

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**9970** *Resolución de 26 de abril de 2024, 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 Vicente de la Barquera-Potes, por la que se suspende la calificación de una solicitud de georreferenciación por estar vigente un asiento de presentación previo que según el registrador «pudiera entrar en conflicto con la georreferenciación propuesta».*

En el recurso interpuesto por don J. A. L. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, por la que se suspende la calificación de una solicitud de georreferenciación por estar vigente un asiento de presentación previo que según el registrador «pudiera entrar en conflicto con la georreferenciación propuesta».

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública autorizada el día 9 de octubre de 2019 por el notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, con el número 3.077 de protocolo, se agruparon tres fincas registrales sitas en el término municipal de Ruiloba, para formar una sola finca.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento que se dirá, ha sido calificado por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

En la escritura pública autorizada por el Notario de Torrelavega Julio Ramos González, con el número 3077/2019 de su protocolo, de fecha 09/10/2019, que ha sido presentada el día 05/01/2024, bajo el asiento número 1664, del tomo 76 del Libro Diario, se agrupan tres fincas registrales sitas en el término municipal de Ruiloba, para formar una sola finca.

Estando en tramitación en la actualidad el asiento 1015 del Diario 76, que es otro procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la finca colindante al este de la agrupación propuesta, y que por tanto pudiera entrar en conflicto con la georreferenciación propuesta, no es posible el inicio del procedimiento sobre la agrupación propuesta hasta la finalización de dicho procedimiento.

#### Fundamentos de Derecho:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dice: “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 el artículo 98 de su Reglamento lo complementa en la siguiente forma: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

El punto segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece: “El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. (...)”.

En el presente caso además, siendo obligatoria la georreferenciación de la finca resultante de la agrupación, dicho objeto podría verse afectado por la inscripción previa de la georreferenciación de la finca colindante en el momento en que finalice el procedimiento iniciado. Ello supone, además, que en relación con el objeto no exista la certeza que la institución registral precisa de conformidad con el principio de determinación o especialidad, dimanante de los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

En vista de los hechos y fundamentos de derecho citados, se suspende la calificación del título presentado por estar pendiente de inscripción otro documento presentado con anterioridad y que pudiera afectar a la inscripción propuesta en la escritura calificada.

Contra la presente nota de calificación (...)

San Vicente de la Barquera, a fecha de la firma electrónica.–El registrador.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asier Fernández Ruiz registrador/a de Registro Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes a día veintitrés de enero del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. L. T. interpuso recurso el día 26 de febrero de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primera. En la escritura de agrupación objeto de la anterior Nota de calificación, el dicente agrupa tres fincas cuya superficie suma exactamente la superficie que se recoge en el finca agrupada, coincidente con la recogida en la certificación catastral incorporada a la escritura, siendo la descripción de la finca agrupada, tal como se recoge en el expositivo II.–la escritura, la siguiente:

II. Que siendo las tres fincas colindantes entre sí, con licencia municipal otorgada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Ruiloba, en fecha 20 de abril de 2016, fotocopia de la cual, que considero legítima, incorporo yo, el Notario a esta matriz, pasando a formar

parte íntegramente de la misma, las agrupa, pasando a formar parte de la que seguidamente se describe, de la que solicita su inscripción como nueva e independiente:

Urbana. Finca en el pueblo de Ruiloba (Cantabria), en (...), de dos mil treinta y tres metros cuadrados. Dentro de dicha finca se encuentran enclavadas las siguientes construcciones: Una vivienda con su corralada compuesta de planta baja y desván, que ocupa una superficie en planta de ciento sesenta y seis metros cuadrados, y que linda por todos sus vientos con la finca en la que está construida, excepto por el norte, en que además de con esta propiedad linda con Osnofran Gestión de Patrimonios, SL, y por el este, en que linda con Osnofran Gestión de Patrimonios, SL; y una tejavana de sesenta metros cuadrados de superficie que linda al este con A. y B. F. C. y por el resto de los vientos con la finca en que se haya enclavada. Linda todo como una sola finca: norte, con carretera autonómica (...), y por su parte este donde se sitúa la casa al norte también con Osnofran Gestión de Patrimonios, SL; sur, con R. R. A.; este, Osnofran Gestión de Patrimonios, SL, con calle (...) y con A. M. P.; y al oeste, con doña M. L. D. G. y en el extremo sur de la finca también con R. R. A.

Referencia catastral: 8639605UP9083N0001MI.

Las tres fincas que son objeto de agrupación en la escritura calificada se encuentran previamente inscritas en el Registro de la Propiedad a que me dirijo con las superficies que han sido objeto de agrupación y son las siguientes:

1. Finca registral 6899 inscrita al tomo 455 del archivo, libro 59 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 211.
2. Finca registral 6.900, inscrita al tomo 455 del archivo, libro 59 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 212.
3. Finca registral 9.794, inscrita al tomo 751 del archivo, libro 83 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 162.

La finca agrupada cuya inscripción se interesa del Registro, es la resultante de la suma de las superficies de las tres fincas indicadas con los nuevos linderos resultantes de la agrupación, tal como se recoge en la escritura de fecha 9 de octubre de 2019, autorizada por el Notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, número 3.077 de protocolo.

Segunda. Según se señala en la nota de calificación, en el mismo registro se encuentra en tramitación el asiento 1015 del Diario 76, del que se incoa un expediente del artículo 199 de la LH, del que se da traslado a esta parte.

Tal como se recoge en la notificación recibida por el dicente con fecha 13 de diciembre de 2023, en la misma se da traslado al dicente y se hace constar que don A. M. M. P., titular de la finca registral 7.590 de Ruiloba ha solicitado inscripción de la georreferenciación conforme a Catastro, siendo la notificación recibida del siguiente tenor literal:

Información del expediente del artículo 199 de la LH.

Código de la finca registral: 39009000240081.

N.º finca registral: 7590 de Ruiloba.

Promotor del expediente: don A. M. M. P.

Asiento de Presentación: 1015 del Diario 76.

Fecha de presentación: 27/10/2023.

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir.

Referencia/s catastral /es: 8639621UP9083N0001Z1.

Coordenadas UTM cuya inscripción se solicita: Se solicita inscripción de la georreferenciación conforme a catastro.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la presente se le Notifica formalmente, como titular registral de la finca colindante número/s 9.794 cuyo código de finca registral es 39009000932290, y con relación a la finca de referencia

arriba indicada, el Inicio del expediente para inscribir la representación georreferenciada de esa finca, con la forma y características indicadas, la afectar a la posible inscripción de la representación geográfica de la finca registral de su propiedad, según resulta del contenido de este Registro.

En el plazo de veinte días, desde la recepción de la presente, podrá usted comparecer para alegar y justificar lo que a su derecho convenga, bien previa solicitud, o por escrito con firma legitimada notarialmente, o firma electrónica reconocida y presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad. Si actúa por medio de representante deberá este acreditar la representación, con los documentos públicos necesarios al efecto, remitiéndolo a la siguiente dirección: (...)

En el caso de no comparecer y justificar la oposición se presumirá que no se opone a la inscripción de la representación geográfica notificada.

Tercera. Tal como hemos expuesto en la alegación primera, el dicente J. A. L. T. ha otorgado escritura de Agrupación de fecha 9 de octubre de 2019, autorizada por el Notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, número 3.077 de protocolo, en la que la finca agrupada coincide plenamente con la finca catastral y su georreferenciación.

Y por su parte, el asiento de presentación 1015 del Diario 76, presentado el 27/10/2023, corresponde a la finca registral 7.590 del Ayuntamiento de Ruiloba de don A. M. M. P., quien a su vez ha solicitado la inscripción de la georreferenciación de su finca conforme a Catastro, tal como nos fue notificado por el Registro a que me dirijo.

Partiendo de las dos premisas anteriores, es evidente que ambas fincas se corresponden con la georreferenciación catastral tal como así nos ha dado traslado el propio Registro a que me dirijo.

En consecuencia, siendo la georreferenciación de ambas fincas coincidente con la del catastro, no cabe que exista conflicto alguno de georreferenciación como se alega en la nota de calificación objeto del presente recurso pues ambas fincas son coincidentes con el catastro, como expresamente ha reconocido el Registrador en la notificación a que he hecho referencia en la alegación segunda.

Cuarta. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, refiriéndose a las circunstancias que ha de contener la inscripción determina con carácter preceptivo "siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georeferenciadas [sic] de sus vértices".

El referido artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva. como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el concreto caso de este expediente, habiéndose tramitado por la registradora el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria

Y este sentido se manifiesta la Resolución de la DGRN de fecha 12 de junio de 2018, BOE 153/2018, de 25 junio 2018, recordándonos que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación

para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. 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 éstas 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.

Y cita la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que 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 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 tramites del artículo 199 ya constare su notificación".

Por tanto, en el caso que nos ocupa no era necesaria la tramitación del artículo 199 de la LH, suponiendo ello una extralimitación, máxime como pasamos a exponer en cuanto a la completa falta de motivación de la Nota de suspensión de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

Quinta. La escritura de agrupación de fecha 9/10/2019 ya fue objeto de una anterior nota de Calificación objeto de otro recurso estimado ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En la referida Nota el Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, reconoce expresamente que del Informe del técnico don A. J. R. G., arquitecto presentado por este titular registral con la representación gráfica, resulta que:

"las parcelas hoy agrupadas según la escritura anteriormente indicada se corresponden estrictamente con la delimitación y linderos de la actual referencia catastral 8639605UP9083N0001MI y que dicha propiedad dispone una superficie total de 2.033 m<sup>2</sup>."

Cito al respecto la Resolución de la DGRN de fecha 18 de septiembre de 2019, que reiterando lo manifestado en una Resolución de 10 de abril de 2019, señala que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Partiendo de las anteriores consideraciones, en la nota de calificación no se concreta en qué extremo se puede entrar en conflicto, habida cuenta que si ambas fincas coinciden con el catastro no es posible contradicción alguna.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, relativa a la inscripción de representaciones gráficas la siguiente:

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)."

Sin embargo en el caso que nos ocupa en la Nota de calificación no se la existencia de duda alguna sobre la identidad de la finca, llegando reconocer expresamente que

coincide exactamente con el certificado descriptivo y gráfico incorporado a la escritura. Y tampoco en la Nota de calificación se realiza juicio alguno de identidad de la finca motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.”

Sexta. Escritura calificada: copia autorizada de la escritura de fecha 9 de octubre de 2019, autorizada por el Notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, número 3.077 de protocolo, obra Registro de la Propiedad al que me dirijo, sin que la misma haya su presentador ni por el dicente (...)

Por lo expuesto,

Solicita: Que a la vista del presente escrito se sirva admitirlo, junto con el testimonio notarial de la nota de calificación que se adjunta, y tenga por interpuesto recurso contra la Calificación de fecha 23 de enero de 2024, del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, don Asier Fernández Ruiz, para que previos los trámites de rigor y en mérito a las alegaciones contenidas en el cuerpo del presente escrito, se acuerde estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador, ordenando la práctica de la inscripción interesada.»

#### IV

Mediante escrito, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este centro directivo.

En dicho informe hace constar, entre otros extremos, lo siguiente:

«La escritura autorizada por el Notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, fue presentada anteriormente en este Registro en varias ocasiones. Así esta representación gráfica ya se intentó inscribir bajo el asiento de presentación 1382 del Diario 69 y fue denegada, ya que habiéndose tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se pusieron de manifiesto dos oposiciones de colindantes por invasión de sus respectivas fincas. Posteriormente se volvió a presentar bajo el asiento 1.752 del Diario 73 que fue objeto de la calificación negativa, porque existiendo dudas de identidad de la finca y habiéndose tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria surgieron disputas con el colindante sobre la posible invasión de su finca. Dicha calificación negativa (relativa al asiento 1.752 del Diario 73) es la que fue notificado el 22 de diciembre de 2022 referido. Dicho recurso fue desestimado por resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de abril de 2023 en la que se reconoció que “constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante, con lo que ‘queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia’; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis ambos de la Ley Hipotecaria”.

Existe por tanto una controversia sobre los límites de las fincas. El asiento 230 del 75 del colindante, al que se refería el informe del anterior recurso, fue calificado negativamente precisamente por las mismas controversias a la vista de la oposición formulada por el hoy recurrente. Tras ello, el mismo colindante ha presentado una escritura de rectificación en el que parece que se incorpora una nueva representación gráfica georreferenciada bajo el asiento 1.015 del Diario 76. A la vista del mismo se inició

un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en relación a la finca colindante de la del hoy recurrente. Dentro de dicho procedimiento además el hoy recurrente planteó oposición a la base gráfica, que por no ser clara se ha pedido ser aclarada, se adjunta certificado de la oposición.»

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria.

1. Mediante escritura pública presentada bajo el asiento 1.664 del Diario 76 se agrupan tres fincas registrales sitas en el término municipal de Ruiloba, para formar una sola finca.

El registrador suspende su calificación señalando que «estando en tramitación en la actualidad el asiento 1015 del Diario 76, que es otro procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la finca colindante al este de la agrupación propuesta, y que por tanto pudiera entrar en conflicto con la georreferenciación propuesta, no es posible el inicio del procedimiento sobre la agrupación propuesta hasta la finalización de dicho procedimiento».

El recurrente alega, en esencia, que «en la nota de calificación no se concreta en qué extremo se puede entrar en conflicto, habida cuenta que si ambas fincas coinciden con el catastro no es posible contradicción alguna».

2. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que «el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación», pero «si (...) existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de (...) la inscripción del título previo», o en su defecto, desde que caduque su asiento de presentación.

Ello no es sino manifestación del principio de prioridad registral, en su vertiente formal o procedimental, conforme al cual si hubiera varios títulos con asiento de presentación vigente relativos a una misma finca, o a una misma parte de ella, tales títulos han de ser calificados por el orden de su presentación, de modo que hasta que no termine la vigencia del primer asiento de presentación, no procede calificar el título presentado con posterioridad.

Ello es obligado porque, como señala el propio artículo 18, la calificación registral ha de atender, entre otros extremos, «a lo que resulte de los asientos del Registro», y mientras no caduque el asiento de presentación anterior no se puede conocer cuál sea la situación registral vigente resultante para cada finca.

En el ámbito de la georreferenciación de fincas, tal principio de prioridad se traduce en la exigencia de comprobar si la georreferenciación pretendida por el segundo asiento de presentación se ve o no afectada, aunque sea en parte, por la pretendida por el primer asiento. En caso afirmativo, el principio de prioridad registral, en su vertiente formal, ordena suspender la calificación de los títulos con asientos de presentación posterior hasta que concluya la vigencia del asiento de presentación anterior y pueda saberse si la georreferenciación pretendida por éste resulta finalmente inscrita o no, a los efectos de que, en la calificación del título presentado después, pueda ser de aplicación en principio de prioridad formal, ahora en su vertiente sustantiva, pues como ordena el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

Siendo ello así, el presupuesto para tal suspensión de la calificación es que efectivamente las georreferenciaciones respectivamente pretendidas por cada asiento de presentación entren en conflicto, es decir, presenten coincidencias o solapes, aunque sean parciales.

3. Sin embargo, en el caso que nos ocupa el registrador se limita a señalar como hipótesis que «pudiera entrar en conflicto», expresión que por su vaguedad e imprecisión no resulta suficiente, máxime cuando le bastaría contrastar ambas georreferenciaciones en la aplicación gráfica registral homologada prevista en el artículo 9 de la Ley

Hipotecaria para comprobar, de modo geométrico y con precisión matemática, si efectivamente existe o no solape o conflicto entre ellas, y en qué medida y ubicación exacta lo hubiera, y expresar tal motivación en su decisión de suspender la calificación del título presentado después.

Por tanto, en el presente caso ha de estimarse la alegación del recurrente conforme a la cual «en la nota de calificación [o en este caso, más propiamente, de suspensión de la calificación] no se concreta en qué extremo se puede entrar en conflicto».

Por tanto, la nota de suspensión de la calificación, tal como consta redactada, ha de ser revocada por falta de motivación y concreción suficiente.

Por otra parte, si fuera cierto (cosa que no consta ni en la nota de calificación, ni en el informe del registrador), que las georreferenciaciones pretendidas fueran catastrales y estrictamente colindantes, es decir, sin presentar ninguna solape alguno con la colindante, efectivamente habría que estimar también la argumentación del recurrente conforme a la cual no existiría conflicto que justificara la suspensión de la calificación de la pretendida en segundo lugar, pues no colisionaría ni invadiría en modo alguno la pretendida en primer lugar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de suspensión de calificación del registrador.

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, 26 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez