

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14702** *Resolución de 27 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 12, por la que se suspende la inscripción de un acta de adosamiento de construcciones.*

En el recurso interpuesto por don E. Z. F. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 12, doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, por la que se suspende la inscripción de un acta de adosamiento de construcciones.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de mayo de 2016 por el notario de Coslada, don Fernando Rodríguez Prieto, don E. Z. C. exponía que era dueño de cuatro parcelas, que describía, y para las cuales, como título común, expresaba lo siguiente: «Le pertenecen por adjudicación en la escritura de liquidación de sociedad conyugal, formalizada en escritura otorgada en Madrid, el día 25 de Enero de 1984, ante el Notario Don José Manuel Gonzalo de Liria y Azcoiti, según manifiesta», exponiendo también que las parcelas eran colindantes y que «autoriza el adosamiento de construcciones a lindero común de las fincas descritas, tanto por el actual como por los sucesivos propietarios puedan adosarse (...)».

En el Registro de la Propiedad de Madrid número 12, las fincas registrales constaban con las siguientes titularidades: la 1.539, a nombre de doña K. Y. B. por compraventa inscrita en el año 2021; la 1.540, a nombre de don E. Z. F. por título de herencia desde el año 2020; la 1.541, a nombre de don J. F. Z. F. por título de herencia del año 2020, y la 1.542, a nombre de doña N. Z. F. por título de herencia desde el año 2020.

II

Presentada el día 8 de febrero de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento calificado: Acta autorizada por el Notario de Coslada don Fernando Rodríguez Prieto, el 13 de mayo de 2016, número de protocolo 679/2016.

De acuerdo con el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, le comunico lo siguiente:

#### Hechos:

Con fecha 8 de febrero de 2024, Don J. M. C. O., presentó el citado documento a las 12:59, con número de entrada 478/2024, motivando el asiento 1837 del Diario 94.

Se trata de un Acta de autorización de adosamiento de construcciones sobre las fincas números 1.539 -CRU 28098000011030-, 1.540 -cru 28098000011047-, 1.541 -cru 28098000011054- y 1.542 -CRU 28098000370465- de la demarcación de este Registro.

Se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

- Don E. Z. C., no es titular de ningún derecho sobre las citadas fincas, por lo que no puede autorizar el adosamiento de construcciones a lindero común de las mismas interesado en el documento calificado.
- La autorización del adosamiento de construcciones a lindero común de las fincas relacionadas solicitado en el documento calificado, no tiene acceso al Registro de la Propiedad -artículo 2 apartado segundo de la Ley Hipotecaria-. “En los Registros se inscribirán: Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.”.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Concepción López-Jurado Romero de la Cruz Registrador de Registro de la Propiedad de Madrid número 12 el día veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. Z. F. interpuso recurso el día 9 de abril de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. (...)

Tercero. La suspensión de la inscripción solicitada la basan en los siguientes defectos:

1) “Don E. Z. C. no es titular de ningún derecho sobre las citadas fincas, por lo que no puede autorizar el adosamiento de construcciones a lindero común de las mismas interesado en el documento calificado”.

Esta parte muestra su desacuerdo con la presente alegación, pues D. E. Z. C., con dni n.º (...), en el momento de otorgar el acta de adosamiento de construcciones, de la que se pretende su inscripción, era el único y legal propietario, perteneciéndole, como se dice en la escritura por adjudicación en la escritura de liquidación de sociedad conyugal, formalizada en escritura otorgada el 25/01/1984 ante el Notario D. José Manuel Gonzalo de Liria y Arcoiti.

Precisamente su título de propiedad le autoriza para disponer como guste de las fincas, es por ello que ante la previsión de realizar construcciones en las cuatro fincas resultantes otorga la escritura de 13/05/2016 para “autorizar el adosamiento de construcciones a lindero común de las fincas descritas, tanto para el actual como por los sucesivos propietarios puedan adosarse...”

Como se muestra en la escritura y así se reconoce por el propio Registro de la Propiedad n.º 12 de Madrid se habla de cuatro fincas, aunque en catastro en ese momento se englobasen en una sola, bajo una única referencia catastral.

2) “La autorización del adosamiento de construcciones a lindero común de las fincas relacionadas solicitado en el documento calificado, no tiene acceso al Registro de la Propiedad, art. 2, apartado segundo de la Ley Hipotecaria...”

El propio art. 2.2.º LH dispone que “en el Registro se inscribirán otros cualesquiera reales...”

A este respecto diremos que un derecho real, conforme al art. 348 Cc, sería el derecho de propiedad, que vendría a ser el derecho de carácter patrimonial que permite a su titular, dueño de un bien, disponer y disfrutar de él sin más limitaciones que las que marca la ley.

Pues bien, D. E. Z. C. propietario de las fincas sobre las que otorgó adosamiento para construcciones futuras tanto por él como por terceros, lo hizo precisamente por el derecho de propiedad que ostentaba sobre las fincas. En todo momento manifiesta en la

escritura que autoriza el adosamiento de construcciones, pero siempre dentro de la normativa existente, no pudiendo irse contra misma.

A la vista de lo manifestado D. E. Z. C. era propietario de las fincas cuando otorga la escritura de la que se pretende su inscripción, como tal quiere autorizar el adosamiento de construcciones que él pretendía llevar a cabo en las fincas resultantes, pero estableciendo que aquellas deberían ser acordes con la normativa existente en el momento de llevarse a cabo. Siendo precisamente en base al derecho real que ostentaba D. E. Z. C. sobre las fincas por el que otorgar el acta de adosamiento esta parte cree que es perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad.»

#### IV

Mediante escrito, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 32, 38 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 47 y 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 septiembre 1989, 21 de junio de 1999, 23 de enero y 16 de noviembre de 2004, 18 de julio de 2005, 9 de febrero de 2007, 12 de noviembre de 2010, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014, 12 de febrero, 8 de marzo, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 y 7 de septiembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de septiembre y 18 de diciembre de 2020, 1 de julio y 17 de noviembre de 2021, 18 de abril de 2022 y 10 de enero y 23 de febrero de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta de adosamiento de construcciones en la que concurren las circunstancias siguientes: el acta es de fecha 13 de mayo de 2016. El otorgante expone que es dueño de cuatro parcelas que describe, y para las cuales como título común expresa el siguiente: «Le pertenecen por adjudicación en la escritura de liquidación de sociedad conyugal, formalizada en escritura otorgada en Madrid, el día 25 de Enero de 1984, ante el Notario Don José Manuel Gonzalo de Liria y Azcoiti, según manifiesta»; expone también que las parcelas son colindantes y que «autoriza el adosamiento de construcciones a lindero común de las fincas descritas, tanto por el actual como por los sucesivos propietarios puedan adosarse (...)». En el Registro las fincas registrales constan con las siguientes titularidades: la 1.539, a nombre de doña K. Y. B. por compraventa inscrita en el año 2021; la 1.540, a nombre del mismo recurrente por título de herencia desde el año 2020; la 1.541, a nombre de don J. F. Z. F. por título de herencia del año 2020, y la 1.542, a nombre de doña N. Z. F. por título de herencia desde el año 2020.

La registradora señala dos defectos: que el otorgante no es titular de ningún derecho sobre las fincas, por lo que no puede autorizar el adosamiento de construcciones a lindero común de las mismas, y que la autorización del adosamiento de construcciones a lindero común de las fincas solicitado en el documento, no tiene acceso al Registro de la Propiedad.

El recurrente alega lo siguiente: que, en el momento de otorgar el acta de adosamiento de construcciones, de la que se pretende su inscripción, era el único y legal propietario; que se trata de un derecho de propiedad, que es el derecho de carácter patrimonial que permite a su titular, dueño de un bien, disponer y disfrutar de él sin más limitaciones que las que marca la Ley.

2. Respecto del primero de los defectos, a la vista del historial registral, es indudable que, al tiempo de la presentación en el Registro del acta de adosamiento, el recurrente no tiene titularidad registral de todas las parcelas que se adosan.

El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, según el cual «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real»; y, según el segundo párrafo del mismo artículo, «si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Por otra parte, el artículo 1473 del Código Civil determina que en caso de que un mismo inmueble se hubiera vendido a diferentes compradores la propiedad, pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Estos principios están íntimamente relacionados (véase por todas, la Resolución de 7 de septiembre de 2017) con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

3. Las consecuencias del principio de prioridad son múltiples: así, en relación con el orden de despacho de los títulos, debe hacerse como regla general, por su orden de presentación; en cuanto al rango de los derechos inscritos en caso de ejecución lo determina la presentación en el Registro, salvo que se haya interpuesto tempestivamente la correspondiente tercería de dominio o de mejor derecho (cfr. artículos 24 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario) y también en relación con el modo de proceder respecto de los títulos anteriores presentados con posterioridad, pues no sólo ocurre que gana prioridad el título primeramente presentado, sino que ello determina el cierre registral a los títulos anteriores incompatibles presentados posteriormente.

En el Derecho español, no sólo gana prioridad el título que primero accede al Registro, sino que, además, impide que otro título incompatible se inscriba, aunque sea de fecha anterior, por lo que el Registro sólo publica una transmisión. El derecho que primero se inscribe goza de eficacia plena erga omnes mientras no sea declarada judicialmente su nulidad y se ordene la cancelación del asiento (artículo 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

4. El cierre registral puede ser de dos tipos: a) definitivo, cuando el primer título ha obtenido el asiento definitivo que pretendía, que normalmente será el asiento de inscripción -artículo 17, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria-, produciéndose desde ese momento todos los efectos derivados de la inscripción, y b) provisional, cuando el título que accede en primer lugar al Registro está simplemente presentado -artículo 17, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria-. El cierre en este caso se produce durante la vigencia del asiento de presentación y de sus prórrogas. Si hay un título presentado el posterior no puede acceder al Registro antes. En tanto no haya finalizado el procedimiento registral del título anteriormente presentado por caducidad del asiento de presentación, desistimiento o despacho previa calificación, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título.

5. De lo expuesto se deduce la importancia decisiva y esencial que a efectos de prioridad tiene la presentación de los documentos en el Libro Diario, ya que el momento

de recepción del documento en el Registro determina con carácter general la preferencia a la inscripción o fecha de prioridad.

Conforme al artículo 24 de la Ley Hipotecaria se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma. Y por eso el artículo 25 de la Ley Hipotecaria establece que, para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

6. Entre los efectos del principio de prioridad -como se ha visto- está el de imponer a los registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por el riguroso orden de su presentación en el Diario.

La regla tiene las excepciones lógicas que permiten la alteración de este orden, como el caso de que el título posterior confirme el primero presentado o el caso en que el título posterior sea previo para la inscripción del primero. También las Resoluciones de 12 de noviembre de 2010 y 8 de marzo de 2016 pusieron de manifiesto que el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado.

En el presente supuesto, nada de esto se ha producido, ya que, sin perjuicio de que el recurrente hubiera sido titular registral al tiempo de otorgamiento del acta, lo cierto es que al tiempo de la presentación en el Registro no lo era, y, por tanto, no cabe más que confirmar el defecto señalado.

7. En relación con el segundo defecto, según el cual la autorización del adosamiento de construcciones solicitado en el documento no tiene acceso al Registro de la Propiedad, el artículo 2 de la Ley Hipotecaria establece en su segundo apartado lo siguiente: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: (...) Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales».

Aunque se podría haber constituido un derecho real de servidumbre, lo cierto es que lo que se ha formalizado son meras autorizaciones para un adosamiento que no tienen acceso al Registro, dado que no constituyen, reconocen, transmiten, modifican o extinguen derechos reales de los mencionados en el citado precepto. En consecuencia, no puede más que confirmarse el defecto señalado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 27 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.