

órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro correspondiente.

En el caso objeto de recurso, no concurre el segundo de los elementos mencionados, por cuanto el Estatuto de Autonomía de Aragón, tras la reforma llevada a cabo por la ley Orgánica 5/1996 de 30 de diciembre, elimina la anterior referencia incluida en su anterior artículo 29.1 e) de atribuir a los órganos jurisdiccionales de Aragón, la competencia para conocer de «los recursos gubernativos sobre calificación de documentos referentes al Derecho Civil aragonés, que deban tener acceso a los Registros de la Propiedad».

En consecuencia, corresponde a esta Dirección General la competencia para resolver este recurso.

Tercero.—Entrando en el fondo de la cuestión planteada, el punto objeto de debate es determinar si el artículo 27 de la Ley 1/1999 de Sucesiones por causa de muerte de Aragón al regular la aceptación de la herencia atribuye, como pretende la recurrente, a cada uno de los aceptantes, y aunque no concurren todos los llamados, una cuota indivisa de la masa hereditaria, directamente inscribible en el Registro de la Propiedad, o si por el contrario como opina la Registradora y el propio Notario autorizante, sin perjuicio de los efectos sustantivos y procesales que la aceptación de los interesados pueda provocar, desde el punto de vista registral se exige la concurrencia simultánea o sucesiva de todos los llamados.

Cuarto.—El Derecho sucesorio aragonés, tiene unas profundas raíces germánicas, que influyeron también notablemente en la codificación civil común, y ambos ordenamientos presentan similitudes en materia sucesoria, hasta el punto de que en la propia exposición de motivos de la Ley 1/1999 Sucesiones por causa de muerte, puede leerse «...El Código Civil seguirá siendo supletorio en materia de sucesiones por causa de muerte, pues la Ley no trata de excluir su aplicación entre nosotros. En realidad, los juristas aragoneses se sintieron en el siglo XIX coautores del Código Civil y ni entonces ni ahora mostraron rechazo al mismo o suscitó éste su repulsa...»

Por ello, en ambos ordenamientos, cabe la aceptación separada por los llamados, pero en ambos también se exige la concurrencia de todos para convertir el derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes del caudal hereditario, susceptible de ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad. De ahí la clara dicción del artículo 27 de la Ley 1/1999 de Sucesiones por causa de muerte, de la Comunidad de Aragón, que permite en su artículo 27 «si son varios los llamados a la herencia cada uno de ellos puede aceptarla o repudiarla con independencia de los otros», y el Art. 50 que otorga al titular de una cuota o porción de herencia el derecho a promover la división de la comunidad.

Quinto.—Por otra parte, las disposiciones del Código Civil, resultan supletorias de la Ley Aragonesa, en virtud del sistema aragonés de fuentes reformado precisamente por la disposición final de la referida Ley aragonesa 1/1999 de sucesiones por causa de muerte que da nueva redacción al Título Preliminar de la Compilación de Derecho Civil de Aragón, estableciendo «2. El Derecho civil general del Estado se aplicará como supletorio sólo en defecto de normas aragonesas y de acuerdo con los principios que las informan». Y tal derecho exige por el juego de los artículos 1058 y 1059 del Código Civil, la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión, para la conversión de su derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de junio de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 14 de Zaragoza.

**13706** *RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valladolid, don Manuel Sagardía Navarro, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 5, de Valladolid, a inscribir una escritura de modificación de constitución en régimen de propiedad horizontal, y extinción de condominio, y su escritura complementaria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, Don Manuel Sagardía Navarro, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 5 de Valladolid, Doña María José Triana Álvarez, a

inscribir una escritura de modificación de constitución en régimen de propiedad horizontal, y extinción de condominio, y su escritura complementaria.

## Hechos

### I

El día 4 de marzo de 2004 don Manuel Sagardía Navarro, Notario de Valladolid, autorizó una escritura de modificación de constitución en régimen de Propiedad Horizontal y extinción de condominio. En dicha escritura se hace referencia a una escritura anterior, autorizada por el mismo Notario, de fecha 5 de mayo de 1995, en la que los propietarios en comunidad ordinaria o romana de un edificio constituyen Propiedad Horizontal sobre el mismo y disuelven parcialmente la comunidad, adjudicando los locales en planta baja a diversos propietarios, y los pisos de las plantas altas, en total tres, uno por planta, a todos los propietarios en la misma proporción en que eran dueños del edificio. Dicha escritura consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Por la escritura de 4 de marzo de 2004, se modifica la constitución en Propiedad Horizontal del indicado edificio, expresándose en la misma que «se han realizado obras de modificación del edificio lo que ha originado diferentes modificaciones en la descripción de los diferentes departamentos, así como la conversión de parte de los anteriores elementos comunes en anejos privativos, especialmente se ha habilitado para uso singular el sótano existente en el edificio que no constaba en la descripción primera del mismo». La existencia del sótano se acredita por certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento, con el Visto Bueno del Alcalde. Se añade a continuación que «con el fin de recoger las modificaciones que se han producido en la descripción de los elementos privativos de la propiedad horizontal. Se modifica la descripción de los mismos, entre las cuales se produce la división en dos de los departamentos que anteriormente se describían como únicos en cada planta, así como la cuota de participación en la comunidad, en la siguiente forma...».

En la citada escritura de 4 de marzo de 2004 todos los propietarios del edificio modifican la propiedad horizontal, manteniendo los tres locales en planta baja, con muy ligeras diferencias en la superficie, describiéndose como elementos independientes dos pisos por planta en cada una de las tres plantas, a los que se les incluye como anejo sendos trasteros en la planta sótano. Todos los propietarios acuerdan disolver la comunidad existente entre ellos sobre los pisos y se lleva a cabo adjudicándose a los diversos propietarios o grupos de propietarios los pisos según consta en la escritura, si bien el elemento número siete de propiedad horizontal se adjudica en participaciones indivisas entre los condueños con el fin de completar en la proporción que corresponda la participación de cada grupo de condueños.

Posteriormente el día 13 de octubre de 2004, el mismo Notario autoriza escritura complementaria de la última indicada, en la cual se expresa que fue denegada la inscripción de aquella escritura por lo siguiente: «Falta hacer la declaración de obra nueva, conforme al artículo 45 y siguientes del R.D. 1093/97 de 4 de Julio». Hace constar el Notario autorizante que en la citada escritura, cuya inscripción se deniega, se describía el edificio del que forman parte los departamentos constituidos en propiedad horizontal en la forma exigida por los citados preceptos del R.D. 1093/97; no obstante se procede a efectuar la declaración de obra nueva exigida.

### II

Ambas escrituras (de 4 de marzo y de 13 de octubre de 2004) fueron presentadas en el Registro de la Propiedad número cinco de Valladolid, el 27 de octubre de 2004 bajo el asiento 1156 del Diario 42. A las mismas se acompañó certificación expedida por el Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, con el V.º B.º de su Alcalde, por la que se reproduce la página n.º 1 del expediente número 5919 relativo a la licencia de obras para la demolición parcial y reestructuración mayoritaria del inmueble.

Dichos títulos fueron objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador que suscribe, resuelve no practicar la operación solicitada, por observarse los siguientes defectos:

1. Hechos: ...
2. Fundamentos de Derecho: ...principio de especialidad o determinación; La naturaleza de un contrato no depende de la denominación que le hayan dado las partes STS 31 diciembre 1992, resolución 20 de febrero de 1992.; principio de rogación en el Derecho Hipotecario; Artículo 23 de la Ley de Propiedad horizontal; ...

... Cabe que la extinción de la propiedad horizontal existente se produzca como consecuencia de la rehabilitación del edificio que dé lugar a la formación de fincas independientes diferentes de las que anteriormente existían, en cuyo caso, previa manifestación así por los interesados y

solicitud expresa al respecto, procederá la cancelación de los folios registrales antiguos, una inscripción de cancelación de anterior régimen de propiedad horizontal en el folio general de la finca matriz y una inscripción de la obra nueva de rehabilitación y de constitución de nuevo edificio en régimen de propiedad horizontal, con apertura de folio en su caso a cada una de las nuevas entidades formadas...

Y cabe también que la extinción de la propiedad horizontal existente se produzca como consecuencia de haber derribado el edificio anteriormente existente, en cuyo caso previa manifestación así por los interesados y solicitud expresa al respecto, procederá igualmente la cancelación de los folios registrales antiguos, una inscripción de cancelación del anteriormente régimen de propiedad horizontal en el folio de la finca matriz, y, si además tiene lugar una nueva descripción de obra nueva, conforme al artículo 45 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, su constitución en régimen de propiedad horizontal se consignarían estas operaciones en la inscripción de conversión en propiedad ordinaria con apertura de folio, en su caso, a cada una de las nuevas entidades formadas.

### 3. Defectos:

Dado que el edificio anteriormente existente a la obra nueva que se declara estaba constituido en régimen de propiedad horizontal, y que los distintos propietarios habían procedido a la disolución de la comunidad entre ellos existente, adjudicándose las fincas resultantes de la división horizontal, en la forma que resulta de la escritura de disolución de comunidad autorizada el día 5 de mayo de 1995, por el Notario de Valladolid, Sr. Sagardía Navarro, no es posible proceder al despacho de la documentación aportada en tanto no se proceda como acto previo a la extinción de la propiedad horizontal anteriormente existente.

Téngase en cuenta que como consecuencia de la obra nueva que ahora se declara, se ha modificado la configuración física del edificio. Donde antes había seis departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente, ahora hay nueve, lo que impide aun con acuerdo de los propietarios el mantenimiento de la propiedad horizontal existente. ¿A favor de quién y en qué proporción se inscribiría la Obra Nueva ahora declarada y los departamentos de la Propiedad horizontal, antes de la disolución de condominio?

Dado que sobre la finca existía ya declarada una obra nueva y ahora se declara que el edificio tiene una nueva descripción cuya inscripción como obra nueva se solicita, no consta cómo se ha llegado a esa nueva descripción cuya inscripción como obra nueva se solicita, vgr. previa demolición de la edificación existente, por vía de rehabilitación, etc.

Dado que el nuevo régimen de propiedad horizontal es el resultado de la obra nueva que se realiza, resulta incorrecto que se diga que lo que se realiza es una modificación en la descripción de los departamentos que integraban la anterior propiedad horizontal, ya que lo que se ha de constituir es una nueva propiedad horizontal al haber quedado extinguida la anteriormente existente.

Por la misma razón resulta incorrecto que se diga que el objeto de extinción de condominio es exclusivamente los departamentos resultantes de la división horizontal, no los locales comerciales, que ya eran propiedad separada de los dueños.

### III

La nota de calificación se extendió con fecha de 15 de noviembre de 2004. Por parte interesada el día 7 de diciembre de 2004 se solicitó la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con lo dispuesto en el art 18 de la Ley Hipotecaria y en el RD 1039/2003 de 1 de agosto. El Registrador sustituto confirmó la calificación de la Registradora titular, con fecha 27 de diciembre de 2004.

### IV

El Notario autorizante interpuso recurso gubernativo contra la calificación de la Registradora, con fecha de 12 de Enero de 2005, con base en los siguientes argumentos:

No se puede confundir la comunidad en régimen de propiedad horizontal con la copropiedad ordinaria sobre los elementos singulares.

Los propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal están legitimados por la Ley y el Registro de la Propiedad para formalizar un acto de modificación hipotecaria que es dar nueva redacción a la descripción del edificio, acto que es exigido por la nota de calificación. Acto jurídico de naturaleza orgánica que efectúan los copropietarios del edificio en cuanto titulares del cien por cien de los elementos comunes o del edificio en su conjunto. Para ello no es preciso que extingan la comunidad existente ya que la nueva descripción del edificio se inscribe a favor de todos y cada uno de los propietarios del inmueble, en la misma forma en que lo son, es decir por cuotas indivisas y por la suma de las cuotas de participación que les corresponde en cada uno de los elementos del edificio constituidos en régimen de propiedad horizontal y cuya cuota consta

inscrita al pie de la descripción de cada uno de los elementos que componen la división horizontal...

... Como acto orgánico actuado unánimemente por el conjunto que representa la totalidad de los propietarios la inscripción se ajusta a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley Hipotecaria.

La valoración hecha en la nota de que no consta cómo se ha llegado a la nueva descripción carece de fundamento; carece de base legal ya que no existe precepto que contenga esa exigencia, y es contradictoria con la propia nota ya que en ella se dice que se ha aportado certificación relativa a la licencia de obras para la demolición parcial y reestructuración mayoritaria del inmueble...

En cuanto al defecto tres, la escritura claramente diferencia entre la modificación de la descripción de los locales comerciales y la división en dos de los departamentos que anteriormente se describían como únicas en cada planta.

Respecto al defecto cuatro, el error se encuentra en confundir el régimen de comunidad en propiedad horizontal, con el régimen de comunidad. Lo que se extingue (parcialmente) es el condominio existente por cuotas indivisas centesimales, entre los antiguos departamentos 4, 5 y 6, que pasan a ser 4 y 5, 6 y 7, 8 y 9. Los locales comerciales, con nueva descripción y cuota de participación siguen perteneciendo a los que eran dueños.

El criterio de la nota de calificación es otro camino para alcanzar la inscripción, infinitamente más caro y por tanto contrario al Reglamento Notarial, que obliga al Notario a utilizar los medios más adecuados (entre otros los económicos) para el logro de los fines que pretendan alcanzar. Siguiendo el camino exigido por la Nota de calificación se producirían los siguientes actos inscribibles (y por tanto sujetos a pago de aranceles y de impuestos): cancelación de las inscripciones de las seis fincas; cancelación del régimen de propiedad horizontal; cancelación del asiento de declaración de obra nueva; inscripción de la nueva obra nueva; inscripción del nuevo régimen de propiedad horizontal; Inscripción de las extinciones del condominio.

### V

El Registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe con fecha 17 de enero de 2004.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 348, 392 y ss del Código Civil; art. 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, arts. 8 y 208 de la Ley Hipotecaria, art 308 del Reglamento Hipotecario, art 45 del RD 1093/1997, Resoluciones de esta dirección General de 15 de enero de 2005, 19 y 23 de febrero de 2005.

1. Para un mejor análisis del supuesto objeto de recurso, se hace necesario expresar resumidamente los actos y negocios jurídicos que han dado lugar al mismo:

1.1 Como presupuesto anterior a las escrituras objeto de calificación, constan inscritos en el Registro los derechos nacidos de las operaciones siguientes:

a) Varias personas compraron un edificio proindiviso. La adquisición accedió al Registro de la Propiedad.

b) Tales propietarios constituyeron mediante escritura pública en 1995, régimen de Propiedad horizontal sobre el indicado edificio. En dicho régimen se determinaron como departamentos independientes, en la planta baja, tres locales; en la planta primera, una vivienda; en la planta segunda, otra vivienda, y en la planta tercera, otra vivienda.

c) Los copropietarios disolvieron parcialmente la comunidad existente entre ellos y se adjudicaron por grupos o individualmente, los tres locales en la planta baja, y en comunidad ordinaria o romana entre todos los propietarios del edificio, en la misma proporción que eran antes dueños del mismo, los tres pisos de las plantas altas.

1.2 Con posterioridad a las operaciones señaladas, se presentan en el mismo registro los documentos siguientes, que sí son objeto de calificación y recurso:

a) Escritura de marzo de 2004, autorizada por el Notario recurrente, en que se modifica la constitución en Propiedad horizontal del indicado edificio, expresándose en la misma que «se han realizado obras de modificación del edificio lo que ha originado diferentes modificaciones en la descripción de los diferentes departamentos, así como la conversión de parte de los anteriores elementos comunes en anejos privativos, especialmente se ha habilitado para uso singular el sótano existente en el edificio que no constaba en la descripción primera del mismo». La existencia del sótano se acredita por certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento, con el Visto Bueno del Alcalde. Se añade a continuación que «con el fin de recoger las modificaciones que se han producido en la descrip-

ción de los elementos privativos de la propiedad horizontal. se modifica la descripción de los mismos, entre las cuales se produce la división en dos de los departamentos que anteriormente se describían como únicas en cada planta, así como la cuota de participación en la comunidad, en la siguiente forma...».

En la citada escritura de 4 de marzo de 2004 todos los propietarios del edificio modifican la propiedad horizontal, manteniendo los tres locales en planta baja, con muy ligeras diferencias en la superficie, y describiéndose como elementos independientes dos pisos por planta en cada una de las tres plantas, a los que se les incluye como anejo sendos trasteros en la planta sótano.

Todos los propietarios acuerdan disolver la comunidad existente entre ellos sobre los pisos y se lleva a cabo adjudicándose a los diversos propietarios o grupos de propietarios los pisos según consta en la escritura, si bien el elemento número siete de propiedad horizontal se adjudica en participaciones indivisas entre los condueños con el fin de completar en la proporción que corresponda la participación de cada grupo de condueños.

Posteriormente en octubre de 2004, el mismo Notario autoriza escritura complementaria de la última indicada, en la cual se expresa que fue denegada la inscripción de aquella escritura por lo siguiente: «Falta hacer la declaración de obra nueva, conforme al artículo 45 y siguientes del R.D. 1093/97, de 4 de julio». Hace constar el Notario autorizante que en la citada escritura, cuya inscripción se deniega, se describía el edificio del que forman parte los departamentos constituidos en propiedad horizontal en la forma exigida por los citados preceptos del R.D. 1093/97; no obstante se procede a efectuar la declaración de obra nueva exigida.

Ambas escrituras (de marzo y de octubre de 2004) como se ha indicado, fueron presentadas en el Registro de la Propiedad número cinco de Valladolid. A las mismas se acompañó certificación por la que se acredita la licencia de obras para la demolición parcial y reestructuración mayoritaria del inmueble en cuestión.

La Registradora de la Propiedad indica cinco obstáculos que impiden la inscripción, ya transcritos en los «Hechos», si bien para su mejor comprensión se vuelven a reproducir:

Primer defecto: «Dado que el edificio anteriormente existente a la obra nueva que se declara estaba constituido en régimen de propiedad horizontal, y que los distintos propietarios habían procedido a la disolución de la comunidad entre ellos existente, adjudicándose las fincas resultantes de la división horizontal, en la forma que resulta de la escritura de disolución de comunidad autorizada el día... por el Notario de Valladolid, Sr....., no es posible proceder al despacho de la documentación aportada en tanto no se proceda como acto previo a la extinción de la propiedad horizontal anteriormente existente».

«Téngase en cuenta que como consecuencia de la obra nueva que ahora se declara, se ha modificado la configuración física del edificio. Donde antes había seis departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente, ahora hay nueve, lo que impide aun con acuerdo de los propietarios el mantenimiento de la propiedad horizontal existente. ¿A favor de quién y en qué proporción se inscribiría la Obra Nueva ahora declarada y los departamentos de la Propiedad horizontal, antes de la disolución de condominio?».

En primer lugar, hay que tener en cuenta, como dice el Notario recurrente, que no se puede confundir la comunidad en régimen de propiedad horizontal con la copropiedad ordinaria sobre los elementos singulares. El hecho de que se haya constituido un edificio en propiedad horizontal, no es incompatible con el que todos o algunos de tales pisos o locales o departamentos independientes pertenezcan proindiviso a varias personas en comunidad ordinaria. En este caso concreto se constituyó en su día la propiedad horizontal, y la comunidad ordinaria preexistente se disolvió sólo parcialmente, respecto de los locales en la planta baja, pero no respecto de las viviendas, que, aunque se determinaron como departamentos independientes, continuaron perteneciendo proindiviso a los antiguos propietarios del edificio, manteniéndose la comunidad romana sobre tales pisos, perfectamente coexistente con el régimen de propiedad horizontal.

Ha de concluirse que el que un edificio se constituya en propiedad horizontal no implica per se la disolución de la comunidad romana, a menos que se adjudiquen individualmente los departamentos a los primitivos condueños; de otro lado, es perfectamente admisible la disolución parcial del condominio, en la que parte de los elementos se extraigan de la comunidad ordinaria y se adjudiquen a los condueños, y el resto de los elementos continúe perteneciendo proindiviso a los copropietarios.

Sentado lo anterior, ha de afirmarse que el argumento para exigir la extinción previa de la propiedad horizontal no puede basarse en que la propiedad horizontal extingue per se el condominio ordinario, ya que se ha indicado que la propiedad horizontal y condominio ordinario pueden ser compatibles.

Si eliminamos este argumento del defecto establecido, queda como posible defecto el siguiente, a saber:

«Dado que el edificio anteriormente existente a la obra nueva que se declara estaba constituido en régimen de propiedad horizontal, no es posible proceder al despacho de la documentación aportada en tanto no se proceda como acto previo a la extinción de la propiedad horizontal anteriormente existente.»

Lo que nos lleva a la cuestión de si existiendo inscrita una propiedad horizontal, en el caso de que se rehabilite o reconstruya el edificio es necesario proceder a la extinción previa de la propiedad horizontal.

El argumento a favor de la exigencia de la extinción de la propiedad horizontal puede basarse además de en el principio de especialidad, en el art. 23 de la Ley de propiedad horizontal, según el cual «La Propiedad Horizontal se extingue por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro». Pero de este artículo se deduce que ni siquiera por el hecho de que se destruya el edificio se extingue la propiedad horizontal, pues cabe el pacto contrario a que se extinga. Este pacto, al no indicar otra cosa el artículo, podrá hacerse antes o después de la destrucción del edificio, y la finalidad de la norma, interpretada según el art. 3 del código civil, es lograr la reconstrucción del edificio, pues sólo dirigiéndose hacia la reconstrucción se comprende el párrafo segundo del propio artículo, ya que si el coste de la reconstrucción está cubierto por un seguro, tampoco se extingue la propiedad horizontal. Por otro lado, el régimen de propiedad horizontal tiene como finalidad la regulación de los departamentos de un edificio, no de un solar, con lo que se concluye que el legislador permite que se mantenga este régimen aunque se destruya el edificio, con la finalidad de su reconstrucción. Esta solución no repugna en absoluto a nuestro ordenamiento, pues en el inicio de la propiedad horizontal se puede crear el régimen sin que todavía exista edificio, pues basta con que la construcción esté «cuando menos comenzada» (art. 8 de la Ley Hipotecaria) –momento este último interpretado con gran flexibilidad por este Centro Directivo–, y si en el inicio por diversas circunstancias se modifica el régimen de propiedad horizontal, no es preciso proceder a la extinción de la propiedad horizontal y a la constitución de un nuevo régimen, sino simplemente a su modificación, con el común acuerdo de todos los propietarios, como acto orgánico, de manera que si esta solución es comúnmente admitida en el inicio de la Propiedad Horizontal también ha de ser admitida durante toda la vida jurídica de la propiedad horizontal.

De otro lado, en el caso que nos ocupa, los intervinientes no han formalizado un pacto expreso de subsistencia de la propiedad horizontal, mas no obstante, su voluntad de subsistencia del régimen resulta de sus propios actos, ya que presentando licencia de obras para la demolición parcial y reestructuración mayoritaria del inmueble (que no destrucción del edificio), toda su actuación implica inconclusamente su voluntad de mantener el régimen de propiedad horizontal. La voluntad de los propietarios del edificio de mantener la propiedad horizontal, que resulta de la expresión de modificarla, y no de extinguirla ni de admitir la extinción, es lícita, está permitida por la Ley, y como acto orgánico es posible dicha modificación con el consentimiento de todos los propietarios, sin necesidad de proceder a una previa extinción del régimen de propiedad horizontal anterior.

Por todo lo expresado, el defecto no puede mantenerse.

En cuanto a la segunda parte del defecto, ha de señalarse que como consecuencia de la obra nueva que se declara, se mantiene la configuración física externa del edificio, aunque no la interna. La Obra Nueva se inscribirá a favor de todos los propietarios en la medida en que lo son (art. 8-4.º, párrafo 4, de la Ley Hipotecaria), sin que proceda en esta Resolución a analizarse si era precisa la escritura de Declaración de Obra Nueva, por no haber sido objeto de recurso, aunque ha de advertirse que según la reciente resolución de este Centro Directivo de 19 de febrero de 2005, no puede presuponerse que el edificio sea distinto del que figura inscrito por el hecho de que haya sido modificada en algunos puntos su configuración interior, ni que la reparación o rehabilitación del mismo haga nacer un edificio distinto del que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma. En otro caso, sí se ha de resaltar que como acto de naturaleza orgánica, los propietarios están legitimados para modificar la descripción externa del edificio, al existir unanimidad.

De otro lado, al mantenerse la Propiedad Horizontal constituida en su día, los locales configurados como departamentos independientes continuarán inscritos, con su nueva descripción, a nombre de los propietarios a quienes se adjudicaron en su día. Al Registro accederá la división de los pisos en dos departamentos independientes por planta, así como la disolución del condominio existente sobre tales pisos, pues como ya se ha indicado, es compatible el régimen de propiedad horizontal con un condominio ordinario sobre uno, varios, o todos los departamentos constituidos en dicho régimen, y por tanto, puede acceder al Registro la disolución del condominio ordinario mediante la adjudicación de departamentos a cada uno de los antiguos copropietarios.

De esta manera, los departamentos de la Propiedad Horizontal, antes de la disolución del condominio (se entiende del condominio de los



pisos), se inscribirán a favor de todos los copropietarios en proporción a sus respectivas cuotas.

Segundo defecto: «Dado que sobre la finca existía ya declarada una obra nueva y ahora se declara que el edificio tiene una nueva descripción cuya inscripción como obra nueva se solicita, no consta cómo se ha llegado a esa nueva descripción cuya inscripción como obra nueva se solicita, vgr. previa demolición de la edificación existente, por vía de rehabilitación, etc.».

En este punto ha de señalarse que no existe ningún precepto que exija expresar en la declaración de obra nueva cómo se ha llegado a la nueva descripción, si bien, en el supuesto objeto de este recurso, la propia Licencia de obras unida a la declaración del técnico indica el proceso seguido.

Tercer defecto: «Dado que el nuevo régimen de Propiedad Horizontal es el resultado de la obra nueva que se realiza, resulta incorrecto que se diga que lo que se realiza es una modificación en la descripción de los departamentos que integraban la anterior propiedad horizontal, ya que lo que se ha de constituir es una nueva propiedad horizontal al haber quedado extinguida la anteriormente existente».

Este obstáculo supone una reiteración del primero, ya que admitida la subsistencia de la propiedad horizontal por pacto entre todos los propietarios del edificio, no se considera extinguida la misma. Al no considerarse extinguida no resulta incorrecto que se diga que lo que se realiza es una modificación de los departamentos que integraban la anterior propiedad horizontal.

Cuarto defecto: «Por la misma razón resulta incorrecto que se diga que el objeto de extinción de condominio es exclusivamente los departamentos resultantes de la división horizontal, no los locales comerciales, que ya eran propiedad separada de los condueños».

De nuevo es una reiteración del primer obstáculo, de manera que admitida la subsistencia de la propiedad horizontal y la coexistencia entre este régimen y el condominio ordinario, puede inscribirse la extinción del condominio sobre los pisos de las plantas superiores, y no sobre los locales, que ya eran de propiedad separada de los antiguos condueños.

Finalmente ha de hacerse notar que la solución admitida en este caso concreto, no supone perjuicio para tercero, mantiene el principio de especialidad, y no incrementa innecesariamente los costes de las operaciones jurídicas efectuadas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 5 de Valladolid.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**13707** RESOLUCIÓN 136/2005, de 12 de julio, de la Jefatura de Apoyo Logístico de la Armada, sobre delegación de facultades en materia de convenios, contratos y acuerdos técnicos.

Por la Instrucción 82/2004, de 13 de abril, del Almirante Jefe del Estado Mayor de la Armada, en virtud de la disposición final primera de la Orden DEF/3537/2003, de 10 de diciembre, por la que desarrolla la estructura básica de los Ejércitos, se establece la organización de la Jefatura de Apoyo Logístico. Así mismo, en su apartado décimo establece que la Dirección de Abastecimiento y Transportes será el organismo responsable del procedimiento administrativo de la contratación en la Jefatura de Apoyo Logístico.

La actual organización de la Jefatura de Apoyo Logístico, unifica todas las Secciones Económicas y unidades de Contratación anteriormente existentes que apoyaban a las Direcciones de esta Jefatura, con ello se ha logrado una reducción importante de medios tanto personales como materiales, logrando una economía de medios en general, tendente a una estructura no redundante.

Con la presente delegación de competencias se pretende establecer un procedimiento ágil y eficaz de la gestión de los créditos consignados a esta Jefatura, guiada por el principio de economía de medios y el establecimiento de una estructura acorde con las normas de organización de esta Jefatura.

Por ello, se hace necesario la delegación de facultades contractuales del Almirante Jefe de Apoyo Logístico, con facultades desconcentradas

en dicha materia por Real Decreto 1437/2001, de 21 de diciembre, en el Director de Abastecimiento y Transportes.

En su virtud, al amparo de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y con la previa autorización del Almirante Jefe del Estado Mayor de la Armada, dispongo:

Primero.—Para los convenios, contratos y acuerdos técnicos en materia de contratación me confiere la normativa en vigor, delego todas las competencias, incluida las distintas fases del proceso del gasto, en el Director de Abastecimiento y Transportes de esta Jefatura, con arreglo a los créditos que se le asignen.

Dicha autoridad queda constituida como órgano de contratación, para los referidos contratos y con cargo a los créditos que se le asignen.

Segundo.—La autoridad delegante podrá avocar el conocimiento y resolución de cualquier asunto comprendido en la presente delegación de competencias, mediante el procedimiento establecido en el artículo 14 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero.—En las resoluciones administrativas que se adopten en virtud de la presente delegación de competencias, se indicará esta circunstancia, con cita expresa de la presente Resolución y del «Boletín Oficial de del Estado» de su publicación.

Disposición final única.

La presente Resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 12 de julio de 2005.—El Almirante, Jefe del Apoyo Logístico, Miguel Ángel Beltrán Bengoechea.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**13708** RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2005, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se hace pública la información contenida en el Resumen de la Cuenta de la Administración General del Estado del ejercicio 2004.

En aplicación de lo dispuesto en la Regla 48 de la Instrucción de Contabilidad de la Administración General del Estado aprobada por Orden del Ministerio de Hacienda de 23 de mayo de 2002, se hace pública la información contenida en el Resumen de la Cuenta de la Administración General del Estado correspondiente al ejercicio 2004, que figura como Anexo a esta Resolución

Madrid, 21 de julio de 2005.—El Interventor General, José Alberto Pérez Pérez.

### CUENTA DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO EJERCICIO 2004

#### Resumen

Diligencia:

Para hacer constar que las operaciones registradas en el Sistema de Información Contable de la Administración General del Estado, con imputación al ejercicio de 2004, han sido reflejadas en la Cuenta de la Administración General del Estado correspondiente a dicho ejercicio.

Madrid, 21 de julio de 2005.—V.º B.º El Interventor General de la Administración del Estado, José Alberto Pérez Pérez.—El Subdirector General de Gestión Contable, Zacarías Salas Grajera.

- I. Balance.
- II. Cuenta del resultado económico-patrimonial.
- III. Estado de liquidación del presupuesto.

- III.1 Liquidación del Presupuesto de Gastos por Secciones.
- III.2 Liquidación del Presupuesto de Gastos por Funciones.
- III.3 Liquidación del Presupuesto de Gastos por Capítulos.
- III.4 Liquidación del Presupuesto de Ingresos por Capítulos.
- IV.5 Resultado presupuestario.