

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8585 *Resolución de 20 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Guadix a inmatricular una finca en virtud de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. S. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Guadix, doña Pilar Martín Moya, a inmatricular una finca en virtud de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada el día 12 de enero de 2017 ante el notario de Guadix, don Julián Santiago de Sebastián López, número 30 de protocolo, se procedió a la aceptación y adjudicación por título de herencia de una finca no inmatriculada en el término de Guadix, que se describe como una extensión de terreno donde se ubica una cueva.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Guadix, acompañado de escritura autorizada el día 21 de octubre de 1997 por el notario de Guadix, don Emilio Cobo Ballesteros, número 1.398 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Guadix Inscrito parcialmente, en fecha de hoy, el documento que precede -escritura 30/2.017 del protocolo del Notario de Guadix Don Julián Santiago de Sebastián López- (...) Suspendiéndose en cuanto a la finca inventariada bajo el número 2 por los siguientes motivos: En el documento presentado se lleva a cabo la adjudicación por herencia de una superficie de terreno en que se encuentra excavada una cueva, solicitándose la inmatriculación de la misma; se incorpora a la escritura certificación catastral gráfica y descriptiva, junto con las coordenadas georreferenciadas vértices de la parcela catastral. Teniendo en cuenta que la Cueva es una edificación excavada dentro de un Cerro, lo cual genera que el dueño de la cueva tiene también que ser el dueño del Cerro, por el principio de accesoriadad que recoge el Código Civil en el artículo 350 cuando afirma «El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía», por tanto, sólo podrá considerarse titular del dominio de la cueva a quien sea titular del dominio del Cerro donde se encuentra excavada, pues en caso contrario, sólo obstará un derecho real sobre casa ajena y no de dominio, lo que implicará la imposibilidad de inmatricular sólo la cueva, ya que lo que ha de inmatricularse es el dominio, de conformidad con el artículo 7 de la Ley Hipotecaria, y este recae sobre el terreno o cerro. No obstante, puede darse la circunstancia de que por haberse celebrado algún negocio jurídico, pueda pertenecer el dominio del Cerro a una persona o varias, y el de la cueva a otra u otras, en cuyo caso será necesario observar la existencia de una comunidad, y como tal, habrá de regularse, pudiendo aplicarse entre otras las normas de propiedad horizontal, dado que existiría un titular o titulares del Cerro y otro u otros de la cueva o cuevas en él excavadas, pero que en todo caso exigiría la inmatriculación del terreno y, a través de la inscripción del derecho de dominio que a cada uno pertenece sobre los distintos elementos. En este caso, se afirma ser dueño de una extensión de terreno en el que se encuentra excavada una cueva, lo que en principio hace pensar que es dueño del Cerro sobre el que se encuentra excavada, sin embargo, al

observar el plano del catastro, éste extremo no queda claro, pues no se aclara la naturaleza de los espacios públicos de propiedad municipal con las que linda la cueva que pueden ser parte del Cerro, lo cual hoy tiene especial importancia, pues al tratarse de una inmatriculación, será necesario, de conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, la representación gráfica georreferenciada de la finca y, si bien en este caso constan las coordenadas, no se desprende de forma clara si se corresponden con lo que es la finca total Cerro o como parece desprenderse sólo de la parcela catastral, o sea la cueva, lo cual genera que no pueda practicarse la inmatriculación, pues la cueva por sí sola no sería inmatriculable sin que se inmatricule y georreferencie el terreno en que se encuentra enclavada la Cueva. Fundamentos de Derecho. De conformidad con lo establecido anteriormente. Acuerdo - La inscripción parcial del documento presentado en cuanto a la finca inventariada bajo el número 1, suspendiéndose en cuanto a la finca inventariada bajo el número 2 en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados. - La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el art. 58, 2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la L.H. Contra la precedente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Pilar Martín Moya registrador/a de Registro Propiedad de Guadix a día veintitrés de Febrero del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. S. C. interpuso recurso el día 22 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primera.–Antecedentes. (...) En cuanto a la segunda finca, en la escritura en cuestión se describe de la forma siguiente: «2.–Descripción (según el título): Una cueva en (...) de Guadix, compuesta de varias habitaciones y placeta de entrada, teniendo en total una superficie de doscientos cincuenta y un metros cuadrados, de los que sesenta y cuatro metros cuadrados corresponden a la cueva y el resto a la placeta. Linda: derecha entrando, referencia catastral número 8075603VG8287E0001SJ de A. E. H; izquierda, referencia catastral número 8075605VG8287E000UJ de T. L. Z.; y fondo, espacio público.» Su referencia catastral es la número 8075604VG8287E0001ZJ. Descripción actualizada: Una extensión de terreno situada en la calle (...) del término de Guadix, donde se ubica una cueva (distribuida en varias habitaciones subterráneas), varias habitaciones de mampostería y placeta de entrada. Ocupa todo una superficie de suelo de doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados y construida (comprendiendo las habitaciones cueva y de mampostería referidas), de sesenta y cuatro metros cuadrados. Linda: derecha entrando, J. A. P. E. (Rf. Catastral 8075607VG8287E000MJ), A. E. H. (Ref. Catast. 8075603VG8287E0001SJ) y espacio público de propiedad municipal; izquierda J. A. S. C. (Rf. Catastral 8075605VG8287E000UJ) y espacio público de propiedad municipal; y fondo, espacio público de propiedad municipal. Es respecto a esta finca sobre la que se acuerda, en la calificación registral, que se suspende la inscripción, en base a lo cual se interpone el presente recurso. Segunda.–Dado que ambas fincas no se hallaban inscritas, tras sus descripciones, se señaló textualmente en dicha escritura: «No está inscrita. Se solicita, si procede, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.» El primer título público lo constituye la aportación del causante a su sociedad de gananciales en escritura otorgada ante el Notario de Guadix, Don Emilio Cobo Ballesteros, el día 21 de octubre de 2007. El segundo título es precisamente la escritura de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 12 de enero de 2017. Pues bien, en el presente caso concurren todos y cada uno de los requisitos exigidos en el Art. 205 para su inscripción, así: En primer lugar, nos hallamos ante un título público traslativo otorgado por personas que acreditan haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público. En segundo lugar, existe identidad de la descripción de la finca contenida en ambos títulos y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aportó al efecto en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia. En tercer lugar, y conforme a lo dispuesto en

el Art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria, se aporta la representación gráfica georreferenciada de la finca, expresándose la coordenadas georreferenciadas de sus vértices. En cuarto lugar, por el Registro de la Propiedad de Guadix en ningún momento se ha notificado a Administración Pública alguna que tenga dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas. Si no se notifica tal circunstancia es evidente que no han debido de existir tales dudas, a las que alude dicho precepto. Además, al examinar las coordenadas georreferencias de los vértices de la parcela catastral 8075604VG8287E0001ZJ (Folio T04008490 de la escritura de fecha 12 de enero de 2017, se puede comprobar como ningún vértice de tal parcela se adentra en la propiedad de otra persona o entidad distinta. Por tanto, como decimos concurren todos los requisitos exigidos en el Art. 205 de la Ley Hipotecaria y demás concordantes para su inscripción Tercero.– Los linderos de la finca que nos ocupa, tal y como se describen en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, así como en la certificación catastral, son totalmente claros: Derecha entrando: J. A. P. E. (Rf. Catastral 8075607VG8287E000IWIJ), A. E. H. (Ref. Catast. 8075603VG8287E0001SJ) y espacio público de propiedad municipal. Izquierda: J. A. S. C. (Rf. Catastral 8075605VG8287E000UJ) y espacio público de propiedad municipal. Fondo: Espacio público de propiedad municipal. Sin embargo, en la calificación que se recurre, por el Registro de la Propiedad de Guadix, a fin de suspender la inscripción, se recogen una serie de manifestaciones que no son nada más que suposiciones y que nada tienen que ver con la realidad. Así, entre otras, se afirma: «... el dueño de la cueva tiene que ser también el dueño del cerro...» «... sólo podrá considerarse titular del dominio de la cueva a quien sea titular del dominio del cerro donde se encuentra excavada...» «... puede pertenecer el dominio del cerro a una persona o varias, y el de la cueva a otra u otras...» «... existiría un titular o titulares del cerro y otro u otros de la cueva o cuevas en él excavadas...» «... En este caso, se afirma ser dueño de una extensión de terreno en el que se encuentra excavada una cueva, lo que en principio hace pensar que es dueño del cerro sobre el que se encuentra excavada, sin embargo, al observar el plano del catastro, este extremo no queda claro...» «... No se aclaran los espacios públicos de propiedad municipal... que puede ser parte del cerro...» «... al tratarse de una inmatriculación, será necesario, de conformidad con el art. 9.b de la Ley Hipotecaria, la representación gráfica georeferenciada de la finca y, si bien en este caso constan las coordenadas, no se desprende de forma clara si se corresponden con lo que es la finca total del cerro o como parece desprenderse solo de la parcela catastral, o sea de la cueva, lo cual genera que no puede practicarse la inscripción...» Pues bien, en contra de tales manifestaciones, de la escritura en cuestión; de la certificación catastral descriptiva y gráfica obrante en la escritura aceptación y adjudicación de herencia; así como en las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela catastral 8075604VG8287E0001ZJ, en las que se puede comprobar la no invasión en propiedad ajena, incluida la municipal, no existe la menor duda de que la que suscribe es copropietaria de una extensión de terreno situada en la C/ (...) de Guadix, en donde se ubica una cueva, ocupando todo una superficie de suelo de doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados y construida (comprendiendo las habitaciones de cueva y mampostería) de sesenta y cuatro metros cuadrados. Como copropietaria de dicho terreno la que suscribe es cotitular del suelo, el subsuelo y del vuelo existente. Hasta tal punto es así que elementos constructivos de la cueva, como puede ser la chimenea, para la salida de humos al exterior, se encuentra justo encima de ese espacio que constituye la cubierta natural de la cueva. Además es ese espacio de cubierta el que se utiliza para la colocación de, entre otros enseres, la antena para recepción de los canales de TV. Al modesto entender de esta parte, no se puede denegar una inscripción en base a suposiciones o conjeturas, no cabiendo ninguna duda de que la que suscribes y demás copropietarios de la extensión de terreno que nos ocupa, somos dueños también de la cueva existente excavada en el mismo, sin que exista el más mínimo indicio y menos la más mínima prueba de que el dominio del espacio de terreno en

cuestión, incluido el espacio donde debajo está la cueva, pueda pertenecer a una tercera persona, por lo que no pueden existir unos titulares de dicha cubierta y otros de la cueva, sino que al pertenecer el terreno a ésta parte, también pertenece la cueva excavada en el mismo, por lo que todo pertenece a esta parte. No es que en principio nos haga pensar que somos dueños de la cueva y de la cubierta natural de la misma, su techo o «tejado», sino que realmente los somos por lo que decimos, sin que no quede claro tal extremo como se afirma en la resolución que se recurre, al observa el plano del catastro pues por más que lo observamos ello no es así, habiéndose indicado y señalado perfectamente con las coordenadas georeferenciadas hasta donde llegan los límites de nuestra propiedad, lindando por algunos vientos con espacios públicos de propiedad municipal, sin que sea una condición para negar la inscripción que no se indique la naturaleza de dichos espacios públicos. Si hemos cumplido con lo previsto en el art. 9.b de la Ley Hipotecaria y se ha aportado la representación gráfica georeferenciada de la finca, no pueden haber las dudas que le caben a la Sra. Registradora, pues en modo alguno de esta se desprende lo que dice, estando perfectamente delimitada nuestra propiedad, sin que se trate de inmatricular una cueva como tal, sino que, como se hace constar en la descripción de la finca que nos ocupa, lo que estamos tratando de inscribir es una extensión de terreno, debajo de parte del cual existe una cueva, así se desprende sin ninguna duda de dicha descripción actualizada: «Una extensión de terreno situado en lo calle (...) del término de Guadix, donde se ubica una cueva (distribuida en varias habitaciones subterráneas), varias habitaciones de mampostería y placeta de entrada...» Creemos que se confunde la Registradora pues parece entender que lo que se pretende inmatricular es una cueva, no percatándose de lo que se pretende inscribir es un terreno y que el mismo consta georeferenciado en la certificación del catastro aportada con dichas coordenadas. Por ello, tales afirmaciones de la registradora están incluso en contradicción con lo que un poco antes se decía en la misma resolución, esto es: «Por el principio de accesoriedad que recoge el CC. En el art. 350 cuando afirma: «El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella»». Por tanto, si estamos tratando de inscribir una extensión de terreno, está claro que somos dueños del mismo y de la cueva que está debajo de este. No existe vértice alguno de dichas coordenadas que se superponga con otra propiedad distinta a la nuestra. Tampoco deberíamos de olvidar que hasta ahora se han venido inscribiendo sin problema los terrenos donde están ubicadas las cuevas y que la denegación de las inscripciones de estos en una localidad como Guadix, donde hay más de dos mil cuevas y todas las demás existentes en los municipios de la Comarca, es algo que va contra la costumbre que hace ley y contra toda lógica, lo que produciría un vacío legal de considerables consecuencias, pues las teorías esgrimidas en la resolución que se recurre, no solo son contrarias a derecho, sino que son inviables. Igualmente no deberíamos de olvidar que la inscripción que se solicita se hace al amparo del art. 205 de la LH, y que por tanto se han de publicar los correspondientes edictos y que dentro del plazo establecido los que pudieran considerarse afectados podrían hacer las alegaciones correspondientes y aportar los documentos que consideraran necesarios, incluido obviamente el Ayuntamiento de Guadix».

IV

La registradora de la Propiedad de Guadix informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de mayo de 1987, 5 de abril de 2002, 24, 26 y 27 de febrero de 2007 y 18 y 21 de abril, 9 y 12 de mayo, 23 de junio y 1 de julio de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca que se describe como «extensión de terreno (...) donde se ubica una cueva».

La registradora suspende la inmatriculación en base a las siguientes consideraciones:

- Que sólo podrá considerarse titular del dominio de la cueva a quien sea titular del dominio del cerro donde se encuentra excavada y que no se aclara la naturaleza de los espacios públicos de propiedad municipal con las que linda la cueva que pueden ser parte del cerro.
- Que no se desprende de forma clara si las coordenadas de la finca se corresponden con lo que es la finca total cerro o como parece desprenderse sólo de la parcela catastral, o la cueva, lo cual genera que no pueda practicarse la inmatriculación, pues la cueva por sí sola no sería inmatriculable sin que se inmatricule y georreferencie el terreno en que se encuentra enclavada la cueva.

La recurrente alega que de los títulos resulta el dominio no sólo de la cueva sino también del terreno existente sobre la misma; que se aporta la representación gráfica georreferenciada de la finca, expresándose la coordenadas georreferenciadas de sus vértices; que por el Registro de la Propiedad de Guadix en ningún momento se ha notificado a Administración Pública alguna que tenga dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, y que ningún vértice de la parcela se adentra en la propiedad de otra persona o entidad distinta.

2. En primer lugar se plantea la posibilidad de inmatricular una edificación que se describe como cueva, manifestando la registradora dudas al respecto sobre la titularidad del terreno que se encuentra sobre la misma o de la posibilidad de que se encuentre ubicada bajo caminos públicos.

Como ya afirmó esta Dirección General en las resoluciones de 24, 26 y 27 de febrero de 2007, no existen obstáculos estructurales en nuestro ordenamiento jurídico para la configuración de un régimen distinto al suelo (que abarcaría lógicamente también el vuelo) y el subsuelo. Incluso nuestro sistema permite configurar las fincas no solamente en su concepto clásico de fincas perimetrales terrestres sino como volúmenes edificables –o subedificables–, siempre que conforme a las reglas generales estén suficientemente definidos.

Las Resoluciones citadas admiten segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, si bien no siempre y necesariamente debe acudir en tales casos a una segregación de los terrenos subyacentes, sino que puede bastar una mera delimitación del distinto régimen jurídico aplicable a cada volumen.

Siguiendo el criterio de la Resolución de 5 de abril de 2002, el principio de accesión del dominio (artículo 353 del Código Civil) tiene excepciones, que pueden tener su origen en la voluntad del propietario (caso de la constitución de un derecho real de superficie, de un derecho real de vuelo o de subedificación) o en la propia Ley (limitaciones derivadas de la Ley de Minas, de Navegación Aérea, de Aguas, del Patrimonio Histórico). Entre esas excepciones, sin necesidad de articularlas por vía de un derecho de subedificación o de superficie, está la delimitación del suelo y el vuelo como objetos diversos en el tráfico jurídico, posibilidad ésta amparada en el principio general de libertad de creación de derechos reales –siempre que se respeten las exigencias esenciales o estructurales de nuestro sistema registral– existente en nuestro Derecho.

Lo señalado en las citadas Resoluciones para la segregación es aplicable al caso de pretenderse la inmatriculación de una vivienda cueva como es el caso de este expediente. Para ello será necesario, en respeto del principio de especialidad, la delimitación del volumen al que se contrae el objeto de derecho, lo que podrá hacerse añadiendo a las coordenadas georreferenciadas de los vértices las cotas que determinen la situación exacta en el plano vertical.

Asimismo se precisará que tal dominio no resulte contradicho con otro que previamente haya accedido al Registro, como podría suceder si estuviera ya inmatriculada la superficie

de suelo existente sobre la cueva sin limitación en cuanto al subsuelo, pues el artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo permite la inmatriculación siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona.

En este último caso las múltiples situaciones fácticas que pueden concurrir determinarán que se deba acudir a alguna de las figuras jurídicas según el caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos. Así, o bien se acude a la segregación del volumen subterráneo, o a un régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto, cuando concurren los presupuestos del mismo o por su aplicación analógica a los complejos inmobiliarios privados (cfr. artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal), o a la medianería horizontal, según ha admitido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 24 de mayo de 1943, 28 de abril de 1972, 28 de diciembre de 2001 y 14 de abril de 2005), o incluso, como en el caso de los engalabernos, la de comunidad sui generis sobre cada una de las casas colindantes (a la que se refieren la citada Sentencia de 28 de diciembre de 2001 y la Resoluciones de esta Dirección General de 20 de julio de 1998 y 15 de septiembre de 2009).

En el caso de este expediente, si bien en la calificación inicialmente se señala como defecto que sólo podrá considerarse titular del dominio de la cueva a quien sea titular del dominio del cerro donde se encuentra excavada; sin embargo, esta apreciación es rectificadora en el informe, en el que se afirma que «tras la descripción dada en el título, resulta que la finca que se pretende inmatricular no ofrece en principio ninguna especialidad, pues aun cuando se observa que a efectos de destino y uso se diferencia el suelo y el subsuelo de la finca, sin embargo a efectos de titularidad no parece existir dicha distinción; pues se pretende en realidad inmatricular una superficie de terreno cerrada por una línea poligonal en la que existe una edificación cuya única singularidad es que se encuentra bajo el suelo y no sobre el suelo, por ello procedería practicar la inmatriculación solicitada y que en realidad supondría dar acceso al Registro a una extensión de terreno con su correspondiente edificación».

Por tanto, no constando manifestadas dudas respecto a fincas inmatriculadas que se superpongan a la edificación cueva y al pretenderse la inscripción no sólo del volumen subterráneo sino también de la superficie de suelo sobre el mismo (según resulta del recurso y del informe), la cuestión de la configuración de la extensión del dominio en sentido vertical en realidad ha quedado excluida del objeto de este recurso.

En cuanto a las dudas de coincidencia de la finca con caminos, que ni siquiera se determina si son públicos, hay que estimar la alegación del recurrente sobre el modo de proceder del registrador en tales casos. Así el artículo 205 dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

En el expediente no queda acreditada la existencia de caminos que figuren en información asociada ni se ha procedido en la forma prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por lo que la alegación del recurrente debe ser estimada.

3. Finalmente, debe analizarse la existencia de coincidencia total y absoluta entre la descripción de la finca que consta en el título y la certificación catastral.

Con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden

Social, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el citado artículo 53 es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos.

Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro.

En concreto, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

En el caso de este expediente se actualiza la descripción de la finca en el título inmatriculador sin que la registradora haya planteado la cuestión relativa a la identidad entre dicho título y el que acredita la previa adquisición. Así, la finca se describe como «una extensión de terreno situada en la calle (...), del término de Guadix, donde se ubica una cueva (distribuida en varias habitaciones subterráneas), varias habitaciones de mampostería y placeta de entrada. Ocupa todo una superficie de suelo de doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados y construida (comprendiendo las habitaciones cueva y de mampostería referidas), de sesenta y cuatro metros cuadrados». Y de la certificación catastral resulta una descripción aparentemente coincidente, ya que se expresa una superficie gráfica de 249 metros cuadrados y una superficie construida de la edificación de 64 metros cuadrados.

Consultada la cartografía catastral, la representación gráfica catastral resulta con una superficie total de la parcela de 249 metros cuadrados, coincidente con lo expresado en la certificación descriptiva y gráfica, y dentro de dicha superficie se incluye la edificación cueva, de 64 metros cuadrados, siendo fácilmente comprobable la inexistencia de la discrepancia señalada por la registradora en su calificación utilizando la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. Además, se dispone de las coordenadas de la parcela y de la edificación, y existe una total coincidencia con la descripción literaria que contiene el título. Es por ello que el defecto debe ser revocado y el recurso estimado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

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

Madrid, 20 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.