

**Planteada por los Servicios Jurídicos de la JMD de Moncloa-Aravaca en relación con la posibilidad de excepcionar la inscripción en Registro de la Propiedad de la escritura de acuerdo de adosamiento entre propietarios exigido en el artículo 6.3.13 punto 4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997.**

## **I.- Antecedentes.**

Por lo servicios jurídicos de la JMD de Moncloa-Aravaca se consulta sobre la posibilidad de excepcionar el régimen de inscripción en Registro de la Propiedad del acuerdo de adosamiento entre propietarios exigida en el artículo 6.3.13 apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 dado que uno de los propietarios implicados no tiene inscrita su edificación en Registro de la Propiedad y dado que el sistema de nuestro ordenamiento no hace obligatoria la inscripción en Registro de la Propiedad de los derechos sobre las fincas y/o inmuebles.

Para evacuar la citada consulta se recogen las siguientes,

## **II.- Consideraciones jurídicas.**

**1.-** - A efectos procedimentales el contenido de la consulta no plantea cuestión alguna que requiera la adopción de criterios interpretativos de carácter general de la normativa, urbanística o sectorial, aplicable en los procedimientos de intervención municipal, con lo que no se considera necesaria su tratamiento en sesión de la Comisión Técnica de Licencias ni su pronunciamiento con carácter consultivo y vinculante para los servicios municipales, ello a los efectos del artículo 4.2 a) del Decreto de Alcaldía de 21 de agosto de 2017 regulador de la Composición y Funcionamiento de la Comisión Técnica de Licencias.

No obstante lo anterior, por la Secretaría Permanente de la Comisión, se emite el presente Informe no vinculante para trasladar su criterio en relación con la consulta planteada, ello con base en el artículo 13.3 del citado Decreto de Alcaldía.

**2.-** Conforme nos indica el artículo 3.1 del Código Civil *“Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.”* de forma que la interpretación del artículo 6.3.13 de las NNUU del PGOUM de 1997 que debe de prosperar es la literal, unida, para su correcto entendimiento, con la interpretación sistemática de la norma. También apuntaremos cual sea, a nuestro entender, la finalidad de la norma.

La interpretación literal del artículo 6.3.13 apartado 4 de las NNUU del PGOUM de 1997 no ofrece duda sobre la necesidad, es norma administrativa o de policía urbanística de Derecho necesario, de inscripción en Registro de la Propiedad del acuerdo de adosamiento, lo que necesariamente exige que las fincas o edificios afectados estén necesariamente inscritos previamente en Registro de la Propiedad ya que un acuerdo de adosamiento por sí mismo y aún en escritura pública no va a ser título apto para inmatricular una finca, pues la primera inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad conforme exige el artículo 7 de la Ley Hipotecaria.

Y la interpretación sistemática del precepto de las NNUU que nos ocupa, abona la misma conclusión de necesidad de inscripción en Registro de la Propiedad del acuerdo de adosamiento pues ello se exige, por vía especial, en el ámbito de *...las Normas Zonales que correspondan a otras tipologías edificatorias ( distintas a tipología de manzana cerrada entre medianerías) se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes ...*”, de forma que en el caso de áreas en los que resulta aplicable una Norma Zonal u Ordenanza particular de área de Planeamiento correspondiente a tipología edificatoria de manzana cerrada, por supuesto no es exigible ni el acuerdo de los propietarios para el adosamiento ni la inscripción de tal acuerdo en Registro de la Propiedad.

Repárese que en estos casos de normativa urbanística que no es la de “tipología edificatoria de manzana cerrada” en el que el adosamiento de la edificación será la regla normal conforme determine la Ordenanza urbanística aplicable, se puede permitir tal adosamiento pero con el cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 6.3.13 en sus apartados 1,2,3 y 4 este último referido a la necesidad de inscripción del acuerdo de adosamiento en Registro de la Propiedad y los anteriores referidos a adosamiento conforme determine la Ordenanza aplicable ( que no será la de tipología edificatoria en manzana cerrada) , adosamiento a lienzos medianeros de edificaciones adosadas existentes, adosamiento a linderos en la forma que se establezca en proyecto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de parcelas colindantes, o ( volvemos al apartado 4) adosándose a linderos en las condiciones que acuerden los propietarios colindantes *...con descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en Registro de la Propiedad.*

La necesaria inscripción del acuerdo entre propietarios en Registro de la Propiedad es obvia pues de lo que se trata es de dotar de publicidad, para seguridad jurídica de terceros y otros administrados, de un régimen urbanístico que no ha nacido directamente de la Norma zonal u Ordenanza Urbanística publicada y aplicable sino que, dado que estas lo permiten con el cumplimiento de determinados requisitos (entre ellos la

inscripción en Registro de la Propiedad), un régimen de adosamiento que ha nacido del acuerdo entre los propietarios de las edificaciones y que quedará establecido hacia futuro, con oponibilidad a terceros adquirentes de las edificaciones, lo que no podría ser posible si el acuerdo de adosamiento no consta inscrito en Registro de la Propiedad.

**3.-** Sin duda en nuestro ordenamiento jurídico hipotecario y civil la inscripción de los derechos reales sobre inmuebles es potestativa y no obligatoria ( con sus excepciones del artículo 13 de la Ley Hipotecaria como por ejemplo ocurre con los derechos reales limitativos del dominio o la constitución de hipoteca) pero ello nada tienen que ver con el contenido y finalidad del artículo 6.3.13 apartado 4 de las NNUU del PGOUM de 1997 que lo que ordena es dotar de “publicidad” al régimen jurídico urbanístico de adosamiento establecido por acuerdo de los propietarios y no directamente por la Norma urbanística, esta sin duda siempre publicada para su entrada en vigor y aplicabilidad por lo que es de general conocimiento.

### **III.- Conclusiones.-**

La necesidad de inscripción en Registro de la Propiedad del acuerdo entre propietarios fijando las condiciones de adosamiento entre edificaciones colindantes en las áreas o ámbitos en que la Ordenanza Zonal o Área de Planeamiento correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada no es el aplicable, por así establecerlo el artículo 6.3.13 apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, es obligatoria, pues se trata de dotar de publicidad hacia terceros, de un régimen urbanístico en las edificaciones que no ha nacido directamente de las normas urbanísticas publicadas sino, por permitirlo estas, de un acuerdo entre propietarios y que será oponible a terceros y futuros adquirentes, precisamente, por la publicidad que al acuerdo le otorga el contenido del Registro de la Propiedad.

Madrid 24 de septiembre de 2019.