

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11849 *Resolución de 22 de septiembre 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 accidental de Arganda del Rey n.º 1 a inmatricular una finca en la que existe una vivienda cueva.*

En el recurso interpuesto por don A. A. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Arganda del Rey número 1, doña Emma Rojo Iglesias, a inmatricular una finca en la que existe una vivienda cueva.

Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 4 de mayo de 2017 ante el notario de Villarejo de Salvanés, don Luis Fernando Muñoz de Dios Sáez, con el número 353 de protocolo, se acordó la compraventa de una finca no inmatriculada en el término de Fuentidueña de Tajo, que se describía como un solar que cuenta con una casa-cueva.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Referencia del documento calificado: Número de entrada: 753/2017 Asiento Diario: 1961/48 Autorizante: Luis Fernando Muñoz de Dios Sáez, Notario de Villarejo de Salvanés y del Ilustre Colegio de Madrid. Objeto: Escritura pública de compraventa. Protocolo 353/2017 nota de calificación registral Antecedentes de Hecho: Primero: Que con fecha 1961/48 (sic), se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia. Segundo: Obtenida hoy certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se presente inmatricular, resulta que parte de la construcción en planta sótano de la misma discurre bajo la finca colindante, sin que se especifique así en la descripción de la finca. Tercero: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador. Fundamentos jurídicos: Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo del artículo 9a y 9b de la Ley Hipotecaria. Segundo: De dicha calificación resulta el siguiente defecto, que impiden practicar la inscripción solicitada: 1.–Al no reflejar que parte de la edificación discurre por debajo de la finca colindante de B. P. C., no está completa la descripción de la misma. 2.–Siendo una finca que ha de ser inmatriculada, es obligatoria la georreferenciación de la misma, pero ésta no se puede practicar, pues parte de la finca comparte suelo con la finca colindante. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda: 1.º. Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado. 2.º. Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. 3.º. Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley. 4.º.–No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Arganda del Rey, 16 de mayo de 2017 (firma ilegible) La registradora de la Propiedad accidental Emma Rojo Iglesias».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. P. interpuso recurso el día 26 de junio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Me piden una georreferenciación

y No es posible hacerla ya que solo se les permite a los de Superficie (Casas Cuevas) y la mía es Subterránea quedando expuesta a esta imposible georreferenciación. Al estar la otra finca n.º 33 según Catastro (n.º 36 según realidad) situada en parte, sobre parte de mi finca n.º 33 B, No es posible hacer la Georreferenciación para inmatricularla».

IV

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, 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, 18 y 21 de abril, 9 y 12 de mayo, 23 de junio, 1 de julio y 3 de octubre de 2016 y 20 de junio de 2017.

1. Es objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca que se describe como solar que cuenta con una casa cueva.

La registradora suspende la inmatriculación por considerar que no es completa la descripción de la finca, al no reflejar que parte de la edificación discurre por debajo de la finca colindante de don B. P. C., y porque siendo una finca que ha de ser inmatriculada, es obligatoria la georreferenciación de la misma, pero ésta no se puede practicar, pues parte de la finca comparte suelo con la finca colindante.

2. Procede reiterar la doctrina expuesta en la Resolución de este Centro Directivo de 20 de junio de 2017 sobre un supuesto similar en el que se planteó la posibilidad de inmatricular una edificación que se describe como cueva.

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.

Cuestión distinta es que en todo caso se precisa que el 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).

3. En el caso concreto de este expediente, la delimitación de la finca en el plano vertical no se ha efectuado, en los términos señalados en el fundamento anterior, y en este sentido la calificación pone de manifiesto como primer defecto que no es correcta la descripción de la finca al no expresar que la misma se ubica en bajo la superficie de una finca colindante, por lo que, a tenor de la doctrina expuesta, el defecto debe confirmarse.

Por otra parte, la referencia tanto en el primer como en el segundo defecto a la ubicación bajo una finca colindante, lleva a plantear la necesidad de intervención del titular de la finca bajo la que se ubica la casa cueva.

Tal y como se ha indicado en el fundamento anterior, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, es preciso que el dominio no resulte contradicho con otro que previamente haya accedido al Registro, por lo que será precisa dicha intervención, a los efectos de configurar jurídicamente las relaciones entre los diferentes volúmenes, siempre que estuviera ya inmatriculada la superficie de suelo existente sobre la cueva sin limitación en cuanto al subsuelo, circunstancia esta última que no resulta de la nota de calificación, en la que no figura identificada ninguna finca registral que pueda coincidir con la que se pretende inmatricular.

4. En el segundo defecto se afirma que tratándose de una inmatriculación, es obligatoria la georreferenciación de la misma, pero ésta no se puede practicar, pues parte de la finca comparte suelo con la finca colindante.

En primer lugar, y según ha quedado expuesto anteriormente, es posible la delimitación georreferenciada de una vivienda cueva a efectos de lograr su inmatriculación añadiendo a las coordenadas georreferenciadas de los vértices las cotas que determinen la situación exacta en el plano vertical.

Esta posibilidad de georreferenciación queda corroborada con la documentación que obra en el expediente. En particular de la certificación catastral descriptiva y gráfica resulta la representación gráfica georreferenciada de la finca, constando representada sobre la cartografía catastral la vivienda cueva con sus diversas dependencias. Asimismo consta informe técnico en el constan las coordenadas georreferenciadas del conjunto. Por tanto es evidente que es técnicamente posible obtener una representación gráfica georreferenciada de una vivienda cueva.

Ahora bien, 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.

En este sentido, esta Dirección General ha reiterado que en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida

en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53.Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y 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.

En el caso de este expediente según la certificación catastral aportada, existe una total coincidencia entre la descripción literaria del título y los datos alfanuméricos de superficie que figuran en la certificación. Sin embargo, aunque figura representada gráficamente la casa cueva, la certificación catastral aportada no permite la obtención de las concretas coordenadas de la edificación y del conjunto de la finca, constando únicamente las coordenadas de la porción de finca que se ubica en el exterior de la cueva. De igual modo, la superficie gráfica de la finca no incluye, a diferencia de lo que sucedía en el supuesto de la Resolución de 20 de junio de 2017, la correspondiente a dicha vivienda cueva.

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 de la vivienda cueva que complete la representación gráfica catastral incompleta en cuanto a la porción subterránea de finca de la que no se aportan tales coordenadas catastrales.

En el presente caso, además, dado que consta representada en la cartografía catastral la finca y la vivienda cueva, será fácilmente verificable que la representación alternativa georreferenciada que se aporte sea coincidente con dicha representación catastral, incompleta por omitir la totalidad de las coordenadas, acudiendo para ello a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, lo que permitirá comprobar, además, que se respeta la coordinación geográfica con el Catastro.

Y todo ello sin perjuicio de la necesidad adicional de delimitar la finca en el plano vertical, según se ha expuesto anteriormente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 22 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.