**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 17**

**EL ASIENTO DE CANCELACIÓN: CONCEPTO. CAUSAS GENERALES DE CANCELACIÓN TOTAL O PARCIAL Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS RESPECTIVOS ASIENTOS. LAS CANCELACIONES Y EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL. CANCELACIONES DE OFICIO. EL ASIENTO DE NOTA MARGINAL.**

**EL ASIENTO DE CANCELACIÓN: CONCEPTO.**

La cancelación es el asiento que tiene por único objeto publicar la pérdida de vigencia de un asiento anterior.

La cancelación tiene en principio la misma eficacia declarativa que la inscripción, en el sentido de que los derechos se extinguen fuera del Registro y la cancelación sólo constata y publica esa extinción, y por ello el artículo 76 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 dispone que “las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona”, añadiendo el artículo 97 que “cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera”.

**CAUSAS GENERALES DE CANCELACIÓN TOTAL Y PARCIAL Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS RESPECTIVOS ASIENTOS.**

Dispone el artículo 78 de la Ley Hipotecaria que “la cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial”.

El artículo 79 de la Ley Hipotecaria dispone que “podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:

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

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

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

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

A estas causas debe añadirse la renuncia al asiento o al derecho publicado, como prevé para las anotaciones preventivas el artículo 206 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947.

Por su parte, el artículo 80 de la Ley Hipotecaria dispone que “podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

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

Segundo. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado”.

Para ambos tipos de cancelaciones, el artículo 103 de la Ley Hipotecaria dispone que “la cancelación de toda inscripción o anotación preventiva contendrá necesariamente las siguientes circunstancias:

Primera. La clase y fecha del documento en cuya virtud se haga la cancelación y el nombre del Notario que lo haya autorizado o el del juez, tribunal o autoridad que lo hubiere expedido.

Segunda. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

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

Cuarta. La parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista, cuando se trate de cancelación parcial.

Quinta. La fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido o mandado la cancelación.

Cuando la cancelación se practique (cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley o resulte del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación), se expresará la razón determinante de la extinción del derecho inscrito o anotado.

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

La omisión de cualquiera de estas circunstancias determinará la nulidad del asiento de cancelación”.

No obstante, el artículo 194 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelaciones concisas en los casos que las inscripciones tuvieren el mismo carácter, pero imponiendo igualmente una cancelación extensa.

**LAS CANCELACIONES Y EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.**

La necesidad de consentimiento del titular registral para la práctica del asiento de cancelación está regulada por los artículos 82 a 84 de la Ley Hipotecaria, que permiten distinguir los siguientes supuestos:

1. Asientos que se practicaron en virtud de escritura pública, para los que rigen las siguientes reglas:
2. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia firme, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas que resulte de un plan de reestructuración regulado por el texto refundido de la Ley Concursal de 5 de mayo de 2020 se practicará por testimonio del auto de su homologación.
3. Si procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.
4. No será necesario el consentimiento del perjudicado cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley o resulte del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación.

Además, en el caso de las cancelaciones voluntarias deben tenerse en cuenta las siguientes reglas, contenidas en los artículos 178 y 213 del Reglamento Hipotecario:

1. Los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación necesitarán, para proceder a su cancelación, obtener las autorizaciones y observar las formalidades legales exigidas para la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos.
2. Para la cancelación por pago de la hipoteca que garantice créditos a favor de un menor bastará el consentimiento de quienes ejerzan la patria potestad.
3. Podrán practicarse las cancelaciones otorgadas exclusivamente por los menores emancipados o que hubieren obtenido el beneficio de la mayor edad.
4. Igualmente se practicarán las otorgadas por los herederos fiduciarios o por los usufructuarios, cuando no sean conocidos los fideicomisarios o nudo propietarios respectivos, siempre que se invierta el importe de los derechos reales extinguidos en valores del Estado o sea objeto de depósito bancario en favor de quienes puedan tener derecho a tal importe.
5. Bastará el consentimiento del cónyuge a cuyo nombre aparezca constituido el crédito para la cancelación por pago de la hipoteca que lo garantice, aun cuando conste inscrita para la sociedad conyugal de aquél.
6. Los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten su fallecimiento y su calidad de herederos, a no ser que conste la existencia de comisarios contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad.
7. Asientos practicados en virtud de mandamiento judicial, los cuales sólo se cancelarán en virtud de resolución judicial. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, lo manifestarán al juez o tribunal que haya acordado el asiento a cancelar o al que le haya correspondido el conocimiento del negocio que dio lugar al asiento, y si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará resolución ordenando la cancelación.
8. Asientos practicados en virtud de mandamiento de autoridad o funcionario, como la anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda, en que la cancelación de los asientos posteriores a la anotación también se realiza en virtud de mandamiento de autoridad o funcionario expedido tras la certificación del resultado de la subasta y pago del precio de remate, u otorgamiento de la escritura de venta, o certificación de la adjudicación en pago de los bienes embargados al Estado o entidad pública ejecutante, conforme a lo previsto en el Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005.

**CANCELACIONES DE OFICIO.**

Las cancelaciones de oficio son las que debe practicar el registrador sin necesidad de solicitud del interesado ni de mandamiento judicial, y entre ellas destacan las siguientes:

1. Conforme al artículo 177 del Reglamento Hipotecario, “los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento”.
2. Conforme al artículo 206 del Reglamento Hipotecario, “procederá la cancelación de las anotaciones preventivas (…) cuando caducare la anotación por declaración expresa de la ley, en cuyo caso se hará constar, de oficio o a instancia del dueño del inmueble o del derecho real afectado, por nota marginal”.
3. La cancelación de la anotación preventiva de derecho hereditario en los casos de partición o enajenación previstos en el artículo 209 del Reglamento Hipotecario.
4. Las cancelaciones que resultan del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, que dispone que “las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado”.
5. Conforme al artículo 436 del Reglamento Hipotecario, “transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haberse despachado el documento, tomado anotación preventiva por defectos subsanables, en su caso, o interpuesto recurso, se cancelará de oficio dicho asiento por nota marginal”.

**EL ASIENTO DE NOTA MARGINAL.**

La nota marginal es un asiento registral accesorio que se practica al margen de otro, para hacer constar una alteración actual o potencial de su contenido o facilitar el funcionamiento de la oficina registral.

Este concepto acoge asientos con diversas finalidades, contenidos y efectos, que la doctrina suele agrupar en tres clases:

1. Las notas marginales de modificación jurídica, como la que consigna el cumplimiento de una condición suspensiva prevista en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.
2. Las notas marginales sucedáneas de asientos principales, como la de constancia de la existencia de un derecho de retorno arrendaticio prevista por el artículo 15 del Reglamento Hipotecario.
3. Las notas marginales de oficina, como las que se practican en los supuestos de agrupación, división, agregación y segregación de fincas, previstas por los artículos 48 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024