

La renuncia al dominio en un régimen de propiedad horizontal

*Property waiver in a horizontal property regime*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*Prof. Dra. de Derecho civil*  
*Universidad Antonio de Nebrija*

**RESUMEN:** En este trabajo se va a analizar la posibilidad de renunciar a la propiedad de un piso o local en un edificio en régimen de propiedad horizontal. En concreto, nos planteamos esta posibilidad, a raíz de la RDGRN de 30 de agosto de 2013, que analiza la inscripción de la renuncia abdicativa de dominio de un local por su propietario. La dificultad de admisión de esta renuncia puede encontrarse en la especial naturaleza de la propiedad horizontal, donde coexiste un derecho de propiedad exclusivo sobre el piso o local, y un régimen de copropiedad ordinaria, con la correspondiente cuota, sobre los elementos comunes, lo que puede conducir, de alguna forma, a que la renuncia a esa especial propiedad pueda afectar a terceros (los otros copropietarios), siendo por este motivo rechazada. Se estudiarán los requisitos de la renuncia, la renuncia como causa común, propia y hasta identificativa de los derechos reales, su admisión, y se profundizará en los argumentos que ofrece la Dirección General para rechazar en este caso concreto la renuncia.

**ABSTRACT:** *This paper analyzes the possibility of relinquishing ownership of an apartment or premises in a building in horizontal property regime. Specifically, we consider this possibility, following the RDGRN of August 30, 2013, about the registration of the domain abdicate waiver by a local owner arises. The difficulty in admitting this waiver can be found on the special nature of the condo, which coexists exclusive property right on the apartment or premises, and a system of ordinary condo, with the appropriate fee over the common elements, which can lead, somehow, to resignation that special property to affect third parties (the other co-owners), being rejected for this reason. The requirements of the waiver will be studied as a common renunciation, self-identification and to cause real rights, and we will deep the arguments offered by the DGRN to reject in this case, the property waiver.*

**PALABRAS CLAVE:** Renuncia. Dominio. Propiedad horizontal. Registro Propiedad. Perjuicio de terceros

**KEY WORDS:** *Property Waiver. Horizontal Property. Condo. Property Registration*

**SUMARIO:** I. LA RENUNCIA COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES. I.1. CONCEPTO DE RENUNCIA. I.2. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LA RENUNCIA.—II. LA RENUNCIA ABDICATIVA DE DOMINIO. PECULIARIDADES DE LA MISMA Y SU INSCRIPCIÓN.—III. LA RENUNCIA ABDICATIVA DE DOMINIO DE UN BIEN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RDGRN 30 AGOSTO 2013. III.1. EL PERJUICIO DE TERCERO COMO LÍMITE A LA

ADMISIBILIDAD DE LA RENUNCIA ABDICATIVA EN PROPIEDAD HORIZONTAL. III.2. LA NECESIDAD DE PRACTICAR UN NUEVO ASIENTO QUE RECOJA LA NUEVA TITULARIDAD REGISTRAL DE LA PARTE RENUNCIADA.—IV. CONCLUSIONES.—V. INDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA

## I. LA RENUNCIA COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

En este trabajo pretendemos analizar la posibilidad de admitir la renuncia abdicativa del dominio de un piso o local en un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, partiendo de los hechos que desencadenaron la RDGRN de 30 agosto de 2013. En ella se discutió la inscripción de una escritura de renuncia del titular registral de un local comercial por no ser posible practicar la inscripción simultánea de una nueva titularidad dominical, que debería ser consecuente a la vacante dominical que se produce al renunciar al dominio del local por su propietario; además de rechazarse por el perjuicio que dicha renuncia podía suponer para terceros.

Tendremos que analizar, por tanto, la especial renuncia de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, con las peculiaridades que ello supone, así como el aspecto registral implicado en la inscripción de esta renuncia, pues son dos las cuestiones analizadas por el Alto Centro Directivo: a) Si cabe o no la renuncia a dicho local en propiedad horizontal por ser perjudicial, o no, a terceros, y b) si es posible practicar esa inscripción, puesto que no hay una nueva titularidad dominical que inscribir cuando la anterior queda sin efecto, al renunciar el derecho a favor de nadie.

De este modo, en primer lugar, nos centraremos en examinar qué es la renuncia, qué efectos produce, cuál es su naturaleza jurídica y sus presupuestos, para, a continuación, detenernos en la concreta renuncia al dominio de un bien sometido a propiedad horizontal, donde la especial naturaleza de esta lleva a plantearse determinados interrogantes, terminando con el análisis de si es posible o no inscribirla, y en su caso cómo, comentando la decisión adoptada por la DGRN.

### I.1. CONCEPTO DE RENUNCIA

La renuncia a los derechos viene consagrada en el artículo 6.2 del Código Civil: «La exclusión voluntaria de la Ley y la renuncia a los derechos solo serán válidas cuando no contraríen el interés, o el orden público ni perjudiquen a terceros», en el que a su vez se establecen sus límites. También se puede considerar recogida en el artículo 2.2 LH ya que admite que se inscriban en el Registro los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales de cualquier clase y, como veremos a continuación, no cabe duda de que la renuncia es una causa propia y típica de la extinción de los derechos reales.

La renuncia, en el más amplio de sus sentidos, equivale a la dejación, abandono o abdicación voluntaria de un derecho, facultad, situación o posición jurídica, por lo que su principal efecto es la pérdida del derecho para el renunciante<sup>1</sup>.

Los rasgos de la renuncia son: su carácter negativo, en cuanto siempre supone una cesación de la actividad detentada, y en segundo lugar, su carácter voluntario, ya que es el titular de ese derecho, facultad o posición el que manifiesta su voluntad o consentimiento de dejar de serlo, por razones que solo a él conciernen. Por eso, si se analiza la renuncia desde la consideración de ser un medio para

conseguir un fin, sería una declaración de voluntad destinada a abandonar, a hacer cesar las facultades o derechos que se tienen sobre un determinado objeto.

En concreto, entendemos que la renuncia es una de las causas propias de extinción de los derechos reales, mediante la cual se hace dejación de los mismos, a favor de nadie. No se puede olvidar que la renuncia, propia y técnicamente, se refiere a los derechos subjetivos. Solo se encuentra realmente justificada en los derechos subjetivos, ya que «la plenitud de facultades concedidas por un derecho subjetivo culmina justamente con la facultad de renunciarlas»<sup>2</sup>. Si el derecho subjetivo es, en palabras de LACRUZ BERDEJO (1984)<sup>3</sup>, una situación de poder concedido por el ordenamiento a una persona, esa situación de poder no será realmente derecho subjetivo hasta que «su manejo y ejercicio» quede a discreción de su titular. Pues bien, la capacidad de renunciar a esas facultades y poderes que constituyen el derecho subjetivo es, también, inherente al mismo, porque solo si se pueden ejercitar plenamente —y por lo tanto renunciar—, se estará ante un verdadero derecho real. De este modo, podemos afirmar que la renuncia es elemento necesario y exclusivo de un derecho real, o de un derecho subjetivo en general, que produce su extinción.

De este modo, la renuncia al derecho es la declaración de voluntad por parte del titular del derecho, con la intención de abandonarlo y, por lo tanto, de que se extinga para él, sin que pase a otra persona. En efecto, la renuncia al derecho es título extintivo del mismo, causa de su extinción, tal y como pone de relieve la propia legislación y la doctrina. El Código Civil recoge entre sus preceptos, cómo diversos derechos reales se extinguen por su renuncia: el artículo 513.4 del Código Civil recoge la extinción del usufructo por renuncia del usufructuario; el artículo 546.5 del Código Civil establece como causa de extinción de las servidumbres la renuncia del dueño del predio dominante. Asimismo, la doctrina acepta de forma casi unánime la extinción del derecho real de hipoteca por la renuncia por parte del acreedor hipotecario, de igual forma admite la de la prenda, y en general de la mayoría de derechos reales, ya que, entre sus causas de extinción, se encuentra, como una de las más típicas, la renuncia. Por lo tanto, la función extintiva de derechos que tiene la renuncia es comúnmente aceptada por la doctrina, y así lo manifiestan, por ejemplo, DÍEZ PICAZO (1995)<sup>4</sup>, CHICO Y ORTIZ (1989)<sup>5</sup>, ROCA SASTRE (1995)<sup>6</sup>, GONZÁLEZ MARTÍNEZ<sup>7</sup>, CAMY SANCHEZ-CAÑETE<sup>8</sup>.

## **I.2. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LA RENUNCIA**

La doctrina ha discutido sobre cuál es la naturaleza de la renuncia. La mayoría<sup>9</sup> se inclina por decir que la renuncia es un negocio jurídico, mientras que otros<sup>10</sup> niegan ese carácter, atribuyéndole naturaleza de acto jurídico. Me inclino por pensar que la naturaleza de la renuncia es un negocio jurídico, ya que si este se caracteriza por ser la declaración de voluntad que produce el nacimiento, extinción, modificación de un derecho real o de una relación jurídica, parece que la renuncia encaja perfectamente en esta definición. Sin embargo, Jerónimo GONZÁLEZ<sup>11</sup> defiende la naturaleza de acto jurídico de la renuncia, porque «en ocasiones es un mero resultado presupuesto por la Ley», sin embargo, nos inclinamos por su carácter voluntario, puesto que nadie puede ser obligado ni a adquirir, ni a renunciar derechos.

Se trata, por lo tanto, de un negocio jurídico, que, además, es unilateral, ya que no existe acuerdo de dos voluntades, sino que es solamente la voluntad del titular la que produce el resultado perseguido, la extinción del derecho. Por

lo tanto, tampoco necesita de aceptación por nadie, lo que le otorgaría cierto carácter contractual, del que carece por completo<sup>12</sup>. La Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de octubre de 1953, refiriéndose a la renuncia en general, afirma que «es un acto unilateral del renunciante pues depende de su sola voluntad». De este modo, si la renuncia es el abandono de un derecho, facultad, posición etcétera, por la sola voluntad de su titular, que decide la salida de los mismos de su esfera jurídica, sin transmitirlo a nadie, y sin intención de que ese abandono afecte a nadie, está claro que no es necesario que intervenga la voluntad de ninguna otra persona. La aceptación o el acuerdo con otro desvirtuarían el verdadero carácter de la renuncia.

Hay que señalar que, además de ser un negocio unilateral, la renuncia no tiene carácter recepticio, pues no tiene destinatario alguno, al ser una simple dejación del derecho en favor de nadie<sup>13</sup>. Ni aunque el derecho que se renuncia esté inscrito y se presente la escritura en el Registro, podemos entender que sea el Registrador su destinatario, pues es solo destinatario de la solicitud de inscripción.

En principio, no se exige una forma determinada para llevar a cabo la renuncia. POU DE AVILÉS<sup>14</sup> y TRAVIESAS<sup>15</sup> aseguran que la forma de la renuncia —en general— es libre, y que solo en los casos que previamente determine la Ley, deberán adoptar una forma determinada. Pero, al centrar nuestro análisis en la renuncia de un derecho de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad, entendemos, al igual que muchos otros autores<sup>16</sup>, que debe confirmarse la necesidad de un instrumento público para llevar a cabo dicha renuncia, en consonancia con el artículo 3 LH, que exige que los títulos que se pretendan inscribir consten en documento público o auténtico.

El sujeto que debe hacer la renuncia es el titular registral, o su representante legal. El renunciante debe tener capacidad para disponer, y facultad de disposición sobre ese asiento, porque la renuncia es un negocio de carácter dispositivo, ya que, como dice ROCA SASTRE<sup>17</sup>, «extingue una expectativa de índole real». En la capacidad necesaria para renunciar es coincidente la mayoría de la doctrina<sup>18</sup>.

Por último, hay que subrayar que la renuncia puede ser expresa o tácita<sup>19</sup>, pero siempre personal, clara, precisa e inequívoca. No debe quedar duda de la voluntad e intención del titular del derecho real de abandonar su derecho<sup>20</sup>.

Existen muy diversos tipos o clases de renuncia<sup>21</sup>, pero nos vamos a centrar en el análisis concreto de la renuncia abdicativa o extintiva de un derecho de dominio en un edificio en régimen de propiedad horizontal, inscrito en el Registro de la Propiedad.

## II. LA RENUNCIA ABDICATIVA DE DOMINIO. PECULIARIDADES DE LA MISMA Y SU INSCRIPCIÓN

Analizada la renuncia como causa de extinción de los derechos reales, debemos plantearnos si es posible renunciar al dominio, y, en concreto, al dominio de un elemento privativo en un edificio en propiedad horizontal.

La renuncia al dominio o a la propiedad es perfectamente posible y admitida como causa de extinción y pérdida de ese derecho, al igual que ocurre con los otros derechos reales.

Sin embargo, la renuncia dominical difiere en cuanto a sus efectos de la renuncia de un derecho real limitado. La renuncia al derecho real limitado produce la dejación de las facultades en que consiste, y no se puede olvidar que, al quedar estas facultades *nullius*, por la *vis* atractiva del dominio, su carácter

general y elástico, este absorbe o reabsorbe esas facultades que previamente se desgajaron del mismo —para constituir un derecho real limitado—, volviendo a ser un dominio pleno, con todas sus facultades reunidas.

Es decir, el derecho real deviene *nullius* solo instantáneamente, porque las facultades que lo componen vuelven automáticamente a la nuda propiedad o dominio, al cual configuran en su plenitud. No hay problema alguno, entonces, en cuanto a la titularidad de dichas facultades. Vuelven al propietario, y así habrá que hacerlo constar. No nos encontramos con una situación de no titularidad del derecho real.

Sin embargo, la singularidad de la renuncia abdicativa dominical reside en que la cosa objeto de la propiedad renunciada deviene *nullius*, es decir, no pertenece a nadie, pues la renuncia no supone la atribución del derecho a otro, salvo que la Ley disponga otra cosa, en cuyo caso, la renuncia sí que puede producir ciertos efectos transmisivos. Esto es lo que ocurre, precisamente, cuando el bien objeto de propiedad es un bien inmueble.

De esta forma, si la propiedad renunciada (acompañada normalmente de abandono fáctico, desposesión) recae sobre un bien mueble, este deviene *nullius*, y los efectos abdicativos extintivos de la renuncia son claros, puesto que la cosa ya no es de nadie, y puede permanecer *nullius*, sin propietario, hasta que alguien adquiera de nuevo y de forma originaria la propiedad de la misma por ocupación de una cosa abandonada (art. 609 y 610 CC).

Sin embargo, la renuncia a la propiedad de un bien inmueble (posible y válida), y también normalmente acompañada de su abandono o desposesión fáctica, hace que el inmueble en cuestión sea un bien vacante, sin titular, pero solo transitoriamente, puesto que *ex lege* la Ley atribuye la propiedad de los inmuebles vacantes a la Administración del Estado (art. 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas —LPA—)<sup>22</sup>. Hay que señalar, como bien hace AVILÉS GARCÍA (2014)<sup>23</sup>, que «la *vacantia* se refiere exclusivamente al título, sin alusión alguna al hecho de si además están desocupados o vacíos de posesión», pues aun en el caso de que hubiera un poseedor en concepto de dueño sobre los mismos, la Administración puede iniciar la correspondiente acción civil para su adquisición dominical y recuperación posesoria.

De esta forma, vemos que la renuncia al dominio de un bien inmueble, de forma indirecta, produce la atribución del derecho a las administraciones públicas, a diferencia de la renuncia del dominio de un bien mueble, con abandono posesorio, que permanece *nullius* hasta que sea ocupado por alguien.

Por otra parte, la renuncia al dominio, además de admitida y lícita con esos peculiares efectos, puede inscribirse en el Registro de la Propiedad, tal y como ha admitido el propio Centro Directivo en RRDGRN de 10 de enero de 2003 y 18 de febrero de 2003. Ambas resoluciones resuelven en idéntico sentido, tras solicitarse la inscripción de una escritura abdicativa de dominio de un inmueble en el Registro. El Registrador rechazó esta inscripción por no estar contemplada la renuncia del dominio, ni los títulos extintivos de dominio, en el artículo 2.1 LH, a diferencia de lo establecido en el artículo 2.2 LH donde expresamente se permite la inscripción de títulos extintivos de un derecho real limitado, donde se incluye la renuncia. Sin embargo, la DGRN resuelve de forma positiva, admitiendo la posibilidad de inscribir dicha renuncia abdicativa de dominio con base en el propio artículo 7 RH, que permite la inscripción de cualesquiera otros títulos que produzcan una modificación jurídico real. En concreto, la doctrina que establecen estas resoluciones es la siguiente:

«Dada la concreción que al recurso gubernativo impone el artículo 117 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642), vigente al recaer la calificación impugnada, en el ahora entablado, no ha de discutirse sobre si la renuncia del dominio produce por sí sola la pérdida de dicho derecho para el renunciante (cfr. artículo 6 de la Ley Hipotecaria [RCL 1946, 886]), y si, en caso afirmativo, el dominio renunciado es adquirido automáticamente por el Estado (cfr. art. 191 y 21 de la Ley de Patrimonio del Estado [RCL 1964, 896, 1024]). Únicamente habría de examinarse si la no inclusión de la renuncia del dominio, en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, es razón suficiente para negar su acceso al Registro. Y en este sentido la respuesta no puede ser sino negativa, toda vez que claramente 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, y sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles que contiene en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, restringiéndose así el ámbito de la materia inscribible previamente definido; antes al contrario, la propia Ley Hipotecaria, a lo largo de su articulado recoge títulos inscribibles no incluidos en aquella enumeración (cfr. arts. 26 y 107.6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. arts. 20.1 y 79 de la Ley Hipotecaria)».

Compartiendo la doctrina del Centro Directivo en este punto, pues somos favorables a la interpretación no taxativa de los actos o títulos inscribibles, como argumento *ad maiorem* para su posible inscripción y admisión, se podría argumentar, de forma un tanto alambicada, —lo reconozco—, que la renuncia al dominio de un bien inmueble, además, no produce realmente la extinción absoluta del mismo, pues como hemos visto, la Ley prevé que ese dominio se traslade a la Administración del Estado, siendo, entonces una transmisión o atribución dominical, o una simple extinción relativa, «renuncia traslativa» (similar a lo que ocurre en una disposición dominical —vgr. compra venta—), pero no una extinción del dominio pura. De este modo, se pone de manifiesto otra de las diferencias entre la renuncia de un derecho real limitado a la renuncia dominical, y dentro de esta, entre la renuncia dominical de un bien mueble e inmueble.

Pero sigamos avanzando en nuestro análisis, hemos visto cómo es posible la renuncia dominical, la renuncia dominical de un inmueble, ¿Es también posible la renuncia dominical de un inmueble en propiedad especial como la horizontal?

La propiedad horizontal es una propiedad especial de naturaleza mixta o compleja en la que confluye un derecho de propiedad exclusiva sobre un bien (elemento privativo: piso o local), y un derecho de copropiedad ordinaria sobre los elementos comunes. Dos son los tipos de propiedad que componen este especial dominio: la ordinaria y un derecho de copropiedad romana sobre determinados elementos comunes.

Analicemos estos dos tipos de propiedades que confluyen y configuran la horizontal. La renuncia al dominio ordinario de un bien inmueble ya hemos visto que es posible, ¿puede renunciarse también al dominio en copropiedad?

La copropiedad o comunidad de bienes romana se caracteriza, como todos sabemos, por la coexistencia de varios titulares sobre un mismo bien o derecho (arts. 392 y sigs. CC) lo que conduce a que cada uno de los partícipes o comuneros tiene una cuota o expresión numérica ideal de su participación en el derecho de propiedad común. Pues bien, la renuncia en la copropiedad puede ser la renuncia a la totalidad del dominio de la cosa común, en cuyo caso, como acto de disposición que es, requeriría el consentimiento unánime de todos los comuneros, o puede existir también la renuncia a su cuota por parte de uno de los comuneros.

En el primer caso, se trataría de una causa de extinción de la comunidad de bienes, que extinguiría esta especial propiedad, y la cosa sobre la que recayera el condominio quedaría sin dueño.

En el segundo, se trataría de la renuncia a la propia cuota, perfectamente posible, en virtud del artículo 395 del Código Civil que faculta al comunero a renunciar a «la parte que le pertenece en el dominio», para salir de la comunidad y librarse de la obligación de pagar los gastos, y el 399 del Código Civil que otorga al copropietario «plena propiedad sobre su parte... pudiendo enajenarla, cederla o hipotecarla», de donde podemos deducir también la posibilidad de renunciarla. De este modo, es posible renunciar a la parte que le pertenezca en el dominio, lo que produce la salida de la indivisión para el renunciante, y la extinción relativa —para él— de esa parte del dominio que no queda *nullius*, si no que acrece al resto de los comuneros en proporción a su cuota. Esto ha sido la postura mayoritariamente admitida, ya que como afirma ECHEVERRÍA SUMMERS (2001)<sup>24</sup>, «la solución parece la más razonable, ya que aunque no lo sancione expresamente el Código en este precepto —395 del Código Civil— sí lo hace en otros supuestos estrechamente relacionados, como el artículo 544 en materia de servidumbre o el 575 en materia de medianería (RDGRN 2 febrero 1960). Es además un resultado equitativo, puesto que con el acrecimiento se compensa al resto de comuneros la carga que representa tener que soportar la obligación del renunciante. Otro problema es el relativo al alcance de la renuncia que parece limitarse a los gastos que se deriven con posterioridad a la misma, no a los anteriores, de los que deberá responder el renunciante, aun a pesar de su renuncia».

En el mismo sentido, MATEO Y VILLA (2014)<sup>25</sup>, aunque refiriéndose a la renuncia abdicativa de derechos reales limitados en comunidad de bienes, afirma que dicha renuncia es posible y que puede hacerse con la finalidad de liberarse de los gastos que la titularidad real limitada le produce, que es el supuesto que recogen los artículos 544 y 575 del Código Civil, cuyo efecto es, asimismo, el acrecimiento del derecho renunciado a favor de los restantes renunciantes.

Es decir, la renuncia a la cuota supone el acrecimiento a favor del resto de los comuneros, sin que estrictamente estemos ante una renuncia con plenos efectos extintivos (solo relativos), y que tiene también como efecto que el resto de comuneros asuma los gastos que corresponden al renunciante, pero solo los generados a partir de la renuncia.

Cabe renunciar al dominio exclusivo, cabe renunciar a la participación en el dominio en comunidad de bienes, sus consecuencias están claras en ambos supuestos, corresponde ahora que nos planteemos si es posible y qué consecuencias tiene la renuncia al dominio de un elemento privativo en propiedad horizontal. Si como ya hemos dicho, esta propiedad está compuesta de un dominio exclusivo y un derecho de copropiedad, ¿podemos aplicar directamente las soluciones que se acaban de explicar, directamente, como una suma de propiedades y de renunciaciones? ¿O esa especial naturaleza de la propiedad horizontal excede la suma de sus partes?

### III. LA RENUNCIA ABDICATIVA DE DOMINIO DE UN BIEN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RDGRN 30 AGOSTO 2013

Precisamente este especial supuesto de renuncia es el que se examinó en la RDGRN de 30 agosto de 2013, donde se planteaba la posibilidad de inscripción de una escritura abdicativa de dominio de un local en propiedad horizontal. ¿Es

posible renunciar a este tipo especial de propiedad? ¿Qué consecuencias tiene la misma? ¿Puede inscribirse esta renuncia y cómo?

Estas interrogantes son las que se han planteado en esta resolución y a las que el Centro Directivo ha tratado de dar solución.

Presentada la escritura de renuncia abdicativa de un local situado en un edificio en propiedad horizontal, por parte de su propietario y titular registral, con la finalidad de dejar de hacer frente a los gastos comunes elevados derivados de la misma, el Registrador rechaza tal inscripción, basando su calificación fundamentalmente en dos motivos:

a) El primero versa sobre la eficacia de la renuncia en sí, ya que, en su opinión en este caso perjudica a terceros, siendo este uno de los límites a la admisión de la renuncia. Es decir, se plantea si es posible en este caso de Propiedad Horizontal la renuncia dominical a uno de los elementos privativos y a su cuota, pues considera que la misma puede perjudicar a los otros copropietarios.

b) El segundo sobre el hecho de que en el Registro de la Propiedad español no parece posible 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. Es decir, se trata de un defecto ya de carácter registral: si admitida esa renuncia, cómo se puede hacer constar la misma en el Registro, pues se plantea el problema de quién es ahora el titular.

### III.1. EL PERJUICIO DE TERCERO COMO LÍMITE A LA ADMISIBILIDAD DE LA RENUNCIA ABDICATIVA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

El rechazo del Registrador para admitir esta renuncia se basa fundamentalmente en que la renuncia tiene como límites el interés, el orden público, y el perjuicio de terceros (art. 6 CC).

No discute el Registrador la posibilidad de renunciar al dominio, que es posible, como ya se ha explicado en estas líneas, sino, que esa posibilidad cede ante la existencia de terceros, que se vean perjudicados por la misma. El Registrador entiende que «Resulta que si se accediera a la inscripción de la renuncia, el renunciante quedaría liberado desde ese mismo momento de la carga real de pagar gastos de comunidad, mientras que la Administración no tendría la obligación de asumirlos hasta que dictara resolución expresa de incorporación a su patrimonio del bien renunciado. Lo cual implicaría un perjuicio claro para la comunidad de propietarios, el cual perjuicio, por sí solo, impide también la inscripción de la mera renuncia conforme al artículo 6 del Código Civil».

La Dirección General confirma este defecto, entendiendo, también, que no se discute sobre la posibilidad de renuncia al dominio en propiedad horizontal, pero que por las especiales características de esta, la renuncia abdicativa de un copropietario, supondría un perjuicio para el resto de comuneros que deberían asumir los gastos y costas correspondientes a la porción renunciada. En concreto, argumenta de la siguiente forma: «La renuncia cuya inscripción se pide recae sobre un derecho complejo (propiedad separada y elementos comunes) que está incardinado en una relación comunitaria más amplia (en la que están implicados otros propietarios en cuanto los derechos de todos vierten sobre un mismo objeto, el edificio constituido en propiedad horizontal, por lo demás indivisible); relación que hace interdependiente en muchos aspectos, como en el caso de



responsabilidad por los gastos generales, la suerte de todos de modo que la baja de uno (sin incorporación de otro, que se haga cargo de su cuota, temporal o indefinidamente) no puede dejar de afectar personalmente a los demás.

Pase, por tanto, la finca a propiedad del Estado (entretanto no asuma este el pago de las cuotas: cfr. artículo 47 d, de la Ley 33/3003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), lo que como veremos no se comparte, o «acrezca» a los restantes propietarios es lo cierto que la renuncia de un propietario afecta directamente a los otros, con independencia de que sea indefinido o temporal el incremento de la razón o proporción que a cada uno corresponde en la base de reparto (art. 3.4 de la Ley de Propiedad Horizontal) no solo de los gastos generales sino también de la aportación al fondo de reserva (arts. 9 y adicional de la Ley de Propiedad Horizontal). Las deudas de la comunidad, porque carece de personalidad jurídica, en efecto, son deudas de los propietarios (22.1, y 2 de la Ley de Propiedad Horizontal)».

Y, termina el Centro Directivo, aunque afirme que los otros comuneros son mas bien unos terceros jurídicamente interesados y no extraños, diciendo que no puede obligárseles a asumir la modificación de cuotas y de estructura que esa renuncia provoca, al menos sin su consentimiento. Es decir, no se cuestiona tanto la validez de la renuncia si no la posibilidad de su inscripción, sin el consentimiento del resto de afectados. Entiende, además, la Dirección General que los otros propietarios están vinculados al renunciante ya que cada «propiedad separada lleva inherente como anejo inseparable un derecho de participación en una copropiedad especial sobre los elementos comunes»; todos son titulares de derechos y obligaciones de una única cosa, el edificio, que tiene una independencia y constituye un «objeto unitario de derecho», que pertenece a todos. Por lo tanto, concluye que los titulares de propiedades separadas (los elementos privativos), son también cotitulares de una misma cosa. Y termina afirmando que esto explica y provoca que se produzca «una unificación accesoría de derechos y obligaciones y una organización que la aproxima a los patrimonios separados, y sin serlo a las personas jurídicas».

De este modo, el Centro Directivo considera posible aplicar de forma análoga las reglas previstas para la sociedad civil en relación al régimen previsto para la baja del socio por voluntad propia, que recogen los artículos 1705 y 1706 del Código Civil. Es decir, la «baja» (renuncia) deberá ser comunicada al resto de «socios» (propietarios), y estos podrán impugnar judicialmente dicha baja cuando concorra mala fe, existiendo tal cuando el socio trate de apropiarse el provecho, o trate de desplazar el gasto que debería ser común. Es este último caso el que debería aplicarse a los hechos contemplados y, por lo tanto, entiende la Dirección General, el resto de los propietarios deberían haber sido comunicados de la renuncia, ya que podrían en su caso haberla impugnado por existir mala fe, al tratar de liberarse de la obligación del pago de los gastos comunes, pues estos se trasladan a ellos de forma directa.

No compartimos la decisión y la argumentación del Centro Directivo en esta resolución, y ello por los siguientes motivos:

1. Si, realmente, como afirma la DGRN, los cotitulares no son terceros, si no «terceros interesados», o partes en una titularidad conjunta sobre un objeto unitario de derecho, como es el edificio de propiedad horizontal, de naturaleza compleja y mixta y no de yuxtaposición de dos derechos, no podemos entender en ningún caso, que, aunque debieran asumir las obligaciones de pago de los gastos de la parte renunciada, existiera «perjuicio de tercero». Perjuicio, tal vez, pero no de tercero, por lo que no se puede sostener la existencia de ese límite.

2. Para sostener esa argumentación, y como ve que realmente no hay terceros, la Dirección General hace una comparación analógica con la sociedad civil, para poder aplicar los preceptos que la regulan, y dotar a los cotitulares de la posibilidad de impugnar dicha renuncia para que no les afecte. Entiendo, al igual que AGÜERO ORTIZ (2014)<sup>26</sup>, que esa aplicación analógica no cabe, y ello porque las diferencias entre una comunidad de bienes (la que existiría sobre los elementos comunes que generan la obligación de contribuir a los gastos), y la sociedad civil son importantes. De este modo, ambas instituciones se diferencian por lo siguiente:

- a) Por el destino: la sociedad se dedica a obtener ganancias, destino o finalidad fijada por la voluntad de las partes. Si no existe esta intención, este ánimo de obtener ganancias, no podemos hablar de sociedad. En un edificio en propiedad horizontal, en principio, no hay ningún ánimo de lucro, o de obtención de beneficios, ya que este edificio en propiedad horizontal se destina normalmente a vivienda, y solo de forma subsidiaria o accesoría, podría pensarse obtener algún beneficio con el mismo. El ánimo de lucro necesario en toda sociedad civil, no existe en este caso.
- b) Por la obligación de los socios de cooperar a la obtención de las ganancias, frente a la posible inercia del comunero y su falta de deber de gestión y cooperación. Lo importante en la sociedad no es tener, sino hacer algo en común. Sin embargo, en este edificio en Propiedad Horizontal, los comuneros son simples propietarios, no se han unido en la búsqueda de una ganancia, y no se implican en la gestión del edificio más allá de sus obligaciones legales. Los copropietarios son propietarios, no promueven, ni gestionan, o cooperan en la obtención de ganancias o finalidades concretas.

De este modo, con estas claras diferencias, veo muy complicado, y hasta un poco rebuscado, la aplicación de las normas reguladoras del abandono de socio en una sociedad civil, a la renuncia abdicativa de dominio en propiedad horizontal.

Concluyo, en consecuencia, que no habiendo terceros, no hay perjuicio, y por tanto, en principio, puede sostenerse la posibilidad de renuncia del titular dominical de su local.

### III.2. LA NECESIDAD DE PRACTICAR UN NUEVO ASIENTO QUE RECOJA LA NUEVA TITULARIDAD REGISTRAL DE LA PARTE RENUNCIADA

Ya hemos dicho como el Registrador, denegó la inscripción de la escritura de renuncia abdicativa de dominio, porque entiende que es necesario simultáneamente a la inscripción de la renuncia, inscribir la nueva titularidad de la parte renunciada. Y eso no es posible porque, aunque considera el Registrador que dicha titularidad corresponde a la Administración del Estado en virtud del artículo 17 LPA, esa adquisición no es automática, si no que como bien dice el artículo, es preciso que la incorporación de los bienes inmuebles vacantes al patrimonio de la Administración se produzca por el procedimiento establecido en el art. 47 d) de la misma Ley, puesto que ese bien vacante comporta una serie de obligaciones que debe primero asumir la Administración.

Es decir, es necesario que se produzca la resolución expresa de la Administración General del Estado (AGE), asumiendo la titularidad de los bienes

vacantes y de las obligaciones derivadas de los mismos (la obligación de pago de gastos comunes).

Como la AGE ha sido notificada, pero no existe todavía resolución expresa de la misma asumiendo la titularidad y las obligaciones derivadas de ese bien inmueble, no hay titular actual e inmediato en cuyo favor practicar la inscripción, y, en consecuencia, deniega la misma.

El Centro Directivo revoca la calificación del Registrador, pues entiende que la titularidad del local renunciado no queda vacante, si no que acrece al resto de los copropietarios, al igual que ocurre en la comunidad de bienes ordinaria, y como ya vimos, y por lo tanto, entiende que habría que practicar la nueva inscripción de titularidad dominical, a favor del resto de los condóminos, y no de la AGE.

Veamos los argumentos esgrimidos por la Dirección General:

«En lo que se refiere al segundo obstáculo observado por el registrador (la imposibilidad de practicar el asiento solicitado, ya que no es posible registrarmente 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.

Si como ya dijo la RDGRN de 19 de abril de 2007 el «régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo (...), (y) no se trata de dos propiedades yuxtapuestas sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja». Si, según la doctrina de la RDGRN de 23 de julio de 1966, la cuota de participación en los elementos comunes equivale a la participación en el edificio en su totalidad de modo que, si se extinguiese el régimen de propiedad horizontal, esa cuota de participación en relación con el total valor del inmueble se traduciría en una cuota de liquidación en consonancia con la de la participación fijada (RDGRN de 5 de mayo de 1970). Si, en fin, «los derechos de cada copropietario han de proyectarse sobre todo el edificio en su conjunto, de manera que en igual modo que en cualquier clase de copropiedad, el derecho de cada comunero tiene por objeto la cosa común» de modo que «lo único que acontece es que la concurrencia de varias titularidades dominicales sobre un mismo objeto impone a cada una limitaciones especiales, diversas de las que ha de soportar la propiedad en general». Deviene forzoso, como se ha dicho, 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, como lógica consecuencia, por tanto 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 en el edificio en comunidad que, como afirma la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal, expresan «activa y pasivamente (...) el valor proporcional del piso y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble».

Es por ello que, producida 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».

Considera la Dirección General que sí se puede practicar la inscripción de la nueva y simultánea titularidad, pero que esta es la resultante del acrecimiento

de la cuota renunciada al resto de los copropietarios y en proporción a su cuota como si de una comunidad de bienes ordinaria se tratara.

Pero, asimismo, y continua el Centro Directivo, esa nueva titularidad conjunta, resultante del acrecimiento, no puede practicarse directamente y sin más, si no que es necesario el previo consentimiento de todos los cotitulares a la misma, sin que pueda ser automática la inscripción de la renuncia. Vuelve a aplicar de forma analógica los preceptos relativos a la baja voluntaria del socio civil, y de la inscripción de dicha baja en el Registro Mercantil, que exige el consentimiento de los demás socios.

Tampoco compartimos la tesis sostenida por la Dirección General y nos acercamos más a la tesis defendida por el Registrador, en el sentido de que consideramos que el nuevo titular del local renunciado debe ser la Administración. Como ya dijimos al inicio de este escrito, cuando se renuncia al dominio de un bien inmueble, a diferencia de la renuncia a la propiedad de un bien mueble, el inmueble queda vacante, y debe pasar 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. Y eso con independencia de que el inmueble esté sometido a un régimen de propiedad horizontal, comunidad de bienes, o propiedad ordinaria y exclusiva.

No creo posible aplicar en este supuesto de propiedad horizontal la misma solución que a la renuncia abdicativa de cuota en comunidad de bienes (art. 395 CC), y ello porque en la propiedad horizontal, al renunciar, y por su especial naturaleza compleja que tanto hemos señalado, no se renuncia solo a la cuota en los elementos comunes (que podría acrecer al resto de copropietarios), sino que se está renunciando también al dominio pleno y exclusivo sobre el local (elemento privativo), y sobre este elemento privativo el resto de copropietarios no tienen ningún derecho ni individual ni compartido, como demuestra el hecho, por ejemplo, y a diferencia de la comunidad de bienes ordinaria, de que si el titular del elemento privativo en propiedad horizontal decide venderlo, no existe ningún derecho de tanteo o retracto a favor de los otros copropietarios. Asimismo, la posibilidad de enajenación o gravamen del elemento privativo no necesita consentimiento alguno de los otros copropietarios porque sobre el mismo existe una propiedad exclusiva, a la que se aplican sus normas. Luego, difícilmente podríamos aplicar a la renuncia (acto dispositivo), del local, las normas de la comunidad de bienes, que rigen de forma subsidiaria en los elementos comunes, accesorios a la titularidad principal que es el privativo.

Además, como dice AGÜERO ORTIZ (2014), «en el régimen de la propiedad horizontal los propietarios no están en comunidad sobre sus elementos privativos, y respecto de los comunes, el carácter necesario *propter rem* de la titularidad de los mismos hace imposible el supuesto mismo de que se puede producir un abandono liberatorio de una cuota sobre la piscina, por ejemplo, sin que se abandonara la propiedad principal, de la cual la cuota es un accesorio».

Entendemos, por tanto, que la solución aportada por la Dirección General no es del todo acertada, máxime, cuando existiendo un régimen legal especial para la atribución de los inmuebles vacantes (consecuencia entre otras causas por renuncia del dominio de un bien inmueble) a favor de la Administración del Estado, no la aplique<sup>27</sup>.

Quedaría pendiente la cuestión de cómo resolver esa situación transitoria desde que se renuncia al dominio hasta que existe resolución expresa de la AGE en el sentido de atribuirse y aceptar su titularidad. Entendemos, como

afirma GUTIÉRREZ JEREZ (2014)<sup>28</sup>, 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 tracto sucesivo, y poder practicarse a continuación la inscripción a su favor.

#### IV. CONCLUSIONES

I. La renuncia es una declaración de voluntad negocial, dispositiva, unilateral y no recepticia destinada a hacer dejación de una facultad, o derecho subjetivo a favor de nadie.

II. Los efectos de la renuncia abdicativa son que el derecho o facultad queda sin dueño, y en consecuencia se extingue para el titular anterior. Tiene efectos extintivos de derechos.

III. Es posible tanto la renuncia de derechos reales limitados como del dominio, pero sus consecuencias son distintas: cuando se renuncia a un derecho real limitado, este queda sin titular y se extingue para él, pero se reabsorbe o incorpora al derecho de propiedad pleno, del que se desgajó anteriormente. Mientras que la renuncia abdicativa del dominio, hace que el dominio quede sin dueño.

IV. La renuncia al dominio también tiene consecuencias distintas según se renuncie el dominio de un bien mueble, que quedará *nullius*, hasta que se ocupe por otro sujeto, o de un bien inmueble, que quedara vacante (sin titular), atribuyéndolo la Ley (art. 17 LPA) a la Administración General del Estado. Luego, en la primera renuncia puede ser definitivamente abdicativa, mientras que la de inmuebles es mas bien traslativa.

V. Dentro de la renuncia al dominio de bien inmueble, cabe la renuncia al dominio ordinario, exclusivo y excluyente, la renuncia al dominio en copropiedad, en la que la renuncia a la cuota acrece al resto de comuneros, y nos planteamos si cabe, también, la renuncia al dominio en propiedad horizontal.

V. Entendemos que sí cabe tal renuncia, y que por la especial naturaleza de la Propiedad Horizontal, de carácter mixto o complejo, integrada por un derecho de propiedad ordinario, y un derecho de copropiedad en los elementos comunes, tiene sus propias características, sin que le sean de aplicación las mismas normas y los mismos efectos que la renuncia del dominio ordinario o en comunidad de bienes.

VI. Así, creemos que es posible la renuncia al dominio de un local (elemento privativo) en un edificio en propiedad horizontal, con el fin de liberarse del pago de sus obligaciones, sin que exista perjuicio para terceros, pues esta renuncia liberatoria es admitida sin problemas en otros preceptos del Código Civil. Además, los copropietarios no son terceros, y esta renuncia producirá como efecto la aparición de un nuevo titular dominical: La Administración del Estado, que deberá hacerse cargo de las obligaciones devengadas desde la renuncia (tal y como establece el art. 17 LPA).

VII. No creemos posible aplicar como efecto de la renuncia dominical de un elemento privativo en propiedad horizontal, el acrecimiento al resto de copropietarios, pues en la propiedad horizontal no solo existe un derecho de copropiedad ordinaria en los elementos comunes, sino un derecho de propiedad ordinaria en los elementos privativos, principales, sobre los que el resto de comuneros no tiene derechos ni obligación alguna.

VIII. En definitiva, creemos que cabe y es posible la renuncia al dominio de un local sometido a propiedad horizontal, y que tal renuncia trae como con-

secuencia la adquisición *ope legis* del mismo por la Administración, debiendo inscribirse a su nombre, con la correspondiente resolución expresa de atribución, y siendo este nuevo titular quien acceda a la Propiedad Horizontal en las mismas condiciones que el renunciante y haciéndose cargo de sus obligaciones correspondientes.

## V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

### RESOLUCIONES DE LA DGRN:

- 2 de febrero de 1960.
- 23 de julio de 1966.
- 5 de mayo de 1970.
- 19 de abril de 2007.
- 10 de enero de 2003.
- 18 de febrero de 2003.
- 30 de agosto de 2013.

### SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO:

- 5 de octubre de 1953.
- 18 de octubre de 1984.
- 25 de abril de 1986.
- 16 de octubre de 1987.
- 5 de mayo de 1989.
- 21 de diciembre de 1991.
- 3 de abril de 1992.

## VI. 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 acuciantes gastos*. Centro de estudios de consumo. Universidad de Castilla-La Mancha. Disponible en [www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco). págs. 1-6.
- AVILÉS GARCÍA, J. (2014): «Comunidad y sociedad: la traslación del modelo asociativo a la renuncia abdicativa de dominio con fundamento en el perjuicio de terceros». *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 5, 2014. págs. 500-513.
- BATLLE VÁZQUEZ, M. (1978): *Comentarios al Código Civil*, tomo I. Madrid: Instituto Editorial Reus.
- CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B. (1983): *Comentarios a la legislación hipotecaria*, vol. VI. Pamplona: Aranzadi.
- CHICO Y ORTIZ, J. M. (1989): *Estudios sobre Derecho hipotecario*, tomo II. Madrid: Marcial Pons.
- DE LA RICA MARITORENA, R. (1974): «La cancelación registral». *RCDI*. págs. 1287-1317.
- DÍEZ-PICAZO, L. (1995): *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, tomo III. Madrid: Civitas.

- ECHAVARRÍA SUMMERS, F. (2001): «Comentario al artículo 395 del Código Civil». *Comentarios al Código Civil* (BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R. coord.), Pamplona: Aranzadi. (págs. 537-539).
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931). «La renuncia en el Derecho inmobiliario». *RCDI*. págs. 35-48.
- GUTIÉRREZ JEREZ, L. J. (2014): «La renuncia abdicativa de dominio sobre un local de negocio y la adquisición del dominio por el Estado». Disponible en <http://www.thinktankjuridico.com/articulo.php?a=104>.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. (1984): *Elementos de Derecho civil*, I. Barcelona: Bosch.
- MATEO Y VILLA, I. (2014): «La renuncia abdicativa del derecho real limitado y su inscripción en el Registro de la Propiedad». *Revista de Derecho Civil*, vol. I, núm. 2 (abril-junio). págs. 233-239.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1986): *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Madrid: Sección de publicaciones de la facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid.
- POU DE AVILÉS, J. M. (1983): «La renuncia en el Derecho civil español». *Estudios Jurídicos en homenaje al Profesor Octavio Pérez-Vitoria*, tomo II, Ed. Bosch, Barcelona. (págs. 695-742).
- ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995): *Derecho hipotecario*, tomo I. Barcelona: Bosch.
- TRAVIESAS, M. (1929): «La renuncia». *RGLJ*, tomo III. págs. 554-584.
- VÁZQUEZ CAMPO, A. (1930): «La cancelación y la técnica hipotecaria española». *RCDI*. págs. 690-698.

## NOTAS

<sup>1</sup> Han sido varios los autores que la han definido en este sentido amplio, sin delimitar en exceso su objeto. Entre ellos se puede destacar a: ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho hipotecario*, (1995), pág. 398; para ROCA SASTRE es «la declaración jurídica de voluntad por la cual un sujeto separa de su propia esfera jurídica un derecho subjetivo, expectativa, facultad, pretensión, beneficio, seguridad, garantía o posición jurídica»; Para BATLLÉ VÁZQUEZ (1978), la renuncia sería «la voluntaria abdicación de una situación, derecho, o expectativa tutelada por la ley, sin transmitirla a otra persona, con la finalidad de extinguir el derecho, evitar su nacimiento o de que cese la situación establecida». GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931) da un concepto más amplio de renuncia, ya que será «la voluntaria dejación o abandono de una situación, facultad, ventaja o expectativa tutelada por el ordenamiento jurídico»; sin embargo, TRAVIESAS (1929) se limita a configurar la renuncia como renuncia de derechos; para él, «la declaración de voluntad productora del resultado de la extinción del derecho, sin transmisión o de la imposibilidad de la adquisición del derecho, constituye la renuncia».

<sup>2</sup> DE LA RICA MARITORENA, R. (1974). «La cancelación registral». *RCDI*. pág. 1314.

<sup>3</sup> LACRUZ BERDEJO, J. L. (1984). *Elementos de Derecho civil*, I. Barcelona: Bosch. págs. 86 y 87.

DÍEZ-PICAZO, L. (1995). *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, tomo III. Madrid: Civitas, pág. 887. Habla claramente de la renuncia como «causa extintiva de la relación jurídico-real».

<sup>5</sup> CHICO Y ORTIZ, J. M. (1989). *Estudios sobre Derecho hipotecario*, tomo II. Madrid: Marcial Pons, pág. 1893. Considera a la renuncia como causa de extinción de distintos derechos reales

<sup>6</sup> ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995). *Derecho hipotecario*, tomo I. Barcelona: Bosch, pág. 401. Denomina a la renuncia abdicativa de derechos «título, acto o negocio jurídico extintivo de derechos reales en cosa ajena, o de la relación dominical, o de participaciones de inmuebles o derechos reales en común, o de facultades, o de acciones de trascendencia real inmobiliaria, o de titularidades».

<sup>7</sup> GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931). «La renuncia en el Derecho inmobiliario». *RCDI*, pág. 29. Centra su estudio de la renuncia de derechos en el Derecho inmobiliario registral, como aquella que tiene efectos extintivos de los derechos reales, y la considera como «la declaración de voluntad dirigida a extinguir un derecho inscrito».

<sup>8</sup> CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B. (1983). *Comentarios a la legislación hipotecaria*, vol. VI. Pamplona: Aranzadi, pág. 336. Estudia la renuncia de derechos como «medio extintivo» de los mismos.

<sup>9</sup> En este sentido: DIEZ-PICAZO, L. (1995), *ob. cit.*, pág. 889; TRAVIESAS, M. (1929). «La renuncia». *RGLJ*, tomo III, págs. 558-559; VÁZQUEZ CAMPO, A. (1930). «La cancelación y la técnica hipotecaria española». *RCDI*, págs. 696-698; ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995), *ob. cit.*, pág. 405; POU DE AVILES, J. M. (1983). «La renuncia en el Derecho civil español». *Estudios Jurídicos en homenaje al Profesor Octavio Pérez-Vitoria*, tomo II, Ed. Bosch, Barcelona, pág. 698.

<sup>10</sup> GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931). «La renuncia en el Derecho inmobiliario», *ob. cit.*, pág. 37; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1986). *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Madrid: Sección de publicaciones de la facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid, pág. 74; Otros autores no se pronuncian claramente sobre su naturaleza, limitándose a resaltar que se trata de una manifestación de la voluntad; en este sentido destacan: DE LA RICA MARTORENA, R. (1974). «La cancelación registral», *ob. cit.*, pág. 1314; y CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B. (1983). *Comentarios a la legislación hipotecaria*, vol. VI, *ob. cit.*, pág. 338.

<sup>11</sup> GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931). La renuncia en el Derecho inmobiliario, *ob. cit.*, pág. 37.

<sup>12</sup> La discusión del carácter unilateral o no de la renuncia ha tenido amplio tratamiento en la doctrina, pero como se escapa del ámbito de este trabajo me remito a los siguientes autores que lo desarrollan: TRAVIESAS, M. (1929). «La renuncia», *ob. cit.*, págs. 558 y sigs.; POU DE AVILÉS, J. M. (1983). «La renuncia en el Derecho civil español» *ob. cit.*, págs. 698-701; GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931). «La renuncia en el Derecho inmobiliario», *ob. cit.*, pág. 37; y los grandes tratadistas de Derecho civil como CASTAN TOBEÑAS, LACRUZ BERDEJO, SAVIGNY, ALBALADEJO, etc.

<sup>13</sup> A favor SSTs 18 de octubre de 1984, 25 de abril de 1986, 16 de octubre de 1987. En contra del carácter no recepticio: STS 5 mayo 1989.

<sup>14</sup> POU DE AVILÉS, J. M. (1983). «La renuncia en el Derecho civil español», *ob. cit.*, pág. 729.

<sup>15</sup> TRAVIESAS, M. (1929). «La renuncia». *ob. cit.*, pág. 570.

<sup>16</sup> Cfr. en este sentido, GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931). «La renuncia en el Derecho inmobiliario», *ob. cit.*, pág. 38. Afirma que «el acto abdicativo —refiriéndose a la renuncia— será un instrumento público en el que manifestará su consentimiento el titular»; CHICO Y ORTIZ, J. M. (1989). *Estudios sobre Derecho hipotecario*, tomo II, *ob. cit.* pág. 1898. Este autor, pone de manifiesto que para renunciar, por ejemplo, a una hipoteca es necesario la escritura pública que contenga el consentimiento del acreedor; ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995). *Derecho hipotecario*, tomo I, *ob. cit.*, pág. 408. Declara que la forma en que debe renunciarse un derecho es en documento público y de forma expresa.

<sup>17</sup> ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995). *Derecho hipotecario*, tomo I, *ob. cit.*, pág. 405.

<sup>18</sup> En este sentido: POU DE AVILÉS, J. M. (1983). «La renuncia en el Derecho civil español», *ob. cit.*, pág. 718; DIEZ-PICAZO, L. (1995). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, tomo III, *ob. cit.*, págs. 889-890; ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995). *Derecho hipotecario*, tomo I, *ob. cit.*, págs. 407-408; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1986). *Derechos reales. Derecho hipotecario*, *ob. cit.*, pág. 74; GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931). «La renuncia en el Derecho inmobiliario» *ob. cit.*, pág. 40; DE LA RICA MARTORENA, R. (1974). «La cancelación registral», *ob. cit.*, pág. 1315.

<sup>19</sup> SSTs 5 de mayo de 1989 y 3 de abril de 1992.

<sup>20</sup> En este sentido, SSTs 21 de diciembre de 1991, 5 de mayo de 1989.

<sup>21</sup> GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1931). La renuncia en el Derecho inmobiliario, *ob. cit.*, págs. 113-115; y ROCA SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. *Derecho hipotecario*, tomo I, (1995), *ob. cit.*, págs. 399-401. D. Jerónimo González estableció una clasificación bastante completa de los distintos tipos de renuncia existentes en la práctica inmobiliaria. Para él, las renunciaciones pueden ser: preventivas, cuando el titular cierra la entrada en su patrimonio



inmueble a un derecho subjetivo que se puede adquirir mediante la aceptación. ROCA SASTRE perfila esta renuncia como aquella por la cual un sujeto separa de su propia esfera jurídica de voluntad algún derecho a adquirir otro derecho, o sea, rechaza hacer suyo un derecho aún no incorporado al patrimonio del renunciante. La renuncia rectificadora es para GONZÁLEZ aquella declaración de voluntad dirigida a cancelar una inscripción extendida a favor del renunciante, cuando no coincida con la realidad jurídica. La renuncia declarativa — o reconocitiva, para ROCA SASTRE— será la que tenga como finalidad reforzar los efectos de un acto jurídico otorgado por quien tiene inscrito a su favor el derecho de que dispone, cuando, sea dudoso o controvertido. GONZÁLEZ continúa analizando la renuncia abdicativa, que será la que tiene por objeto abandonar la cosa o derecho que hipotecariamente no se puede extinguir; sin embargo, para ROCA SASTRE consiste en separar de la propia esfera jurídica de voluntad un derecho adquirido, esto es, incorporado ya en el patrimonio del renunciante. Queda por definir la renuncia extintiva que será la que, valga la redundancia, extinga la cosa o el derecho renunciado; y en último lugar la renuncia traslativa que se dirige a perfeccionar la adquisición de un derecho por otra persona a cuyo favor se renuncia. Por último, la renuncia traslativa no es verdadera renuncia, ya que se dirige a enajenar o ceder un derecho a otro sujeto, sin verdadera voluntad de abandono.

<sup>22</sup> Artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (vigente hasta el 23 de julio de 2014): Artículo 17 Inmuebles vacantes

1. Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.

2. La adquisición de estos bienes se producirá por ministerio de la ley, sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Administración General del Estado. No obstante, de esta atribución 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.

3. La Administración General del Estado podrá tomar posesión de los bienes así adquiridos en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de tercero.

4. Si existiese un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil.

<sup>23</sup> AVILÉS GARCÍA, J. (2014). «Comunidad y sociedad: la traslación del modelo asociativo a la renuncia abdicativa de dominio con fundamento en el perjuicio de terceros». *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 5, págs. 500-513.

<sup>24</sup> ECHAVARRÍA SUMMERS, F. (2001). «Comentario al artículo 395 del Código Civil». *Comentarios al Código Civil* (BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R. coord.), Pamplona: Aranzadi, pág. 539.

<sup>25</sup> MATEO Y VILLA, I. (2014). «La renuncia abdicativa del derecho real limitado y su inscripción en el Registro de la Propiedad». *Revista de Derecho Civil*, vol. I, núm. 2 (abril-junio), págs. 233-239.

<sup>26</sup> 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 acuciantes gastos*. Centro de estudios de consumo. Universidad de Castilla-La Mancha. Disponible en [www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco). págs. 1-6.

<sup>27</sup> En el mismo sentido, entiendo forzada la interpretación de la Dirección General, AVILÉS GARCÍA (2014), de que el dominio de la propiedad separada de la propiedad horizontal «acrezca a los demás dueños, sin que pueda intervenir el Estado mediante el procedimiento estatuido por la LAPA». Sin embargo, este autor, considera que la DGRN ha seguido cierta tesis mayoritaria de entender que un inmueble renunciado, es un inmueble abandonado voluntariamente, pero no un bien vacante del artículo 17 LPA. Y por eso aplica tal solución. No obstante, entendemos que la consecuencia principal de la renuncia abdicativa es la extinción del derecho para su titular, y por lo tanto, no hay dueño y resulta vacante.

<sup>28</sup> GUTIÉRREZ JEREZ, L. J. (2014). *La renuncia abdicativa de dominio sobre un local de negocio y la adquisición del dominio por el Estado*. Disponible en <http://www.thinktankjuridico.com/articulo.php?a=104>.