

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21874 *Resolución de 4 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Fernando n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. L. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Fernando número 1, don Javier Méndez Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 7 de febrero de 2022 [sic] por doña M. S. L. R., cuya firma está legitimada notarialmente, solicita la inscripción de la georreferenciación catastral, que se corresponde con la de la finca 6.050 de San Fernando.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de San Fernando número 1, el día 8 de febrero de 2023, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria fue objeto de calificación negativa el día 13 de abril de 2023, con arreglo a lo siguiente:

«Que con esta y en base al título presentado el día ocho de febrero del año dos mil veintitrés, bajo el asiento 2347 del Diario 123, extendiendo la presente diligencia para hacer constar la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca registral número 6.050, con Código registral único 11011000382054 de la representación gráfica georreferenciada de la misma, con resultado negativo. Lo que hago constar a los efectos oportunos, en San Fernando.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de San Fernando 1 a día veinticuatro de abril del dos mil veintitrés.

Javier Méndez Rodríguez, Registrador de Registro de San Fernando n.º 1.

Certifica:

Que con esta extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca 6.050 con Código registral único 11011000382054, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido M. M. R., en calidad de Presidenta de la

Comunidad de propietarios que constituye la finca registral 21.981 para realizar las siguientes alegaciones:

I. Con el día veinte de marzo de dos mil veintitrés recibió una notificación del Registro de la Propiedad n.º 1 de San Fernando, por la que se ponía en su conocimiento la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipoteca, por doña M. S. L. R., mayor de edad, casada, vecina de San Fernando, domiciliada en calle (...) con N.I.F. número (...) sobre la finca registral 6.050.

II. Que dicho procedimiento tiene por objeto la inscripción de una representación gráfica, con la rectificación de la superficie de doscientos noventa y dos metros, siete decímetros cuadrados y la inclusión de un patio situado en la trasera derecha de dicha finca.

III. Que, como representante de la Comunidad de propietarios, y no habiendo transcurrido el plazo de 20 días hábiles para la presentación de alegaciones, se opone a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca, ya que el patio que se pretende incorporar en la descripción de la finca es propiedad de la Comunidad de propietarios.

Que dichos terrenos son partes de finca registral de la matriz de la propiedad horizontal de la que soy presidente; terrenos en su día pertenecientes a la entidad promotora y que, a su vez, sirven de soporte a servidumbres de luces y vistas que resultan de los Libros registrales de este Registro.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en San Fernando (...)

San Fernando número, a 13 de abril de 2023. El registrador. Fdo. don Javier Méndez Rodríguez.»

III

Doña M. S. L. R. interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito de fecha 5 de junio de 2023, en el que alega lo siguiente:

«Primera. Sobre el antecedente.

Las fincas son originarias de una anterior con número 685, la cual, fue objeto de segregación, quedando la finca dividida en 3 fincas, la propia, con número 6.050, la colindante con número 21.981 que se opuso y otra.

La rectificación de la descripción se realiza por razones jurídicas y materiales, con una primera y esencial finalidad de dar consistencia a incongruencias contenidas en la descripción de la finca y, también, para adecuar la realidad a la descripción de las fincas.

La rectificación solicitada es inferior al 5%. De la descripción actual constan 278 m², se ha solicitado la modificación de la descripción pasando a 292 m² y 17 dm², por lo que, la discrepancia asciende a 13 m² y 83 dm², equivalente a 4,97% de adición.

Segunda. Sobre las descripciones registrales de las fincas y alegaciones de oposición.

1. Finca 21.981, de la colindante.

Urbana. Parcela de terreno en San Fernando, que formó parte del huerto conocido por el rango, con superficie de 830 m, 2 dm y 5 cm²; de los cuales, 685 m y 5 dm² son para construcción, y el resto de 144 m, 7 dm, 3 cm², para cesión como viales al excelentísimo ayuntamiento de San Fernando, según el plan de ordenación urbana vigente. –Linda: Este con finca propia de don F. L. N., con la que sigue una línea poligonal de 10 m, 5 m 80 cm y 4 m 9 dm, donde existen siete ventanas de luces y vistas, y con la finca matriz en una línea poligonal de 13 m 40 cm y 8 m 15 dm, teniendo toda la extensión de este muro en su día la condición de medianero no permitiéndose ventanas ni hueco alguno; norte con frente a la calle (...), por donde mide 38 m 50 cm.–

Oeste, con la confluencia de la calle (...) por donde mide 6 m 15 dm, y sur, con la calle Arenal el línea quebrada de 38 metros, 10 cm y 12 m 95 cm (...)

2. Finca 6.050, propia.

Urbana. Casa de dos plantas, baja más primera, señalada actualmente con el número (...) de la calle (...), de esta ciudad de San Fernando. Su superficie según certificación descriptiva y gráfica es de doscientos setenta y ocho metros cuadrados. Tiene una superficie construida de trescientos tres metros cuadrados. La planta baja se compone de siete habitaciones, comedor, cocina, despensa, sala de estar, cuartos de baño y aseo, azotea, garaje, galería y jardín descubierto situado en el centro. En azotea a la que se accede a través de la puerta de la cocina y escalera adosada al exterior de la pared de fondo de la pieza destinada a garaje con base en el suelo del predio sirviente conforme a servidumbre registrada de paso a su favor sobre el predio sirviente, finca número 685 y las que proceden de esta por posteriores segregaciones, se han construido dos volúmenes en primera planta a ambos lados del patio delantero principal. Uno de ellos, junto a la medianera. Este, pegado a la finca de la calle (...), se trata de una superficie que ocupa sobre la planta baja, la parte destinada a garaje y el despacho principal, distribuyéndose de la siguiente manera; entrada desde la azotea a una sala de estar, con balcón cerrado a la calle (...), desde la que se accede a un dormitorio con ventana a dicha calle y desde este a un baño. Este volumen ocupa una superficie construida de cuarenta y dos metros cuadrados, cuya construcción data del año mil novecientos ochenta. El otro volumen de planta alta se sitúa al Oeste, pegado a la finca que constituye el bloque de viviendas (...), se trata de una superficie que ocupa sobre la planta baja, la parte destinada a dormitorio principal y sala de estar anexa a éste, con la siguiente distribución: entradas de la azotea a una habitación estar, con balcón cerrado a la calle (...), desde la que se accede a otra habitación con ventana a dicha calle. Este volumen tiene una superficie construida de cuarenta y nueve metros cuadrados, cuya construcción data del año 2001. Ambos volúmenes ocupan una superficie total construida de noventa y un metros cuadrados. Linda: frente o entrada, la citada calle (...); derecha y fondo-derecha entrando, con bloque de viviendas de calle (...); izquierda y fondo-izquierda, con resto de la finca matriz de don J. C. G. de donde se segregó la finca que se describe y sobre la cual tiene derecho de huecos para ventanas, con finca con entrada por calle (...)

3. Alegaciones de contrario.

Según consta el expediente, las alegaciones de contrario son las siguientes:

“Que, como representante de la Comunidad de propietarios, y no habiendo transcurrido el plazo de 20 días hábiles para la presentación de alegaciones, se opone a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca, ya que el patio que se pretende incorporar en la descripción de la finca es propiedad de la Comunidad de Propietarios.

Que dichos terrenos son partes de la finca registral de la matriz de la propiedad horizontal de la que soy presidente; terrenos en su día pertenecientes a la entidad promotora y que, a su vez, sirven de soporte a servidumbres de luces y vistas que resultan de los Libros registrales de este registro.”

Tercera. Alegaciones sobre las descripciones y sobre la oposición.

1. Descripción de la finca.

De las descripciones transcritas, queda patente que la finca de la colindante linda con la propia por medio de muro medianero y que, en la descripción de la división horizontal ninguna mención se hace a tal patio sino únicamente a la condición de medianero del muro.

Finca 21.981: teniendo toda la extensión de este muro, en su día, la condición de medianero...

1. Resulta notorio la falta de indicación o descripción de patio alguno propiedad de la finca.

2. Expresamente se describe el muro existente como medianero con mi finca. Estando el patio más allá de la medianera desde el punto de vista de la finca colindante, por propia definición jurídica, sólo caben dos posibilidades:

- a) o no es muro medianero, por estar construido íntegramente en la finca propia o,
- b) el patio no es propiedad de la colindante pues, está a mi lado de la medianera.

Siendo muro medianero el que hace de linde entre las fincas de la colindante y de la propia y al caer el patio del lado de la finca de la que soy titular o, si se quiere, más allá del muro medianero, no cabe sino concluir que, de la interpretación literal del Registro de la Propiedad, es necesariamente propia de mi finca. En caso contrario se trataría de una nueva finca de 13 metros cuadrados enclavada entre la 6050 y la 21.918, lo cual, tampoco consta ni el Registro de la Propiedad, ni en las segregaciones.

2. Error patente en la descripción.

Como se ha indicado, el error en la descripción proviene de una posible partición o segregación anterior en la que se pareció constituirse una servidumbre de paso a favor de la finca de la que soy titular, así como de luces y vistas pero no, respecto de las fincas de la comunidad de propietarios que se opone, sino de otra finca que también fue segregada de la 685, matriz, y que rezan sobre otro patio sito al sur de mi finca 6.050.

Por lo anterior, procede la modificación de la descripción de la finca que no se adecua al más mínimo sentido lógico pues, no consta en el Registro de Propiedad descripción alguna del patio en ninguna de las segregaciones realizadas.

La única referencia al patio se halla en la descripción de mi finca, número 6.050, indicando una servidumbre de paso, pero, sin que conste la finca sirviente y sin que exista posibilidad alguna de paso hasta el patio más que por la cocina de mi finca, resultando un sinsentido o una consolidación de dominio el ser sirviente y dominante de una misma servidumbre.

3. Error en la interpretación sobre la descripción de la finca.

La Comunidad de Propietarios, a través de su Presidente, en contra de la propia descripción que consta en el Registro indica que:

1. En el Registro consta que es propiedad de la Comunidad de Propietarios.
2. Que sirven de soporte a las servidumbres de luces y vistas.

Respecto de la Primera, como se ha expuesto, no hay mención alguna del patio ni en las descripciones de cada uno de los elementos de la comunidad de propietarios, ni de la división horizontal. Es más, se dice expresamente lo contrario cuando se establece el límite de su finca con el muro medianero estando pues, el patio se halla sito más allá de la medianera o del muro. Tampoco consta en ninguna de las descripciones de los elementos de la comunidad de propietarios indicación ni de la servidumbre ni del patio.

En cuanto a la segunda, se confunde la señora presidente de la Comunidad de Propietarios con la servidumbre de luces y vistas, la cual existe, pero únicamente respecto de otro patio situado al sur de la finca de la que soy titular.

Cuarta. Conclusiones del Recurso.

Existe una carencia absoluta de prueba que sustente las alegaciones vertidas de contrario que, se remiten genéricamente a las descripciones que constan en el Registro de la Propiedad sin aportar sustento ni base argumentativa ni documental alguna.

Al remitirse al Registro de la Propiedad resulta procedente examinar las descripciones de cada una de las fincas, debiéndose concluir que son contrarias a lo manifestado de contrario pues, el patio no consta descrito a favor de la Comunidad de Propietarios en División Horizontal, sino todo lo contrario, consta que el muro de la comunidad es medianero y el patio está del lado de la finca de la que soy titular.

Por lo anterior y, de conformidad a la reiterada doctrina de la Dirección General del Registro y del Notariado, habrá de tenerse las alegaciones como mera oposición sin justificación alguna y por acreditado el hecho incontrovertido de que el patio es propio de mi finca y que no es de la Comunidad de Propietarios, lo que se desprende de la propia literalidad de las descripciones tanto, de mi finca, como de las fincas colindantes y, por la falta de indicación de la existencia de tal patio en la finca 21.981, siendo la descripción un mero error proveniente de la segregación de la finca que fue matriz, finca 685.

Resulta aplicable la doctrina contenida en la Resolución de 13 de julio de 2.017 y concordantes, del centro directivo que, aún a pesar de ser de aplicación al procedimiento regulado en el artículo 203 de la LH resulta aplicable sobre la mera oposición.

En definitiva, en el caso que nos ocupa, no pueden considerarse fundados los motivos alegados ni existen las dudas de identidad, ni razón alguna por las que la oposición del titular colindante deba prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral, ni se está vulnerando derecho alguno de tercero.

Quinta. Demás Fundamentos Jurídicos (...)

Por lo que antecede,

Solicito al registrador de la Propiedad y Mercantil del Registro de la Propiedad número 1 de San Fernando que, tenga por presentado este escrito y documentación aneja, en mi propio nombre y representación y, en su virtud, tenga por interpuesto en plazo y forma recurso gubernativo contra la denegación de la rectificación solicitada al amparo de lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, tras los trámites legales oportunos, de traslado a la Dirección General del Registro y Notariado de este escrito, así como del expediente en su integridad, para su resolución. Por ser de Justicia que pido, en San Fernando a 5 de junio de 2023.

Suplico a la Dirección General del Registro y del Notariado que, tenga por presentado este escrito en mi propio nombre y representación, así como de la documentación aneja, me tenga por personada y, en su virtud, estime el recurso interpuesto y ordene la rectificación descriptiva y georreferenciada solicitada. Por ser de Ley que pido en fecha y lugar que consta *ut supra*.»

IV

El registrador de la propiedad de San Fernando número 1 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016, 27 de septiembre y 20 de diciembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero y 5 y 13 de octubre de 2021, 5 de julio de 2022 y 23 de febrero, 15 de junio y 6 de y 12 de julio de 2023.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 6.050 de San Fernando, con su consiguiente rectificación de la superficie que pasa de 278 metros cuadrados a 292 metros cuadrados, inferior al 5% de la cabida inscrita. Se acompaña informe

catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa con CSV: (...), confeccionada por los técnicos don R. N. J. y don M. A. G. L., arquitecto y arquitecto técnico colegiados, respectivamente, de 3 de febrero de 2023.

En la tramitación de dicho procedimiento, se presenta oposición por el colindante registral por el lindero oeste, que es una comunidad de propietarios, cuyo presidente alega que el patio de la parte trasera que se pretende incluir en la georreferenciación de la finca registral 6.050 pertenece al edificio dividido horizontalmente, que se corresponde con la finca matriz 21.981 de San Fernando.

El registrador deniega la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, integrando un terreno que sirven de soporte a servidumbres de luces y vistas que resultan de los libros registrales. El registrador invoca únicamente la oposición del colindante opositor notificado, sin motivar las dudas en la identidad de la finca.

El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, que de las descripciones de las fincas registrales queda patente que la finca de la colindante por el oeste con la finca objeto del expediente linda con esta por medio de muro medianero y que, en la descripción de la división horizontal ninguna mención se hace a tal patio sino únicamente a la condición de medianero del muro.

2. Para analizar el supuesto de hecho del presente recurso, debe partirse de las descripciones registrales de las fincas implicadas.

La finca objeto del expediente, la registral 6.050 linda por derecha y fondo-derecha entrando, con bloque de viviendas de calle. Este linde se corresponde con la finca registral 21.981, que se ubica según Catastro en la calle (...), siendo la referencia catastral correspondiente con la finca registral: 1196611QA5319E0008JT de 743 metros cuadrados, según Catastro y de 830,25 metros cuadrados según Registro, de los que 685,50 metros cuadrados para construcción, según Registro, siendo 144,73 metros cuadrados para cesión como viales al Ayuntamiento de San Fernando, según el Plan de Ordenación Urbana vigente. Por tanto, la finca tiene en Catastro más superficie destinada a construcción que la que resulta del Registro.

En la descripción de la finca registral 21.981, el lindero este se describe en el Registro como «finca propia de don F. L. N., con la que sigue una línea poligonal de 10 m, 5 m 80 cm y 4 m 9 dm, donde existen siete ventanas de luces y vistas, y con la finca matriz en una línea poligonal de 13 m 40 40 cm y 8 m 15 dm, teniendo toda la extensión de este muro en Sil día la condición de medianero no permitiéndose ventanas ni hueco alguno».

3. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí los puntos de la reiterada doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida en múltiples Resoluciones, como las de 6 y 12 de julio de 2023 (por todas), que son:

«a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).»

En el presente caso, el registrador se limita a declarar que ha existido oposición por parte de un colindante notificado, para estimarla y denegar la inscripción, sin expresar las dudas en la identidad de la finca.

«b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta

Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.»

Dada la falta de motivación de la nota de calificación, ninguna referencia realiza el registrador de los indicios que le llevan a denegar la inscripción, ni de los medios que ha utilizado para tomar la decisión de denegar.

«c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.»

En el presente caso, la imprecisión deriva de la descripción literaria de las fincas implicadas, ninguna de las cuales hace referencia al patio, limitándose a decir que la finca objeto del expediente linda por el oeste con bloque de viviendas, y la colindante linda por el este con el muro medianero, donde no se permiten hueco o ventanas, sin referencia a ningún patio, existiendo siete ventanas de luces y vistas en el muro de la finca objeto de expediente, lo que tiene la naturaleza de limitación legal del dominio. Por tanto, de ello se puede deducir que el linde es el muro medianero.

«d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.»

La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso puede resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida, lo cual no ocurre en el presente caso.

En este sentido, como declaró la Resolución de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. En el presente caso, de los documentos obrantes en el expediente resulta que la finca del colindante no disminuye de superficie, puesto que tiene en Registro 685,50 metros cuadrados, mientras que en el Catastro tiene 743 metros cuadrados, es decir una diferencia 57,50 metros cuadrados, cuando el exceso de superficie de la finca objeto del expediente es de 14 metros cuadrados.

Y como destacó la Resolución de 23 de febrero de 2023, es de suma importancia que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, lo que no ocurre en el presente caso, pues la oposición se basa en la mera declaración del presidente de la comunidad de propietarios de la propiedad horizontal que linda por derecha entrando con la finca objeto del expediente.

«e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.»

En el presente caso, el registrador no funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, sino que se limita a expresar la existencia de oposición, sin analizarla ni valorarla. Por ello, no hay evidencia jurídica de la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad del patio, limitándose el colindante opositor notificado que el patio pertenecía a la promotora, lo que no acredita.

Y como declaró la Resolución de 5 de julio de 2022, no puede admitirse la objeción de la registradora de que existe un proceso judicial entre el promotor del expediente y quien presenta oposición, si no se aporta documento alguno que respalde tal afirmación. En el presente caso, el registrador siquiera alega la existencia del posible conflicto latente de titularidad, que más parece corresponder a un entendimiento erróneo de las descripciones, como alega el recurrente.

Y ciertamente, como alega también el recurrente, la existencia del patio no resulta de la descripción del edificio constituido en propiedad horizontal, como elemento común. Por lo que, de admitir la pertenencia de ese patio a la propiedad horizontal, se estaría dando apariencia de exactitud a una titularidad que requeriría modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal, que es un acto que deben consentir individualmente todos los propietarios de elementos privativos, sin ser uno de los denominados actos colectivos de la junta, que puede acreditar el presidente de la comunidad de propietarios.

4. Por tanto, no existiendo invasión de georreferenciación inscrita ni de dominio público, que imponen una calificación denegatoria al registrador, la mera existencia de oposición, sin acreditar la invasión ni la titularidad del terreno que se supone invadido por parte del colindante que alega no impone necesariamente calificación denegatoria, como los supuestos citados, sino que impone el análisis del registrador de dicha alegación y la motivación de las causas que le llevan a calificar negativamente la solicitud de inscripción de la georreferenciación, que no se han producido en el presente caso.

5. Como declaró la Resolución de 27 de septiembre de 2018, la oposición de colindante basada en la existencia de una servidumbre no inscrita, en este caso de luces y vistas, en la finca cuya georreferenciación se pretende inscribir no constituye defecto para la inscripción, por el hecho de que la servidumbre no aparezca representada en la georreferenciación del predio sirviente, pues, al ser un gravamen, estará comprendida en la representación gráfica de la finca objeto del expediente, sin perjuicio de la conveniencia de su georreferenciación específica.

6. Y como declaró la Resolución de 15 de junio de 2023, el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Pero, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, lo cual no ha ocurrido en el presente caso. Y como ha declarado la Resolución de 8 de mayo de 2023 las dudas del registrador basadas en la oposición de colindantes, cuyas fincas están inscritas, constando las respectivas referencias catastrales inscritas en el historial registral de la fincas colindantes cuyos titulares formulan alegaciones (lo que no ocurre en el presente caso), y son esas circunstancias las que llevan al registrador a rechazar la inscripción de la base gráfica aportada por el promotor, es en su nota de calificación negativa donde debe reseñar estas circunstancias, lo que no ha hecho en el presente caso.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 4 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago