

3. URBANISMO

La cancelación registral de las declaraciones de obra nueva

Cancellation of a declaration of new building in the Real State Registry

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESUMEN: En este comentario se realiza un análisis sistemático de las reglas aplicables a la cancelación de las inscripciones de declaración de obra nueva o constancia registral de su desaparición, contemplando tanto aquellos supuestos en que el asiento resulta ordenado o provocado por una resolución judicial o administrativa como aquellos otros en que responde a la voluntad del titular registral de la obra inscrita.

ABSTRACT: *This commentary contains, a systematic analysis of the rules applicable to the cancellation of the registration of new buildings or to the registration of their disappearance, contemplating both those cases in which the record entry is ordered or caused by a judicial or administrative resolution and those others in which it responds to the will of the registered owner.*

PALABRAS CLAVE: Cancelación. Declaración de obra nueva.

KEY WORDS: *Cancellation. Declaration of new building.*

Resolución de 12 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

SUMARIO: I. RESUMEN DE LOS HECHOS.—II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA CANCELACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. 2. LA CANCELACIÓN ORDENADA O PROVOCADA POR RESOLUCIÓN JUDICIAL. 3. CANCELACIÓN DERIVADA DE UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. 4. CANCELACIÓN VOLUNTARIA: A) *Constancia de la desaparición del edificio.* B) *Constancia de la demolición del edificio.* C) *Cancelación parcial o constancia de la modificación de la obra.*

I. RESUMEN DE LOS HECHOS

El titular registral de una finca procede a su segregación y a la venta de la porción segregada. El comprador, considerando que en dicha venta se encontraban incluidas una serie de construcciones preexistentes (aunque no se mencionaban en la correspondiente escritura), otorgó una escritura de declaración de obra nueva sobre las mismas que se hizo constar en el folio de la finca adquirida, resultante de la segregación.

Ante la discrepancia existente entre las partes sobre la titularidad de las indicadas construcciones, el comprador instó un procedimiento declarativo reivindicando la titularidad de las mismas. Los demandados se opusieron a las pretensiones del titular registral alegando que dichos elementos constructivos no se incluyeron en la escritura de compraventa, quedando comprendidas en la finca matriz de la que fue segregada la registral vendida al actor.

La sentencia que puso fin al procedimiento, y que ganó firmeza, desestimó íntegramente las pretensiones del comprador demandante.

Por la representación de la vendedora demandada se presentó en el Registro de la Propiedad un testimonio de la aludida sentencia junto a una instancia solicitando que las construcciones litigiosas se eliminaran de la descripción de la finca inscrita a nombre del actor-comprador.

La registradora rechazó la práctica de la rectificación solicitada al entender que en el presente caso el Juzgado se limitaba a desestimar la pretensión del demandante, pero sin reconocer derecho a favor de persona alguna y sin que se ordenase en la sentencia la rectificación registral de la descripción de las fincas, así como por considerar que la inscripción solicitada no coincidía con el objeto del documento presentado.

II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación, la Dirección General desestimó el recurso en su resolución de 12 de septiembre de 2016 confirmando la nota de calificación con base en la argumentación contenida en los fundamentos 2 y 3, que se transcriben a continuación.

«2. Los claros términos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria no dejan lugar a dudas en cuanto a que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales, lo que constituye una manifestación del principio hipotecario de legitimación registral o de presunción de exactitud; esto supone, que los asientos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley, lo que se exalta en los artículos 38 y 39 de la Ley Hipotecaria.

Por su parte, de lo establecido en el artículo 40.d) de la misma ley se deduce que la rectificación de una inexactitud como la que se pretende en la instancia objeto de la nota de calificación recurrida, solo podrá llevarse a efecto con el consentimiento del titular registral de la finca, o, en su defecto, por medio de la correspondiente resolución judicial dictada en un procedimiento declarativo seguido contra dicho titular.

3. En el presente caso, como se ha expuesto, don C. A. C. D. adquirió la finca registral 44.477 por virtud de escritura de segregación y compraventa y con posterioridad, mediante sendas escrituras de declaración de obra nueva, procedió a inscribir en el Registro de la Propiedad una serie de edificaciones,

entre las que se encontraban un garaje y un cuarto de aperos, inscribiéndolas. Es el propio titular registral quien entabló el procedimiento declarativo contra los titulares de la finca matriz de la que procede la 44.477, al objeto de reivindicar la propiedad del garaje y del cuarto de aperos que en el Registro ya aparecen inscritos a su nombre, y del terreno intermedio entre dichas edificaciones y la vivienda ubicada en su finca.

La sentencia dictada por el Juzgado y confirmada por la Audiencia Provincial, en congruencia con el objeto de la reivindicatoria interpuesta, si bien en su parte expositiva deja claro que la descripción correcta de la finca vendida es la que resultaba de la licencia de segregación y que, en consecuencia, el garaje y el cuarto de aperos forman parte de la finca matriz propiedad de los vendedores demandados, en el fallo se limita a desestimar la demanda, sin hacer ningún pronunciamiento sobre la eventual cancelación de las inscripciones de declaración de obra nueva y sin tampoco hacer una nueva descripción de la finca.

Debe tenerse en cuenta que la parte demandada no formuló en su momento la oportuna reconvención, ni la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 406 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hubiera sido el mecanismo adecuado para pedir del juez que ordenase en la sentencia la rectificación de los asientos registrales solventándose así la inexactitud registral que se infiere del contenido de la misma.

Por tanto, la sentencia que se acompaña a la instancia objeto de calificación no es título suficiente para proceder a la rectificación del Registro en los términos previstos en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, procediendo en consecuencia la confirmación del defecto apreciado por la registradora en su nota.

No obstante, en aras de la mejora y plenitud de la publicidad registral y de una más completa información tabular de la situación jurídica de cada finca, no se entra por esta Dirección General (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria), por no haber ordenado el juez mandamiento alguno, si de haberlo ordenado, sería la sentencia objeto de publicidad provisional.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora».

III. COMENTARIOS

1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA CANCELACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

La sencillez conceptual de la declaración de obra nueva contrasta poderosamente con la complejidad que reviste la aplicación en la práctica de su régimen legal, el cual se ha venido desarrollando de manera excesivamente dispersa y convulsa. El primer calificativo obedece a su falta de regulación global y unitaria, ya que son numerosas las normas, estatales y autonómicas, a las que hay que acudir para tratar de configurar el régimen jurídico aplicable a su inscripción registral, como son la legislación hipotecaria, el Real Decreto 1093/1997, la legislación del suelo, la de ordenación de la edificación o la normativa sobre el procedimiento para la obtención de la certificación de eficiencia energética.

Además, la evolución de este régimen legal en los últimos años se ha producido de manera convulsa porque ha experimentado un incesante vaivén de modificaciones que parecen sugerir una cierta dificultad por parte del legislador para afrontar la regulación de esta institución de una manera definitiva y del todo coherente¹.

A pesar de la innegable voluntad legislativa especialmente activa en esta materia, hay algunos extremos del régimen registral de las declaraciones de obra nueva que se mantienen huérfanos de regulación, como es el caso de la cancelación de las mismas cuando hayan dejado de existir tal y como figuraban inscritas en el Registro o, en otros términos, la constancia de su desaparición. La constatación registral de este hecho reviste gran relevancia en orden a procurar la necesaria concordancia entre los asientos del Registro y la realidad jurídica extrarregistral, que constituye la primera aspiración de todo sistema hipotecario y que plantea en la práctica ciertos problemas que no son fáciles de sortear sin realizar un esfuerzo interpretativo adicional.

En cuanto a la clase de asiento a practicar, ARNAIZ EGUREN² habla abiertamente del asiento de cancelación, mientras que ARNAIZ RAMOS³ considera que «en la medida en que la inscripción de la declaración de obra nueva constituye una operación registral a través de la cual se refleja en el Registro una realidad edificatoria terminada o en construcción, a fin de posibilitar una definición completa del objeto del derecho de propiedad inscrito, se ha de entender que la desaparición de la edificación no provoca tanto un asiento de cancelación de la inscripción de obra nueva como una nueva inscripción de la que resulta su desaparición y, con ello, la adecuación del reflejo tabular a la realidad física». Por su parte, la Dirección General habla con frecuencia de la cancelación de la inscripción de obra nueva⁴, si bien también se refiere en algunos casos al asiento de inscripción⁵ y en otros se limita a aplicar las normas sobre rectificación del Registro del artículo 40 de la Ley Hipotecaria sin entrar a determinar la clase de asiento a practicar⁶.

La cancelación de la inscripción de declaración de obra nueva o la inscripción de su desaparición puede revestir una pluralidad de modalidades. Así, por su origen, cabe distinguir entre la forzosa (como sería el caso de la impuesta en una resolución judicial) y la puramente voluntaria (cuando obedece a la simple intención del propietario de hacer constar la desaparición de un edificio arruinado o demolido). También puede responder a la tramitación de un expediente administrativo o a una rectificación de errores, tanto del título en cuya virtud se practicó la correspondiente inscripción como del propio asiento.

Desde el punto de vista de su alcance, la desaparición de la obra inscrita no tiene necesariamente que afectar a la totalidad de la misma sino que podría circunscribirse a solo una parte de ella, como sucedería por ejemplo en el caso de demolición de una o varias plantas impuesta por un expediente de disciplina urbanística, o en los de ruina parcial de una edificación.

Como punto de partida, parece claro que, dado que la finalidad del asiento del que tratamos es procurar la concordancia del Registro con la realidad extrarregistral mediante el reflejo de la inexistencia material de la obra inscrita o de una parte de ella, este hecho habrá de ser acreditado ante el registrador pues en otro caso el efecto del asiento podría ser el contrario.

2. LA CANCELACIÓN ORDENADA O PROVOCADA POR RESOLUCIÓN JUDICIAL

La necesidad de proceder a la cancelación de la inscripción de la declaración de obra nueva puede obedecer a una sentencia firme dictada tanto en la jurisdicción contencioso-administrativa como en la civil. Como ejemplo de lo primero cabe citar la sentencia que declare la nulidad de la licencia en cuya virtud se inscribió la obra nueva u ordene su demolición. En la jurisdicción civil tal necesidad

puede venir determinada, entre otros supuestos, por una sentencia dictada ante el ejercicio de una acción reivindicatoria o de una acción declarativa del dominio.

En todo caso, desde la perspectiva del título inscribible, hay que hacer una nueva distinción: la sentencia firme que ponga fin al correspondiente procedimiento puede constituir por sí sola título inscribible para la práctica de la cancelación cuando en ella se ordene así de manera expresa, pero con frecuencia sucederá que la sentencia no contenga ese mandato directo, en cuyo caso constituirá únicamente un antecedente o presupuesto para que, cuando se den las condiciones precisas, pueda procederse a la cancelación. Así ocurrirá, por ejemplo, cuando se trate de sentencias que anulen la licencia o decreten la demolición de lo construido pero no se pronuncien sobre la cancelación.

En esos supuestos en que no se ordena directamente la cancelación por la propia sentencia firme, habría que esperar a la acreditación de la efectiva demolición de la obra, lo que podría obtenerse, por ejemplo, mediante el auto que ponga fin al incidente de ejecución de sentencia del que resulte tal efectividad. Mientras no tenga lugar dicha acreditación, solo cabría preparar el camino para la ulterior cancelación de la obra nueva, bien mediante la inscripción de la sentencia firme correspondiente, para lo que la legislación urbanística exige que el titular registral «haya participado» en el procedimiento⁷, bien mediante la nota marginal prevista en el artículo 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aplicable también a los procedimientos administrativos, y que en favor del titular registral exige que «haya sido citado» en el procedimiento.

En los casos en que, conforme a lo dicho, el título presentado sea susceptible de provocar la cancelación de la obra nueva o la inscripción de su desaparición, deberá reunir las condiciones generales exigidas por la legislación registral, respetándose en particular los llamados principios hipotecarios. Entre las aludidas condiciones destaca la constatación de la intervención del titular registral en el procedimiento, a cuyo fin debe estarse a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en su caso, en la reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa sobre llamamiento de los interesados al proceso y, en cuanto a sus aspectos registrales, a la doctrina del Centro Directivo sobre la materia, sintetizada en la resolución de 1 de marzo de 2013, según la cual «como ya dijera esta Dirección General, en su resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscriba por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria».

Respecto de quienes puedan adquirir la condición de titular registral con posterioridad al inicio del procedimiento administrativo o judicial, el mecanismo de publicidad idóneo será la solicitud y obtención de la anotación preventiva acordada en el procedimiento correspondiente, de conformidad con las reglas establecidas en general en la legislación hipotecaria y procesal; cuando se trate

de un procedimiento contencioso-administrativo, habrá de estarse a lo dispuesto en el Capítulo VIII del Real Decreto 1093/1997, que contempla las anotaciones preventivas ordenadas en esta clase de procedimientos.

3. CANCELACIÓN DERIVADA DE UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

El supuesto más frecuente dentro de esta categoría será la cancelación de la inscripción de la declaración de obra nueva con ocasión de un expediente de disciplina urbanística.

Durante la tramitación del expediente de disciplina cabe obtener la anotación preventiva de su incoación, específicamente contemplada para tal supuesto en el Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997. A este respecto resulta de interés la resolución de la Dirección General de 20 de octubre de 2008, en la que se plantea si para tomar esta anotación preventiva basta la certificación municipal de incoación del expediente, debidamente notificado al titular registral, o se requiere también que conste que se notificó a los interesados el propio acuerdo ordenando tomar la anotación, como exigía el registrador. La resolución da la razón al recurrente y estima el recurso en este punto al concluir que el artículo 57 de dicho Real Decreto presupone que «lo que tiene que notificarse al interesado, como vía para que pueda ser cumplido el trámite de audiencia (para a su vez cumplir con el principio registral de tracto sucesivo y con el principio constitucional de tutela judicial efectiva), es el acuerdo mismo de incoación del expediente de disciplina urbanística, siendo la solicitud de la práctica de la anotación preventiva un acto de mero trámite o de impulso procedimental que será notificado a los interesados a posteriori por la Administración, una vez practicada; máxime teniendo en cuenta que la práctica de la anotación preventiva no es un acto que decida directa o indirectamente el fondo del asunto, ni determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni produce indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, por lo que no podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, de manera que la eventual oposición a tal acto de trámite solo podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento».

Una vez terminado el expediente administrativo y firme la resolución que acuerde la nulidad de la licencia u ordene la demolición de la obra ilegal, la certificación de dicha resolución no debería ser suficiente para la cancelación del asiento registral que refleje la edificación, ya que de lo contrario tal cancelación podría consumir una inexactitud registral en tanto no tuviera lugar la efectiva demolición de aquella y se acreditara así debidamente. Para que pueda tener lugar la cancelación de la inscripción de la obra nueva en virtud de la resolución administrativa firme, parece razonable exigir, además de la certificación administrativa de dicha resolución, que se acredite que la obra nueva ha dejado de existir en la realidad extrarregistral, lo que bien podría producirse cuando en la propia certificación o en otra complementaria se constate que la obra ha sido efectivamente demolida en cumplimiento de aquella resolución.

Mientras no se acredite la efectiva desaparición de la edificación, consideramos que, al igual que se ha expuesto en relación con los procedimientos judiciales, la sola presentación de la resolución administrativa firme que ponga fin al expediente únicamente podría ser objeto del asiento de inscripción previsto en el artículo 65.1.g) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o de la nota marginal del artículo 75 del Real Decreto 1093/1997 en los

términos antes citados, pero no podría dar lugar por sí sola a la cancelación de la obra nueva.

En cuanto a la intervención del titular registral en el procedimiento administrativo, habrá de acudirse a las reglas generales previstas en la legislación sobre el procedimiento administrativo común, siendo necesario a estos efectos, en general, que el interesado haya sido notificado en debida forma para que pueda participar en el expediente mediante la presentación de las alegaciones o los recursos que correspondan a fin de evitarles indefensión. En particular, habrá de estarse a las normas de la Ley 39/2015, de 10 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas sobre notificaciones (arts. 40 y sigs.) y sobre el trámite de audiencia a los interesados (art. 82) y a la interpretación que de los mismos realiza el Centro Directivo a la hora de aplicar las reglas de calificación y los requisitos para la inscripción de los documentos administrativos en relación con el titular registral y los terceros que ulteriormente adquieran este carácter.

La resolución de 1 de marzo de 2013 contiene las siguientes reflexiones al respecto: «La cuestión que tiene trascendencia hipotecaria es el grado de intervención que debe tener el titular registral al objeto de que se haga constar en el Registro de la Propiedad la declaración de nulidad de una licencia de edificación por resolución judicial.

Como ya dijera esta Dirección General, en su resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

De esta forma, aunque los titulares registrales en el momento de la iniciación de tal procedimiento fueran citados, no se puede dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales deberían haber sido advertidos oportunamente de la situación existente —lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión— si la demanda se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 53.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y artículo 67 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre). Esta actuación preventiva de situaciones oponibles a terceros futuros, en concreto la declaración de nulidad de licencia de obra, ha preocupado al legislador que, como dice la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, añade medidas de publicidad como la incorporación al Registro de la Propiedad a fin de que los futuros adquirentes de inmuebles conozcan la situación litigiosa en que se encuentran. El reforzamiento legal se ha traducido en una reforma que ha hecho obligatoria la anotación preventiva de la interposición de recursos contencioso-administrativos que pretendan la anulación de actos administrativos de intervención (*vid.* art. 53 Texto Refundido de la Ley de Suelo)».

En el expediente contemplado por esa resolución, el adquirente de la finca no tuvo la oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento correspondiente por lo que, no habiéndose instado oportunamente la anotación preventiva de la demanda —pudiendo hacerse—, no se consideró procedente hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra el actual titular registral que no tuvo participación en dicho procedimiento. Añade la resolución que «no quiere esto decir que los intereses generales urbanísticos queden sin protección, sino que la Administración debe iniciar una nueva actuación contra el titular registral con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística, a través de un procedimiento en el que el titular registral sea oído y pueda alegar lo que a su derecho convenga».

Por otro lado, y con independencia de lo expuesto respecto de los expedientes de disciplina urbanística, también podría proceder la cancelación de la inscripción declaración de obra nueva o la constatación de su desaparición con ocasión de la presentación de un proyecto de compensación o de equidistribución. Aunque el artículo 7.7 del Real Decreto 1093/1997 solo contempla entre las circunstancias que ha de contener el título inscribible la «descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican» añadiendo que «se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral», no parece haber obstáculo en que se haga constar el hecho inverso, esto es, la inexistencia en la realidad extrarregistral de las obras nuevas inscritas en el folio de una finca de origen o aportada al proceso reparcelatorio.

4. CANCELACIÓN VOLUNTARIA

Al margen de los supuestos examinados, cabe también contemplar el de cancelación de la inscripción de obra nueva por voluntad del titular registral de la finca, supuesto que admitiría una pluralidad de modalidades que se analizan seguidamente.

A) Constancia de la desaparición del edificio

Esta primera modalidad tendría lugar en el caso de ruina o destrucción involuntaria de la edificación inscrita por su antigüedad o por caso fortuito y con ella se trataría de hacer concordar el Registro y la realidad extrarregistral mediante la constatación tabular de tal hecho jurídico.

Producido el evento, y ante la falta de regulación legal de la cancelación de la inscripción de obra nueva, parece lógico exigir la acreditación de la realidad de aquel, sin que a nuestro juicio baste con la sola presentación de una escritura en la que el titular registral manifieste su voluntad de hacer constar la desaparición de la obra. Así cabe entenderlo, en primer lugar, por analogía con las normas de constatación registral de hechos jurídicos, que exigen en general la debida acreditación de su realidad. Es el caso, por ejemplo, de las normas sobre alteración de las circunstancias descriptivas de las fincas, sobre los excesos de cabida o las que regulan la propia declaración de obra nueva, conforme a lo previsto en los artículos 199 a 202 de la Ley Hipotecaria según la redacción dada a todos ellos por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

En segundo término, no debe olvidarse que en nuestro Derecho hipotecario no se acoge en términos generales la figura del consentimiento formal propio del Derecho alemán, por lo que es precisa la constancia de la causa o razón de ser del asiento pretendido. En este sentido cabe traer a colación las siguientes reflexiones de la resolución de 2 de noviembre de 1992 que, aunque referidas a la cancelación de una hipoteca, contiene afirmaciones que, por su generalidad, pueden considerarse aplicables al supuesto que ahora analizamos: «El párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no puede ser interpretado aisladamente, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista. Ha de advertirse, en primer lugar, que no hay razón suficiente para hacer, en el sistema general, una excepción cuando de lo que se trata es de reflejar en el Registro, por vía de asiento de cancelación, la extinción o la reducción de un derecho real inscrito (cfr. arts. 79 y 80 de la Ley Hipotecaria), pues en estos casos el asiento de cancelación, aunque con forma propia, tiene naturaleza genérica y los efectos de las inscripciones. Son objeto de inscripción, en sentido genérico, los títulos por los que se produce cualquier vicisitud en el dominio o en los derechos reales y, entre ellos, los títulos por los que los derechos reales se modifiquen o extingan (cfr. art. 2º, 2, de la Ley Hipotecaria), aunque el modo formal de reflejar registralmente la procedente inscripción de extinción o de reducción sea precisamente por vía de cancelación total, o parcial, del derecho inscrito (cfr. arts. 79 y 80 de la Ley Hipotecaria). También rigen respecto de los asientos de cancelación los principios registrales que rigen en materia de inscripciones: de rogación, legalidad (cfr. arts. 19 y 99 de la Ley Hipotecaria), prioridad, tracto sucesivo, etc. Para la presunción de que se concreta la fuerza legitimadora del Registro hay que tener en cuenta todos los asientos, también las cancelaciones: "cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere" (art. 97 Ley Hipotecaria) (...). Esta igualdad de naturaleza y efectos entre la inscripción y las cancelaciones que tienen por fin consignar en el Registro la extinción de un derecho real exige que, en general —y a salvo la preferente aplicación de las reglas especiales sobre cancelación—, sean aplicables a estas cancelaciones las reglas de las inscripciones.

Es doctrina de este Centro Directivo que, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadoradora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan. Esta misma doctrina ha de regir cuando, por consistir la vicisitud jurídico-real en la extinción o en la reducción de un derecho real inscrito, el asiento que proceda practicar sea un asiento de cancelación, total o parcial (cfr. 79 y 80 de la Ley Hipotecaria), no ya solo por exigirlo su naturaleza genérica de inscripción, sino también porque resulta impuesto por las normas específicas sobre cancelaciones: En aplicación del principio de determinación registral, se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación, la expresión de la causa o razón de la cancelación (cfr. art. 193, 2º, del Reglamento Hipotecario) (...). En esta interpretación —la única que permite la congruencia sistemática— no carece de sentido el texto del párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Su finalidad no es la de introducir un disonante y excepcional consentimiento formal, sino otra mucho más modesta que resulta de su contexto. Se trata con este

artículo y con los que le siguen de señalar en qué casos —los más frecuentes— rige la doctrina general sobre nuevas inscripciones en relación con el dominio o derecho real ya inscrito (se necesita título otorgado por el titular registral o sus causahabientes o sentencia en juicio ordinario seguido contra ellos; cfr. arts. 1º-III, 20-1, 40, 82-I y 85-I y II de la Ley Hipotecaria y 105 y 213 del Reglamento Hipotecario), en qué casos ni siquiera se exige un título especial (cfr. art. 82-II y concordantes de la Ley Hipotecaria) y en qué casos, por el contrario y aunque el titular registral esté de acuerdo en la cancelación, no basta para conseguirla un título simplemente otorgado por él (cfr. arts. 83 y 85-I de la Ley Hipotecaria).

Entender, en cambio, que es posible la cancelación en virtud de un mero consentimiento formal equivaldría a admitir la desinscripción al arbitrio del titular del derecho que el asiento publica (...).

Por su parte, la resolución de 9 de agosto de 2011, relativa a una escritura de aclaración y anulación parcial de otra escritura de agrupación y declaración de obra nueva, afirma: «Como ha señalado este Centro Directivo (véase resoluciones señaladas en los "Vistos"), es incuestionable la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en una escritura pública cuando no se ajustan a la realidad y la posibilidad de inscribir tales rectificaciones, siempre que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente y, consiguientemente, la razón o causa de la modificación o rectificación».

Finalmente, si a pesar de lo dicho se considerase admisible en estos casos un mero consentimiento formal para la cancelación, sin necesidad de acreditar la realidad del hecho que se trata de constatar, podrían eludirse con facilidad las normas relativas a la demolición de edificaciones y, en particular, a la obtención de la preceptiva licencia municipal prevista a tal fin, extremos a los que nos referimos en el apartado que sigue.

B) Constancia de la demolición del edificio

La segunda modalidad de cancelación por voluntad del titular registral de la finca sería la de la demolición de la obra nueva previa obtención de la correspondiente licencia, con independencia de si va o no seguida de la reconstrucción de aquella.

En la modalidad que ahora contemplamos cabe plantearse si, además de la realidad material de la desaparición de la edificación, hay que acreditar para la práctica de la cancelación la obtención de la correspondiente licencia de demolición. Ni la legislación del suelo ni la hipotecaria imponen este requisito, si bien parece prudente exigir tal acreditación para que pueda realizarse una completa calificación de la legalidad del título inscribible y, en todo caso, entendemos que una eventual regulación específica de la cancelación de la inscripción de obra nueva debería contener tal prescripción.

Si, además de la cancelación de la obra preexistente se pretendiera hacer constar la reconstrucción del edificio demolido, habrían de cumplirse también los requisitos generales legalmente establecidos para la inscripción de las declaraciones de obra nueva.

C) Cancelación parcial o constancia de la modificación de la obra

Finalmente, puede suceder que la destrucción o demolición de la obra sea solo parcial, con subsistencia del resto no afectado por la misma y ya sea con o

sin reconstrucción de parte de aquella, en cuyos casos, más que ante un asiento de cancelación parcial nos encontraríamos ante una modificación de la inscripción de la declaración de obra nueva, que estaría sujeta al cumplimiento de los requisitos generales de su inscripción como sugiere el primer inciso del artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 y así lo ha manifestado reiteradamente la Dirección General. La resolución de 12 de noviembre de 2012 exige la licencia de rehabilitación para la constancia registral de la reconstrucción de una casa en ruinas. Por su parte, la resolución de 13 de noviembre de 2013 considera posible que la modificación de la inscripción de la declaración de obra nueva se haga constar tanto mediante la aplicación de las reglas generales previstas para tal inscripción (es decir, las relativas a la licencia de obras o, en su caso, de rehabilitación, a la certificación de técnico competente y a los restantes requisitos legales) como, cuando proceda, mediante la acreditación de la antigüedad de la obra en los términos establecidos para las denominadas obras antiguas (arts. 52 del citado Real Decreto y 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015).

NOTAS

¹ Sin ánimo exhaustivo cabe citar en este sentido las alteraciones que ha experimentado la regulación de esta figura desde la incorporación del control de legalidad impuesto a notarios y registradores por la Ley del Suelo de 1990 pasando por el Real Decreto 1093/1997, la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999, la Ley del Suelo de 2007 y su Texto Refundido de 2008, las modificaciones de este último en esta materia en julio de 2011 y en junio de 2013, la reforma en junio de 2015 del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y, en fin, las introducidas por el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015.

² ARNAIZ EGUREN, R. (1991). Aspectos civiles y registrales en la declaración de obra nueva: El alcance y significado del artículo 25 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 25 de julio de 1990. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 607, 2157-2206.

³ ARNAIZ RAMOS, R., *La inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva* (2013), 261. Hospitalet de Llobregat (Barcelona): Bosch.

⁴ Entre otras, cabe citar la resolución de 9 de agosto de 2011.

⁵ Por ejemplo, la inscripción de la sentencia que decreta la demolición de una edificación o declara la nulidad de la licencia en cuya virtud se inscribió la obra nueva (resolución de 16 de julio de 2010).

⁶ Entre otras, la resolución de 19 de octubre de 2016. En la resolución de 12 de septiembre de 2016 no se citan las normas sobre cancelación en el apartado de "Vistos", a diferencia de otras, sino que se hace referencia tan solo al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

⁷ Así lo hace la legislación del suelo desde el texto refundido de 1992 en su artículo 309.1 hasta el actual artículo 65.1.g) del vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.