

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10346 *Resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 6 a inscribir una escritura de renuncia abdicativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Barcelona, don Gonzalo Veciana García-Boente, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Jesús Camy Escobar, a inscribir una escritura de renuncia abdicativa de dominio.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Gonzalo Veciana García-Boente, el 28 de noviembre de 2012, la sociedad mercantil «Leicer Bienes y Equipos, S.A.», renunció a su derecho de dominio sobre determinado local comercial (finca registral número 5003 de Monachil).

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 6 fue objeto de una primera calificación el 11 de febrero de 2013, y aportada diligencia de subsanación fue calificada por el registrador de la Propiedad, don Jesús Camy Escobar, el 25 de abril de 2013 del siguiente modo: «... Antecedentes de hecho: 1. Mediante nota de calificación de fecha 11/2/2013, firmada electrónicamente y con C.S.V. ..., relativa al documento presentado bajo el asiento: 726, Diario: 114, se acordó lo siguiente: "Se deniega la inscripción de la renuncia de titularidad que de forma pura y simple se lleva a cabo por la mercantil Leicer Bienes y Equipos, S.A., como titular de la finca registral 5003 de Monachil, ya que ello implicaría, o bien mantener dicho inmueble sin titularidad alguna, lo cual no es posible desde el punto de vista hipotecario, o bien la reactivación de la inscripción previa en favor de doña L. A. H., que no ha prestado consentimiento a dicha reactivación de su titularidad originaria. En materia de renuncia de derechos ha de tenerse en cuenta que únicamente son admisibles cuando no perjudiquen o incidan en la esfera patrimonial de tercero, tal como aquí sucede. Por ello debe resaltarse que la finca sobre la que se produce la renuncia de titularidad se integra en una división horizontal, que fue declarada mediante escritura autorizada el 13 de diciembre de 1985 por el notario de Granada don Luis Rojas Montes, inscrita con fecha 3 de noviembre de 1986, y en la que corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de 0,12%. Por tanto y partiendo de que no es posible ni reactivar la titularidad previa de la finca ni el mantenimiento de una finca en el Registro sin que conste su titularidad, y en base a lo alegado verbalmente por el interesado, cabrían dos posibilidades: A- Si la finca realmente no existe sería necesario modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal reasignando la numeración, cuotas del resto de elementos independientes y siempre que dicha desaparición no haya sido ocasionada por operaciones jurídicas o actos posteriores que aún no han sido documentados o aún no han accedido al Registro. Es decir debe de tratarse de una inexistencia originaria de dicha finca de la que deriva el error en el título constitutivo de dicha Propiedad Horizontal. B- Caso de que efectivamente se trate de un abandono de dicha finca registral lo procedente es comunicar tal circunstancia fehacientemente a la Dirección General del Patrimonio del Estado al objeto de que, en su caso, se inicie el correspondiente expediente administrativo del que pueda derivarse la

adquisición por parte del Estado.” 2. Se aporta ahora diligencia notarial de fecha 3/4/2013, con el siguiente tenor literal: “Diligencia - correo administrativo a la Dirección General de Patrimonio del Estado (2) (Referida a la escritura número dos mil trescientos noventa y tres (2.393) del año dos mil doce de mi Protocolo General Ordinario). En Barcelona, a tres de abril de dos mil trece. A las dieciocho horas cincuenta y seis minutos de hoy en la Oficina de Correos de esta ciudad queda enviada por correo administrativo la comunicación de la renuncia abdicativa que consta en la precedente escritura, acompañada de copia simple a la Dirección General del Patrimonio del Estado; según recibo que se me ha entregado corresponde al envío número.... de esta fecha; Protocolizo al final de esta matriz fotocopia de dicho recibo. De todo lo cual, yo, el notario, doy fe. Signado.–Firmado: Gonzalo Veciana.–Rubricado.–Sellado”. Procede por tanto calificar si la citada diligencia subsana o no el defecto señalado inicialmente. Fundamentos jurídicos.

1. Ya se argumentó y motivó 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.

2. Y para inscribir una nueva titularidad, hemos de tener en cuenta que es un principio general del derecho que nadie adquiere nada sin su consentimiento. Y de modo particular, en el ámbito registral, se exige siempre una rogación del interesado para la práctica de cualquier asiento relativo al dominio. Es cierto que el artículo 6 de la Ley Hipotecaria permite que esa rogación la pueda hacer, tanto el que adquiere un derecho como el que lo transmite. Según esto, podría teóricamente argumentarse que basta la renuncia del titular registral para que su titularidad se transmita al Estado, y que es el renunciante el que, a modo de transmisión, está solicitando la inscripción registral a favor del adquirente. Pero en el presente caso, además de que no estamos ante una transmisión propiamente dicha, tampoco opera ese automatismo para la adquisición por el Estado de la propiedad renunciada, como se razona a continuación.

3. El artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (“BOE” de 4 de noviembre de 2003) establece que “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 aquélla a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley.” Por su parte, el citado artículo 47.d establece que “Cuando se considere suficientemente acreditada la titularidad de la Administración General del Estado sobre el bien o derecho, se declarará así en la resolución que ponga fin al procedimiento y se procederá a su tasación, a su inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la adopción, en su caso, de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión”. De ambos preceptos se deduce que, a los efectos favorables, la adquisición se produce por ministerio de la ley. Pero a los efectos adversos (como por ejemplo, responsabilidades tributarias u otras responsabilidades), se necesita una resolución expresa, tras el correspondiente procedimiento, de efectiva incorporación del bien al patrimonio de la administración, la cual falta en el presente caso, como ya se indicó en la nota de calificación inicial. Y también se deduce, como norma específica, que para la inscripción registral se necesitan unos actos previos y preceptivos, tales como la resolución expresa, tasación del inmueble e inclusión en el inventario general. Por otra parte, no cabe duda de que la titularidad registral, que se presume cierta a todos los efectos legales (art. 38 de la Ley Hipotecaria) producirá entre esos efectos tanto favorables, como adversos, incluidos los tributarios, o, por ejemplo, el estar el inmueble incluido en una propiedad horizontal, el de tener que contribuir con arreglo a su cuota al sostenimiento de los gastos comunes.

4. Por último, debemos también considerar el efecto que la pretendida inscripción de la renuncia podría tener para otros terceros (distintos del renunciante y del Estado), pues no podemos olvidar que conforme al artículo 6 del

Código Civil, "la renuncia a los derechos (...), sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros". Y 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. Acuerdo: En consecuencia, se acuerda mantener la suspensión de la inscripción pretendida hasta tanto no se aporte la resolución de efectiva incorporación de la finca registral al patrimonio de la Administración General del Estado prevista en el art 47.d de la ley 33/2003. Contra esta resolución (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús Camy Escobar, registrador/a de Registro de la Propiedad de Granada 6, a día veinticinco de abril de dos mil trece C.S.V.: 218022155CCE21F5».

III

El 24 de mayo de 2013, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el 31 de mayo, el Notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «En cuanto a los puntos 2 y 3 de la nota, dado que se refieren a los requisitos necesarios para que un bien abandonado se inscriba a favor de la Administración General del Estado y dado que no se ha solicitado que se practique dicha inscripción, no parece necesario entrar a discutir sobre ellos. En cuanto al punto 1 de la nota, el registrador exige para poder inscribir la renuncia abdicativa que simultáneamente se inscriba una nueva titularidad. Funda 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). En cuanto al punto 4 de la nota, se funda en el artículo 6 del Código Civil, y se alega un posible perjuicio para tercero por razón del pago de los gastos de comunidad. Este motivo debe ser rechazado por lo siguiente: El registrador no alega que exista un perjuicio cierto, simplemente alude a un perjuicio hipotético. Tal objeción no se puede mantener; en el caso de que un usufructuario, un legitimario, o un heredero renuncien también podría alegarse la hipotética existencia de un perjuicio para un tercero. En todos estos casos corresponde exclusivamente a los tribunales determinar si el acto se ha realizado, o no, en perjuicio de tercero. En cuanto a los gastos de comunidad, de los devengados hasta la fecha de la renuncia responde el que hasta esa fecha fuera propietario; además, de la última anualidad vencida y de la anualidad corriente "el piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación" (art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal). Considerando lo dicho no se atisba el posible perjuicio. El mismo perjuicio para la comunidad de propietarios podría resultar de la venta del piso a un insolvente, y no por ello el registrador en las ventas exige prueba de solvencia de los compradores».

IV

El registrador de la Propiedad accidental, don Joaquín Delgado Ramos, informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 4 de junio de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.1, 6.2, 7, 395, 400 y 404, 544, 575, 599, 609, 1.255, 1.625, 1.631, 1.659, 1.660 y 1.664, 1.705 y 1.706 del Código Civil; 222 y 224 del Código de

Comercio; 1, 2, 6, 7, 8-4 y 5, 18, 20, 79, 80, 82, 107 y 141 de la Ley Hipotecaria; 15 de la Ley 12/1991, de 29 de abril, de agrupaciones de interés económico; 17, 47 y 63 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3, 4, 9.1, 10.1, 13.3, 17.1.^a 2, 22.1. i, 24.2 b, 22.1 y 32.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; 7, 190, 192, 206.12, 208, 218, 237 y 433 del Reglamento Hipotecario; 239.2 y 266.2 del Reglamento del Registro Mercantil; 46 y siguientes del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba Reglamento General de la Ley 33/2003; Sentencias del Tribunal Supremo de 19 junio 1965; 5 de mayo de 1989, y 8 de marzo 1991; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1921; 29 de septiembre de 1924; 28 de abril de 1927; 1 de diciembre de 1960; 23 julio de 1966; 5 de mayo de 1970; 11 de mayo de 1978; 2 de noviembre de 1992; 19 de febrero y 28 de abril de 1993; 19 de enero de 1994; 10 de enero y 18 de febrero de 2003; 20 de enero de 2005; 19 de abril de 2007, y 3 de marzo de 2008.

1. Se trata en este recurso de resolver la cuestión de si es posible inscribir la renuncia por su titular de la propiedad de un local integrado como elemento privativo en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal (única disposición que se contiene en la escritura pública presentada y por tanto única operación cuya constancia se solicita). Es improcedente por tanto ahora ponerse a analizar el problema de si el titular del dominio de una finca inscrita puede renunciar al asiento de inscripción del que resulta su derecho y menos a la inmatriculación de la finca sobre la que recae ya que, dejando de lado si ello es posible en nuestro sistema registral (cfr. en contra, a contrario, artículos 206.12 y 208, sobre renuncia la anotación preventiva, y 433, sobre desistimiento del asiento de presentación, todos del Reglamento Hipotecario –en adelante RH–); de la escritura presentada no resulta que se renuncie a asiento alguno y por tanto se pretenda, aparte la cancelación del dominio y el asiento de que resulta, la renuncia de éste y menos del historial de la finca sobre que recae.

Dos son fundamentalmente los obstáculos que observa el registrador para practicar el asiento solicitado. El primero (cfr. fundamento último de la última nota de calificación) versa sobre la eficacia de la renuncia en sí ya que en su opinión en este caso perjudica a terceros. El segundo (cfr. fundamento primero de la nota, que condiciona los dos siguientes) 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.

2. Por lo que se refiere al primer asunto, el registrador plantea implícitamente la cuestión de si en nuestro Derecho es posible desprenderse unilateralmente de la propiedad de un local comercial cuando, como es el caso, al constituir un elemento privativo de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, incorpora obligaciones anejas (propter rem) que le están indisolublemente unidas. El defecto debe ser confirmado. En el presente caso, en efecto, 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 éste 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 (artículo 3.4 de la Ley de Propiedad Horizontal) no solo de los gastos generales sino también de la aportación al

fondo de reserva (artículos 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).

Así las cosas no parece que los condueños, que pueden impugnar por disposición expresa de la ley los acuerdos de la junta que supongan grave perjuicio para el que «no tenga obligación de soportarlos o se hayan adoptado en abuso de derecho» (artículo 18.1.c de la Ley de Propiedad Horizontal), estén obligados, si no hacen lo propio, a pasar por las decisiones, en concreto de renuncia, cuando incurran en los mismos vicios, de cualquiera de los condueños, al que no les une, al contrario de lo que pasa con la junta, ninguna relación de jerarquía (cfr. artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal); cuyos acuerdos, como es sabido, son en principio ejecutivos (artículo 19.3 de la Ley de Propiedad Horizontal), incluso aunque hayan sido impugnados judicialmente (en tanto el juez no acuerde la suspensión: artículo 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal).

3. Ciertamente, como dice el Código Civil (artículo 6.2) y repite el registrador, la renuncia no puede causar perjuicios a terceros. Pero aquí los demás propietarios (en las relaciones internas) no son terceros jurídicamente extraños sino terceros jurídicamente interesados, con una posición más cercana a la de partes que a terceros en la medida que la renuncia en cuestión, en cuanto libera unilateralmente a uno de la relación jurídica plurilateral que ligaba a todos, tiene repercusiones jurídicas automáticas para los demás. Lo que, como vamos a ver, impone la necesidad, sino para la validez o eficacia substantiva de la renuncia, desde luego para su inscripción, del consentimiento de todos.

El «perjuicio de derecho» en efecto, supone lo que el «perjuicio de hecho» excluye: la relación directa o conexión propia del derecho, en este caso, de los perjudicados con el del renunciante de modo que la liberación de éste, resulte o no perjuicio económico, produce la alteración automática de los derechos o deberes, la situación jurídica, de aquellos (por ello existe aquí «conexión» y falta en cambio, por ejemplo, entre el acreedor y el deudor de su deudor, ya que el derecho de crédito de acreedor existe y subsiste sin el crédito de su deudor).

4. Ciertamente entre los distintos titulares de los pisos o locales no existe una copropiedad ordinaria sobre el edificio pero sí una conjunción de derechos, en lo principal, independientes (por ello puede hablarse de «división» horizontal, no cabe retracto de comuneros ni acción de división). En razón de esa conjunción, cada «propiedad separada» lleva inherente como anejo inseparable un derecho de participación en una copropiedad especial (comunidad accesoria) sobre los elementos comunes a lo que se suma (y esto es ahora lo decisivo porque refuerza poderosamente esa conjunción) el que las propiedades separadas, sujetas al mismo destino jurídico, con los elementos comunes, integren una misma cosa, esto es, un edificio.

La existencia de pisos o locales como unidades reales, interiores al edificio, no rompe con la idea de que éste, en tanto tal, sigue siendo objeto unitario de derechos y por tanto que, como finca o cosa única, pertenece en conjunto a los propietarios de las unidades que la integran. Así se deduce del hecho que se le abra al edificio folio registral (artículo 8-4.º y 5.º 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 (artículo 218 RH y 123 Ley Hipotecaria); exista un régimen de limitaciones en interés del común que sujete cada propiedad separada; se produzca la extinción de la propiedad horizontal cuando la reconstrucción por siniestro del edificio supere el 50% (artículo 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal); haya bienes (artículo 9.1 f y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal) y obligaciones de la comunidad (artículos 10.1, 17.1ª.2 y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal); pueda ésta demandar y ser demandada (artículo 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).

No cabe negar, por tanto, que los titulares de las propiedades separadas sean en alguna medida cotitulares de la misma cosa. Es precisamente esta comunidad sobre un

edificio único la que explica y provoca que se produzca una unificación accesoria de derechos y obligaciones y una organización que la aproxima a los patrimonios separados y, sin serlo, a las personas jurídicas (cfr. en particular Sentencias del Tribunal Supremo –en adelante SSTS– de 19 junio 1965, y 8 de marzo 1991).

5. Es por todo ello (dada además la imposibilidad de servirse –para protegerse frente a renunciaciones de mala fe– del derecho que se reconoce a los comuneros en los artículos 400 y 404 del Código Civil) por lo que procede estimar de aplicación aquí por analogía (aunque se renuncie allí a la sociedad y no al derecho en ella) el régimen de la baja del socio por propia voluntad regulado en el Código en sede de sociedad civil; no solo ya por la frecuencia con que allí existe también una comunidad subyacente (arcam comunem); se produce un juego de responsabilidades personales (para cada socio) y comunes (del fondo colectivo) semejantes; o la exigencia del ejercicio de buena fe de los derechos (que el Código trata de salvaguardar con esa regulación) es principio de vigencia general en nuestro Ordenamiento (cfr. artículo 7.1 del Código Civil). Las comunidades en propiedad horizontal persiguen un fin común y exigen un título de constitución. Por imperativo del artículo 1.255 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. artículo 4.1 del Código Civil) con las normas propias de la sociedad civil (en estos aspectos, el contrato más próximo). Es, en efecto, esa finalidad común, la que (sin duda en los conjuntos inmobiliarios en que no hay un edificio único sino varios perfectamente separados, susceptibles de constituir comunidades completamente autónomas: cfr. artículo 24.2 b y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal) justifica, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como vimos, su aproximación a los patrimonios separados y, sin serlo, a las personas jurídicas (cfr. también la Resolución de este Centro de 3 de marzo de 2008). Con la diferencia aquí, al contrario que en la sociedad, en que la liquidación es forzosa, de que, si la renuncia fuese demasiado gravosa para el resto de los condueños (lo que obliga a extremar las precauciones) no pueden defenderse forzando la disolución de la comunidad.

En consecuencia, con arreglo al artículo 1.705 del Código Civil (aquí, la comunidad, como allí, la sociedad, lo son por tiempo indefinido), 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 sólo cuando quien hizo la renuncia, como dice el artículo 1.706, intenta apropiarse el 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 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 ésta, deberá acompañarse a la escritura para practicar el asiento solicitado y trasladarse también al secretario de la comunidad (cfr. artículo 9.1.i de la Ley de Propiedad Horizontal). En efecto, no se trata aquí solo, al contrario que allí, de un problema de asunción de responsabilidad personal por los gastos generales (responsabilidad por lo demás, como es sabido, solidaria entre antiguo y nuevo titular mientras la notificación no se produzca) sino de traslado forzoso de la correspondiente, por la cuota en éstos de su piso, del propietario renunciante a todos los demás.

6. Una conclusión (naturaleza recepticia de la renuncia) a la que, por lo demás habría que llegar también por otra vía, si se acude al 395 del Código Civil y entre las interpretaciones que se barajan sobre su sentido y alcance, se sigue la que parece mejor fundada. La renuncia de un partícipe (cuyo derecho está sujeto, por razón de la relación jurídico real preexistente, al pago de las obligaciones que pesan sobre él por razón de la comunidad) exige para la extinción del derecho del renunciante -y, si nos atenemos a su

presumible voluntad (cfr. artículo 1281 del Código Civil), lograr la liberación de su responsabilidad por aquéllas- el abandono del derecho en cuestión en poder de los «beneficiarios» («abandono traslativo y liberatorio»).

En el presente caso, por tanto, la renuncia por el propietario de su derecho sobre el elemento privativo (local o vivienda en una propiedad horizontal), como por el comunero sobre su cuota en la comunidad ordinaria, exige, si ha de servir para algo (extinción del derecho del renunciante y liberación del pago por las deudas y vencimientos futuros), además del abandono, una declaración «dirigida a los que pasarán las obligaciones propter rem (declaración recepticia) en la que se les manifieste la puesta a su disposición de la cosa abandonada».

Adquisición que no tendrá causa onerosa ni gratuita sino que es solo efecto o consecuencia de la relación jurídica jurídico-real preexistente en la que la propiedad del renunciante está incardinada y que, una vez producida, impedirá a sus destinatarios reclamar los vencimientos sucesivos de las obligaciones que pesan sobre ella (cfr. artículos 395, 544, 575, 1.625, 1.631, 1.659, 1.660 y 1.664 del Código Civil).

7. No cabe ir más allá. Nuestro ordenamiento jurídico reconoce el derecho de renuncia y, como se ha dicho, en relación al 1.706 del Código, la buena fe «solo veda aquellas modalidades de su ejercicio en las que se advierte una total desconsideración del interés de los demás» (copartícipes). De ahí que no se pueda al socaire de cualquier motivo, si es válida y eficaz y cumple por tanto con todos los requisitos prevenidos en las leyes, imponer límites que lo socaven.

Es más la renuncia en casos como éste (rectius, abandono) no sólo es una manifestación de la libertad del propietario (como sucede siempre que éste es único) y por tanto de los poderes dispositivos implícitos en el concepto de dominio, sino una facultad que corresponde al propietario como correlato del principio jurídico constitucional y civil a no quedar vinculado perpetuamente, en este caso, por la cargas de una administración cuya gestión no controla (ya que su propiedad, al menos en cuanto a los elementos comunes, está incorporada como parte al corpus más amplio de una organización de orden superior que la integra).

Y no se diga que, para evitar ese gravamen perpetuo, tendría siempre el propietario la alternativa de transmitir su derecho (en este caso el local) a un tercero; ya que, aparte de no ser eso siempre fácil (especialmente si como sucede hoy el mercado inmobiliario se ha «estrechado» hasta volverse en gran parte ilíquido), la transmisión del activo sería un equivalente jurídico del derecho a forzar su baja si su tenencia indeseada por un tiempo prolongado (al contrario de lo que pasa aquí y como sucede en cambio en el caso de participaciones en sociedades de responsabilidad limitada) no comprometiese la responsabilidad personal del tenedor. La «prohibición de vínculos perpetuos, en efecto, es de orden público» (algo con lo que tendrían que contar todos cuantos entran en una comunidad).

8. 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.

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. No puede ser, sin embargo, así. Se comprende, visto lo dicho, que la inscripción de la renuncia no pueda ser automática. No basta con que el condueño que la ejercita lo solicite así. Los demás pueden oponerse («no se libra frente a los demás socios», dice el artículo 1706 del Código, aplicable aquí como allí –no cambia su ratio– tanto cuando el renunciante intente apropiarse beneficios, como desplazar gastos, que «deberían ser comunes») si le imputan mala fe, en particular, cuando la contraprestación no cubra los presumibles gastos futuros (o incluso pasados, que también comprende, según una sólida corriente doctrinal, la renuncia funcionalmente equivalente del artículo 395 del Código Civil).

9. A la vista de la presente realidad social, en efecto, con una persistente deflación de precios en el mercado inmobiliario, no hay que descartar que renunciaciones como la presente se den a partir de ahora con alguna frecuencia en la medida que los gastos de mantenimiento por razón de los pisos o locales puedan volverse desproporcionados, cuando no directamente superiores, en comparación con su propio precio de mercado o la utilidad que están en condiciones de procurar por lo que no es disparatado pensar que en ocasiones la renuncia pueda encubrir una operación de «externalización» (desplazamiento) de costes, que, de admitirse sin ningún tipo de restricciones, en caso de ser los valores de los pisos o locales asimétricos, sea por razón de la peor situación de algunos, su mala administración o conservación u otras razones, podría reducir inopinadamente, y lo que es peor forzosamente, el valor de los demás al aumentar, sin compensación adecuada, la carga comunitaria a que pasarán a estar sometidos y por tanto obligados a hacer frente en el futuro.

Una consecuencia contra la que, por lo demás, de mantenerse la anómala situación del mercado inmobiliario persistentemente, no podrían defenderse los propietarios afectados, al contrario de lo que sucede en la comunidad ordinaria (o, en la sociedad civil, en que la renuncia la produce automáticamente) instando la extinción y posterior reparto de la comunidad horizontal (cfr. artículo 4, inicio, de la Ley de Propiedad Horizontal).

10. Procede por tanto aplicar aquí, en la medida que deben serlo por la misma razón los artículos substantivos en que se ampara (artículos 224 del Código de Comercio y el 1.705 y 1.706 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 (cfr. artículo 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 no el efecto (extintivo) de la renuncia –de la renuncia como hecho, esto es, una vez producida– sino su validez en tanto tal.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando parcialmente la nota del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.