

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17219 *Resolución de 6 de julio de 2023, 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 de La Almunia de Doña Godina, por la que se suspende la inmatriculación de una casa-cueva.*

En el recurso interpuesto por don A. L. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, doña María de los Ángeles Ruiz Blasco, por la que se suspende la inmatriculación de una casa-cueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de septiembre de 2022 por el notario de Zaragoza, don Juan Pardo Defez, con el número 1.846 de protocolo, don J. L. D. y doña M. C. G. R. vendieron a don O., doña T. J. y don A. L. G. una finca descrita como «casa cueva (...) de unos 34 metros cuadrados aproximadamente de superficie, hoy según Catastro de 35 metros cuadrados, y unos 15 metros cuadrados de corral en la parte de la entrada», cuya inmatriculación se solicitaba por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha escritura, junto con la de la previa adquisición por el transmitente, en el Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, que fue presentado el día veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós bajo el Asiento 81 del Diario 170 junto con escritura otorgada en Madrid el 4 de agosto de 2008 ante el Notario Don Eusebio Javier González Lasso de La Vega, protocolo 1668, examinados los antecedentes registrales en unión, en su caso, de los complementarios correspondientes, se suspende, -de conformidad con los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria-, la práctica del asiento solicitado, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1.º Mediante escritura de compra otorgada en Zaragoza el veintisiete de septiembre de dos mil veintidós ante el Notario Don Juan Pardo Defez, protocolo 1846, Don O., Doña M. T. y Don A. L. G. adquieren, una casa cueva en Bardallur en la calle (...) Dicha casa cueva no se encuentra inscrita en el Registro, por lo que solicitan su inmatriculación.

2.º Se describe la finca que se pretende inmatricular como casa cueva con una superficie construida de 35 m² en planta -1, un corral de 15 m², y unos linderos que no resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora. De dicha certificación resulta que la superficie gráfica de la parcela es de 15 m², por lo que es evidente que la superficie construida no cabe físicamente dentro de dicha parcela.

De consulta realizada a la Oficina Virtual de Catastro resulta que la finca se encuentra enclavada en lo que parece ser monte comunal, al figurar como titular de la finca "Junta Monte (...)", extremo este que no puede afirmarse de modo indubitado por

no encontrarse disponible en la aplicación informática colegial para el tratamiento de representaciones gráficas, la capa de información correspondiente.

3.º Tampoco se identifica la porción de suelo en la que está excavada la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Fundamentos de Derecho:

I) Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registro califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación, -entre otros extremos-, a los “obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos”, y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

II) El hecho de que, formalmente, no se trate de una declaración de obra nueva sino de una inmatriculación de una edificación, no exime del cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación urbanística e hipotecaria para la inscripción de edificaciones de cualquier tipo, entre los que se encuentra la identificación de la porción de suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, pues así lo exige tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria de manera clara, general y sin excepciones, de modo que el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, (R. de la D.G.R.N. 08/02/2016).

Y siendo clara e incondicionada la exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, pudiendo entenderse cumplida, si tal dato resulta de la certificación catastral.

De la certificación catastral incorporada, resulta que la parcela tiene una superficie gráfica de 15 metros cuadrados y construida de 35 metros cuadrados. Si la superficie ocupada por la edificación coincidiese con la superficie de la parcela, (lo que no es el caso), sí se podría entender cumplido el requisito legal de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, en los términos indicados por la Resolución de 8 de febrero de 2016; pero lo cierto es que, de la propia certificación catastral y de los servicios que ofrece la Sede Electrónica del Catastro resulta imposible determinar las coordenadas correspondientes a la superficie ocupada por la edificación.

II [sic] Pero además. no es suficiente que el interesado aporte al Registro las coordenadas exigidas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, puesto que, en su mayor parte, la cueva se encuentra construida fuera de los límites de la superficie de la finca, existiendo indicios de que pudiera tratarse de suelo de monte comunal.

Así, aunque la cueva pueda ser considerada como un bien inmueble objeto de un derecho autónomo al de la superficie del suelo que sobre ella se sitúa, carece de tal autonomía a efectos registrales, debiendo figurar inscrita en conexión con la finca donde se halla excavada, y solo después de esta constancia en la finca matriz es posible que se le aperture historial aparte con el objetivo de dotar de mayor claridad al contenido del registro. Y ello es así porque el derecho de propiedad sobre un terreno comprende, en principio, todas las facultades posibles sobre el volumen delimitado por la proyección vertical, hacia arriba y hacia abajo, de los linderos de una porción de la superficie terrestre (cfr. artículos 348 y 350 del Código Civil).

Ahora bien, como ya afirmó la Dirección General 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

Si es así, según la R.D.G.R.N. de 20/06/2017, “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).”

Lo señalado en la citada Resolución es aplicable al caso de pretenderse la inmatriculación de una vivienda cueva como es este caso. Y, además, según la misma, 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.”

Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se notifica al presentante del documento y al Notario autorizante, que el mismo ha sido objeto de la calificación negativa que precede. Y conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria quedará prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

La Almunia de Doña Godina a 30 de marzo de 2023 La registradora (firma ilegible) María Ángeles Ruiz Blasco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. G. interpuso recurso el día 3 de mayo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primera. Respecto de los Hechos:

1. Ninguna objeción respecto del primero.
2. Sí hay objeciones respecto del segundo:

A) En el primer párrafo de dicho Hecho Segundo se afirma que:

“Se describe la finca que se pretende inmatricular como casa cueva con una superficie construida de 35 m² en planta -1, un corral de 15 m² y unos linderos que no resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora. De dicha certificación resulta que la superficie gráfica de la parcela es de 15 m², por lo que es evidente que la superficie construida no cabe físicamente dentro de dicha parcela”

Estamos ante un error fáctico de partida que se “arrastra” a lo largo de la calificación registral y que determina la calificación negativa. La calificación negativa yerra con la realidad física de la finca a inscribir, porque no existe una planta -1 y los 35 m² de cueva no están bajo los 15 m² de corral. Se trata de una finca de 50 m², toda ella en la misma cota y con 15 m² descubiertos, de corral y, a continuación, tras una puerta, 35 m² de parcela cubierta por la montaña.

En la descripción de la finca obrante en la escritura pública no se dice nada de una planta -1 en el subsuelo y en la certificación catastral de la página 23 se aprecian las dos parcelas contiguas: la rectangular de 15 m² y la de forma irregular, con varios cuadrados y rectángulos, de 35 m²:

“Urbana. Casa cueva sita en Bardallur (Zaragoza), en la calle (...), de unos 34 m² aproximadamente de superficie, hoy según catastro de 35 m²; y unos 15 m² de corral en la parte de la entrada. Linda: al Norte, con la propiedad de Don P. J. S. M.; al Sur, con la propiedad de Don F. G. M.; al Este, con el Monte (...); y al Oeste con la calle (...).”

Es decir: la casa-cueva tiene 35 m² habitables y en la entrada a la cueva hay 15 m² de corral. Y los linderos de la escritura se corresponden con los de la certificación catastral y gráfica, pues no se trata, como se indica en la calificación negativa, de una finca enclavada en el Monte comunal (...), pues este Monte es el lindero Este de la finca.

Tal y como consta en el informe técnico que se adjunta, suscrito por el Arquitecto Superior Don R. P. A. en fecha 2 de mayo de 2023:

“La parcela en cuestión está situada en C/ (...) de Bardallur (Z).
su referencia catastral es 8964601XM4186D0001B1.

Se trata de una casa-cueva que consta de una zona exterior descubierta o corral de 15 m² de superficie y una construcción enterrada o casa cueva con uso de vivienda de 35 m² de superficie (según catastro).

Ambas zonas son contiguas y se encuentran al mismo nivel, funcionando el corral como zona de acceso a la vivienda.

Según catastro, la superficie de la parcela es de 15 m², que corresponden con la zona exterior o corral, no asignando superficie de parcela a la construcción enterrada.

Según se aprecia de los planos catastrales, los linderos de la finca son (ver plano adjunto):

– Al norte con la finca de C/ (...), al Sur con la finca de C/ (...), al Este con la finca de Monte (...) y al Oeste con la Calle (...).”

Los linderos de los planos catastrales son coincidentes con los de la escritura pública: el inmueble de Calle (...) (Norte) es propiedad de Don P. J. S. M., tal y como se indica en la escritura pública; el inmueble de Calle (...) (Sur) es propiedad de Don F. G. M., tal y como se indica en la escritura pública; y los linderos Este y Oeste son idénticos en la escritura pública y en el catastro: Monte (...) (Este) y Calle (...) (Oeste).

B) En el segundo párrafo de dicho Hecho Segundo se afirma que:

“De consulta realizada a la Oficina Virtual de Catastro resulta que la finca se encuentra enclavada en lo que parece ser un monte comunal, al figurar como titular de la finca ‘Junta Monte (...)’, extremo este que no puede afirmarse de modo indubitado por no encontrarse disponible en la aplicación informática colegial para el tratamiento de representaciones gráficas, la capa de información correspondiente”.

También estamos ante un error: la finca a inmatricular no está enclavada en ningún monte comunal. Tal y como consta en el informe técnico que se adjunta, suscrito por el Arquitecto Superior Don R. P. A. en fecha 2 de mayo de 2023:

“En cualquier caso, ni la zona exterior descubierta ni la construcción enterrada están enclavadas en o bajo la finca comunal Monte (...), ya que el límite de ésta está claramente delimitado en los planos catastrales (ver plano adjunto) y es contigua a la construcción enterrada de C/ (...), pero no interpenetra con ésta”.

3. En cuanto al Hecho Tercero, la calificación afirma que “Tampoco se identifica la porción de suelo en la que está excavada la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”.

Con el informe técnico que se adjunta, suscrito por el Arquitecto Superior Don R. P. A. en fecha 2 de mayo de, 2023 se aportan las Coordenadas georreferenciadas UTM tanto del corral exterior de 15 m², como de la cueva de 35 m².

Asimismo, se aporta, con dicho informe, un plano mostrando la ubicación de la parcela y las colindantes y las coordenadas georreferenciadas de las dos porciones de la finca (la cubierta o cueva y la descubierta o corral). El plano se ha realizado con base en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela obrante en la página 23 de la escritura pública de 27 de septiembre de 2022 y consulta de la sede electrónica del catastro.

Segunda. Respecto de los Fundamentos de Derecho:

1. Ninguna objeción al FJ. I.
2. Respecto al FJ. II, se esta de acuerdo con todo lo que se argumenta salvo con el último párrafo:

“De la certificación catastral incorporada, resulta que la parcela tiene una superficie gráfica de 15 m² y construida de 35 m². Si la superficie ocupada por la edificación coincidiese con la superficie de la parcela (lo que no es el caso), sí se podría entender cumplido el requisito legal de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, en los términos indicados en la Resolución de 8 de febrero de 2016; pero lo cierto es que, de la propia certificación catastral y de los servicios que ofrece la Sede Electrónica del Catastro resulta imposible determinar las coordenadas correspondientes a la superficie ocupada por la edificación”.

Como ya hemos señalado al comienzo de este escrito, este argumento transcrito parte del error de inicio, de considerar que la cueva está bajo la parcela corral de 15 m² (planta -1) y que la cueva, al tener 35 m² de superficie, rebasa la cabida superficial de la parcela de 15 m². Pero ya hemos explicado que no es así y que se trata de dos parcelas colindantes: una exterior descubierta de 15 m² donde está la puerta de entrada a la parcela interior cubierta por la montaña, donde hay una vivienda de 35 m² (...)

3. Respecto del FJ. III (por errata consta otro FJ. II), no se está de acuerdo cuando se afirma que:

“Pero, además, no es suficiente que el interesado aporte al Registro las coordenadas exigidas por el art. 202 LH, puesto que, en su mayor parte, la cueva se halla construida fuera de los límites de la superficie de la finca, existiendo indicios de que pudiera tratarse de suelo de monte comunal”

No podemos estar de acuerdo con el aserto transcrito porque, tal y como consta en las certificaciones catastrales y en el informe técnico que se adjunta con el presente recurso:

- La cueva no está construida fuera de los límites de la superficie de la finca, pues la finca tiene 50 m²: 15 m² de parcela externa o corral y 35 m² de parcela interna o vivienda; y
- La cueva no tiene ni un solo milímetro dentro del monte comunal (...), siendo dicho monte el límite Este de la finca a inscribir.

Tal y como consta en el párrafo segundo del FJ III, nunca se ha pretendido que la cueva tuviera autonomía a efectos registrales “debiendo figurar inscrita en conexión con la finca donde se halla excavada”; y dicha finca es la catastral n.º 8964601XM4186D0001B1, que consta de un corral al aire libre de 15 m² donde está la puerta que da a la cueva colindante, de 35 m² de superficie bajo la montaña y a la misma cota que el corral al aire libre.

Por todo lo anterior, consideramos que la calificación negativa se ha fundamentado en una consideración errónea de la realidad física de la finca a inscribir, pues la cueva no está excavada bajo la parcela-corral de 15 m², no excede de los límites superficiales de la parcela-corral de 15 m² y no está enclavada ni invade el monte comunal (...), y, por lo expuesto

Solicito A LA Dirección General DE Seguridad Jurídica Y Fe Pública: Que estime el presente recurso, se revise o revoque la calificación negativa impugnada, de fecha 30 de marzo de 2023 y, en consecuencia, que se proceda a la inscripción interesada».

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de mayo de 2023, la registradora de la Propiedad, con la salvedad que luego se dirá, se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar, entre otros extremos, que «no habiendo interpuesto el recurso el notario autorizante del título, el día 5 de mayo de 2023 se le dio traslado para que, en los cinco días siguientes pudiera efectuar las alegaciones que considerara oportunas, habiendo transcurrido dicho plazo el día 15 de mayo de 2023».

También hacía constar que «en el momento de la interposición del recurso se aporta una certificación expedida el 2 de mayo de 2023 por el arquitecto Don R. G. P. A., que no pudo tenerse en cuenta en la calificación (...) aportándose también en este momento las coordenadas georreferenciadas UTM».

Asimismo, en su informe, la registradora, a la vista del recurso, admite que «la cueva pudiera no estar excavada en el Monte (...)».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 y 29 de septiembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020 y 4 de noviembre de 2021.

1. La registradora suspende la inmatriculación solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria de una finca descrita como «casa cueva (...) de unos 34 metros cuadrados aproximadamente de superficie, hoy según Catastro de 35 metros cuadrados, y unos 15 metros cuadrados de corral en la parte de la entrada», por los siguientes defectos:

a) de la certificación catastral resulta que la superficie gráfica de la parcela es de 15 metros cuadrados, por lo que es evidente que la superficie construida no cabe físicamente dentro de dicha parcela.

b) de consulta realizada a la Oficina Virtual de Catastro resulta que la finca se encuentra enclavada en lo que parece ser monte comunal, extremo éste que no puede afirmarse de modo indubitado.

c) tampoco se identifica la porción de suelo en la que está excavada la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Uno de los compradores en proindiviso recurre alegando, en esencia:

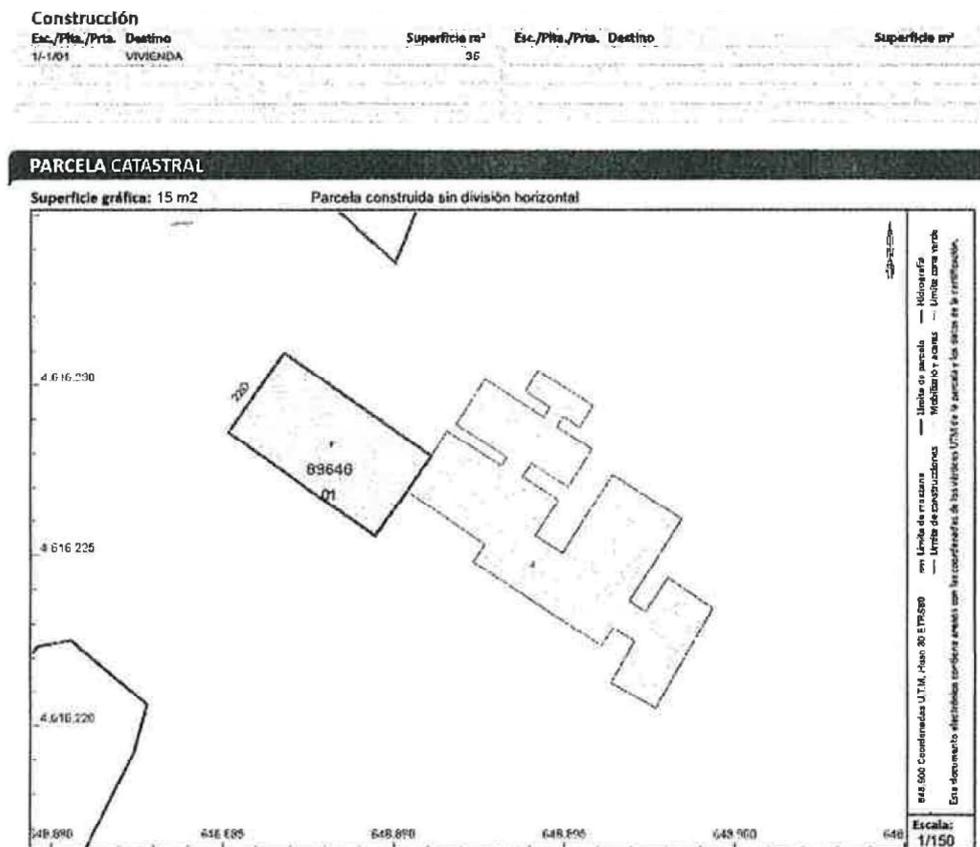
a) que se trata de una finca de 50 metros cuadrados, toda ella en la misma cota, con 15 metros cuadrados descubiertos, de corral y, a continuación, tras una puerta, 35 metros cuadrados de parcela cubierta por la montaña

b) que la finca a inmatricular no está enclavada en ningún monte comunal.

c) que las coordenadas UTM completas son las que constan en el informe técnico que acompaña a su recurso.

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre 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 que nos ocupa, la finca se describe en el título inmatriculador como «casa cueva (...) de unos 34 metros cuadrados aproximadamente de superficie, hoy según Catastro de 35 metros cuadrados, y unos 15 metros cuadrados de corral en la parte de la entrada», mientras que los datos descriptivos y gráficos de la certificación catastral que se aportan son los siguientes:



Por tanto, se aprecia que los 35 metros cuadrados de vivienda, que el Catastro dice estar en planta -1, no tienen representación gráfica catastral, y que la superficie gráfica sólo se refiere a los otros 15 metros cuadrados destinados a patio «P».

En cambio, en el informe técnico acompañado al escrito de recurso, sí se identifica también gráficamente la parte de vivienda de 35 metros cuadrados, como consta a continuación: (...)

Dicho informe técnico, además, contiene las coordenadas UTM, tanto de la zona exterior descubierta, como de la «construcción enterrada», como se reproduce a continuación: (...)

3. De todo lo expuesto resulta con claridad que la certificación catastral, al no incluir la representación gráfica ni las coordenadas de la parte de 35 metros cuadrados correspondiente a «vivienda», o «casa-cueva», o «construcción enterrada» (según las distintas denominaciones empleadas en cada caso), no permite la inmatriculación la finca cuya descripción incluye dicha parte, por no cumplirse los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General, para un supuesto de inmatriculación, ya señaló, en Resolución de 22 de septiembre de 2017 que «(...) el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos que exista identidad en todo caso, entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica (...) y [ello] responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada».

Pero añadió, en doctrina reiterada después en Resoluciones de 29 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2020 y 4 de noviembre de 2021 que «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa (...)».

En el presente supuesto concurre esa inconsistencia de la base gráfica catastral, al no incluir la representación gráfica de la parte de casa-cueva de 35 metros cuadrados, y por ello, el interesado puede aportar y aporta informe técnico con la representación gráfica y georreferenciación alternativa de dicha parte de finca.

Pero tal aportación de informe técnico no consta efectuada con la documentación presentada para ser objeto de calificación registral, sino sólo ahora como adjunta al escrito de recurso, por lo que resulta aplicable el artículo 326 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En consecuencia, tal informe técnico con la georreferenciación alternativa ha de ser ahora rechazado, desestimado el recurso y confirmados los defectos señalados en la calificación registral negativa relativos a que la superficie construida de 35 metros cuadrados no está incluida ni cabe dentro de la superficie gráfica de tan sólo 15 metros cuadrados que resulta de la certificación catastral, sin que tampoco se hubieran aportado en su momento las coordenadas de la superficie ocupada por dicha construcción.

4. Finalmente, respecto del defecto relativo a la posible invasión de monte comunal, como se ha reseñado más arriba, la registradora en su informe emitido a la vista del recurso, admite que «la cueva pudiera no estar excavada en el Monte (...)», por lo que ha de interpretarse que este concreto defecto, que ya enunció en su momento como «no indubitado», ha sido de facto revocado por ella misma, por lo que no procede ya ahora entrar a analizarlo en esta Resolución.

Como tampoco procede analizar, por ser este un extremo no recurrido, la advertencia y fundamentación jurídica contenida en la nota de calificación, relativa a que «aunque la cueva pueda ser considerada como un bien inmueble objeto de un derecho autónomo al de la superficie del suelo que sobre ella se sitúa, carece de tal autonomía a efectos registrales, debiendo figurar inscrita en conexión con la finca donde se halla excavada (...)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 6 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puento Santiago.