hubieren opuesto á la cancelación de las inscripciones de hipotecas los interesados á quienes la misma perjudica, aquéllos á quienes aprovecha podrán citarles y demandarles en juicio ordinario con arreglo á las claras, explícitas y terminantes palabras del art. 83 de la ley, y una vez obtenida de los Tribunales sentencia firme ordenando la cancelación, presentarla en el Registro en cumplimiento de lo que dispone el art. 82 de la citada ley Hipotecaria.

Quando á un registrador le sea comunicado en forma legal el auto confirmado por la Audiencia que declara extinguidas las hipotecas constituidas sobre fincas subastadas, hará la calificación con arreglo á las facultades que le concede el art. 100 de la ley Hipotecaria y el art. 1.º del Real decreto de 3 de Enero de 1876, Si el auto reúne los requisitos esenciales, según aquélla, para practicar la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura judicial, que son haberse dictado en juicio ordinario, seguido con las personas á quienes perjudique la cancelación y tener el carácter de firme y ejecutoria (Res. Dir. Gen. 22 Octubre 1879).

Artículo 1961.—Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

Primero. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción ó anotación preventiva.

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

ORÍGENES

Art. 80, ley Hipotecaria.

Artículo 1962.—La ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción, en la cual se hará referencia de la del derecho ampliado.

ORÍGENES

Art. 81, ley Hipotecaria.

Artículo 1963.—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 inscripción ó anotación, ó sus causa-habientes ó representantes legítimos (1).

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 trasmisibles 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 hubiesen 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 el objeto de garantizar títulos al portador, no podrán cancelarse sino presentándose testimonio de la declaración judicial de quedar extinguidas todas las obligaciones aseguradas.

En el caso del párrafo anterior, 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) Este párrafo ha sido corregido por la Real orden de 20 de Mayo de 1880.

ORIGENES
Art. 82, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Son inscribibles las cancelaciones hechas por los gobernadores de las fianzas de los jóvenes que reciben Ordenes sagradas ó marchan al extranjero ántes de los veinticinco años, siempre que en dichos documentos se haga constar el nombre de la autoridad que cancela, el de la persona á cuya instancia ó con cuyo consentimiento se hace la cancelacion: que no existe recurso pendiente contra tal providencia, la fecha de ésta, y que se autorice con el sello del Gobierno de provincia ó dependencia á quien corresponda, á fin de que el documento se halle revestido de la autenticidad necesaria (Res. Direccion Gen. 27 Junio 1863).

La Instruccion de 12 de Junio de 1861 sobre la manera de otorgar los instrumentos públicos, vigente en cuanto no se oponga á leyes, reglamentos ú órdenes generales posteriores, impone al notario, en su art. 8.º, la obligacion de hacer en toda escritura pública sujeta á Registro la descripcion de la finca á que afecte el derecho que haya de inscribirse, y exige en el 26 que las escrituras en cuya virtud deba cancelarse alguna inscripcion, expresen claramente el derecho total ó parcialmente extinguido, por cuanto no es posible conocer claramente el derecho extinguido sin determinar el inmueble sobre que recae, y por consiguiente sin la descripcion de la finca. Lo dispuesto en dicha Instruccion y en el Reglamento para ejecutar la ley Hipotecaria de 1861 acerca de los documentos necesarios para obtener la cancelacion de las inscripciones hipotecarias, no ha sufrido otra modificacion que la introducida por el párrafo 2.º del art. 72 del Reglamento general dictado para la ejecucion de la ley reformada, respecto de las actas notariales justificativas de la solucion ó pago del crédito hipotecario, por cuya razon sólo en cuanto á esta clase de documentos podrán entenderse modificados los referidos artículos de la Instruccion, quedando subsistentes para los demas documentos y escrituras públicas de cancelacion. No sólo no están derogados dichos artículos de la Instruccion acerca de la necesidad de no omitir la descripcion de la finca en las segundas y posteriores inscripciones relativas á ella, sino que se confirman por el art. 28 del Reglamento, al decla-

rar que podrá omitirse dicha inscripcion, «siempre que de los títulos presentados resultasen designados de igual manera el nombre, la situacion, la medida superficial, los linderos ú otra circunstancia importante,» porque este precepto supone necesariamente la descripcion de la finca en todos los títulos que en lo sucesivo se otorguen, á fin de que el registrador pueda comprobarla con la que aparece en el Registro, y prescindir ó no de hacerla nuevamente, segun el resultado de dicha comprobacion (Res. Dir. Gen. 23 Junio 1874).

Para que pueda verificarse la inscripcion de las escrituras en que se transigen ciertas cuestiones y se practica la particion de algunos bienes, es innecesaria la cancelacion previa del asiento extendido á favor de un tercero, á quien se constituyó un patrimonio por vía de congrua, y como pension alimenticia para que se ordenara, puesto que es un derecho real que puede subsistir aunque se trasfiera la propiedad de los inmuebles sobre que se halla impuesto; y á mayor abundamiento, no consta tampoco del Registro que se haya constituido el patrimonio eclesiástico canónicamente como título de ordenacion, cuya circunstancia es una condicion necesaria para la validez y subsistencia de aquel derecho real (Res. Dir. Gen. 18 Marzo 1875).

Las inscripciones y anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, sólo pueden cancelarse, con arreglo á lo dispuesto en el art. 82 de la ley Hipotecaria, por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, ó por otra escritura ó documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento la persona á cuyo favor se hubiese hecho la inscripcion ó anotacion, ó sus causa-habientes ó representantes legítimos.

Las inscripciones de hipotecas pueden ademas cancelarse conforme á lo prevenido en el art. 72 del Reglamento general para la ejecucion de la ley Hipotecaria, presentando en el Registro las mismas escrituras de constitucion de la hipoteca inscrita con testimonio del acta notarial de pago ó reduccion puesta á continuacion de la nota de inscripcion.

Segun el art. 101 del Reglamento general para la ejecucion de la ley del Notariado de 30 de Diciembre de 1862 y decreto de 17 de Abril de 1873, vigente al tiempo de extender el mencionado documento, los notarios están facultados para autorizar traslados y copias de documentos no protocolizados y testimonios para su exhibicion, certificar de existencia y para apli-

car su ministerio oficial á los hechos y circunstancias que presencien y les consten, con arreglo á las leyes y prácticas vigentes, levantando las oportunas actas.

Si bien se hallan comprendidas en la disposicion anterior las entregas de cantidad que el deudor, ú otro en su nombre, haga al acreedor en pago de su crédito, las cuales pueden autorizar los notarios levantando la correspondiente acta, porque dichas entregas son hechos que tienen lugar á presencia de los mismos, no se encuentran en igual caso las confesiones solemnes que los acreedores otorgan de haber recibido el capital é interes de un crédito, otorgando carta de pago y consintiendo en la cancelacion de hipoteca, por cuanto, léjos de ser simples hechos ó circunstancias que ocurran ante la presencia del notario, constituyen declaraciones relativas á derechos, las cuales deben autorizarse con la solemnidad y formalidades establecidas para las escrituras públicas, aunque no sea necesaria la comparecencia del deudor (Res. Dir. Gen. 20 Octubre 1875).

Léjos de atribuir la ley Hipotecaria á los registradores ó á sus superiores jerárquicos en el órden administrativo la facultad de calificar la validez ó nulidad de los asientos hechos en el Registro, y proceder á la cancelacion de los que estiman como nulos, ordena expresamente en los artículos 79, números 3.º y 4.º, 82 y 83, que la cancelacion de las inscripciones, fundada en la nulidad de éstas ó del título á que se refieren, sólo podrá verificarse por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, ó por otra escritura ó documento auténtico en el cual exprese su consentimiento la persona á cuyo favor se hubiese hecho la inscripcion, llegando al extremo de prohibir en el art. 258 á los registradores, que rectifiquen por su propia autoridad las inscripciones que adolezcan de algun vicio de nulidad, la cual deberá pedirse y se declarará por quien corresponda (Res. Dir. Gen. 31 Marzo 1875).

Inscrita una finca á nombre del Hospital de San Juan de Dios, con cláusula prohibitiva de enajenacion, aun cuando dicha inscripcion fuere ilegal, este Centro carece de competencia para cancelarla, por el principio general en la materia, contenido en los artículos 77, 82 y 83 de la ley Hipotecaria, que las anotaciones ó inscripciones hechas en el Registro no se extinguen ó cancelan no mediando el consentimiento expreso de la persona á cuyo favor se extendió la inscripcion, consignado en documento auténtico

TOMO II

co ó por sentencia ejecutoria (Res. Dir. General 7 Diciembre 1875).

Constituida la hipoteca á nombre de la Sociedad, se requiere para su cancelacion que conste el consentimiento de la misma ó el de sus legítimos representantes, consignado en escritura pública ú otro documento auténtico, segun disponen los artículos 82 y 136 de la ley Hipotecaria; sin que baste á suplir la falta de personalidad del compareciente que se titula representante de la Sociedad, la circunstancia de haber comparecido con igual carácter al constituirse la hipoteca; porque prescindiendo de que para este acto no fuese indispensable dicha justificacion, el que en aquella fecha tuviese la representacion de la Compañía, no es una prueba de que continuase con aquel carácter al otorgarse la cancelacion (Res. Dir. Gen. 11 Diciembre 1876).

La cuestion objeto de este recurso versa sobre si procede ó no cancelar las hipotecas constituidas é inscritas en los libros del Registro, en garantia del precio no satisfecho de venta de bienes del Estado, en virtud de certificacion que expida una Administracion económica.

Lo dispuesto en el art. 72 del Reglamento no puede entenderse en ningun caso que deroga total ó parcialmente el precepto claro, absoluto y terminante, consignado en el art. 82 de la ley, por cuya razon, y para facilitar el cumplimiento de este precepto, que es legal, y no reglamentario, se dispuso en Real órden de 13 de Diciembre último las circunstancias que habian de contener las certificaciones que expidan los jefes económicos (Res. Dir. Gen. 19 Enero 1877).

Cuando el contrato de establecimiento á primeras cepas se inscribió en los libros de la antigua contaduría, segun está acreditado, no apareciendo trasladado el asiento á los modernos, procede su cancelacion conforme al art. 414 de la ley Hipotecaria, no siendo obstáculo para ello el que haya dejado de cumplirse por los encargados del Registro, al plantearse el nuevo sistema, con la disposicion quinta de la Real órden de 28 de Junio de 1861 y artículos 11, 12, 13 y 14 del Real decreto de 31 de Enero de 1862, porque como faltas del órden interior de las oficinas deben subsanarse de oficio, sin que por ellas sufran los interesados perjuicios ni dilaciones (Res. Dir. Gen. 8 Febrero 1877).

La escritura de cancelacion de hipoteca es inscribible si en ella no se han estipulado condiciones, derechos ó disposiciones de ninguna