

# Renuncia a la propiedad horizontal y a la multipropiedad (resoluciones de 30 de agosto de 2013 y 21 de octubre de 2014)

*Abandonment of an individual unit  
in Horizontal Property and Timeshare  
(Resolutions August 30, 2013,  
and October 21, 2014)*

por

JUSTO GÓMEZ DÍEZ  
Profesor Titular interino de Derecho Civil  
Universidad Complutense de Madrid

**RESUMEN:** Frente a la doctrina de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de agosto de 2013 y 21 de octubre de 2014, deben inscribirse las renuncias de propiedad horizontal y de multipropiedad sin exigir el consentimiento de los otros propietarios del edificio o del apartamento. El destino del bien inmueble objeto de la renuncia es el Patrimonio del Estado, por aplicación del artículo 17 de la Ley 33/2003. La tesis que lo atribuye a los otros propietarios del edificio carece de apoyo normativo. Hay que insistir en que los pisos y locales son objeto de propiedad exclusiva. La objetivación de los turnos vacacionales apoya la misma solución en las situaciones de verdadera multipropiedad cuya subsistencia han respetado las disposiciones transitorias de las leyes de aprovechamiento por turnos de 1998 y 2012.

*ABSTRACT: In opposition to the Resolutions August 30, 2013, and October 21, 2014, the renunciation of an apartment in condominium or a timeshare must be registered without requiring the agreement of the other owners of the building or apartment. The waved rights belong to the State under Article 17 of the Act number 33 of 2003. To confer the ownership to the other owners of the building lacks legal support. Apartments are subject to individual property. Similar solution must be maintained with regard to the renunciation of a time period in cases of real right (ius in re) respected by the transitional provisions of the timeshare Acts of 1998 and 2012.*

**PALABRAS CLAVE:** Abandono. Propiedad horizontal. Aprovechamiento por turno. Multipropiedad. Comunidad. Servidumbre.

**KEY WORDS:** *Dereliction. Condominium. Timeshare. Servitude.*

**SUMARIO:** I. RENUNCIABILIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.—II. RENUNCIA Y «ACRECIEMIENTO»: 1. ACRECIMIENTO O TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE A LOS OTROS PROPIETARIOS. PROPIEDAD DE LOS PISOS Y COPROPIEDAD DEL EDIFICIO. 2. COPROPIEDAD DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y PROPIEDAD SEPARADA DE LOS PISOS Y LOCALES. 3. OBSERVACIONES SOBRE LA RENUNCIA LIBERATORIA (ARTS. 395, 544 Y 599 DEL CÓDIGO CIVIL).— III. INSCRIPCIÓN DE LA RENUNCIA.—IV. RENUNCIA Y PERJUICIO DE TERCEROS.—V. RENUNCIA A LA MULTIPROPIEDAD (RESOLUCIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014).—VI. CONCLUSIONES.—RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS—SENTENCIAS.—BIBLIOGRAFÍA.

## I. RENUNCIABILIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En la resolución de la Dirección General de los Registros de 30 de agosto de 2013 (*Boletín Oficial del Estado*, núm. 238, 4 de octubre de 2013), que ha sido objeto de críticas<sup>1</sup> —desconozco si fue impugnada en juicio y su suerte ulterior—, se ha dado una respuesta más que discutible a la cuestión de la *inscripción* de la renuncia a la propiedad horizontal. La resolución de 21 de octubre de 2014 (*Boletín Oficial del Estado*, 12 de noviembre de 2014) utiliza la misma argumentación en un caso de renuncia de derechos de multipropiedad (renuncia a la *propiedad* de un turno de uso).

En general no parece que se cuestione el principio de la renunciabilidad de la propiedad, sin perjuicio de su función social, deberes jurídico-administrativos, derechos de terceros y vinculaciones contractuales.

Se admite como tesis general que el propietario de un piso o local, así como el propietario de un turno o periodo vacacional, tiene la facultad de renunciar a su derecho, lo que sería «manifestación de la libertad del propietario» y «correlato del principio jurídico constitucional y civil a [sic] no quedar vinculado perpetuamente... *por las cargas de una administración cuya gestión [sic] no controla*» (resolución de 30 de agosto de 2013, F. D. 7; igual en la resolución de 21 de octubre de 2014, F. D. 7).

Sin embargo, se dificulta extraordinariamente la inscripción de la renuncia, de manera que prácticamente se hace imposible. Según la Dirección, la renuncia no puede inscribirse hasta que consientan todos los otros propietarios o judicialmente se declare válida.

Podría ser —aunque no me atrevería a asegurarlo— que en esta decisión de nuestra Dirección General hubiera pesado la lectura de la sentencia del Tribunal federal alemán de 14 de junio de 2007 (BGH, V ZB 18/07). Según esta sentencia, parece que debe tenerse en cuenta sobre todo que la regulación legal de la obligación de sostenimiento de gastos y cargas (§ 16 WEG) resultaría eludida si se admitiera la renuncia de un propietario a la propiedad de su vivienda, o de la parte del inmueble que le pertenezca, porque en el caso de separarse un propietario de la comunidad de esa manera, los demás propietarios tendrían que soportar una mayor participación en los gastos de mantenimiento y administración, y aun en las cargas, del inmueble. Esta sentencia sostiene que es aplicable esencialmente la misma doctrina que a la renuncia de una cuota parte de copropiedad, para la que el BGB no contempla el acrecimiento y cuya nulidad ha acabado sosteniendo el BGH<sup>2</sup>. Puesto que a una cuota parte de la copropiedad de un terreno no se puede renunciar, y la propiedad de la vivienda se basa en la participación del propietario en la copropiedad del suelo, tampoco a ella ha de poderse renunciar. De la propiedad horizontal solamente se podría salir mediante la transferencia del derecho, puesto que ni se puede exigir la división ni se admite la renuncia.

Ahora bien, en el derecho alemán en caso de *Herrenlosigkeit* el respectivo territorio (*Land*) no adquiere automáticamente el inmueble, sino que tiene un derecho a ocuparlo. Por esta razón, la renuncia podría causar que la cuota de cargas y gastos de un piso sin dueño tuvieran que afrontarla los otros propietarios del edificio, si el *Land* renunciara a su derecho de apropiación. Esta situación no se puede dar en el derecho español, porque los bienes inmuebles sin dueño se atribuyen automáticamente al Estado.

A mi juicio, contra lo que dice la resolución de 30 de agosto de 2013, en el vigente derecho español se debe sostener que la renuncia produce la adquisición del inmueble por la Administración General del Estado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 33/2003, y que debe ser inscrita inmediatamente, a instancia del titular registral renunciante. La inscripción de la renuncia, que no es constitutiva, publica la extinción de la propiedad, de la que,

para cualquiera que consulte el Registro, se deduce directamente la titularidad del Estado —supuesto que la renuncia sea válida— sin necesidad de que se inscriba especialmente su adquisición.

Examinaré los argumentos esgrimidos en las dos resoluciones referidas. Conviene no obstante advertir en cuanto a la resolución de 30 de agosto de 2013 que la nota de calificación sugiere que acaso la renuncia se debiera a la real inexistencia de la finca registral (Hechos, II).

## II. RENUNCIA Y «ACRECIIMIENTO»

### 1. ACRECIIMIENTO O TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE A LOS OTROS PROPIETARIOS. PROPIEDAD DE LOS PISOS Y COPROPIEDAD DEL EDIFICIO

Según la Dirección, la renuncia a la propiedad horizontal de un piso o local provoca una especie de *acrecimiento*.

«Deviene forzoso... que, en caso de renuncia de uno de los dueños, el dominio del piso «pase a los demás dueños» y les «acrezca» ya que, «en cuanto titulares del dominio del edificio en su conjunto, sufren en él la comprensión del dominio de cada piso o local, dominio que opera sobre el edificio en su conjunto como un derecho real limitativo». Lo que impone... que, *cualquiera que sea el mecanismo por el que se produzca*, el elemento renunciado pase, por razón de la renuncia del condueño o partícipe, a todos los demás en proporción a sus cuotas... [P]roducida la renuncia y calificada positivamente su legalidad, debería procederse a inscribir el elemento independiente sobre la que recayó, en la forma prevenida en el artículo 4.2, pr., de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, a nombre de todos los propietarios del inmueble en proindiviso ordinario» (resolución de 30 de agosto de 2013, F. D. 8)<sup>3</sup>.

Es bastante extraño que el propietario de un piso sea a la vez propietario del piso y copropietario de todo el edificio en su conjunto, incluso de su propio piso, lo que significa que en cuanto a su piso es a la vez propietario y copropietario. Si su derecho es de propiedad —como se reconoce— parece paradójico y una duplicación innecesaria que sea también copropietario de su piso. También es muy extraño que la propiedad se considere como un gravamen de la copropiedad. No sé si lo que no se atreve la Dirección a decir es que sobre el edificio existe alguna forma de enfiteusis, lo que desde luego no es el sistema de la Ley de propiedad horizontal.

La argumentación de la Dirección no es coherente lógicamente. El efecto que se supone que produce la renuncia es la transferencia de la propiedad del

local a los otros propietarios del edificio, *pro indiviso* y en proporción a sus respectivas cuotas de participación. La causa por la que se produce este efecto es, según se dice, que los propietarios de pisos son, a la vez, copropietarios de todo el edificio, incluso de los pisos y locales. Sobre cada uno de ellos coexisten —se entiende— una propiedad exclusiva y la copropiedad del entero edificio. La propiedad de cada piso limita, a la manera de un derecho real en cosa ajena, la copropiedad del edificio.

Sin embargo, una cosa es que, simplemente, se extinga el derecho de propiedad renunciado (efecto extintivo de la renuncia), y subsista la copropiedad sobre el edificio, libre ahora sobre el piso objeto de la renuncia del gravamen de la propiedad exclusiva renunciada, y otra diferente que la propiedad exclusiva se transfiera a los propietarios de los otros pisos (descomponiéndose en tantos derechos de propiedad parcial como propietarios), que es lo que se dice que se produce. Este efecto *no puede resultar de la mera concurrencia de la postulada copropiedad y la extinción de la propiedad exclusiva*. Si hay una copropiedad sobre todo el edificio y una propiedad sobre cada piso, y se renuncia a un piso, la consecuencia lógica es que la copropiedad queda libre, respecto de ese piso, del gravamen de la propiedad renunciada, a la vez que el número de copropietarios se reduce y *las cuotas se incrementan proporcionalmente*. No es esto lo que se defiende, sino que la propiedad del piso «pasa» a los otros propietarios, sin alteración de las cuotas. De esta manera, los propietarios no tienen el piso por su supuesto derecho de propiedad plúrima total del edificio, sino por un derecho de propiedad de una parte alícuota del piso.

Por lo tanto, lo que en realidad se afirma es una regla por la que, al renunciar un propietario a su piso (supuesto), se trasfiere la propiedad a los demás propietarios de pisos del edificio, a proporción de sus cuotas (consecuencia). La renuncia extingue el derecho y la ley atribuye la cosa a los otros propietarios. Sería una atribución *ex lege* de la propiedad a los propietarios de los otros pisos, una especie de accesión, pero ni la ley *lo dispone* ni se deduce lógicamente de la copropiedad del edificio.

Probablemente, para sostener coherentemente un resultado como el que se pretende, lo que habría que suponer es que los propietarios de los pisos son en realidad condueños *directos* de cada piso y dueños *útiles* de uno de ellos, lo que permitiría decir que, si se renuncia al dominio útil de un piso, subsiste el dominio directo liberado del útil. Pero, por supuesto, esto —que a su vez crearía otros problemas— no es lo que regula la Ley de propiedad horizontal.

## 2. COPROPIEDAD DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y PROPIEDAD SEPARADA DE LOS PISOS Y LOCALES

En realidad, la afirmada copropiedad de todo el edificio o de los pisos y locales no es una construcción de la ley, sino algo que se postula arbitrariamente.

te. No existe —se dice— una copropiedad *ordinaria* sobre el edificio, pero *en alguna medida* (resolución de 30 de agosto de 2013, F. D. 4), los propietarios de los pisos son copropietarios del edificio, incluso de los pisos.

Esto no se puede aceptar. No es la concepción de la Ley. Sobre el edificio en su conjunto no existe copropiedad de ninguna especie, ni ordinaria ni especial. La copropiedad existe *sobre los elementos comunes*. Una cosa es que en el régimen de propiedad horizontal existan aspectos comunitarios (comunidad accesoria, limitaciones de la propiedad), y otra que los titulares sean copropietarios de los pisos. Se podrá sostener la conveniencia de que el piso pase a los otros propietarios, pero no se puede decir que este efecto se produce porque existe una copropiedad sobre todo el edificio. Dicho de otra manera, se podrá decir que la inexistencia de tal copropiedad no obsta a que el piso deba pasar a los otros propietarios del edificio, por razones de vecindad, de intereses comunes, etc., pero no porque el piso sea común.

Se dice que sobre el edificio existe una «conjunción» de derechos (resolución de 30 de agosto de 2013, F. D. 4): un conjunto, un cúmulo de derechos subjetivos, pero la coexistencia de derechos sobre distintas partes del edificio susceptibles de aprovechamiento independiente, no implica *copropiedad*. La Ley de propiedad horizontal no habla de copropiedad del edificio, sino de propiedad de los pisos y copropiedad de los elementos, pertenencias y servicios comunes. Sobre los pisos hay «derechos singulares y exclusivos» (art. 3 LPH). El edificio *está dividido*. No cabe acción de división sobre el edificio (art. 4), lo que, respecto de los pisos y locales, se debe simplemente a que no están en comunidad.

Tampoco hay retracto de comuneros al vender un piso, porque no hay comunidad sobre los pisos. Para que el retracto existiera entre los propietarios de los distintos pisos haría falta una norma especial, como la que había en la ley de 1939 y no se recogió en la de 1960.

Para apoyar la idea de la copropiedad del edificio —y de cada piso o local— se dice que la existencia de pisos o locales como unidades reales, dentro del edificio, no excluye que este sea un objeto unitario de derechos. Sin embargo, las concepciones del tráfico y la construcción de la ley indican que los objetos de derechos son los pisos y locales, llevando consigo la participación en los elementos comunes. No parece necesario transcribir los párrafos de la Exposición de motivos de la Ley de 1960 en los que precisamente se afirma «la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes».

El razonamiento de la Dirección parece atender, más que a las relaciones entre las normas, o al acierto de las soluciones prácticas, a unos preconceptos que se construyen al margen de ellas. Las que se citan no apoyan la deducción que se persigue<sup>4</sup>. Que el suelo, si el edificio se destruye, quede en comunidad, no implica que exista una comunidad sobre el edificio en su conjunto. Mientras el edificio existe, no hay comunidad sobre el edificio, sino propiedad de cada

piso y copropiedad de los elementos comunes. La situación que se produce con la renuncia a un piso es diferente de la que crea la renuncia a una parte alícuota de un edificio. No es lo mismo acrecentar la cuota que se tenía que adquirir *otro objeto*.

No hay norma que fundamente la idea de que la extinción de la propiedad de un piso por efecto de la renuncia del propietario, produce la consecuencia de que esa propiedad se adquiera *pro indiviso* por los otros propietarios de pisos del edificio. En cambio, el artículo 17 de la Ley 33/2003 dispone clara e inequívocamente que, cuando un bien inmueble carece de dueño, que es el resultado que produce la renuncia a un derecho singular y exclusivo de propiedad, ese bien se atribuye por ministerio de la ley, es decir, automática e inmediatamente, a la Administración General del Estado<sup>5</sup>. En todo caso, lo que habría que justificar es que, desde la perspectiva de la función normativa de la atribución de los inmuebles vacantes al Estado, resulta inadecuada la de los bienes en propiedad horizontal y es preferible que pasen a los otros propietarios del edificio<sup>6</sup>.

### 3. OBSERVACIONES SOBRE LA RENUNCIA LIBERATORIA (ARTS. 395, 544 Y 599 DEL CÓDIGO CIVIL)

En materia de comunidad de bienes, el artículo 395 del Código Civil, aun no estableciéndolo directamente, supone lógicamente, con certeza, un *acrecimiento* (porque si el renunciante se libera de unas deudas esto solo se justifica porque su parte se ofrece a los otros)<sup>7</sup>. Sin embargo, esta norma presupone una situación de comunidad, que no existe sobre los pisos y locales en propiedad horizontal, sino solo sobre los elementos comunes.

El artículo 395 no contempla simplemente una renuncia a la cuota-parte, sino una renuncia liberatoria. En caso de necesidad de un gasto para la conservación de una cosa común, cada comunero tiene un derecho individual para crear una obligación por la que todos los partícipes deban contribuir proporcionalmente a realizar ese gasto. Esta posibilidad se contrapesa con la que se les confiere, también a cada uno, de renunciar a su parte para liberarse de la obligación. De esa manera, el que quiere conservar aun gastando puede exigir la contribución, pero el que prefiere no conservar a gastar puede liberarse de gastar mediante la renuncia a su parte de la cosa común<sup>8</sup>.

En general hay que distinguir las cargas genéricas que impone la propiedad (o la copropiedad) y las deudas concretas ya nacidas a cargo del titular. El artículo 395 del Código Civil permite al comunero liberarse de deudas ya existentes (gastos ya necesarios y que ya han sido exigidos por cualquiera de los comuneros a los demás). Para los gastos aún no exigidos carece de sentido decir que solo cabe liberarse mediante la renuncia. El que transmita su parte se liberará de las cargas, pero seguirá soportando las deudas que ya tenga.

Un mecanismo semejante se acogió en los artículos 544 y 599 del propio Código Civil.

La renuncia a una parte alícuota de una cosa común plantea ciertamente una grave cuestión. Si en la posición del renunciante no se coloca un nuevo titular, los que sigan siendo copropietarios tendrán que gastar en mayor medida, incluso si sus cuotas no se incrementaran. Puede ser que la contribución a ciertas cargas no tenga que aumentar, si las cuotas no se modifican, pero por lo menos la contribución a los gastos del mantenimiento y conservación del objeto común habrá de ser mayor.

El artículo 395 del Código Civil español admite que el comunero puede renunciar para liberarse de una obligación de contribución a gastos que ya existe, ya se ha exigido y ya es cuantificable, pero esto no quiere decir que por ese medio tenga derecho a liberarse de todas las cargas de la cosa común. Por lo que parece, se piensa que el acrecimiento que sin duda implica el derecho a liberarse mediante la renuncia, puede ser rechazado, con lo que en el fondo la regulación no sería tan diferente de la que ofrece el derecho alemán. En este no se puede renunciar; en el nuestro, la renuncia queda nula si todos los otros partícipes rechazan el acrecimiento (si ninguno de los demás la acepta). El problema de esta facultad de rechazar el acrecimiento es que podría provocar incertidumbre sobre la titularidad, al no existir un plazo para su inscripción.

El artículo 395 del Código Civil no se aplica actualmente a la propiedad horizontal. Desde la Ley de 1960 el componente comunitario de las situaciones de propiedad horizontal no se regula ya por las normas de la comunidad de bienes (título III del Libro II del Código Civil), sino por disposiciones especiales (art. 1 LPH). La propiedad de casas por pisos o propiedad horizontal se rige actualmente por la ley especial sobre propiedad horizontal, lo que implica excluir la aplicación de las normas del Código Civil, por lo menos en principio. «Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados» (art. 396, apartado cuarto). Es una forma de propiedad, no de comunidad, aunque lleva consigo una comunidad. La comunidad que lleva consigo, no se rige por las normas del título III del Libro II del Código Civil, sino por unas disposiciones especiales. Habiendo disposiciones especiales, aunque hay comunidad, no entran en juego las normas generales de esta, que se han dictado para cuando no hay contrato entre los comuneros ni tampoco disposiciones especiales (cfr. art. 392).

De esta manera, no solo la acción de división (art. 4 LPH, coincidente con el art. 401 del Código Civil), sino también la renuncia liberatoria a los elementos comunes está excluida del régimen de propiedad horizontal.

Es más, el artículo 9.2 de la Ley sobre propiedad horizontal dice que *la no utilización de un servicio no exime de las obligaciones correspondientes*. Esto no solo se ha de entender para los gastos ya causados y exigidos, de los que el propietario no puede liberarse renunciando a los correspondientes elementos

comunes como una mera consecuencia de que su situación no se regula por las normas de la comunidad. Ha de entenderse en el sentido de que el propietario de un piso no puede exonerarse de la carga de contribuir a los gastos de mantenimiento y conservación de los servicios y elementos comunes. La renuncia a los elementos comunes, aunque se deje efectivamente de utilizarlos, no permite ni dejar de pagar una deuda ya nacida, ni exonerarse de la carga de los gastos para el futuro.

Otra cosa diferente es que pueda liberarse de las cargas de la propiedad horizontal mediante la renuncia al propio piso o local, porque la renuncia es una facultad general de todo propietario y, si se desprende de la propiedad, debe quedar liberado de las cargas de la misma, sin perjuicio de su responsabilidad por las deudas ya nacidas.

Esto no era así conforme al Código Civil (1888-1889). El título III contenía algunas normas sobre los casos en que la propiedad de los pisos de un edificio pertenece a distintos propietarios (arts. 396, 401 y 398, ap. cuarto)<sup>9</sup>. La propiedad de casas de pisos no estaba regulada por disposiciones especiales, en el sentido del artículo 392, y en principio las normas de la comunidad, con excepción de las relativas a la acción de división, se aplicaban a la existente entre los propietarios de los distintos pisos *sobre los elementos comunes del edificio*. El artículo 395, que se refiere según su tenor literal a toda clase de cosas comunes, comprendía también las cosas comunes de los edificios de pisos. No cabe dudar de que la renuncia liberatoria se admitía también para las cosas que por su división dejarían de servir para el uso a que se destinan (art. 401), porque se admitía explícitamente para el caso análogo de haberse hecho objeto, no de copropiedad, sino de servidumbre (art. 544).

Sin embargo, existía sin duda un límite muy importante en los artículos 575 y 576. Lo que en ellos se dice para la pared medianera era igualmente aplicable a los muros maestros, cimentaciones, tejados y, en general, elementos estructurales de un edificio que puede decirse que sostienen cada uno de los pisos. Por lo tanto, no era posible renunciar a tales elementos para dispensarse de contribuir a los gastos de las obras que en ellos fueran necesarias. Por el contrario, esa renuncia liberatoria podía admitirse —antes de la Ley de 1960— al amparo del artículo 395 para elementos que el propietario pudiera objetivamente dejar de utilizar y *que efectivamente dejara de utilizar*. Para los elementos esencialmente comunes, todavía cabía preguntarse si era posible la renuncia *al propio piso o parte de piso*, puesto que, mediante el abandono de la propia parte del edificio, la pared o en general cualquier elemento esencial sigue sosteniendo el piso o local

pero ya no es del renunciante («edificio suyo»). El carácter limitativo de estos dos artículos parece que lo excluía. Si aún no ha construido su edificio, puede liberarse renunciando al derecho de apoyarlo en la pared; si ya lo ha construido, solo puede liberarse derribando su edificio sin causar daño —prestando la caución correspondiente—, lo que, no siendo pared medianera, sino maestra, cimientos, tejados, etc., no sería posible. Por lo tanto, mediante tal renuncia o abandono del piso o parte de piso podía liberarse de la carga de contribuir a gastos futuros, pero no de los que ya se le hubieran exigido.

La orientación general de la Ley de propiedad horizontal en cuanto a la contribución a los gastos de mantenimiento y conservación de los elementos comunes, no favorece la posibilidad de una renuncia liberatoria. El artículo 3.º dispone que la transmisión del disfrute —de un piso o local— no afecta a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad. Se transmite el disfrute, v. gr., cuando el piso o local es objeto de arrendamiento o cuando se dona o lega su usufructo. Las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal no sufren modificación. El obligado sigue siendo el propietario. Esta norma no se refiere a la transmisión de la propiedad, sino a la transmisión del disfrute, pero presupone que —como en la comunidad de bienes— la transmisión de la propiedad transfiere la carga de contribuir a los gastos —las obligaciones futuras— pero no las obligaciones ya nacidas cuando el bien se transfiere. En esto no parece haber ninguna diferencia. Las obligaciones nacidas tienen ya su sujeto deudor, que sigue siéndolo con independencia de las vicisitudes de la propiedad. Las no nacidas corresponderán a quien sea el deudor del inmueble en el momento del nacimiento de cada una de ellas. El artículo 9.º se aparta más de la regulación legal de la comunidad: la no utilización de un servicio no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes. Esta norma significa que la renuncia a un (elemento o) servicio común no libera de las obligaciones, ni aunque efectivamente el propietario renunciante dejara de utilizarlo. Las mismas razones que aconsejaron sustituir el sistema de administración por mayoría de intereses del artículo 398, parece que deben llevar a considerar inadecuado el abandono traslativo liberatorio del artículo 599 en la típica propiedad horizontal multitudinaria a la que la Ley de 1960 vino ya a referirse.

En el régimen de la Ley sobre propiedad horizontal, la renuncia liberatoria a los elementos comunes no está permitida. Obviamente no se puede renunciar a los muros, cimientos, cubiertas, etc. No se puede admitir la eficacia de una renuncia si el renunciante, objetivamente, sigue utilizando la cosa renunciada. Se dice que estos elementos estructurales son esencialmente comunes. Parece que en esta hipótesis sí se puede decir que la renuncia sería de mala fe. El artículo 577 parece que recoge este criterio. El que tiene apoyada su construcción en la pared medianera no puede exonerarse de contribuir a los gastos de las

reparaciones mediante la renuncia al muro, a no ser que derribe su edificio, lo que tampoco es lo mismo que renunciar al predio. Renunciando al predio no se libera de la obligación porque el edificio sigue pesando sobre el muro, aunque ahora no tenga dueño o tenga otro dueño. Análogamente diríamos que el dueño de la buhardilla o del local no puede eximirse renunciando a los muros o a los tejados. La renuncia sí exonera de la carga genérica, o sea, de las obligaciones que aún no ha nacido y que ya no pueden nacer a su cargo porque él ya no es el dueño. La cuestión puede plantearse respecto de elementos que objetivamente pueda dejar de usar, como un patio o un ascensor. Por eso el artículo 9.2 de la Ley de propiedad horizontal habla de los servicios. Ni siquiera mediante una renuncia a utilizar servicios, que objetivamente se pueden dejar de utilizar, cabe exonerarse de los gastos. Otra cuestión es que la renuncia dificulte el uso normal de la parte privativa.

No obstante la cuestión se plantea a veces respecto de elementos como la escalera o el ascensor, si no se utilizan o no se necesitan. Cabría pensar en el supuesto en que los propietarios hayan excluido la gestión orgánica, que implica también la recaudación periódica anticipada de los gastos previsibles (art. 13.8 LPH).

Lógicamente la resolución de 30 de agosto de 2013 no cita el artículo 599 del Código Civil. Esta norma —que es actualmente apenas una sombra del pasado— se refiere a un supuesto muy especial. Trata de una servidumbre en la que el dueño del predio sirviente se ha obligado a costear las obras de conservación.

En el caso de la resolución de 30 de agosto de 2013, no hubo un abandono a favor de los otros propietarios del edificio, sino una renuncia «pura y simple» o «abdicativa». El artículo 599 no dice que, si el dueño del predio sirviente lo abandona, adquiera la propiedad el del dominante, sino que, bajo ciertas condiciones, el dueño del predio sirviente se puede liberar abandonándolo al dueño del dominante<sup>10</sup>. No obstante, no parece del todo impertinente alguna reflexión.

Entre propiedad horizontal y servidumbre siempre se ha visto una cierta analogía. El artículo 664 del Código Civil francés estaba en el título de las servidumbres, como asimismo todavía el artículo 521 del proyecto español de 1851. Se solía hablar de servidumbre recíproca y de servidumbre de indivisión.

La separación de la propiedad de los distintos pisos y locales de un edificio puede construirse con una pluralidad de servidumbres a cuyo amparo los propietarios se sirvan o puedan hacer uso de los elementos «comunes». La propiedad de las partes independientemente utilizables puede participar en el uso y en el mantenimiento de los elementos «comunes» (cimientos, muros, tejado, patio, portal, vestíbulo, escalera...) por derecho de propiedad o por derecho de servidumbre.

Por ejemplo, el propietario de un edificio de varios pisos vende una buhardilla o un local de la planta baja estableciendo servidumbre

sobre los muros, cimientos, tejados, portal, escaleras, etc., con lo que sigue siendo propietario exclusivo del solar y de todo el edificio, con la excepción del piso o local enajenado. El dueño de este piso o local no hace uso de los elementos comunes como (co)propietario, sino como dueño de una servidumbre.

En esta hipótesis, la propia estructura de la servidumbre lleva en sí la imposibilidad de exigir una división de los elementos de utilidad común. La servidumbre es indivisible y los elementos de uso compartido no son objeto de copropiedad. El artículo 544 —a semejanza del artículo 395— faculta a cualquiera de los interesados para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación y a la vez permite una renuncia liberatoria, con la que el renunciante se exime de tales obligaciones.

El mismo edificio puede organizarse de manera muy semejante con comunidad o con servidumbres. Esta relativa fungibilidad de comunidad y servidumbre apoya la idea de que una norma de la servidumbre podría ser aplicable a la propiedad horizontal. La diferencia más relevante parece hallarse en que solamente el dueño del predio sirviente es dueño del suelo, lo que plantea el problema, si el edificio se destruye, del derecho que asista a los dueños de los predios dominantes para la reconstrucción del edificio.

Cabe admitir que —al menos hasta la Ley de propiedad horizontal de 1960, que ordenó que se rigieran por ella «todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos» (disposición transitoria primera)— la propiedad de casas de pisos puede organizarse en régimen de servidumbre. Sin embargo no parece que se hubiera utilizado efectivamente esta técnica jurídica, por lo que dudo de que pueda haber entre nosotros situaciones así configuradas<sup>11</sup>.

El artículo 599 tan solo contempla un predio dominante y otro sirviente. No obstante, se puede pensar en una aplicación de la norma en casos de pluralidad de predios dominantes (pluralidad de servidumbres), como si el dueño de la casa enajena varias buhardillas o locales con la servidumbre de mantener la obra. En tal supuesto, el abandono habría de hacerse a favor de todos los otros propietarios, que adquirirían en común y proporcionalmente, y no provocaría una extinción de la servidumbre por consolidación al no darse una perfecta identidad de sujetos (cfr. art. 546.1.º del Código Civil). Se podría complicar aún más la situación si la parte común del edificio se dividiera luego por pisos manteniendo las servidumbres.

Si admitimos que en el artículo 599 puede haber también una pluralidad de predios dominantes, la situación que se contempla en esta norma sería parecida a la del artículo 544. Sin embargo, el artículo 599 requiere que *el dueño se haya obligado a costear las obras de conservación*<sup>12</sup>, lo que hace muy dudoso que pueda aplicarse cuando las servidumbres se hayan constituido sin imponer esa

obligación al dueño del predio sirviente, que por el contrario sería la situación que se contempla en el artículo 544.

El artículo 544 habla de una renuncia a los elementos comunes, no al propio predio, lo que tan solo se contempla en el artículo 599 para el caso de una servidumbre en la que el dueño del predio sirviente se haya obligado a costear por sí solo la totalidad de los gastos. Conforme al artículo 544, al igual que en el 395, el dueño de un piso o parte de piso que fuera predio dominante, podía liberarse de los gastos de los elementos comunes mediante la renuncia a los mismos, siempre que esta renuncia fuera admisible conforme a los artículos 575 y 576; no siéndolo, le cabía renunciar al piso o parte de piso (al propio predio dominante), pero no le servía esta renuncia para liberarse de deudas ya nacidas.

La norma del artículo 599 tiene una *ratio* específica, fundada en la cláusula especial por la que el constituyente de la servidumbre se obliga a costear por sí solo las obras. Hay que tener en cuenta que el dueño del predio dominante pierde su derecho a la servidumbre (a que mantenga y gaste el otro) y recibe (si quiere) la propiedad *de otra cosa, no una mayor participación en el objeto para cuya conservación está dispuesto a gastar*. La norma revela la excepcionalidad de una liberación que se apoya en el ofrecimiento de una transferencia de un objeto distinto. Que se le imponga la extinción de la obligación, y tener que soportar todo el gasto, mediante el ofrecimiento del otro predio, tan solo se explica porque el dueño de este (o su causante) asumió voluntariamente la carga especial (servidumbre positiva) de mantener la construcción en estado de poderse usar para apoyar en ella el edificio dominante.

El obstáculo no se supera con la idea de que la copropiedad de los elementos comunes envuelve una servidumbre recíproca<sup>13</sup>. Cada uno de los pisos sería predio dominante y predio sirviente respecto de los demás, pero no se daría el supuesto del artículo 599. No habría un predio sirviente gravado con los gastos, sino una carga de conservación distribuida entre todos los predios en cuanto dominantes.

El artículo 599 —al igual que el artículo 395 y el artículo 544— concede un derecho a liberarse *de una obligación*. Para liberarse de la sujeción genérica a las obligaciones y responsabilidades que pueda generar la propiedad, no hace falta una norma especial. El propietario puede abandonar y, al dejar de ser propietario, las deudas que surjan en el futuro ya no recaerán sobre él. También puede pactar con los otros propietarios de la casa darles su piso o local en pago de la deuda. Para esto tampoco hace falta una norma especial. En el artículo 599 se trataría, por lo tanto, de una posibilidad especial, hasta cierto punto privilegiada, que consiste en poder eximirse de la obligación mediante el ofrecimiento del piso o local a los otros propietarios, *cuyo consentimiento no se requiere para que el deudor quede liberado*. Pueden repudiar la adquisición que se les ofrece, pero no pueden impedir la extinción de la deuda. Mientras que los artículos 395 y 544 hablan de eximirse de la obligación, liberarse de contribuir, el artículo 599

se refiere a una carga. La diferencia entre carga (arts. 599 y 575) y obligación (arts. 395 y 544) no parece relevante. El uso de la palabra carga se explica por la justificación de la renuncia liberatoria con el argumento de que la obligación no es de la persona sino una carga de la cosa.

### III. INSCRIPCIÓN DE LA RENUNCIA

En el caso de la resolución que comentamos, el registrador se atuvo al artículo 17 de la Ley 33/2003, pero se negó a practicar la inscripción, por entender que no se puede inscribir a favor de la Administración General del Estado mientras esta no lo pida, porque la regla general de nuestro sistema registral es que las inscripciones se practican en virtud de rogación de parte interesada (art. 6 LH). Si no se inscribe una adquisición no se puede inscribir la renuncia, porque no se puede dejar una finca inmatriculada sin titular registral: «implicaría... mantener dicho inmueble sin titularidad alguna, lo cual no es posible desde el punto de vista hipotecario...» (nota de calificación, resolución de 30 de agosto de 2013, Hechos, II). «[N]o es posible registralmente inscribir la simple renuncia si no es inscribiendo simultáneamente una nueva titularidad, pues sería contrario a la esencia de los principios registrales que una finca inmatriculada quedara sin titularidad» (segunda nota de calificación, *ibidem*).

Además, la inscripción de la adquisición no se puede instar mientras no se tramite el procedimiento administrativo de comprobación de la titularidad, se dicte la correspondiente resolución, que parece que sería el título inscribible, y se incluya la finca en el inventario general de bienes del Estado. Se entiende que de esta manera se protege a la comunidad de propietarios porque, hasta el cumplimiento de esos requisitos, no se derivan de la propiedad las obligaciones *propter rem* y por lo tanto en el tiempo intermedio la comunidad no puede reclamar al Estado su parte de los gastos generales (arg. art. 17.2 Ley 33/2003).

Debe observarse que este argumento tan solo es coherente si se niega no solo la inscribibilidad de la renuncia, sino su misma eficacia hasta que se haga la inscripción a favor del Estado. Si la inscripción no es constitutiva, el propietario deja de serlo desde que renuncia, se inscriba o no la renuncia, y la comunidad de propietarios no puede exigirle las deudas que nazcan después. Aunque el Registro siga proclamando el dominio del renunciante, este podrá defenderse de la reclamación de la comunidad justificando haber renunciado y habérselo notificado a la comunidad. Se le presumirá dueño (art. 38 LH), pero tal presunción admite prueba en contrario. Esta consecuencia solo puede eludirse si se sostiene que la inscripción de la renuncia es constitutiva y que el renunciante sigue siendo dueño hasta que se

inscriba el inmueble a favor del Estado, lo que (aunque se aceptara que no se puede inscribir la renuncia sin inscribir a la vez la adquisición del Estado) no se puede admitir en un sistema en que la inscripción como regla general no es constitutiva.

Se dice pues que una finca registral no puede quedar sin titular (registral), luego no se puede inscribir una renuncia a la propiedad sin que *simultáneamente* quede inscrita la nueva titularidad del dominio.

En contra de tal razonamiento alegó el notario su absoluta inconcreción. «[E]l registrador... [f]unda su afirmación no en algún principio registral concreto, sino en la esencia de todos ellos. Este argumento debe ser rechazado por ser absolutamente inconcreto y carecer de fundamentación alguna. En contra de lo objetado por el registrador, y apoyando la posibilidad de inscribir la renuncia abdicativa encontramos los artículos 1, 20-1 de la Ley Hipotecaria, que confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario. Además, existen diversas resoluciones que admiten de forma clara la inscripción de la renuncia abdicativa (RDGRN de 10 de enero y de 18 de febrero de 2003)» (resolución de 30 de agosto de 2013, Hechos, III).

Estas resoluciones son en lo sustancial del mismo contenido. Otorgadas escrituras de renuncia abdicativa de unas parcelas, el registrador deniega la inscripción de las renuncias con el argumento de que la renuncia abdicativa del dominio de los inmuebles no aparece recogida como título inscribible en el número 1 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria, a diferencia de lo establecido en el número 2 del mismo artículo para los derechos reales limitativos del dominio. «[C]laramente establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que el Registro de la Propiedad tiene por objeto todos los actos o contratos relativos al dominio de los inmuebles... sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles... [L]a propia Ley Hipotecaria... recoge... la extinción misma de dominio (cfr. art. 20-1 y 79 de la Ley Hipotecaria)». Efectivamente, el artículo 20 dice: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o *extingan el dominio* y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». El artículo 79 dice que, cuando se extinga el derecho inscrito, deberá cancelarse totalmente la inscripción.

El artículo 1.º de la Ley Hipotecaria habla en general de todos los actos y contratos relativos al dominio, careciendo de sentido que, si el dominio puede extinguirse por renuncia o abandono, no puedan estos

inscribirse; el artículo 20 admite explícitamente la inscripción de los títulos de extinción del dominio, y el propio ap. 2.<sup>º</sup> del artículo 2, en su tenor literal, admite la renuncia del dominio, porque no habla de los derechos reales distintos del dominio, sino simplemente de derechos reales, entre los que figura el propio dominio.

La Dirección, enfrentada a la tesis de que no puede inscribirse la renuncia sin inscribir una adquisición, dice no poder compartirla. Sin embargo, acaba sosteniendo que la inscripción de la renuncia no se puede practicar *mientras no consientan en ella todos los demás propietarios, o en juicio se declare legítima*, tras lo que procedería practicarla con simultánea inscripción del piso o local «en la forma prevenida en el artículo 4.2, pr., de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, a nombre de todos los propietarios del inmueble en proindiviso ordinario». Es decir, en realidad se comparte el criterio de que no puede inscribirse la renuncia sin inscribir la nueva titularidad: lo que se rechaza es que el piso o local renunciado quede sin dueño y, por consiguiente, la Ley 33/2003 lo atribuya al Estado<sup>14</sup>.

A mi juicio, se trata en efecto de un obstáculo formalista absolutamente infundado. Por supuesto que no estamos en rigor ante una transferencia, sino ante una adquisición originaria, y que no puede aplicarse el artículo 6 de la Ley Hipotecaria para pretender forzadamente que el renunciante puede pedir la inscripción de la adquisición, porque el adquirente no interviene en el negocio jurídico cuya inscripción se interesa, pero es que el «acto» que se trata de inscribir no es un acto de adquisición, sino de extinción, en el que no es parte la Administración. La renuncia es inscribible porque es un acto de extinción del dominio de bienes inmuebles (arts. 1 y 2 LH) y es inscribible a petición del renunciante porque este es quien provoca la extinción de su derecho (arg. análog. art. 6 LH).

La idea de que, para inscribir la renuncia, se requiere que se inscriba simultáneamente la adquisición que pueda ser consecuencia de ella (la adquisición del Estado), no se puede compartir. Se dice que los principios hipotecarios no toleran una propiedad inscrita sin titular registral. Parece que se apunta al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en cuanto dispone que en toda inscripción se expresará la persona a cuyo favor se haga. Pero esto no ha de entenderse en el sentido de que no pueda haber inscripción que no se haga a favor de persona determinada. Se expresará la identidad del adquirente cuando el título sea de adquisición, pero los títulos relativos al dominio pueden ser también títulos de extinción.

Que la situación de una finca registral sin titular registral por efecto de un abandono, no pueda darse en nuestro Registro, es simplemente una afirmación infundada. ¿Es que no debería inscribirse la renuncia en la hipótesis de que los bienes inmuebles sin dueño pudieran ser adquiridos por ocupación? El Registro tiene que declarar y publicar la realidad jurídica y eso es lo que hace cuando

se inscribe una renuncia: publicar que el dueño de un bien inmueble ha renunciado y por lo tanto ha dejado de serlo. La adquisición no es un efecto de la renuncia, sino un efecto legal de la situación que produce la renuncia. Por lo demás, *que, como consecuencia de la renuncia, el inmueble ha sido adquirido por el Estado* resulta de la Ley.

No se ve cuáles puedan ser las consecuencias especialmente perturbadoras de que el Registro se contraiga a publicar la extinción del dominio por efecto de la renuncia inscrita. Si la renuncia es inválida, el dueño sigue siéndolo, porque la inscripción no convalida ningún título nulo (art. 33 LH). Si, a pesar de la renuncia inscrita, el dueño sigue siéndolo, por ser inválida la renuncia, la comunidad de propietarios puede exigirle las deudas correspondientes. Si el titular registral que renuncia no es realmente el dueño de la finca, este no pierde el dominio ni por efecto de la renuncia ni por efecto de la inscripción de la renuncia, ni por efecto de una inscripción a favor del Estado, a la que por supuesto no puede aplicarse el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. El que consulta el Registro hallando inscrita la renuncia puede saber que, si la renuncia es válida, el propietario es ahora el Estado, para lo que no se necesita la resolución administrativa contemplada en el artículo 47 de la Ley 33/2003, la cual tampoco excluye que en realidad el propietario pueda ser el renunciante o un tercero.

El Registro publica las titularidades jurídico-reales. Si el dueño deja de serlo por efecto de una renuncia, el Registro debe dejar de publicar su titularidad si le pide la inscripción del acto, sin que haya nada anormal en que una finca registral no tenga formalmente titular registral cuando esto se debe a una renuncia del que lo era y, además, se infiere del propio Registro en coordinación con la norma legal que el titular es ahora —claro está que con el normal carácter de presunción— la Administración General del Estado, se haya hecho cargo del inmueble o no.

Comprobada la regularidad formal de la escritura, la titularidad registral de la finca, la capacidad del disponente, la facultad del titular registral de disponer de la finca según el Registro y la inexistencia de obstáculos registrales, lo que debe hacer el registrador es inscribir la renuncia y, al deducirse de la misma la existencia de bienes o derechos pertenecientes al Estado que no están inscritos a su favor, comunicar de oficio la inscripción de la renuncia a la Dirección General del Patrimonio del Estado (art. 39 Ley 33/2003).

Conforme al artículo 9.1 i) de la Ley de propiedad horizontal, el renunciante tiene la carga de poner la renuncia en conocimiento del secretario de la comunidad, porque de otra manera responderá solidariamente de las deudas que la comunidad le pueda reclamar judicialmente antes de conocer la renuncia.

Todo el problema puede parecer provocado por la norma del artículo 17.2 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que dispone que de la atribución legal del bien inmueble vacante —que se produce «sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Admi-

nistración General del Estado»— «no se derivarán obligaciones tributarias o responsabilidades para la Administración General del Estado por razón de la propiedad de estos bienes, en tanto no se produzca la efectiva incorporación de los mismos al patrimonio de aquella a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley». De la lectura de estas normas —que ante todo suponen que el Estado propietario ha de soportar las obligaciones tributarias y las responsabilidades inherentes a la propiedad— parece que se deduce que, en el tiempo intermedio, hasta que la finca se incorporara efectivamente al patrimonio estatal mediante la resolución administrativa por la que se declarara acreditada la titularidad, de las nuevas deudas que surgieran en virtud del régimen de propiedad horizontal para el sostenimiento de los gastos generales o para la cobertura del fondo de reserva, o de las obligaciones de la propia comunidad frente a terceros, de las que respondan los propietarios, no sería deudora la Administración General del Estado a pesar de ser ya propietaria del piso o local. Por lo tanto, al no poderse reclamar al propietario renunciante ni al Estado, deberían los propietarios incrementar proporcionalmente su aportación, aunque fuera tan solo por las deudas de ese tiempo intermedio, hasta que la Administración General del Estado asumiera efectivamente el inmueble y sus cargas.

Sin embargo, en vez de examinar la cuestión en el ámbito de este privilegio administrativo, para ver si en verdad la Administración propietaria del inmueble no soporta las cargas de la propiedad, se niegan los efectos legales que las normas indiscutiblemente establecen. El propietario puede renunciar, la renuncia extingue la propiedad, los bienes inmuebles que quedan sin dueño se atribuyen por la ley al Estado, el propietario soporta y ha de atender las cargas de la propiedad... pero el Estado parece que no las soporta hasta que toma posesión efectiva del inmueble, así que —«cortando por lo sano»— se opta por negar que el Estado adquiera la propiedad.

Por eso, puede dar la impresión de que, más bien, lo que preocupa es que vaya a tener el Estado que hacer frente a los gastos tributarios y de otra índole que puedan generar unos bienes que acaso no pueda fácilmente devolver al tráfico ni emplear útilmente. La doctrina de la resolución de 30 de agosto de 2013, probablemente solo puede explicarse por ese propósito y toda su argumentación sirve únicamente a ayudar al Patrimonio a protegerse de ese peligro que se cree que puede amenazarle si de pronto llegara a haber propietarios endeudados y desesperados que renunciaran a sus inmuebles con la intención de descargarse de algunas obligaciones.

El artículo 17.2 —a mi juicio— admite correcciones o matizaciones. Ante todo, la llamada incorporación efectiva de los inmuebles al Patrimonio del Estado no es algo sobre lo que la Administración pueda decidir discrecionalmente. Si un inmueble carece de dueño, mejor dicho, si un inmueble pertenece al Patrimonio del Estado por haber carecido de dueño, la Administración *debe*

proceder a esa *incorporación efectiva*. En segundo lugar, la norma no habla de obligaciones *propter rem*, sino de obligaciones tributarias y de responsabilidades *ratione dominii*, por lo que no es inviable una interpretación estricta que no exima de las obligaciones de la propiedad horizontal (que por supuesto no son obligaciones tributarias). En tercer lugar, la norma no excluye que, una vez consumada la «incorporación efectiva», sean exigibles a la Administración incluso las obligaciones nacidas en el tiempo intermedio. Dice solamente que no se derivarán obligaciones hasta que se haga esa incorporación efectiva, pero no que no se derivarán las obligaciones cuyo supuesto de hecho se complete antes de la incorporación efectiva<sup>15</sup>.

Además, como ya sugirió el notario al alegar contra la calificación, la comunidad de propietarios no deja de poder actuar contra el inmueble, puesto que *el piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación* [art. 9.1 e) LPH]. Esta norma permite sostener que, dentro del límite temporal que el propio artículo señala, la comunidad puede hacer vender el piso o local para el pago de las deudas aunque el propietario haya renunciado y la Administración General del Estado no se haya hecho cargo aún del inmueble. La afección legal, como distinta ahora de la responsabilidad personal del propietario deudor y de la responsabilidad «real» del adquirente, permite proceder contra el inmueble aun en el caso de incertidumbre sobre su titularidad.

Cabría dudar, incluso, de que la situación que se produce mediante la renuncia a una propiedad *inscrita* pueda estar comprendida en el artículo 47 de la Ley 33/2003. La norma regula una *investigación* que procede cuando la titularidad no consta *de modo cierto* (art. 45 Ley 33/2003). Si el inmueble está inscrito a favor de determinada persona, quiere decirse que se le presume dueño (art. 38 LH); si este titular registral renuncia a su dominio y pide la inscripción de la renuncia, una vez inscrita esta, ¿qué más tiene que averiguar la Administración para saber que debe hacerse cargo del inmueble? Claro está que podría ser nula la renuncia, porque el titular registral no sea el verdadero dueño de la cosa, o porque adolezca de vicios como falta de capacidad, violencia, intimidación, dolo... pero no parece que haya que instruir una investigación para comprobar que el Registro *no es inexacto*. No obstante, habida cuenta de que en la práctica se tramita *en todo caso* el procedimiento de comprobación y de que, ciertamente, cabe la posibilidad de que un tercero posea de hecho y a título de dueño, no insistiré en este argumento. En cualquier caso, creo que es *cierto* —no dudoso— que la propiedad se atribuye *ex lege* al Patrimonio del Estado, que será propietario automática e inmediatamente, soportando desde luego las cargas de la propiedad. Incorporado el inmueble efectivamente al Patrimonio del Estado, las deudas posteriores a la renuncia se derivan de la propiedad para la Administración propietaria. Si es que esta solución no place, o se considera que puede llegar a perjudicar a la Hacienda pública, habrá que reformar la Ley<sup>16</sup>.

#### IV. RENUNCIA Y PERJUICIO DE TERCEROS

Se dice también que estas renuncias perjudican a terceros, por lo que al parecer caerían bajo la prohibición del artículo 6, apartado 2, del Código Civil.

Este argumento, sugerido por el registrador, fue acogido y extensamente desarrollado por el Director general. Según la Dirección, el perjuicio consiste en que la renuncia, puesto que el local renunciado pasa a los otros propietarios del edificio, incrementa la cuota de gastos de los otros propietarios. Las cuotas no se modifican, pero cada propietario debe ahora hacer frente, además, a la parte proporcional de la cuota del piso o local renunciados.

En la comunidad de bienes, cuando renuncia un comunero al amparo del artículo 395, no solo se produce ese efecto, ni siquiera es el efecto principal que se produce, sino que ante todo el comunero renunciante queda liberado de las obligaciones de contribución a la conservación que ya pesaban concretamente sobre él. Esto es ciertamente un *perjuicio* que los otros comuneros experimentan — pierden un derecho de crédito — pero que el renunciante tiene derecho a imponerles. Por lo que parece, aunque se esgrime la idea de que entre los propietarios hay comunidad, se rechaza que la renuncia pueda servir al propietario para liberarse de tales deudas.

Ahora bien, que en el régimen de propiedad horizontal no se admite la renuncia liberatoria, en sentido propio, resulta indudable. La resolución de 30 de agosto de 2003 dice que hay acrecimiento cuando se renuncia, porque de alguna manera hay comunidad, pero no admite la renuncia liberatoria. Aun así, se piensa que la renuncia es o puede ser perjudicial para los otros propietarios, porque en el futuro tendrán que contribuir en mayor medida.

El artículo 395 se refiere según su tenor literal a toda clase de cosas comunes. Comprendía también —en principio— las cosas comunes de los edificios de pisos. La propiedad por pisos se contemplaba, no solo en el artículo 396, sino también en los artículos 401 y 398; además a la copropiedad de las cosas comunes se aplicaban los demás artículos del título de la comunidad, con exclusión de los relativos a la acción de división. No cabe dudar de que la renuncia liberatoria se admitía también para las cosas que por su división dejarían de servir para el uso a que se destinan (art. 401), porque se admitía explícitamente para el caso análogo de haberse hecho objeto, no de copropiedad, sino de servidumbre (art. 544).

No obstante, en ambos supuestos hay que reconocer límites.

Debe tenerse en cuenta, por lo menos, el artículo 575, para sostener la invalidez de la renuncia si el piso o local del renunciante sigue apoyándose en los elementos comunes o si objetivamente siguen sirviendo al uso del piso o local del renunciante. El dueño de un piso no podía renunciar al tejado o a los muros para no pagar sus gastos.

Pero, en principio, la renuncia liberatoria se admitía también para las cosas comunes no fructíferas y para las destinadas al servicio de otras cosas, no pudiendo los otros comuneros impedir la liberación del renunciante.

Si el bien abandonado se adquiere por el Estado, por ministerio de la ley, no ha lugar a que la Administración valore si le conviene la adquisición, sino que esta se produce forzosamente. Hablar al respecto de que nadie adquiere si no quiere, es completamente inadecuado. Si, por el contrario, se piensa que lo adquieran los otros propietarios del edificio, es razonable pensar que deban tener la oportunidad de valorar la conveniencia de la adquisición. No porque se deba aportar en mayor medida para los gastos generales ha de ser perjudicial la adquisición, pero puede serlo.

Ahora bien, el mecanismo que otorga esa oportunidad parece que debería ser el que en general presuponen los artículos 395 y 599. La importación de la doctrina que se esgrime, referente a las sociedades mercantiles de personas, es completamente inadecuada.

Cualquier transferencia puede resultar ventajosa o perjudicial. El renunciante normalmente hará un cálculo de costes y beneficios. Renuncia porque cree que le conviene: piensa que la utilidad o el precio que puede conseguir no compensan los costes y molestias. Puede ser que acierte o que se equivoque. Lo mismo cabe decir de los otros propietarios pretendidamente adquirentes. Acaso la adquisición implique un incremento del valor de su patrimonio. Por lo tanto, lo que cabe decir es que *existe la posibilidad* de que la (adquisición subsiguiente a la) renuncia sea perjudicial para los otros propietarios, así como también puede serles beneficiosa. El error que pueda cometer el renunciante o el adquirente al hacer tales cálculos, no puede ser una causa de nulidad de la renuncia o de la adquisición<sup>17</sup>.

En realidad, no se dice concretamente en qué puede consistir este perjuicio ni tampoco cuándo la renuncia se debe considerar de mala fe. Después de aludir al incremento de la cuota, se habla de desplazamiento del gasto común, y finalmente parece decirse que no será nula la renuncia porque el propietario renunciante pretenda liberarse de las cargas de la propiedad, sino cuando implique «una total desconsideración del interés de los demás» (FD 7)<sup>18</sup>.

Lo que se suscita, supuesto que se opta por la transferencia del inmueble a los otros propietarios del edificio, es la cuestión de si estos necesariamente han de aceptar la adquisición o cómo pueden rechazarla.

Después de haber dicho que hay de alguna manera copropiedad y que, por eso, la renuncia produce «acrecimiento», lo que parece que debería llevar a buscar la regulación en el artículo 395 del Código Civil (lo que implicaría poder renunciar para liberarse aun de las deudas concretas ya nacidas), se propone una aplicación analógica de normas de la sociedad, lo que va en contra de las ideas más básicas sobre las relaciones entre comunidad y sociedad, porque en el régimen de propiedad horizontal los propietarios no están en sociedad ni en ninguna relación análoga (a no ser que además hayan pactado entre sí)<sup>19</sup>.

Ciertamente, en cuanto al artículo 395, así como en cuanto al artículo 599, cabe plantearse si los adquirentes de lo que se renuncia o abandona tienen forzosamente que recibir la atribución que se les hace o pueden de alguna manera rechazarla («nadie adquiere si no quiere»). Cabe pensar que un comunero, aun prefiriendo gastar para conservar, no quiera incrementar su participación. Se ha de reconocer a los beneficiarios del acrecimiento que provoca la renuncia, la facultad de repudiarlo<sup>20</sup>. La adquisición no es forzosa, sino que depende de la voluntad del adquirente, en el sentido de que este puede rechazarla y, si la rechaza, es como si nunca hubiera adquirido. Como consecuencia de ese rechazo, que parece mejor designar con el nombre de repudiación, el incremento de las cuotas de los comuneros que acepten será proporcionalmente mayor. Por lo tanto, el copartícipe no necesita impugnar judicialmente la renuncia (si no discute la extinción de la deuda). Si considera que la transferencia le perjudica o no le interesa, puede rechazarla. Con ello, su cuota de participación en el gasto pendiente y en la generalidad de las cargas, así como en los beneficios, se mantendrá. Ahora bien, lo que no puede impedir, y por eso la norma autoriza una renuncia liberatoria, a la que tiene derecho el comunero, y no contempla un contrato entre los partícipes, es que el comunero renunciante quede liberado.

Podría darse el caso de que rechazaran el acrecimiento todos los otros comuneros. En esta hipótesis, la renuncia queda nula, pero el renunciante queda liberado de la deuda. Sigue participando en la comunidad y sigue soportando las cargas, pero la renuncia liberatoria le ha servido para liberarse de la deuda a la que no quería contribuir. Ante otra deuda que pueda surgir después, volverá a tener la posibilidad de renunciar. La renuncia depende de la voluntad de los otros cotitulares en el sentido de que, si todos la rechazan, queda nula: requiere que al menos uno de ellos la acepte. Dicho de otra manera, no tiene derecho (un derecho absolutamente resistente a las decisiones de los copartícipes) a renunciar, pero sí tiene derecho a liberarse renunciando<sup>21</sup>.

El problema registral que puede plantearse es el de la inscripción de la repudiación, puesto que no hay plazo para repudiar el acrecimiento. Lo lógico es admitir que tal facultad ha de ejercitarse sin abuso y conforme a las exigencias de la buena fe (art. 7 del Código Civil), pero parece harto dudoso que pudiera el registrador rechazar la inscripción de una repudiación tardía.

Quiere decirse, por lo tanto, que el sistema del acrecimiento, si el comunero no puede liberarse de las deudas, le resulta inútil si no acepta la renuncia al menos uno de los otros partícipes.

Ahora bien, renunciar a un piso no es renunciar a una cuota-parte. La renuncia a la propiedad horizontal no es una renuncia liberatoria del artículo 395, ni un «abandono traslativo» del artículo 599. Estas renuncias no son posibles para liberarse de las obligaciones de contribución a los gastos generales y al fondo

de reserva. Lo que puede hacer el propietario es abandonar su inmueble para, sin perjuicio de las deudas ya nacidas y que de todas maneras deberá pagar, eximirse de las cargas genéricas del dominio. Precisamente porque no se trata de una renuncia a una parte alícuota, sino a un derecho de propiedad singular y exclusiva, por mucho que lleve consigo una participación en unos bienes comunes y que se inserte en un entramado de relaciones de vecindad y limitaciones de la propiedad, el propietario de un piso o local no depende de la voluntad de los otros propietarios para renunciar, ni siquiera en la mínima medida antedicha. Puede renunciar, sin que ello le sirva para exonerarse de obligaciones ya nacidas, pero sin depender en absoluto de la voluntad de los otros propietarios, como consecuencia de que el suyo es un derecho de propiedad singular y exclusiva.

Sin embargo, la Dirección sostiene que el propietario renunciante debe notificar la renuncia a todos los demás propietarios del edificio —acaso cientos— y, aún más, que estos han de aceptarla, si no para su validez, al menos para que se pueda inscribir, o en otro caso tendrá el renunciante que conseguir una declaración judicial de validez de la renuncia para poder inscribirla<sup>22</sup>.

Esta idea no se puede compartir. El artículo 1705 no es aplicable en modo alguno. La analogía comunidad-sociedad que aquí se quiere ver es insostenible. El artículo 1705 trata de una declaración de voluntad por la que el socio provoca la *disolución* de la sociedad. El comunero no puede provocar una *disolución de la comunidad*, ni lo necesita. El comunero puede pedir la *división* de la cosa común, lo que justamente está vedado a los propietarios de pisos. División y disolución son conceptos diferentes. La disolución extingue una vinculación contractual que en la comunidad no existe. La comunidad no es un contrato. La propiedad horizontal, o su componente comunitario, tampoco. «Las comunidades en propiedad horizontal —se dice— persiguen un fin común y exigen un título de constitución. Por imperativo del artículo 1255 del Código Civil, por tanto, aún a falta de regulación especial, deberíamos admitir que, estamos ante una organización que por venir conformada por la existencia de esa finalidad común, habría que integrar (cfr. art. 4.1 del Código Civil) con las normas propias de la sociedad civil (en estos aspectos, el contrato más próximo)» (FD 5). El recurso a la idea de fin común —caracterizadora de la sociedad en sentido amplio— es particularmente desafortunado. La sociedad es un contrato por el que las partes se vinculan jurídico-obligatoriamente a contribuir a un fin común *pactado*. El título de constitución (art. 5 LPH) no es un contrato de sociedad ni un contrato análogo. Si entre los propietarios hubiera un tal contrato, habría entre ellos sociedad, además de haber propiedad horizontal como puede haber sociedad además de comunidad. La entidad jurídica gestora de los intereses comunes (sujeto de derecho sin personalidad) llamada *comunidad de propietarios* tampoco es una sociedad, aunque sea una organización de aspectos corporativos o estatutarios<sup>23</sup>.

La renuncia al propio piso o local no depende de que los otros propietarios la acepten, ni de que se les notifique, porque no es una renuncia liberatoria a

una cuota-parte de una cosa común. No ha de notificarse a los propietarios de los otros pisos y locales del edificio, ni para la validez, ni para practicar la inscripción. Ni puede ser impugnada por desplazar el gasto, que el renunciante sigue teniendo el deber de atender, ni por desplazar (con el dominio) las cargas al Estado, a lo que el renunciante tiene derecho. Cualquiera que tenga interés puede impugnar la renuncia, es decir, hacer valer su nulidad, si fuera nula (art. 1302 del Código Civil), o atacarla por fraude de acreedores (art. 1111 del Código Civil), pero la mera posibilidad de que la renuncia sea nula o sea fraudulenta no es una razón para condicionar la inscripción a una declaración judicial.

En conclusión, parece que no se niega que la propiedad horizontal puede ser objeto de abandono. Se exige, como requisito para la inscripción del título, la notificación a los otros propietarios y al secretario. Se dice que es nula si se hace de mala fe, pero parece que se reconoce que la intención de liberarse de las cargas de la propiedad no implica mala fe. El propietario no se libera por este medio de las deudas que ya han nacido a su cargo. Se sostiene que el inmueble abandonado no se adquiere por el Estado por ministerio de la Ley (art. 17 Ley 33/2003), sino que se adquiere al parecer por los otros propietarios del edificio, a los que con esa notificación se ofrece, siempre que lo acepten.

A mi juicio, todo esto es insostenible. El inmueble se adquiere por el Estado por ministerio de la ley. El abandono ha de ser notificado a la comunidad de propietarios para excluir el efecto prevenido en el artículo 9.1 i) LPH. La notificación a los propietarios no se requiere, ni para la validez de la renuncia, ni para que proceda inscribirla. El Estado será el deudor de las obligaciones que surjan después de su adquisición, sin que le sirva lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 33/2003 para eludir estas obligaciones, como no podría tampoco eludir la de pagar el impuesto sobre bienes inmuebles. El registrador es quien debe comunicar a la Administración General del Estado la inscripción del abandono.

AVILÉS GARCÍA habla de «encubrimiento de una operación de desplazamiento de costes y mantenimiento del bien derelicto», que sería algo distinto y a lo que no veo que la resolución de 30 de agosto de 2013 se refiera por ninguna parte. Si el renunciante sigue utilizando el bien, sin pagar las cuotas de gastos, o bien la renuncia es válida y puede ser expulsado de la posesión por el Estado, o más bien simplemente el mantenimiento de la posesión denotará que no ha renunciado realmente. Siempre se ha sostenido que el propietario poseedor solamente puede renunciar a la propiedad abandonando la posesión.

## V. RENUNCIA A LA MULTIPROPIEDAD (RESOLUCIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014)

En la resolución de 21 de octubre de 2014, se confirma la suspensión de la inscripción de una escritura de «renuncias de multipropiedad». Se trata también

de una renuncia «pura y simple», pero no a la propiedad de un piso o local, sino a un derecho de multipropiedad (propiedad de un turno vacacional). Se deniega la inscripción con los mismos argumentos ya utilizados en la resolución de agosto de 2013, que se reproduce casi totalmente. Hay que tener en cuenta que se trata de una multipropiedad constituida antes de la Ley 42/1998.

El apartamento objeto del derecho renunciado forma parte de un complejo inmobiliario, que se compone de diversas instalaciones, un centro comercial y deportivo (unidad 163) y seis bloques con 162 apartamentos. Se otorgó escritura de división horizontal (14 de mayo de 1990), fijando para cada elemento una cuota de participación en su bloque y otra en el complejo. Se constituyó además un régimen de multipropiedad (13 de febrero de 1992) para los apartamentos, que «pasaron a considerarse cada uno de ellos divididos en cincuenta y dos partes indivisas, correspondiendo a cada cincuenta y dos parte indivisa [sic] el derecho de usar y disfrutar con carácter exclusivo y excluyente el apartamento amueblado y su ajuar durante un periodo semanal determinado, salvo la afectante a la semana dos del calendario destinada a mantenimiento, que quedó vinculada con carácter real como titularidad *ob rem* y por iguales partes indivisas a todas y cada una de las demás cuotas sobre el apartamento; e igualmente se constituyó una comunidad sobre cada uno de los apartamentos» (nota de calificación, resolución, Hechos, II)<sup>24</sup>.

Se adaptó a la Ley 42/1998 (31 de enero de 2000) optando por el mantenimiento del régimen anterior. Los cónyuges compradores a la promotora de un cincuentaídosavo indiviso de apartamento, con derecho de dominio y uso exclusivo del mismo durante el periodo semanal número 3 del calendario protocolizado, que lleva consigo la cotitularidad de otro cincuentaídosavo indiviso correspondiente al periodo semanal número 2 del calendario, destinado al mantenimiento del apartamento, otorgan escritura por la que renuncian pura y simplemente al derecho de multipropiedad que ostentan sobre el apartamento descrito. La registradora suspende la inscripción y la resolución de octubre de 2014, que confirma esta suspensión, reproduce con muy pocas adaptaciones la argumentación de la de 30 de agosto de 2013.

En el caso de la resolución de 2014 los derechos de aprovechamiento son derechos dominicales. El titular del turno es propietario. Esta configuración del aprovechamiento por turno está prohibida desde la Ley de 1998, pero se ha autorizado la subsistencia de las situaciones preexistentes por respeto a los derechos adquiridos (disposiciones transitorias de las leyes de 1998 y 2012).

Por lo que se refiere al derecho de aprovechamiento por turno *de carácter real* —derecho real limitado— que se regula ahora en la Ley de 2012, no parece dudoso que su titular puede renunciar. Naturalmente, esto es distinto de poder deshacer un contrato, especialmente por la facultad de arrepentimiento o desistimiento con la que se quiere proteger al adquirente consumidor permitiéndole revisar su decisión contractual (art. 12 Ley 4/2012). «El titular de un

derecho de aprovechamiento por turno puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y *sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen*» (art. 33.1). Esta norma parece redactada pensando solamente en la disposición traslativa, con la que el titular no puede eximirse de las obligaciones derivadas del régimen de aprovechamiento que ya pesan sobre él, pero no se ve por qué habría de estar prohibida la renuncia si la transmisión es libre. La generalidad de los derechos reales es susceptible de renuncia. Son las obligaciones contractuales las que pueden vincular a permanecer en una situación jurídica.

En virtud de la renuncia a un derecho real de aprovechamiento por turno no parece que se produzca un fenómeno de acrecimiento a los otros titulares de períodos de uso del alojamiento vacacional, sino que la titularidad del derecho del que se desprende su titular, sin voluntad de atribuirlo a nadie, revierte sin extinguirse al propietario del apartamento, que puede disponer de él a favor de quien quiera adquirirlo. «La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen» (art. 23.4 Ley 2012). Esta reunión (que no produce extinción por consolidación) se puede causar por una transmisión o por una renuncia.

La resolución que comentamos reconoce que esta renuncia (que no es la que enjuicia) es posible y parece suponer que el derecho revertirá al propietario. «No se olvide que en el caso objeto del presente expediente, en que el régimen de aprovechamiento por turnos se constituyó antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, lo adquirido por los partícipes fueron cuotas indivisas del apartamento «con derecho de dominio y uso exclusivo del mismo durante el periodo semanal» correspondiente, y no un mero derecho real limitado, como *«ius in re aliena» reversible por su extinción al dominio que comprime* (vid., disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998)» (resolución de 21 de octubre de 2014, FD, 4).

Cuando se renuncia a un derecho real limitado, que se tiene sobre una cosa ajena, el efecto que normalmente se produce es la extinción del derecho y la consiguiente liberación de la propiedad del gravamen que el derecho le imponía, de tal manera que pueda el propietario ejercitar las facultades que antes le estaban impedidas o deje de tener que soportar el ejercicio de las que correspondían al renunciante (cfr. art. 513.4.º del Código Civil). Sin embargo, en el supuesto de una renuncia a un derecho real de aprovechamiento por turnos, no se produce la extinción del derecho renunciado, porque lo impide la objetivación o formalización de los períodos de uso que implica el régimen de aprovechamiento por turno (art. 23.4), lo que quiere decir que esa reunión puede producirse y que, si se produce, no causa la normal extinción por confusión o consolidación, sino que el derecho subsiste como derecho *de propietario*.

Sin embargo, no puede el propietario, a pesar de la autonomía del derecho, renunciar al turno que así le ha «revertido», porque al renunciar su titular otra

vez debería volver a él. Esto coincide con que el propietario pleno no puede renunciar al usufructo.

El titular no puede liberarse con la renuncia de las concretas obligaciones que ya hayan surgido a su cargo. No hay norma que se lo permita. Se libera de las cargas genéricas que lleva consigo el derecho, pero no de las deudas que ya existen.

En el caso que nos ocupa, el derecho de utilización temporal del alojamiento tiene naturaleza dominical. Es un derecho de propiedad. Se dice en la escritura de constitución del régimen de multipropiedad que a cada participación corresponde una cuota *en la propiedad del apartamento*. Las normas transitorias de las leyes 42/1998 y 4/2012 han autorizado la subsistencia de las situaciones de estricta multipropiedad que fueron creadas antes de la primera de dichas leyes. Tal configuración no es incompatible con una duración temporal limitada del propio régimen de multipropiedad —lo que en principio quiere decir que al cumplirse el plazo dejará de existir la vinculación del derecho al turno o periodo, quedando el apartamento en copropiedad— pero en el caso parece que se optó por mantener la duración indefinida.

Cuando el derecho de aprovechamiento es un derecho de propiedad, se puede pensar que nos encontramos ante una copropiedad del apartamento con una regulación jurídico-real del uso de la cosa común que asigna a cada cuota-parte un periodo semanal. Esta construcción, que remite al régimen de la comunidad de bienes (art. 392 del Código Civil), no deja de ser problemática. Aparte de la preconstitución del régimen, que divide los apartamentos en turnos antes de la enajenación de estos, a la manera como el título de constitución divide el edificio en pisos y locales aun antes de que estos se vendan, esta configuración choca sobre todo con el artículo 400 del Código Civil, que prohíbe excluir la acción de división por más de diez años, sin que estemos por lo demás en el supuesto del artículo 401.

En estos casos, la extinción del derecho de aprovechamiento no puede producir una reversión al propietario, porque el propietario es el renunciante. Cabe considerar estas posibilidades: que no se pueda renunciar, que lo renunciado pueda ser adquirido por ocupación, que se atribuya al Estado o que se atribuya a los otros titulares del apartamento.

Si un turno semanal se atribuye a cincuenta copropietarios, su utilización es prácticamente inviable. Lo que sí podrían hacer los copropietarios del turno es enajenarlo, aunque acaso esto les pueda resultar tan problemático como al titular que renunció. En todo caso, la acción de división está excluida para conseguir la venta del apartamento, pero no para conseguir la venta de un turno que pertenezca a varios en común, v. gr., a una comunidad de herederos. Asignado el turno renunciado a la comunidad de los titulares, cualquiera de ellos podría instar la división.

En la renuncia a unos derechos de multipropiedad —a la propiedad de un turno— puede parecer que la solución del acrecimiento se halla mejor fundada

que en la renuncia a la propiedad horizontal. Las multipropiedades anteriores a la Ley 42/1998 se configuraban como comunidades de bienes, si bien con exclusión de la acción de división y del derecho de retracto. El alojamiento se dice dividido en participaciones indivisas y que cada uno de los adquirentes entrará a formar parte de una comunidad de propietarios.

Sin embargo, no se trata de una comunidad normal. En la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 18 de junio de 2010 se habló de comunidad *pro diviso*. Al adscribirse a cada cuota-parte del alojamiento turístico el derecho a su uso exclusivo, con exclusión de los demás titulares, durante el periodo temporal correspondiente según el calendario fijado e inscrito, «hay comunidad, pero dividida materialmente —no espacialmente, como en la propiedad horizontal, sino temporalmente—, división que excluye por su propia naturaleza el ejercicio de la acción para hacer cesar una inexistente indivisión». No hay acción de división porque la cosa está dividida: el derecho no recae sobre el apartamento, sino sobre el aprovechamiento temporal correspondiente. Sin embargo, ambiguamente, se entiende que sigue habiendo comunidad. Hay comunidad pero la cosa está dividida. (Uno de los copropietarios, titular de 29/52, pedía la división del apartamento demandando a todos los demás titulares, lo que en primera instancia se le había otorgado).

De manera análoga, en la resolución de la Dirección General de los Registros de 4 de marzo de 1993, en donde se trataba de una venta de cuota indivisa en régimen de multipropiedad o propiedad por turnos, hecha en 1992, en la que se excluyeron el derecho de retracto y la acción de división *en todo caso*.

La figura de la comunidad con división de aprovechamientos permite excluir algunos aspectos de la comunidad, sobre todo la acción de división, pero dejando entreabierta la puerta para poder aplicar otras normas de la indivisión, incluso el retracto de comuneros.

En la multipropiedad, la práctica negocial excluía la acción de división y el derecho de retracto, sin pronunciarse sobre la posibilidad de la renuncia y organizando los intereses comunes (mantenimiento del apartamento) mediante la formación de una comunidad de propietarios a la manera de la regulada en la Ley de propiedad horizontal.

En una comunidad regulada por las normas del título III del Libro II del Código Civil, pueden pactarse una regulación del uso y una administración orgánica. Pero en estas situaciones de multipropiedad se hace algo más, tan importante como excluir la acción de división. Se entiende que esta exclusión, aunque no se ampara en las previsiones de los artículos 400 y 401, es válida porque es coherente con una situación en la que la cosa común ya ha sido dividida al asignar su uso por turnos. No se puede pedir la división porque existe un tráfico de estos derechos y —se supone— el turno siempre va a negociarse mejor que el apartamento.

Una posible solución podría ser, simplemente, si esa presuposición falla, porque a consecuencia de una crisis económica duradera el tráfico de los turnos

vacacionales colapsa, entender que reaparece la posibilidad de pedir la división del apartamento, lo que, sin embargo, puede parecer excesivo porque impondría la división a quienes adquirieron turnos, están pagando sus gastos y acaso siguen teniendo interés en disfrutarlos.

La renuncia liberatoria no parece adecuada.

Normalmente, cuando uno de los copropietarios renuncia a su parte, se produce una «reestructuración» de las cuotas, que es lo que (con mayor o menor acierto o propiedad) se viene llamando *acrecimiento*. Si A tiene 1/2, B 1/4 y C 1/4, y C renuncia a su parte, A pasa a tener 8/12 y B 4/12. No es que A tenga ahora dos cuotas, una de 1/2 y otra de 2/12, y B una de 1/4 y otra de 1/12. Sus cuotas se acrecientan.

Por el contrario, en una multipropiedad como la que parece existir en el caso de la resolución que nos ocupa, lo que se postula no es un aumento de las cuotas de los otros comuneros, sino la formación de una comunidad sobre la parte alícuota renunciada. Esto no sería un simple acrecentamiento de lo que se tenía. En rigor, no crecen las cuotas, sino que se adquiere *pro indiviso* otra cuota, que sigue existiendo independientemente. No es que el turno de A, *v. gr.*, la primera semana, se amplíe, sino que tiene ahora además, pero en común, compartido con los otros partícipes, otro turno, *v. gr.*, la vigésima semana (turno que no está destinado a reparaciones, sino a aprovechamiento vacacional). Es decir, se trataría en efecto de algo análogo a lo que se pretende que se produce cuando se renuncia a un apartamento que se tiene en propiedad horizontal. No se incrementa la parte alícuota del objeto sobre el que se tiene derecho, sino que se adquiere un nuevo derecho sobre otro objeto.

La propiedad no tiene por objeto una parte alícuota de una cosa (apartamento), sino una «cosa» (periodo de goce). La división por turnos implica en realidad que la propiedad está dividida, no el mero uso, y tal división excluye el acrecimiento, a la vez que explica la inexistencia de la acción de división y del derecho de retracto. No hay copropiedad, sino propiedad del turno, a la manera como no hay copropiedad del apartamento, sino propiedad separada y *copropiedad de los elementos comunes, aspecto comunitario que acompaña también a la propiedad del periodo vacacional*.

Si se entiende que, con todo, el propietario de un turno es copropietario del apartamento, se le debe reconocer el beneficio del artículo 395. Si, por el contrario, se piensa que no se puede imponer la liberación de las deudas del mantenimiento y conservación del apartamento mediante el ofrecimiento en copropiedad de otro turno, que típicamente no interesa al titular, no parece razonable que haya que mantener la titularidad a no ser que se consiga una transmisión o que alguno de los cotitulares acepte la renuncia. Si no se reconoce la facultad de renuncia liberatoria, en sentido estricto, conforme al artículo 395, parece que se debería atribuir lo renunciado al Estado.

Contra el acrecimiento milita la idea de que la propiedad está dividida. Contra una atribución *ex lege* al Estado cabe decir que no parece que los turnos vacacionales sean bienes inmuebles en el sentido del artículo 17 de la Ley 33/2003. Así, por ejemplo, la obligación causada por el impuesto sobre bienes inmuebles es única, siendo el apartamento y no el turno el bien objeto del gravamen tributario. Los dueños de los turnos serían —en los casos de «multipropiedad»— codeudores solidarios de la deuda tributaria, mientras que en la propiedad horizontal cada «unidad real» causa su obligación.

En cualquier caso, aunque procediera el «acrecimiento», hay que volver a decir que la asimilación a la sociedad es errónea. Sea que el turno deba recogerlo el Estado, sea que se ofrezca a los cotitulares del alojamiento, la renuncia debe inscribirse sin los condicionamientos de la resolución de 21 de octubre de 2014. El problema se plantearía si la Administración pretendiera inscribir su adquisición, momento en que el registrador debería en efecto decidir si ha adquirido *ex artículo 17 Ley 33/2003*, o cuando cualquier titular registral pretendiera disponer del derecho adquirido por consecuencia de la renuncia inscrita.

Teniendo en cuenta que sobre el aprovechamiento temporal no hay copropiedad, creo que la solución que se impone es la atribución al Estado, que permite al propietario de un turno desvincularse. Parece más coherente. Si la cosa está dividida y no se puede pedir la división ni cabe la renuncia *sensu stricto* liberatoria, se debe admitir que el propietario pueda zafarse de las cargas dejando la propiedad del turno vacacional al Estado.

## CONCLUSIONES

I. Sin duda se puede renunciar a la propiedad horizontal: abandonar la propiedad de pisos y locales.

II. Ni para la validez de la renuncia, ni para que proceda su inscripción, se requiere el consentimiento de los otros propietarios del edificio, ni siquiera notificarles previamente la renuncia. Debe notificarse a la comunidad de propietarios, para no responder de las deudas que reclame judicialmente antes de conocerla [art. 9.1 i) LPH].

III. La renuncia no produce acrecimiento, ni defiere el inmueble renunciado a los otros propietarios del edificio, sino que queda sin dueño y por consiguiente se atribuye por ministerio de la ley, automática y forzosamente, al Patrimonio del Estado *ex artículo 17 Ley 33/2003*.

IV. Sobre los pisos y locales no existe copropiedad, sino solo sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes (art. 3 LPH). Ninguna norma defiere la propiedad del piso o local abandonado a los otros propietarios del edificio. No es viable tampoco una aplicación analógica del artículo 599 del Código Civil.

V. La renuncia a un derecho real de aprovechamiento por turno defiere su titularidad al dueño del apartamento. La renuncia a la propiedad de un turno vacacional, cuando el inmueble sea objeto de multipropiedad en sentido propio, tampoco produce acrecimiento, porque el titular no es propietario de una parte alícuota de la cosa apartamento, sino dueño de una «cosa» (turno vacacional), lo que explica la inexistencia de acción de división, retracto de comuneros y renuncia liberatoria. La propiedad extinguida por la renuncia corresponde al Patrimonio del Estado.

## SENTENCIAS

- SAP de Las Palmas (Sección 4.<sup>a</sup>), núm. 324/2010, de 18 junio (Ponente: Ilma. Sra. D.<sup>a</sup> María Elena CORRAL LOSADA) (*JUR* 2011, 8425).

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de agosto de 2013 (*Boletín Oficial del Estado*, núm. 238, 4 de octubre de 2013).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014 (*Boletín Oficial del Estado*, núm. 274, 12 de noviembre de 2014).

## BIBLIOGRAFÍA

- AGÜERO ORTIZ, A. (2014). La maldición de ser propietario de inmuebles urbanos o la imposibilidad de abandono de la propiedad de la vivienda o local por sus acuantes gastos. Comentario a la resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *Revista CESCO de Derecho de Consumo* [En línea], febrero de 2014, disponible en <http://blog.uclm.es/cesco/2014/02/>.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2014). La renuncia al dominio en un régimen de propiedad horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 746, 3346-3362.
- GUTIÉRREZ JEREZ, L. J. (2013). La renuncia abdicativa de dominio sobre un local de negocio y la adquisición del dominio por el Estado. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de agosto de 2013. *Consejo Consultivo para la pequeña y la mediana Empresa* [En línea], 24 enero 2014, disponible en <http://www.ccopyme.org/articulo.php?a=104>.
- LACRUZ MANTECÓN, M. (2011). *La ocupación imposible. Historia y régimen jurídico de los inmuebles mostrencos*. Madrid: Dykinson.

- MARIÑO PARDO, F. (2015) La renuncia a un piso o local en una propiedad horizontal. Las resoluciones DGRN de 30 de agosto de 2013 y de 21 de octubre de 2014. *Iuris Prudente. Blog de derecho privado, desde la óptica notarial y registral, pensando en la práctica notarial y en la oposición a notarías* [En línea], 20 de abril de 2015, disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/04/la-renuncia-un-piso-o-local-en-una.html>.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (1991). Comentarios a los artículos 392-406. En: *Comentario del Código Civil*, tomo I. Madrid: Ministerio de Justicia.
- (2011). Comentarios al artículo 1. En: J. M. Miquel González (dir.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Madrid: Civitas, 13-35.
- PANTALEÓN PRIETO, F. (1987). Comentarios a los artículos 610-617 del Código Civil. En: M. Albaladejo (dir.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo VIII, vol. 1.º. Madrid: Edersa, pp. 22-599.
- ROBLES LATORRE, P. (2013). La renuncia al derecho de propiedad. *Derecho privado y Constitución*, núm. 27, 49-75.
- ROCA JUAN, J. (1978). De las servidumbres En: M. Albaladejo (dir.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo VII, vol. 2.º. Madrid: Edersa, pp. 1-239.
- ROGEL VIDÉ, C. (2008), *Derecho de cosas*. Madrid: Reus.

## NOTAS

<sup>1</sup> Me refiero a las opiniones de AGÜERO ORTIZ, 2014; GUTIÉRREZ JEREZ, 2014; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, 2014, y MARIÑO PARDO, 2015. En el comentario de AVILÉS GARCÍA, 2014, que acepta al parecer el criterio de la Dirección, no encuentro nada que obligue a corregir el juicio desfavorable que la resolución merece.

<sup>2</sup> En el derecho alemán, no se admite la renuncia a una parte alícuota de la propiedad de una cosa inmueble (BGH 10-5-2007, V ZB 6/07). El suelo común —se dice— es la base de la propiedad de la vivienda. Sin cuota parte en la propiedad del suelo no hay propiedad de la vivienda. No pudiéndose renunciar individualmente a la cuota parte del suelo, tampoco se puede renunciar a la propiedad de la vivienda.

<sup>3</sup> ROBLES LATORRE, 2013, 58-59, en un trabajo de julio de 2013, se plantea la cuestión de los efectos del abandono cuando la propiedad implica obligaciones *propter rem*. El abandono produce la pérdida de la propiedad y «desde el abandono el expropietario deja de ser deudor de dichas obligaciones». Aunque esta frase es equívoca, queda claro que a su juicio las obligaciones en ese momento ya *generadas* siguen siendo del renunciante, que no se libera de ellas por efecto de la renuncia: «El problema se plantea sobre quién recaen las obligaciones generadas en el futuro». Se refiere concretamente al abandono de una finca urbana sometida al régimen de propiedad horizontal. «[D]esde dicho abandono el expropietario no estará obligado al pago de la cuota de la comunidad de propiedad horizontal. Se plantea «si el nuevo propietario sería el Estado... o bien podría aplicarse el artículo 395 del Código Civil y la interpretación que de él se ha dado estableciendo que la renuncia implica un derecho de acrecimiento de la cuota de propiedad en compensación por la asunción de un mayor gasto». (Se refiere a la opinión de J. M. MIQUEL). «Cada propietario de las fincas individuales asumiría una parte del gasto de la finca abandonada y obtendría una cuota de copropiedad sobre la misma». Es la tesis que ahora mantiene la Dirección. A favor de esta solución señala «la interpretación sistemática de que la propiedad horizontal está concebida, en el Código Civil, como una modalidad de copropiedad». Esta idea no se puede compartir.

La propiedad horizontal no es —ni la Ley de propiedad horizontal ni en el Código Civil— una modalidad de comunidad, sino una propiedad exclusiva que lleva consigo una comunidad accesoria. Sobre todo, debe observarse que, si se opta por la aplicación del artículo 395, ya no cabe decir que las obligaciones generadas antes del abandono siguen siendo del propietario renunciante. Ahora bien, ROBLES LATORRE se pronuncia por la aplicación del artículo 17 de la Ley 33/2003, «pues el bien abandonado no es en copropiedad, si bien es cierto que accesoriamente conlleva la copropiedad de una serie de zonas comunes del edificio», en lo que sustancialmente se ha de estar de acuerdo: sobre el piso o local no existe copropiedad, sino un derecho singular y exclusivo de propiedad, que lleva consigo ciertamente una participación en la copropiedad de unos elementos comunes accesorios. Este autor plantea también la cuestión de que el Estado «asumiría las obligaciones desde que tras el oportuno expediente se hubiera asumido la propiedad y solo desde este momento, no con efectos retroactivos», sugiriendo así el argumento que más parece haber pesado contra la atribución del bien al Estado. «Optando por la vía de la titularidad estatal, queda por resolver quién es responsable del pago de los gastos comunitarios desde que se produce la renuncia hasta que se adjudica el bien a la Administración». (En rigor no se trata de una «adjudicación». La Administración no se adjudica el bien sino que, después de una información, declara entender que le pertenece y asume su competencia sobre el mismo. A juicio de este autor, «[...]o más lógico es pensar que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 6 del Código Civil y 17 de la LPAP, el renunciante tendrá que seguir sufragando dichos gastos» (hasta que la Administración se haga cargo del bien), que es la tesis con la que en el caso de la resolución de 30 de agosto de 2013 argumentó el registrador para suspender la inscripción hasta que el Estado se hiciera cargo del bien e instara la inscripción a su favor.

<sup>4</sup> «[S]e deduce de... que se le abra al edificio folio registral (art. 8-4.<sup>º</sup> y 5.<sup>º</sup> de la Ley Hipotecaria); pueda ser objeto de agrupación con otro colindante (resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado —en adelante RDGRN— de 11 de mayo de 1978) e hipotecado en su totalidad (art. 218 RH y 123 Ley Hipotecaria); exista un régimen de limitaciones en interés del común que sujeta cada propiedad separada; se produzca la extinción de la propiedad horizontal cuando la reconstrucción por siniestro del edificio supere el 50% (art. 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal); haya bienes (art. 9.1 f y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal) y obligaciones de la comunidad (arts. 10.1, 17.1.<sup>a</sup>2 y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal); pueda esta demandar y ser demandada (art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal); y, en fin, quepan anotaciones de embargo y demanda en su favor sin necesidad de identificar a todos y cada uno de los propietarios (RDGRN de 19 de febrero de 1993)» (FD 4). Obviamente, la capacidad jurídica y procesal de la comunidad de propietarios, sujeto de derecho no personificado al que compete la gestión de los intereses comunes, no implica que el edificio en su conjunto esté en comunidad, como tampoco lo supone que el edificio tenga folio registral, porque también se le abre a cada uno de los pisos y locales. Los propietarios pueden disponer de la totalidad del edificio, porque en su conjunto reúnen todos los derechos de que depende la facultad de disponer. Que al extinguirse la propiedad horizontal quede un inmueble en copropiedad, tampoco significa que esa copropiedad del edificio exista durante la propiedad horizontal.

<sup>5</sup> Los autores que he visto que han opinado sobre esta resolución se orientan todos a rechazar la idea del acrecimiento y a sostener que el bien debe pasar al Estado por aplicación del artículo 17 de la Ley 33/2003. «[N]o puede ser así, pues en materia de bienes inmuebles rige una norma especial —de aplicación prioritaria respecto a la regla general—, a saber, que los bienes inmuebles sin dueño pertenecen a la Administración General del Estado (art. 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre)» (AGÜERO ORTIZ, 201). «[L]a norma es clara: en caso de renuncia la propiedad pasa por ministerio de la ley al Estado conforme a lo previsto por el artículo 17 apartados 1 y 2 de la Ley 33/2003...» (GUTIÉRREZ JEREZ, 2014). «[E]l inmueble queda vacante, y debe pasar [dígase más bien que pasa] a ser propiedad de la Administración del Estado, porque así lo dice la Ley. Se trata de un efecto especial de la renuncia dominical de inmuebles, que lejos de devenir la cosa *nullius*, se atribuye a la Administración

General del Estado... con independencia de que el inmueble esté sometido a un régimen de propiedad horizontal...» (GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA).

<sup>6</sup> M. LACRUZ MANTECÓN, 2011, 234-238.

<sup>7</sup> «Si con la renuncia el derecho del comunero renunciante no pasara a los otros, no se explicaría su efecto liberatorio» (J. M. MIQUEL GONZÁLEZ, 1985, 120-121). «[C]uando un copropietario derelique válidamente su cuota (lo que sin duda es posible), ¿se convierte esta en *res nullius* o acrece *ope legis* la cuota o cuotas del otro u otros comuneros? La doctrina alemana dominante se inclina por la primera... analizando consiguientemente los delicados problemas que plantea la posible ocupación de la cuota *nullius*. Pero, entre nosotros, la tesis del aumento (proporcional) de las cuotas de los restantes copropietarios es la comúnmente aceptada. Y visto lo dispuesto en el artículo 395, *in fine*, del Código Civil (renuncia liberatoria que, sin duda, presupone tal acrecimiento), precepto que no existe en el Código Civil alemán, tal parece ciertamente la solución en nuestro Derecho» (F. PANTALEÓN PRIETO, 1987, 244).

<sup>8</sup> Sobre este asunto, naturalmente, hay que remitir a J. M. MIQUEL GONZÁLEZ, 1985, 102 y sigs.

<sup>9</sup> J. M. MIQUEL GONZÁLEZ, 1991, pp. 1086-1087, 1097, 1106. J. M. MIQUEL GONZÁLEZ, 1985, pp. 467 y sigs., p. 421.

<sup>10</sup> La resolución de 30 de agosto de 2013 habla —argumentando de manera poco afortunada con el artículo 395 del Código Civil— de un «abandono del derecho en cuestión en poder de los «beneficiarios» («abandono traslativo y liberatorio»)» (FD 6). Sin embargo, en el caso no hubo un abandono traslativo y el artículo 395 tampoco contempla un abandono traslativo.

<sup>11</sup> Cabría pensar que en tales casos no hay en rigor «comunidad de propietarios», por no ser condeños de los elementos «comunes» el dueño del predio sirviente y los de los dominantes. Sin embargo, hay comunidad en cuanto al uso entre los propietarios de los distintos pisos o locales. No obstante, no se puede dejar de tener en cuenta que, transformar legalmente tales situaciones en una propiedad horizontal típica, no hubiera respetado los derechos adquiridos. En la hipótesis a que nos referimos, el suelo pertenece exclusivamente al dueño del predio sirviente. Por lo tanto, hay que entender que la imperativa aplicación retroactiva de la regulación legal se refería a la comunidad de propietarios en sentido propio: gestión de los intereses comunes y aspectos conexos.

<sup>12</sup> «Cabe la posibilidad de que en el título constitutivo de la servidumbre se pacte *expressamente* la obligación del dueño del predio sirviente de costear, además, las obras necesarias para el uso y conservación de la misma» (J. ROCA JUAN, 1978, 227). «[F]rente al principio *servitus in faciendo consistere nequit...* [hay una e]xcepción singularísima, concretada en la *servitus oneris ferendi*, en la que el propietario del fundo sirviente, no solo tenía que soportar en la pared o columna propias el peso de la construcción vecina, sino que además debía restaurarlas y mantenerlas, salvo la facultad de abandono liberatorio... cuya explicación se ha buscado en un principio de justicia, porque si se le hubiera impuesto al dominante el deber de reparación, el propietario de la pared o columna se hubiera enriquecido indebidamente» (J. ROCA JUAN, 1978, 45).

<sup>13</sup> Cfr. M. FERNÁNDEZ MARTÍN GRANIZO, 1973, 118.

<sup>14</sup> «En lo que se refiere al segundo obstáculo observado por el registrador [la imposibilidad de practicar el asiento solicitado, ya que no es posible registralmente inscribir la simple renuncia si no es inscribiendo simultáneamente una nueva titularidad, pues sería contrario a la esencia de los principios registrales que una finca inmatriculada quedara sin titularidad] resulta de todo lo dicho con anterioridad que el defecto no puede compartirse... [P]roducida la renuncia y calificada positivamente su legalidad, debería procederse a inscribir el elemento independiente sobre la [sic] que recayó, en la forma prevenida en el artículo 4.2, pr., de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, a nombre de todos los propietarios del inmueble en proindiviso ordinario. No puede ser, sin embargo, así... Procede... para hacer constar la renuncia... exig[ir] el consentimiento de los demás copartícipes... Sin perjuicio de que, si el renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios, pudiese acudir a los Tribunales para que (previa adopción en su caso de las

medidas cautelares oportunas para enervar los efectos desfavorables del artículo 38 de la Ley Hipotecaria) dicten sentencia que declare legítima la renuncia, y logre así, por tanto, título bastante para la inscripción... [E]sta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando parcialmente la nota del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones...» (ver FD 8). Ni AGÜERO ORTIZ ni GUTIÉRREZ JEREZ parecen cuestionar la idea. Se dice que «para poder inscribir la renuncia... es necesaria una resolución previa de la Administración Pública por la que se confirme *al Registrador* (?) la aplicación del artículo 17 de la Ley 33/2003 con lo que el principio de trato sucesivo estará suficientemente salvaguardado, quedando hasta el momento en situación activa la titularidad registral del renunciante de forma preventiva, por exigencia elemental del principio de fe pública derivado de la presunción contenida en el artículo 28 de la Ley Hipotecaria». GOÑI parece que se adhiere a esta opinión al decir que «registralmente, seguiría siendo el titular el renunciante de forma preventiva o transitoria, y se practicaría la inscripción de la renuncia con la resolución previa de la Administración, para salvaguardar el trato sucesivo, y poder practicarse a continuación la inscripción a su favor».

<sup>15</sup> En un informe del Abogado del Estado Jefe de la Asesoría jurídica de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos de 6 de junio de 2006 sobre la improcedencia de registrar un inmueble en el Catastro a favor del Estado mientras no haya concluido el procedimiento de investigación y se haya incluido el bien en el Inventario General de Bienes y Derechos, se dice que «su exigibilidad [la de las obligaciones y responsabilidades contempladas en el artículo 17.2 de la Ley 33/2003] queda dilatada o diferida a la conclusión del procedimiento e inclusión del bien en el inventario» y que tales obligaciones «se encuentran sometidas a término suspensivo, *certus an et incertus quando*, consistente en la conclusión del procedimiento e inventario del bien, que se sabe que ha de llegar (art. 1125 del Código Civil)». Conforme a este criterio, es claro que no es que las obligaciones nacidas entre la adquisición del bien y su inclusión en el Inventario, no correspondan al Estado, sino que no le son exigibles hasta que, reconocida la titularidad, se incluyan en el Inventario.

<sup>16</sup> Tratando de la inscripción de los actos relativos a la reconstrucción de edificios objeto de propiedad horizontal, cuando esta se ha extinguido por la destrucción del edificio y subsiste una *comunidad de bienes sobre el solar*, se plantea la cuestión de la inscripción de las renuncias el registrador de Lorca (Murcia) Jorge LÓPEZ FERNÁNDEZ. A su juicio, la renuncia «se inscribirá en todo caso, no es ningún impedimento que falte la correlativa aceptación de los demás [comuneros], y tendrá desde luego el efecto de cancelar la titularidad del propietario que ha renunciado» (J. LÓPEZ FERNÁNDEZ, 2013, 3315).

<sup>17</sup> GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, 2014, 3354-3355, objeta que si los cotitulares no son terceros, sino —según dice la Dirección— *terceros interesados, o partes en una titularidad conjunta sobre un objeto unitario de derecho*, no se puede hablar de perjuicio de tercero. Obviamente, respecto de la renuncia, los otros propietarios del edificio (y la comunidad de propietarios) son terceros. Cuestionar esto carece de todo fundamento. Otra cosa diferente es que se pueda hablar del perjuicio de tercero a que se refiere el artículo 6 del Código Civil cuando a esos terceros no se les priva de ningún derecho.

<sup>18</sup> Se dice que «en este supuesto el perjuicio o daño eventual a terceros o condueños es previsible», aún más, «casi evidente», al parecer porque esta renuncia «recae... sobre un derecho complejo... que... lleva... incorporadas indisolublemente obligaciones anejas (*propter rem*)...». El problema radica en determinar la manera de proteger el interés de los condueños.

<sup>19</sup> Llama la atención ciertamente el comentario de AVILÉS GARCÍA, para quien al parecer los artículos 7 y 1255 del Código Civil justifican cómoda e irrefutabilmente que la propiedad horizontal es una «organización conformada por un fin común», que se diferencia tan solo de la sociedad en que los condueños «no pueden defenderse forzando la disolución de la comunidad». «Parece incuestionable que esta relación entre condueños... tiene un parangón organizativo y funcional con el fenómeno asociativo o societario (establecimiento de órganos, delimitación de competencias, formalidades para la toma de acuerdos, régimen impugnatorio)». Se confunde la comunidad de bienes con la comunidad de propietarios. La ley

organiza la administración de los intereses comunes instituyendo un sistema de competencias de base asamblearia, con una estructura de índole estatutaria o corporativa, análoga a la que hay en una corporación jurídico-privada como una sociedad anónima, pero esto no quiere decir que exista una sociedad entre los propietarios (propietarios de los pisos y comuneros de los elementos comunes). La comunidad de propietarios es una organización que gestiona los elementos e intereses comunes, pero no es una sociedad. Existe *ex lege*. Asombra la cita de los artículos 392 y 1669 para fundamentar la analogía de la sociedad y la comunidad.

<sup>20</sup> El acrecimiento se produce *ope legis* y automáticamente —dice ROGEL, 2008, 28— pero cada uno de los copartícipes puede renunciar a él y mantener su parte inalterada.

<sup>21</sup> MARÍNO PARDO, 2015, opina por el contrario que «la extinción del dominio del renunciante... se produce aunque los demás propietarios no acepten el acrecimiento. La solución correcta será admitir entonces, aunque sea subsidiariamente al acrecimiento, la aparición de un bien vacante, cuya propiedad correspondería al Estado». Este notario admite al parecer el «acrecimiento», rechazando los condicionamientos que la resolución impone a la inscripción. Cita, por cierto, el artículo 552-5.2 del *Código Civil de Cataluña* (cuya regulación por cierto de la comunidad y la propiedad horizontal es absolutamente inconstitucional), que dice que la renuncia del cotitular a su derecho en la comunidad «comporta el acrecimiento de los demás cotitulares en proporción a sus derechos sin necesidad de aceptación expresa pero sin perjuicio de poder renunciar a los mismos». Poder renunciar a sus derechos, a proporción de los cuales se produce el acrecimiento, quiere decir poder renunciar a sus cuotas-parte, lo que parece desafortunado. Lo que debe permitirse es una repudiación del acrecimiento, distinta de que pueda renunciar a (toda) su parte. Si todos repudian el acrecimiento, la solución de que una parte alícuota quede *nullius* es indeseable y el renunciante debe seguir siendo comunero, con lo que, tratándose de una renuncia liberatoria, no se desatiende su voluntad, porque, si quiso renunciar, fue para liberarse. El aludido artículo 552-5 no admite la renuncia liberatoria.

<sup>22</sup> «[C]on arreglo al artículo 1.705 del Código Civil... habrá, cuando menos, de ponerse la renuncia cuya inscripción se pide —como paso previo de rigurosa observancia para practicar el asiento [!]— en conocimiento de los demás propietarios para que puedan impugnarla judicialmente, solicitando las oportunas medidas cautelares, si estiman que es ineficaz por ser de mala fe (y habrá mala fe no solo cuando quien hizo la renuncia, como dice el artículo 1706, intenta apropiarse el provecho [¿qué provecho?], sino también desplazar el gasto, que «debía ser común»); o, en cualquier caso, para tomar las decisiones que estimen convenientes en defensa de sus intereses (renuncia de la propiedad a su vez por otros partícipes, abandono del edificio o venta a un mejor gestor [sic] por los restantes o único propietario, etc.). Notificación que, debido al mayor peligro que, frente a los demás comuneros, tiene la renuncia respecto a la transmisión, al contrario que en esta, deberá acompañarse a la escritura para practicar el asiento solicitado y trasladarse también al secretario de la comunidad (cfr. art. 9.1.i de la Ley de Propiedad Horizontal)» (FD 5). Pero para acabar diciendo: «Procede por tanto aplicar aquí, en la medida que deben serlo por la misma razón los artículos substantivos en que se ampara (arts. 224 del Código de Comercio y el 1705 y 1706 del Código Civil), la solución seguida mayoritariamente por la doctrina que, en estos casos, para hacer constar la renuncia en el Registro Mercantil (al no estar previstos en el artículo 139 del antiguo Reglamento), exigía el consentimiento de los demás copartícipes (cmpr. art. 239.2 del Reglamento actualmente en vigor).— Sin perjuicio de que, si el renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios, pudiese acudir a los Tribunales para que (previa adopción en su caso de las medidas cautelares oportunas para enervar los efectos desfavorables del artículo 38 de la Ley Hipotecaria) dicten sentencia que declare legítima la renuncia, y logre así, por tanto, título bastante para la inscripción. Se trata, en efecto, de acertar [sic] no el efecto (extintivo) de la renuncia —de la renuncia como hecho, esto es, una vez producida— sino su validez en tanto tal» (FD 10). La última frase debo confesar que me resulta incomprensible. Se habla al parecer de hacer cierta o fijar la validez de la renuncia (distinta de la eficacia), que por lo visto se presume nula, maliciosa o abusiva.

<sup>23</sup> Sobre estas cuestiones, naturalmente, C. PAZ-ARES y J. M. MIQUEL. De todas maneras, la argumentación de la Dirección sobre los artículos 1705 del Código Civil y 224 C. de C. no ha convencido a nadie. Puede verse AGÜERO ORTIZ, 2014; GUTIÉRREZ JEREZ, 2014; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, 2014, 3355. «[S]i ya resulta muy dudoso que una comunidad de bienes sea equiparable a una sociedad civil, mucho más que [sic] lo es que lo sea la propiedad horizontal... [N]o se trata aquí de extinguir una situación jurídica contractual, como en el artículo 1705, sino, si acaso, de renunciar a una cuota en una comunidad, la cual sigue existiendo tras la renuncia... [E]l... artículo 1705 Código Civil... contempla solo la notificación y no exige el consentimiento de los demás socios, por lo que para justificar normativamente esta última exigencia, la DGRN llega a invocar una norma de rango reglamentario y relativa a una sociedad mercantil, recurriendo a la, por otra parte desconocida en la práctica, sociedad comanditaria» (MARÍNO PARDO, 2015).

<sup>24</sup> «El apartamento descrito... se sometió por “Ogisaka España, S.A.”, de conformidad con los estatutos que regulan el referido conjunto a efectos de su transmisión a terceros, al régimen de multipropiedad, considerándolo dividido en cincuenta y dos participaciones indivisas, numeradas correlativamente del 1 al 52, ambos inclusive, correspondiendo a cada participación una cuota de una cincuenta y dosava [sic] parte (1/52) en la propiedad del apartamento y que atribuyen a cada propietario el derecho de usar y disfrutar, con carácter exclusivo y excluyente, el referido inmueble y su ajuar durante el periodo semanal especificado en el título adquisitivo, de acuerdo con el calendario incorporado, a razón de semana por cada 1/52 parte [sic]. A tal fin, una vez adquiridas dichas participaciones, cada uno de los adquirentes entrará a formar parte de una comunidad de propietarios sobre el apartamento. Una de las semanas no será objeto de utilización y quedará libre para mantenimiento general, atribuyéndose la cuota que le corresponda en el condominio del apartamento (1/52), a los titulares de las restantes cuotas indivisas por iguales partes, quedando vinculadas ambas partes, de modo que la titularidad de una de las cuotas que adquiera llevará consigo la titularidad de la parte que le corresponda en la cuota de la semana de mantenimiento y lo mismo se observará en las sucesivas transmisiones que se verifiquen».

*(Trabajo recibido el 19-11-2015 y aceptado para su publicación el 18-12-2015)*