

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18534 *Resolución de 14 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Valencia n.º 5, por la que se suspende la declaración de derribo-demolición de un edificio.*

En el recurso interpuesto don Jorge Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Valencia número 5, doña Fátima María Azpitarte Santos, por la que se suspende la declaración de derribo-demolición de un edificio.

Hechos

I

Mediante escritura de declaración de derribo-demolición de edificio, otorgada el día 3 de marzo de 2021 ante el notario de Valencia, don Jorge Antonio Milz Ramón, con el número 933 de protocolo, don R. N. N., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la mercantil «Navarro Media, S.L.», declaraba la demolición o derribo de las fincas registrales número 2.576 y 43.208 del Registro de la Propiedad de la Propiedad de Valencia número 5. Ambas fincas, descritas como un piso alto y una planta baja con corral, respectivamente, eran los únicos elementos privativos de la finca registral número 2.268, constituyendo una propiedad horizontal de facto. Tal extremo resultaba del expositivo primero la propia escritura.

Resultaba del expositivo segundo de la escritura calificada la descripción de la parcela, finca matriz de la propiedad horizontal de facto, con una superficie de solar de 113 metros cuadrados, incorporando la base gráfica catastral de la misma mediante certificación catastral coincidente con tal descripción de fecha 9 de marzo de 2021.

Solicitaba expresamente el notario autorizante en la estipulación cuarta «la inscripción de la presente escritura, si hubiere obstáculos que impidiera la inscripción con los datos actualizados de superficie y linderos, se presta el consentimiento a la inscripción con los que resultan del Registro de la propiedad».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente por el notario autorizante, a las nueve horas del día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, aportada una copia física de la misma, por Don J. G. Z., con fecha veintinueve de abril del mismo año, retirado y devuelto los días veinte y veintiséis de mayo, respectivamente, del mismo año, que es la escritura otorgada en Valencia el veintitrés de Marzo del año dos mil veintiuno n.º de protocolo 933/2.021 del Notario Don Jorge Antonio Milz Ramón, por la que la mercantil Navarro Media, S.L., declara el derribo de la "Urbana: Vivienda, Calle (...), finca número 43.208 y de la Urbana: Vivienda piso sin anejos, Calle (...), finca número 2.576, que da como resultante una Parcela, Solar de ciento trece metros cuadrados, en la calle

(...); ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Circunstancias de hecho:

1.º Según consta en el Registro, la finca 2.576, se trata de una vivienda en piso alto con escalerilla independiente situada a la izquierda entrando de la casa en Valencia, calle (...), que es la finca inscrita con el número 2.268, al folio 1 del tomo 173, libro 25 de Campanar-Valencia, separada dicha finca 2.576 como independiente, en fecha 16 de julio de 1963, según consta por nota al margen de la inscripción 2.ª de la finca matriz 2.265, y con un porcentaje en los elementos comunes de la finca matriz del 40%, habiendo sido calificada Definitivamente de Vivienda de Renta Limitada Subvencionada.

A su vez, la finca 43.208, se trata de una planta baja con corral descubierta de la casa en Valencia, calle (...), que es la misma finca inscrita con el número 2.268, al folio 1 del tomo 173, libro 25 de Campanar-Valencia, separada dicha finca 43.208 como independiente, en fecha 23 de noviembre de 2004, según consta por nota al margen de la inscripción 2.ª de la finca matriz 2.265, y con un porcentaje en los elementos comunes de la finca matriz del 60%.

Ambas registrales 2.576 y 43.208, pertenecen al mismo titular registral, la mercantil Navarro Media, S.L., por el mismo título de compra, según resultan de las inscripciones 5.ª de la finca 2.576 y 6.ª de la finca 43.208, practicadas con fecha 21 de marzo de 2019, declarando por el documento que ahora se califica, la demolición de las fincas inscritas y su conversión en parcela, con la nueva descripción resultante, y solicitando la inscripción de la base gráfica de la misma, conforme a Catastro, según certificación catastral descriptiva y gráfica que se testimonio en la escritura.

Ambas registrales, 2.576 y 43.208, tienen un régimen de propiedad horizontal "de facto", ya que forman parte de una finca matriz, registral 2.268, con una distribución en los elementos comunes del 40%, para el piso alto, y del 60%, para la planta baja.

Sin embargo, nada se dice en la escritura que se califica, de la finca matriz 2.268 de la que forman parte las fincas registrales 2.268 y 43.208, ni régimen de división horizontal "de facto" constituido sobre dicha finca matriz.

Al declararse el derribo de las fincas 2.576 y 43.208, implica, el derribo de la total edificación, que es la finca matriz 2.268, tratándose de un supuesto de extinción del régimen de propiedad horizontal, conforme al artículo 23 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, por lo que deberá especificarse tal circunstancia en el documento. Pero previamente a ello, deberá solicitarse en primer lugar, el cierre registral de las dos fincas independientes, 2.576 y 43.208, y en consecuencia solicitarse la cancelación del historial registral de las mismas, y su unificación bajo la finca matriz 2.268, para solicitar finalmente, el derribo de la edificación y su conversión en parcela con la nueva descripción, conforme a Catastro.

2.º Se solicita la inscripción de la base gráfica de la parcela resultante del derribo conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta que la parcela gráfica ocupa 113,00 m², y según Registro, la casa, finca matriz 2.268, ocupa una superficie de 115,19 m², por lo que resulta un defecto de superficie con respecto a Catastro/documento, de 2,19, que en todo caso es inferior al 5% de la cabida inscrita, por lo que la inscripción de la base gráfica, podrá practicarse de conformidad con el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, practicándose en todo caso, la notificación que preceptúa dicha norma, a los titulares registrales de las fincas colindantes.

Según el documento que se califica, la parcela resultante del derribo, linda por su izquierda con "calle (...) propiedad de Navarro Media, S.L. ref. catastral: 4149513YJ2744G0001KT", que es la finca registral 27.140, obrante al fono 602, libro 358, folio 50, que según resulta de su inscripción 4.ª, practicada con fecha 26 de julio de 2018, tiene inscrita su base gráfica.

Del examen de la certificación catastral en la que se acreditan las coordenadas del suelo ocupado por la parcela, se advierte un desplazamiento de ese suelo ocupado con respecto a la base gráfica catastral de la finca registral 27.140, por lo que para poder

practicar la inscripción de la base gráfica de la parcela resultante del derribo, finca registral 2.268, deberá solicitarse por el titular registral de la finca 27.140, la reinscripción de la base gráfica de dicha finca 27.140, mediante solicitud firmada por el representante de la mercantil Navarro Media, S.L., con firma legitimada ante Notario o ante la Registradora que suscribe, en unión de una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca 27.140, vigente.

No obstante, al no tratarse de un supuesto obligatorio en el caso que nos ocupa, podría solicitarse la no inscripción de la base gráfica de la parcela resultante del derribo, finca registral 2.268.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10 y 201 de la Ley Hipotecaria y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resolución de fecha 21 de septiembre de 2016.

Principio de rogación.

Artículo 23 y concordantes de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Calificación del defecto:

Y por considerarlo un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior calificación, podrá (...)

Valencia, a 16 de junio de 2021.–La Registradora interina (firma ilegible) Fdo: Fátima Azpitarte Santos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jorge Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, interpuso recurso el día 19 de julio de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Hechos

1) En escritura por mi autorizada el día 23 de marzo de 2021, con el número 933 de protocolo (...), se formalizó por el único propietario de un Edificio dividido en propiedad horizontal, que constaba de dos únicas entidades privativas, la declaración de derribo del Edificio, describiendo el solar resultante y solicitándose expresamente, con la siguiente literalidad, "la inscripción de la presente escritura, y si hubiere obstáculo que impidiera la inscripción con los datos actualizados de superficie y linderos, se presta el consentimiento a la inscripción con los que resultan del Registro de la propiedad"

2) Dicha escritura fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia 5, y en la calificación de fecha 16 de junio de 2021 (...) se deniega la inscripción por entender, en síntesis, que:

– Si bien se han descrito las fincas registrales que constituyen los dos únicos departamentos privativos en propiedad horizontal, "nada se dice en la escritura que se califica, de la finca matriz 2.268 de la que forman parte las fincas registrales 2.268 y 43.208, ni régimen de división horizontal "de facto" constituido sobre dicha finca matriz. Al declararse el derribo de la total edificación, que es la finca matriz 2.268, tratándose de un supuesto de extinción del régimen de propiedad horizontal, conforme al artículo 23 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, por lo que deberá especificarse tan circunstancia en el documento. Pero previamente a ello, deberá solicitarse en primer lugar, el cierre

registral de las dos fincas independientes, 2.576 y 43.208, y en consecuencia solicitare [sic] la cancelación del historial registral de las mismas y su unificación bajo la finca matriz 2.268, para solicitar finalmente el derribo de la edificación y su conversión en parcela con la nueva descripción conforme a Catastro". En los Fundamentos de Derecho, se alega el principio de rogación, y el artículo 23 de la Ley 49/1960, sobre Propiedad horizontal.

– Adicionalmente, en cuanto se incorporó a la escritura la certificación descriptiva y gráfica de la parcela catastral –junto con sus coordenadas de georreferenciación [sic], a los efectos de acreditar su medida en cuanto se consideraba coincidente con la superficie real del solar resultante del derribo de la edificación, y así se recogió en la inscripción, se señalan en la calificación registral los impedimentos para la constancia de la base gráfica.

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

Fundamentos de Derecho

Artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 425 del Reglamento Hipotecario, artículo 23 de la Ley 41/1960 [sic] sobre Propiedad Horizontal, Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en dicho momento DGRN) de fecha 3 de enero de 2004, de 21, 22 y 23 de febrero de 2005, y de 16 de septiembre de 2003, 27 de febrero de 2012 y 6 de marzo de 2017.

Primero. Debe señalarse en primer lugar la vulneración del artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, que exige una íntegra motivación jurídica de las causas impeditivas de la inscripción. Al respecto, la Resolución del Centro Directivo de tres de Enero de dos mil cuatro (seguida de otras muchas) señalaba: "... debe recordarse una vez más que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que al consignarse los defectos que a su juicio se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación...". Las Resoluciones de veintiuno, veintidós y veintitrés de febrero de dos mil cinco destacan que "sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo, y que se resumen, esencialmente en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en el tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida... La motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues solo expresando las razones que justifiquen la decisión es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa..."

Dichas Resoluciones, aplicando la jurisprudencia del Tribunal Supremo que rechaza como medio de motivación la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación o exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto, entiende que la calificación no se encuentra debidamente motivada cuando "el funcionario calificador se ha limitado a citar unos preceptos y una Resolución de este Centro Directivo". Las Resoluciones de veintiocho de septiembre, veinticinco de octubre y tres de diciembre de dos mil siete vuelven a insistir en que "no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de dos Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas

Resoluciones), ya que solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma".

Pues bien, la Sra. Registradora se limita en su nota de calificación a citar rutinariamente cuatro preceptos legales y a invocar la doctrina de una Resolución, la de 21 de septiembre de 2016. Nos encontramos así con una calificación que, frente a la reiterada exigencia al respecto del Centro Directivo, no se sustenta en una fundamentación o razonamiento jurídico debidamente desarrollados, de lo que se sigue la procedencia de revocación de la nota de calificación por ese solo motivo.

Segundo. relación al primero de los alegados defectos, esto es, que nada se diga en la escritura de la finca matriz 2.268 o edificio del que forman parte los dos departamentos privativos descritos; que nada se diga de estar constituido dicho edificio en propiedad horizontal; y que no se mencione en la escritura, expresamente y en cascada, solicitud de "cierre registral de la dos fincas independientes,... y en consecuencia solicitud de cancelación del historial registral de las mismas y de su unificación bajo la finca matriz,... para solicitar finalmente el derribo de la edificación y su conversión en parcela con la nueva descripción, conforme a Catastro", y aun ante la extrañeza de tales argumentos, alegar:

1.º Que en el expositivo Primero, en la descripción de cada uno de los departamentos privativos, consta su cuota en la propiedad horizontal, y tras dicha descripción consta igualmente relacionado el Edificio del que forman parte, todo lo cual obra en los asientos del Registro, por lo que es innecesaria la mención del número de finca registral de dicho Edificio o matriz, máxime cuando constan los numeras de finca registral de las únicas dos entidades privativas que lo conforman.

2.º Que siendo pues un edificio en propiedad horizontal, precisamente el artículo 23 de la Ley 41/1960 [sic], mencionado en los Fundamentos de derecho de la calificación, dice claramente que: "El régimen de propiedad horizontal se extingue: 1.º Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario...". También el Tribunal Supremo, en en [sic] sentencia de 24 de abril de 1999, ha mantenido que la única salvedad para que la destrucción del edificio no lleve aparejada la extinción del régimen de propiedad horizontal es la existencia del pacto en contrario.

Así, la destrucción del edificio es un hecho objetivo que, salvo determinación en contrario en los supuestos que así lo permitan, produce "ope legis" la extinción de la propiedad horizontal y su conversión en propiedad ordinaria, máxime en nuestro caso en el que el dueño del total edificio es único. Y, en consecuencia, producida la extinción, deberán practicarse los asientos que dicha extinción provoca, lo que es ya procedimiento o mecánica registral y no precisa de ninguna rogación especial, bastando con la solicitud que de "la inscripción de la presente escritura" se recogió en el Otorgan Cuarta (que en realidad, siguiendo la enumeración, debió ser Tercera).

Este efecto "ex lege" de extinción de la propiedad horizontal [sic] por derribo también ha tenido su traslado al ámbito tributario, consecuencia de la calificación civil del acto o contrato, y así recordar que la Dirección General de Tributos en Consulta de fecha 17 de febrero de 2020, referencia V0363-20, trató precisamente de la fiscalidad en AJD de la extinción del régimen de propiedad horizontal por derribo, haciéndose eco de las consultas VI395-14 de 23 de mayo y 1669-19 de 8 de julio, señalando que el citado acto, al no tener por objeto cantidad o cosa valuable, no queda sujeto a AJD. Efectivamente, al estar previsto en la Ley el efecto (extinción del régimen de propiedad horizontal) de un hecho (ruina total del edificio), salvo pacto en contrario, la escritura que declara dicha circunstancia se limita a constatar dicha circunstancia de hecho (el derribo) para posibilitar el traslado registral de sus efectos, la extinción del régimen de propiedad horizontal que regía el citado inmueble.

Añadir, en relación al principio de rogación, que conforme al art. 425 RH "una vez presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo: Que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento", aclarando la DGRyN en Resolución de 16 de septiembre de 2003 que

el principio de rogación no exige la expresa solicitud de los asientos que deban practicarse, sino que puede estar implícita en la propia solicitud de inscripción del título.

Segundo. En relación al segundo de los defectos señalados, en lo que se infiere del mismo, la exigencia de consentimiento del titular de la colindante (registral 27.140) para la inscripción de la base gráfica de la parcela resultante del derribo del edificio, como señala la Registradora en su calificación, el propietario de dicha finca registral es el propio otorgante del título que se califica y cuya inscripción se pretende, esto es, la mercantil "Navarro Media, S.L.", por lo que dicho consentimiento va implícito en la solicitud de inscripción arriba expresada, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 9.b, párrafo 2.º y 199 de de [sic] la Ley Hipotecaria para la inscripción de dicha base, señalando precisamente la Resolución del Centro Directivo, que la Sra. Registrador cita en los Fundamentos de Derecho, que "la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, careciendo de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno; de ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10% de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: "este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que "una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria". Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, "el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación". Reiterar que en el supuesto que motiva la calificación que se recurre, el único colindante afectado, como señala la Sra. Registradora, es mismo propietario de la finca objeto de la escritura.»

IV

La registradora de la Propiedad titular de Valencia número 5, doña María de las Mercedes del Álamo Arroyo, emitió informe en defensa de la nota de calificación el día 23 de julio de 2021, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 23 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y de abril de 2004, 20 de julio de 2006, 16 de enero de 2007, 12 de enero de 2012, 12 de septiembre de 2015 y 23 de enero de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar, en primer lugar, si constituido un edificio en régimen de propiedad horizontal de facto, dividido en dos elementos, resulta necesario la expresa solicitud para poder cancelar los historiales registrales de los elementos privativos al declarar el derribo de la total edificación; y, en segundo lugar, si

para inscribir una base gráfica de la finca matriz, resultando un defecto de cabida de 2,19 metros cuadrados respecto de los 115,19 metros cuadrados inscritos, es necesario el consentimiento expreso del colindante que, a su vez, es el mismo titular.

2. El primer defecto recurrido debe ser revocado.

En el supuesto de hecho objeto de este recurso, se trata de la finca registral 2.268 del Registro de la Propiedad de Valencia número 5, edificio dividido horizontalmente de facto en las registrales 2.576 y 43.208; extremo este resultante tanto del título objeto de calificación como de la calificación recurrida.

El titular de ambos elementos y, por tanto, de la totalidad del inmueble, declara la demolición total del mismo y en consecuencia la extinción del régimen de división horizontal conforme a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, describiendo la finca matriz tras la referida modificación de entidad hipotecaria.

Solicitan expresamente en la estipulación primera «la demolición de las fincas descritas y su conversión en la parcela descrita en el expositivo segundo, y solicita su registración» (finca matriz).

La registradora interina califica negativamente el título exigiendo que se solicite expresamente «el cierre registral de las dos fincas independientes» y «la cancelación del historial registral de las mismas».

Debe recordarse el carácter rogado que tiene la actuación registral, consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, y de ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 20 de julio de 2006).

Ahora bien, la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral y de facilitar la agilidad de este.

Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado –de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción–, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esa circunstancia».

Finalmente, como indicaba la Resolución de este Centro Directivo de 11 de febrero de 1998, y ha reiterado la más reciente de 20 de julio de 2006 antes citada, 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 ello sin perjuicio de que, acorde con el mismo principio de rogación, es reiterada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (cfr. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006); criterio que sólo cabe excepcionar en caso de documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio cuando sea posible la inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007).

Por tanto, 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.

3. El segundo de los defectos recurridos, es decir, la exigencia del consentimiento de titular colindante también debe ser revocado.

La finca registral 2.268, finca matriz, consta inscrita con una superficie de 115,19 metros cuadrados, si bien en el título objeto de calificación se describe como un solar de 113 metros cuadrados, debiendo por tanto practicarse un defecto de cabida de 2,19 metros cuadrados.

El notario autorizante acompaña certificación catastral vigente coincidente con dicha descripción, si bien la registradora recurrida advierte «un desplazamiento de ese suelo ocupado con respecto a la base catastral de la finca registral 27.140», exigiendo el consentimiento del titular de la misma. En su caso, «al no tratarse de un supuesto obligatorio en el caso que nos ocupa, podría solicitarse la no inscripción de la base gráfica de la parcela resultante del derribo».

Resulta del presente expediente, por un lado, que en la estipulación cuarta del título calificado el otorgante presta su consentimiento a la inscripción de la finca con la superficie y linderos que resultan de la descripción tabular; y, por otro lado, que el propietario colindante afectado es el mismo titular que el otorgante del título, conforme se desprende de la propia calificación recurrida.

Por tanto, nos encontramos ante la práctica de un defecto de cabida de escasa entidad (2,19 metros cuadrados respecto de 115,19 metros cuadrados), que se ha solicitado expresamente la inscripción con la descripción registral de la finca en caso de apreciar cualquier obstáculo la registradora competente, y que, en todo caso, el consentimiento exigido por la misma debe entenderse concedido tácitamente al ser la misma mercantil titular de ambas fincas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 14 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.