

especie en favor de los otorgantes parientes del notario, consignándose tan sólo la renuncia y extinción de varios derechos en favor de un tercero (Res. Dir. Gen. 25 Febrero 1878).

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, sino por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó del derecho real inscrito á favor de otra persona (Res. Dir. Gen. 25 Febrero 1878).

No pudiendo tener la escritura otro objeto que la cancelación de la hipoteca constituida, es indispensable, para que ésta tenga lugar, que en la escritura conste el consentimiento expreso de la persona á cuyo favor aparece constituida la hipoteca, como previene el art. 82 de la ley; porque si bien la cláusula inserta del poder, autoriza al apoderado para hacer arrendamientos por el tiempo y forma que crea convenir, no le autoriza expresamente para cancelar hipotecas constituidas en garantía de aquéllos (Res. Dir. Gen. 8 Noviembre 1878).

Practicado un asiento en virtud de escritura pública, no se puede cancelar, según el precepto claro y terminante del art. 82 de la ley, sino por providencia ejecutoria ó por escritura ó documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelación la persona á cuyo favor se hubiese hecho la inscripción ó anotación, ó sus causa-habientes ó legítimos representantes (Res. Dir. Gen. 26 Julio 1876).

Es doctrina fundamental de la ley Hipotecaria que para cancelar las inscripciones hechas en virtud de escritura pública, se requiere el consentimiento de la persona á cuyo favor se extendieron ó de sus causa-habientes ó representantes legítimos, y en su defecto, testimonio de la sentencia ejecutoria ordenando la cancelación.

Desde el instante en que el primer acreedor enajenó, mediante la subhipoteca, siquiera de un modo parcial y con el consentimiento del primer deudor, la hipoteca constituida por éste sobre la expresada finca, no basta que aquel primer acreedor consienta en la cancelación de este gravamen, sino que es además necesario é indispensable el del segundo acreedor que ha adquirido varios de los derechos del primero en la manera indicada, á fin de que puedan cumplirse los efectos que produce esta clase de garantías, con arreglo á la misma ley Hipotecaria (Res. Dir. Gen. 23 Julio 1878).

En caso de ser nula la inscripción de posesión, y de ser necesaria la declaración de dicha nulidad para practicar la correspondiente cancelación, el registrador es incompetente para hacerlo por sí de oficio y sin preceder ninguno de los requisitos establecidos en el tít. IV de la ley Hipotecaria (Res. Dir. Gen. 22 Marzo 1879).

El contrato por el cual un acreedor da en garantía á otra persona el derecho de hipoteca voluntaria, envuelve necesariamente una cesión ó transferencia durante el tiempo que subsista el contrato de una parte de los derechos que corresponden al primer acreedor en favor del segundo, sin cuya cesión ó transferencia la garantía consistente en la hipoteca del *derecho de hipoteca*, no produciría efecto alguno jurídico, lo cual es contrario á los principios sobre la naturaleza de los contratos, y por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el párr. 1.º del art. 82 de la ley, no pudieron ser canceladas las hipotecas sin consentimiento del subhipotecante.

Por consiguiente, no concurriendo al acto de la cancelación todos los que tenían derechos á su favor, el registrador debe negarse á practicarla, porque además de no haberse cumplido los requisitos de la ley, se trata del perjuicio de un tercero sin su conocimiento, de un derecho real que había servido de garantía, lo cual constituye al registrador en responsabilidad, conforme al núm. 4.º del art. 313 de la ley (Resolución Dir. Gen. 19 Julio 1879).

Según doctrina de esta Dirección, los actos ó contratos en virtud de los cuales se extinguen ó cancelan derechos reales inscritos, deben distinguirse de aquéllos que hacen referencia á la cobranza de créditos y á la extensión de los oportunos recibos.

También es doctrina de este Centro que entre las facultades de los administradores y de los usufructuarios, no está comprendida la de enajenar bienes raíces y derechos reales de las personas cuyos bienes administran ó usufructúan. Teniendo en cuenta estos principios, es indudable que el marido, por más que con arreglo al art. 45 de la ley de Matrimonio civil, sea el representante y administrador legítimo de la persona y bienes de la mujer casada, y puede ejercer tal facultad sin limitación alguna desde que es mayor de diez y ocho años, y al propio tiempo de conformidad con otras disposiciones, tenga, por lo que respecta á la dote inestipulada, el carácter de usufructuario, la verdad es que ni lo uno ni lo otro le autoriza á ejercer

actos de dominio, como es el otorgamiento de una escritura de cancelación.

No obsta á los fundamentos anteriormente expuestos el que el interesado haya acudido á la autoridad judicial para conseguir y obtener la correspondiente licencia, y que ésta le haya sido concedida, pues para que semejantes actos sean válidos y produzcan sus naturales efectos, es indispensable que se ciñan á lo que las leyes prescriben, que tratándose de la cancelación de la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito inscrito á nombre de la mujer con el carácter de dotal, no son otras que las disposiciones de la ley Hipotecaria, y con especialidad el artículo 188 de la misma.

No habiendo sido la escritura de cancelación otorgada en nombre y con consentimiento expreso de ambos cónyuges, ni solicitada y concedida la autorización judicial en la forma que determina el repetido art. 188, sino con arreglo á las prescripciones de la Real orden de 28 de Agosto de 1876, dictada para la enajenación de los bienes de los hijos no emancipados, es improcedente su inscripción, mientras tales defectos no se subsanen (Res. Dir. Gen. 22 Setiembre 1879).

El derecho de cancelar no es inherente al de administrar, y aquél sólo compete al administrador cuando la ley ó el propietario de la cosa se lo conceden clara y especialmente.

No está incluida entre las facultades que la ley de Enjuiciamiento civil concede á los administradores judiciales de los bienes de testamentos ó abintestato la de cancelar derechos reales (Res. Dir. Gen. 9 Octubre 1880).

Artículo 1964.—Si constituida una inscripción ó anotación por providencia judicial convinieren válidamente los interesados en cancelarla, acudirán al Juez ó 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 ó el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en 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 aquél á quien

ésta perjudique, podrá el otro interesado demandarlo en juicio ordinario.

ORÍGENES

Art. 83, ley Hipotecaria.

El art. 83 de la ley Hipotecaria, al establecer en su párrafo tercero que si procediere la cancelación de una inscripción ó anotación constituida por escritura pública, y no consintiese en ella aquél á quien perjudique, podrá el otro interesado demandarlo en juicio ordinario, supone necesariamente que este punto no haya sido objeto de controversia jurídica, porque si esto se ha verificado, no es aplicable ni puede, por consiguiente utilizarse en casación contra la providencia que lo terminó el citado precepto legal, supuesto que ya está decidido lo que se pretende al invocarlo que vuelva á decidirse en otro juicio (Sent. 7 Febrero 1868).

Según el art. 83 de la ley Hipotecaria, si constituida la inscripción y anotación por escritura pública procediere su cancelación y no consintiese en ello aquél á quien ésta perjudique, podrá el otro interesado demandarlo en juicio ordinario (Sent. 20 Marzo 1873).

El art. 83 de la ley Hipotecaria autoriza á reclamar contra una inscripción ó anotación constituida por providencia judicial, debiendo el Juez ó Tribunal dictar la cancelación cuando sea procedente, aunque no consienta en ello la persona á cuyo favor se hubiese hecho (Sentencia 9 Mayo 1873).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La ley Hipotecaria reconoce como títulos inscribibles las sentencias de los Tribunales contra las cuales no se ha interpuesto recurso de casación, no sólo para declarar el dominio de los bienes, sino para cancelar los asientos del Registro que se hallen en contradicción con tales declaraciones (Res. Dir. Gen. 8 Junio 1876).

Artículo 1965.—Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva ó su conversión en inscripción definitiva, el Juez ó el Tribunal que la haya mandado hacer, ó el que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del negocio que diera lugar á ella.

ORÍGENES

Art. 84, ley Hipotecaria.

Artículo 1966.—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.

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.

ORÍGENES

Art. 85, ley Hipotecaria.

Artículo 1967.—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.

ORÍGENES

Art. 86, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Los días feriados no se cuentan para la liquidación de los plazos de caducidad ó extinción de las anotaciones preventivas (Res. Dir. Gen. 22 Diciembre 1862).

Artículo 1968.—Si ántes 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 gravámen.

ORÍGENES

Art. 87, ley Hipotecaria.

Artículo 1969.—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 señalado en el art. 1967 (86 de la ley), á exigir que la anotación preventiva que oportunamente hubiere constituido de su derecho, se convierta en inscripción hipotecaria.

ORÍGENES

Art. 88, ley Hipotecaria.

Artículo 1970.—El heredero ó legatario gravado con la pensión, deberá constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior, sobre los mismos bienes anotados, si se le adjudicaren, ó sobre cualesquiera otros inmuebles de la herencia que se le adjudiquen.

La elección corresponderá, en todo caso, á dicho heredero ó legatario gravado, y el pensionista deberá admitir la hipoteca que aquél le ofrezca, siempre que sea bastante y la imponga sobre bienes procedentes de la herencia.

ORÍGENES

Art. 89, ley Hipotecaria.

Artículo 1971.—El pensionista que no hubiere constituido anotación preventiva, podrá exigir también en cualquier tiempo la inscripción hipotecaria de su derecho, sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero ó se hayan adjudicado al legatario ó heredero especialmente gravado, siempre que pudiera hacerlo, mediando anotación preventiva eficaz, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior.

Esta inscripción no surtirá efecto sino desde su fecha.

ORÍGENES

Art. 90, ley Hipotecaria.

Artículo 1972.—El pensionista que hubiere obtenido anotación preventiva, no podrá exigir que se le hipotequen otros 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 con sujeción, en cuanto á estos últimos, á lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior.

ORÍGENES

Art. 91, ley Hipotecaria.

Artículo 1973.—La anotación á favor del acreedor refaccionario caducará á los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción.

ORÍGENES

Art. 92, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Las anotaciones preventivas por razón de crédito refaccionario tienen, conforme al artículo 92 de la Ley Hipotecaria, una duración distinta de la señalada á las demás que se tomen por defecto del título ó imposibilidad del registrador; pues mientras éstas caducan á los sesenta días de su fecha, surten sus efectos las primeras hasta sesenta días después de concluida la obra objeto de la refacción; se funda este precepto en que mientras no se terminan las obras no puede el acreedor totalizar su crédito ni formalizar la hipoteca que le corresponde sobre los bienes refaccionarios (Res. Dir. General 11 Abril 1876).

Artículo 1974.—El acreedor refaccionario podrá convertir su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al espirar el término señalado en el artículo anterior 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 prorogarlo mediante la conversión de la anotación de inscripción hipotecaria, ó exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotación todos los efectos de la hipoteca.

ORÍGENES

Art. 93, ley Hipotecaria.

Artículo 1975.—Para convertir en inscripción hipotecaria la anotación de crédito refaccionario, se liquidará éste, si no fuere liquidado, y se otorgará escritura pública.

ORÍGENES

Art. 94, ley Hipotecaria.

Artículo 1976.—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.

ORÍGENES

Art. 95, ley Hipotecaria.

Artículo 1977.—La anotación exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripción por defectos subsanables del título presentado, caducará á los sesenta días de su fecha.

Este plazo se podrá prorogar hasta ciento ochenta días por justa causa, y en virtud de providencia judicial.

ORÍGENES

Art. 96, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Segun la doctrina de la ley, las anotaciones por suspensión de los mandamientos judiciales caducan al concluir el plazo señalado al efecto, y deben cancelarse de oficio, con arreglo á lo declarado por Real orden de 28 de Enero de 1875, sin que en este caso sea un obstáculo lo