

Resolución de 10 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de declaración de derribo-demolición (por antigüedad) y extinción de propiedad horizontal.

(BOE de 12 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Escritura pública de declaración de derribo-demolición (por antigüedad) y extinción de la propiedad horizontal. Principios de determinación y rogación.

El **principio de rogación** no exige la expresa solicitud del asiento, pues la misma se deriva implícitamente de la propia solicitud de inscripción. La sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas.

Si bien el **principio de especialidad** impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos en relación a su alcance y contenido, no puede ser alegada para impedir el acceso a operaciones registrales cuando de la solicitud, aunque pudiera contener un error material en su cumplimentación, resulta evidente el contenido y alcance de la solicitud formulada. Las exigencias derivadas del principio de especialidad registral suponen la necesidad de que, en el título que se presenta a inscripción, queden delimitadas con total precisión todos aquellos extremos que permitirán una perfecta definición del derecho que se pretende inscribir y de su titularidad. Y es que, para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico material que van a constituir su objeto.

Ahora bien, en este caso concreto, los **elementos que delimitan claramente la titularidad dominical** resultante una vez constatada la demolición del edificio, se quiera o no, han quedado claramente determinados en la escritura calificada. Y es que los porcentajes dominicales (a favor de los dos copropietarios) en la propiedad del suelo y que forzosamente derivan de la escritura de declaración de demolición, no pueden ser sino los que previamente se referían a la propiedad horizontal del edificio: antes recaían sobre el todo (incluido el suelo, elemento común por excelencia) y, por extensión, también sobre cada una de las cinco entidades que lo integraban. En suma, esa titularidad dominical que recaía sobre el conjunto del edificio se proyecta ineludiblemente sobre el **elemento común por esencia de la propiedad horizontal: el suelo**; el cual necesariamente ha pasado a constituir el objeto de un proindiviso ordinario y sobre el que los dos comuneros no pueden sino ostentar –por un puro efecto reflejo– una titularidad porcentual del cincuenta por ciento cada uno. Porcentaje que idealmente es el que ya detentaba cada uno de ellos sobre un edificio que en la realidad física no existía desde hace más de setenta años; y sí, obvio es decirlo, sobre el suelo que teóricamente le servía de soporte. En conclusión, una aplicación rigorista del principio de especialidad y desconectada de las circunstancias del caso, no puede obstaculizar lo que deriva, y es mera consecuencia, de una realidad fáctica y jurídica legal y debidamente acreditada, y que el Registro debe reflejar.

En el recurso interpuesto por don Jorge Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de «declaración de derribo-demolición (por antigüedad) y extinción de propiedad horizontal».

Hechos

I

El 8 de marzo de 2024, con el número 954 de protocolo, se autorizó por el notario de Valencia, don Jorge Antonio Milz Ramón, una escritura pública de declaración de derribo-demolición (por antigüedad) y extinción de la propiedad horizontal, compareciendo uno de los otorgantes como mandatario verbal de uno de los dos copropietarios, mandato verbal posteriormente ratificado mediante escritura pública autorizada el día 13 de marzo de 2024 por el notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo, con el número 1.117 de protocolo.

En virtud de dicha escritura, don G. M. L. y doña M. E. A. G., titulares por mitades indivisas de los departamentos que componían un edificio en régimen de propiedad horizontal sito en Valencia, fincas registrales número 11.639, 11.640, 11.641, 11.642 y 11.643 del Registro de la Propiedad de Valencia número 3, declaraban la demolición del edificio, la consecuente extinción de la propiedad horizontal y «su conversión en la parcela descrita en el expositivo segundo, y solicita su registración».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ana María del Castillo González, Registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad de Valencia Tres.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, certifico:

Primero:

Que para proceder a la previa calificación de la correcta presentación telemática de la autoliquidación/es realizada/s y su correspondencia con el acto formalizado en el documento presentado, he procedido a la comprobación de la autenticidad de la presentación y pago aportada/s, en la oficina virtual de la Agencia Tributaria competente, mediante el examen del/de los correspondiente/s código/s seguro/s de verificación.

La finalidad de esta certificación no es otra que comprobar y garantizar el cumplimiento de la normativa tributaria a los efectos de calificar/despachar el documento presentado a inscripción/anotación.

La justificación de esta actuación registral se encuentra en el cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria que dispone que “ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieran por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretende inscribir”.

Valencia, a día de la fecha.

Y conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico:

La escritura pública número de protocolo 954 de fecha 8 de marzo de 2024, del Notario de Valencia, don Jorge Antonio Milz Ramón, en unión de escritura de ratificación otorgada en Pozuelo de Alarcón el trece de marzo de dos mil veinticuatro ante su Notario don Adolfo Pries Picardo, protocolo 1117, ha sido presentada en el Diario a las 09:55 horas del día 26 de abril de 2024, en el asiento 1204 del Diario 111, número de entrada 1890/2024. Título: extinción de propiedad horizontal.

Incidencias Más Relevantes del Procedimiento Registral:

Clase de Incidencia: Retirado. Fecha Incidencia: 14 de junio de 2024.

Clase de Incidencia: Devuelto. Fecha Incidencia: 29 de julio de 2024.

Clase de Incidencia: Prorrogado - Prórroga artículo 97 RH. Fecha Incidencia: 29 de julio de 2024.

Los plazos de calificación y despacho del documento han sido ampliados en los términos previstos en las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de Julio de 2023 (BOE 15 de Agosto de 2023) y de 19 de junio de 2.024.

Acreditada la autoliquidación del Impuesto, previo el examen y calificación preceptivos de la precedente escritura autorizada el 8 de marzo de 2024, por don Jorge Antonio Milz Ramón, Notario de Valencia, número de protocolo 954, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos

1. En el precedente documento, don G. M. V. L. y doña M. E. A. G. titulares por mitades indivisas de los departamentos que componen el edificio en régimen de Propiedad Horizontal sito en Valencia, calle (...), fincas registrales 11639, 11640, 11641, 11642 y 11643 de la sección (...), declaran la demolición del edificio y la consecuente extinción de la propiedad horizontal y "su conversión en la parcela descrita en el expositivo segundo, y se solicita su registración".

Fundamentos de Derecho

1. La demolición del edificio produce la extinción de la propiedad horizontal y su conversión, no en la parcela descrita en el expositivo segundo de la escritura, sino su conversión en una comunidad ordinaria sobre la finca registral 567, es decir, sobre la parcela que en la escritura se declara, por lo que debe fijarse la concreta cuota o participación que corresponde a cada uno de los titulares en la comunidad ordinaria ya que la fijación o extensión del dominio es una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción, lo que falta cuando no está determinada la cuota objeto de inscripción y ello de conformidad con el Artículo 51 del Reglamento Hipotecario según el cual "Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo noveno de la Ley Hipotecaria contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: 6.ª Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real." y el Artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario según el cual: "1. Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente."

Y de conformidad con el Principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación. En dicho sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado manifiesta en su resolución de 13 febrero de 2007: "Uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral, es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico (artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción; artículo 54 del Reglamento al

exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada). Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de Junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está claramente determinada la cuota objeto de inscripción.”

Y resolución de la Dirección General de los Registros de 28 Abril 1999, como ha declarado reiteradamente este centro directivo (cfr., por todas, la Resolución de 23 de marzo de 1994), en desenvolvimiento del principio de especialidad, cuando se trata de un supuesto de cotitularidad de un derecho real debe expresarse en el asiento, de forma precisa, la concreta cuota correspondiente a cada uno de ellos, lo que en el caso debatido se traduce en la necesidad de especificar bien la participación que en el crédito hipotecariamente garantizado corresponde a cada uno de los acreedores si es mancomunado, bien el carácter solidario del mismo, sin que sea suficiente, en el primer supuesto, la mera presunción de igualdad derivada de los artículos 393 y 1138 del Código Civil, presunción que, dado su carácter de tal (vid. artículo 1251 de dicho Código), no define en modo alguno la verdadera extensión del derecho de cada acreedor.” y entre otras, Resolución de la Dirección General de los Registros de 13 Abril 2000, Resolución de la Dirección General de los Registros de 3 Febrero 2004.

Y Resolución de 16 de julio de 2007: “2. A la hora de determinar el ámbito de la calificación registral en materia de interpretación de los documentos calificados, esta Dirección General ha entendido que, de igual forma que, por un lado, el registrador ha de extender la nota de calificación emitiendo juicios inequívocos y concluyentes, sin aventurarse en conjeturas o hipótesis (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 1993 y 20 de enero de 2004), no puede, por otro lado, modificar los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni suplir la intención o consentimiento de las partes, haciendo deducciones o interpretaciones sobre cuál ha sido su voluntad (Resolución de 5 de abril de 2005)”

Y el principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.” Y 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos.”

Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defecto de carácter subsanable.

Contra la expresada calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ana María del Castillo González, Registrador del Registro de la Propiedad de Valencia Tres, a veintiséis de septiembre de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jorge Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, interpuso recurso el día 4 de noviembre de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Actuando, de conformidad con el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, en calidad de Notario autorizante de la escritura que motiva el presente recurso (...)

Se dirige a Vds. al objeto de interponer recurso gubernativo contra calificación registral conforme a los siguientes

Hechos

1) En escritura por mi autorizada el día 8 de marzo de 2024, número 954 de protocolo (...) se formalizó la escritura de declaración de derribo-demolición (por antigüedad) y extinción de la propiedad horizontal.

2) Dicha escritura fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia 3, y en la calificación de fecha de 26 de septiembre de 2024 (...), se suspende la inscripción por entender, en síntesis, que la conversión en comunidad ordinaria sobre la finca registral número 567 como consecuencia de la demolición del edificio dando lugar a la extinción de propiedad horizontal, requiere que se fije la concreta cuota de participación que corresponde a cada uno de los titulares ya que la fijación o extensión del dominio es una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción.

A la vista de los expuestos hechos, el recurrente alega:

Fundamentos de Derecho

Artículo 425 y 54 del Reglamento Hipotecario, artículo 23 de la Ley 41/1960 sobre Propiedad Horizontal, Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en dicho momento DGRN) de 28 de abril de 199; Resolución de 14 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Primero. Ciertamente es que el principio de especialidad, esencial en Derecho hipotecario, exige que los derechos que acceden al Registro de la Propiedad queden perfectamente determinados en sus extensión y características, y plasmación de este principio son entre otros el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, en el supuesto que nos ocupa, el artículo 54 del Reglamento hipotecario.

De igual modo, es cierto que el principio de rogación exige para la práctica de la correspondiente inscripción la solicitud expresa de las partes y, como presupuesto de ello, que en el negocio jurídico cuya inscripción se solicita se recojan todos los elementos que definen la voluntad de las partes en aquel.

Segundo. No obstante lo anterior, en el supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante un negocio, sino ante un hecho que, como jurídico, conlleva efectos en el derecho real inscrito.

Dice el artículo 23 de la LPH que: “El régimen de propiedad horizontal se extingue: Primero. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario... Segundo. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.”

Así, dada la demolición y consiguiente extinción de régimen de propiedad horizontal por destrucción del edificio que se documenta en la escritura calificada, dicho derribo –como hecho objetivo– determina por sí sola la conversión en copropiedad ordinaria, en cuanto, siendo el suelo elemento común, los propietarios que lo eran de los departamentos privativos del edificio lo seguirán siéndolo, en la misma proporción que representaba su cuota de participación, en dicho suelo, sin que para ello sea necesaria ninguna manifestación expresa de voluntad en tal sentido, y sin que quepa aducir en su contra el artículo 54 del Reglamento hipotecario, pues precisamente dicho artículo fundamentará la práctica del asiento solicitado, esto es la constancia del derribo y su configuración registral de la finca como solar resultante, que seguirá perteneciendo a los propietarios de los elementos privativos, como decíamos, en el mismo porcentaje de la cuota de participación que tenían aquellos, cumplida 'ab initio' la exigencia de los artículos 51 y 55 del Reglamento hipotecario, en en [sic] cuanto ya determinadas sus cuotas. Esto es, la porción ideal de cada condueño en el solar coincidirá con la porción que mantenían en el edificio en régimen

de propiedad horizontal con anterioridad a la demolición, sin necesidad de concreción especial, cumplido así el art. 54 RH.

Considerar necesaria, como resulta de la calificación registral, la concreción (manifestación expresa) por los otorgantes de la cuota que ahora les corresponde en el solar tras el derribo, sería a todas luces reiterativo, pues no cabe sino mantener la misma cuota o porcentaje que en los elementos comunes, y por tanto en el solar, tenía asignada su respectivo departamento privativo; solo si fuere su voluntad determinar una cuota parte distinta sería exigible tal precisión, y en tal supuesto no bastaría con la concreción realizada sino que esta debería fundamentarse en un hecho o negocio jurídico (lile motivare la alteración de cuotas, sea, vgr., una mayor extensión (no documentada hasta entonces) del derecho de alguno de los copropietarios consecuencia del principio de accesión, sea la formalización al propio tiempo de una transmisión ya existente o actual entre los condueños.

Y en cuanto al principio de rogación, recordar que la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral y de facilitar la agilidad de éste, como resulta de, entre otros, los artículos 39 y 425 del Reglamento hipotecario, y como ya precisó la Resolución de 14 de octubre de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; y reiteramos: porque la destrucción del edificio es un hecho objetivo que, salvo determinación en contrario, produce “ope legis” la extinción de la propiedad horizontal y su conversión en propiedad ordinaria; y, por ende, producida la extinción, deberán practicarse los asientos que dicha extinción provoca, bastando con la solicitud que para la práctica de los correspondientes asientos see [sic] recogido en el Otorgan Segunda (...)

Con base a lo expuesto, se solicita la administración [sic] del presente recurso, la revocación de la calificación registral y la inscripción de la escritura calificada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 23 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 51 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 2000; las sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias de 27 de octubre de 2003 y de la Audiencia Provincial de La Rioja de 9 de septiembre de 2016; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1988, 6 de marzo de 1997, 11 de febrero de 1998, 28 de abril de 1999, 16 de septiembre de 2003, 20 de junio de 2005, 20 de julio de 2006, 16 de julio de 2007, 12 de enero de 2012 y 26 de febrero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de octubre de 2021 y 26 de abril y 17 de junio de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso:

El día 8 de marzo de 2024 (número de protocolo 954), se autorizó por el notario de Valencia, don Jorge Antonio Milz Ramón, una escritura pública de declaración de derribo-demolición (por antigüedad) y extinción de la propiedad horizontal, compareciendo uno de los otorgantes como mandatario verbal de uno de los dos copropietarios; mandato verbal posteriormente ratificado mediante escritura pública autorizada por el notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo, el día 13 de marzo del mismo año (número 1.117 de protocolo).

En virtud de dicha escritura, don G. M. L. y doña M. E. A. G., titulares por mitades indivisas de los departamentos que componen un edificio en régimen de propiedad horizontal sito en Valencia, fincas registrales 11.639, 11.640, 11.641, 11.642 y 11.643, declaran la demolición del edificio, la consecuente extinción de la propiedad horizontal y «su conversión en la parcela descrita en el expositivo segundo, y solicita su registración».

De la citada escritura, se transcriben los siguientes particulares que se consideran de interés para la resolución del presente recurso:

«I. Titularidad. Que don G. M. L. y doña M. E. A. G. son dueños, en la proporción, con el carácter y por el título que a continuación se dirán, de las cinco fincas que seguidamente se describen, que constituían la totalidad de departamentos privativos del Edificio en régimen de propiedad horizontal en que se integraban, aunque su realidad material actual es un solar sin edificar, habiendo sido derruido el edificio indicado antes del año 1970 según se dirá a continuación; y cuya descripción registral es la siguiente: (...)

Común a todas las fincas descritas:

Título. Les pertenecen a don G. M. L. y doña M. E. A. G., en pleno dominio y por mitades indivisas, con carácter privativo a ambos, por compra a la entidad “Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración Bancaria, S.A.” (SAREB), en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Fernando Pérez Narbón, el día 20 de abril de 2.023, número 621 de protocolo; según aseveran (...)

Primero. Don G. M. L. y doña M. E. A. G. declara la demolición de las fincas descritas, en los términos expuestos en la presente escritura, y la consecuente extinción de la propiedad horizontal y su conversión en la parcela descrita en el expositivo segundo, y solicita su registración.»

La escritura se presenta a inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, siendo objeto de calificación negativa el día 26 de septiembre de 2024. La registradora basó su argumentación:

Primero. En el principio de especialidad o determinación (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), exigiendo que, al existir una cotitularidad resultante como consecuencia de la extinción de la propiedad horizontal, debe precisarse en el asiento, y de forma precisa, la concreta cuota correspondiente a cada uno de ellos (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril 1999).

Segundo. Si bien no mencionándolo expresamente, sí alegando las consecuencias del principio de rogación y la Resolución de 16 de julio de 2007: «el registrador (...) no puede, por otro lado, modificar los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni suplir la intención o consentimiento de las partes, haciendo deducciones o interpretaciones sobre cuál ha sido su voluntad».

Tercero. El principio de legalidad.

El notario recurrente alegó en el recurso, en síntesis:

Primero. Que, en relación con el principio de determinación y especialidad, no hay ningún nuevo negocio jurídico, sino un hecho jurídico que modifica una situación anterior (la demolición) y se produce una conversión en copropiedad ordinaria, resultante de la cual, automáticamente, los coeficientes en la propiedad horizontal recaerán de inmediato sobre la copropiedad ordinaria.

Segundo. Que, en relación con el principio de rogación, la legislación hipotecaria trata de mitigar el excesivo rigor formal de los términos, deduciéndose aquello por lo que se deniega la inscripción, del propio hecho objetivo (la demolición).

2. Así las cosas y antes de centrarnos en la resolución del recurso, ha de tenerse en cuenta que, con bastante anterioridad al otorgamiento de la escritura (más de 70 años) tuvo lugar la demolición del inmueble (compuesto por las cinco entidades), produciéndose la desaparición del objeto material de la propiedad horizontal, lo que conlleva la extinción del propio régimen de propiedad horizontal, tal y como dispone el artículo 23 de la Ley estatal de propiedad horizontal

(Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal), apartado primero, que declara que el régimen de propiedad horizontal se extingue: «Primero. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro».

Es también de reseñar, que la escritura no contiene un pacto de subsistencia del régimen de propiedad horizontal, debiendo recordarse, en tal sentido, lo que declaró este Centro Directivo en su Resolución de 20 de junio de 2005: «(...) 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 (...) 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(...)».

Dicho lo cual, a la vista del tenor de la escritura calificada, de los argumentos esgrimidos en la calificación y recurso, y ponderando la aplicación de los principios alegados en la calificación, procede la estimación del recurso en base a las consideraciones que siguen.

a) En relación con el principio de rogación, este Centro Directivo, en su Resolución de 19 de enero de 1988, declaró lo siguiente: «Es regla general en nuestro sistema la de petición tácita de inscripción por simple presentación de la documentación correspondiente y que tal petición no ha de especificar los concretos asientos que hayan de extenderse, sino que basta la genérica de registración para que el Registrador deba practicar todos aquéllos de que sea susceptible la titulación presentada, evitando así que el desconocimiento de la mecánica interna del Registro de la Propiedad se convierta en restricción injustificada del derecho a la inscripción y favoreciendo igualmente, la exigencia de exactitud e integridad del Registro».

Ahora bien, el principio de rogación no exige la expresa solicitud del asiento, pues la misma se deriva implícitamente de la propia solicitud de inscripción (vid. Resolución de 16 de septiembre de 2003). En este sentido, las Resoluciones de 11 de febrero de 1998 y 20 de julio de 2006 confirman que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas (Resolución de 12 de enero de 2012). Y en un caso similar al que ahora nos ocupa, la Resolución de 14 de octubre de 2021 afirmó que «solicitado en el título calificado tanto “la registración” del mismo, como “la conversión en la parcela descrita en el expositivo segundo”, debe entenderse cumplido el principio de rogación de la actuación registral consagrado en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, correspondiendo a la funcionaria calificadora la determinación de los oportunos asientos registrales a practicar».

Por todo ello y en referencia al supuesto que motiva este recurso, esta Dirección General no considera procedente extremar las consecuencias del principio de rogación – desnaturalizándolo–, como argumento para denegar la inscripción solicitada.

b) En relación con el alegado principio de especialidad, son de interés las afirmaciones que se contienen en la sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja de 9 de septiembre de 2016, al afirmar que, cuando se extingue una propiedad horizontal: «(...) los derechos antes existentes sobre los pisos o locales o los elementos comunes del edificio pasan a recaer sobre el solar o los restos de la edificación en proporción a las cuotas de participación que cada una de las unidades privativas tuviera fijada». En términos análogos, la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 27 de octubre de 2003, señaló: «(...) una vez extinguida la propiedad horizontal, los apelantes dejaron de ser dueños de un concreto espacio, pasando a ser titulares de una participación indivisa en el total del inmueble en régimen de comunidad ordinaria (...)».

La cuestión, por tanto, y desde el punto de vista del principio registral de especialidad, se concreta en determinar si deben establecerse o no –de nuevo– las cuotas sobre la copropiedad resultante, cuando las mismas son idénticas a las existentes sobre las entidades en propiedad horizontal previas. Nótese que en el fondo ello ya está expresado en la escritura, de una manera si no expresa sí tácita (pero no menos explícita), cuando en el apartado «título» se indica que todas las entidades que integran el edificio pertenecen por mitad a los otorgantes.

La Resolución de este Centro Directivo 26 de abril de 2024 consideró que, si bien el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos en relación a su alcance y contenido, no puede ser alegada para impedir el acceso a operaciones registrales cuando de la solicitud, aunque pudiera contener un error material en su cumplimentación, resulta evidente el contenido y alcance de la solicitud formulada. A su vez, en la Resolución de 17 de junio de 2024, esta Dirección General declaró que «las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, que suponen la necesidad de que en el título que se presenta a inscripción queden delimitadas con total precisión todos aquellos extremos que permitirán una perfecta definición del derecho que se pretende inscribir y de su titularidad. Y es que, como señala la doctrina, para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico material que van a constituir su objeto».

Ahora bien, en este caso concreto y tal y como alega el notario en su recurso, los elementos que delimitan claramente la titularidad dominical resultante una vez constatada la demolición del edificio, se quiera o no, han quedado claramente determinados en la escritura calificada. Y es que los porcentajes dominicales (a favor de los dos copropietarios) en la propiedad del suelo y que forzosamente derivan de la escritura de declaración de demolición, no pueden ser sino los que previamente se referían a la propiedad horizontal del edificio: antes recaían sobre el todo (incluido el suelo, elemento común por excelencia) y, por extensión, también sobre cada una de las cinco entidades que lo integraban.

En suma, pues, y como lógica consecuencia, esa titularidad dominical –por mitad expresada, no se olvide– que recaía sobre el conjunto del edificio, se proyecta ineludiblemente sobre el elemento común por esencia de la propiedad horizontal: el suelo; el cual necesariamente ha pasado a constituir el objeto de un proindiviso ordinario y sobre el que los dos comuneros no pueden sino ostentar –por un puro efecto reflejo– una titularidad porcentual del cincuenta por ciento cada uno. Porcentaje que idealmente es el que ya detentaba cada uno de ellos sobre un edificio que en la realidad física no existía desde hace más de setenta años; y sí, obvio es decirlo, sobre el suelo que teóricamente le servía de soporte.

En conclusión, una aplicación rigorista del principio de especialidad y desconectada de las circunstancias del caso, no puede obstaculizar lo que deriva, y es mera consecuencia, de una realidad fáctica y jurídica legal y debidamente acreditada, y que el Registro debe reflejar.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 10 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.