

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22053 *Resolución de 9 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arona a inscribir una escritura de renuncia abdicativa.*

En el recurso interpuesto por don J. Z. G., en nombre y representación de la mercantil «Intermobiliaria, SA», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, a inscribir una escritura de renuncia abdicativa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de marzo de 2026 ante el notario de Madrid, don Jesús María Ortega Fernández, con el número 621 de protocolo, la mercantil «Intermobiliaria, SA» renunció de forma unilateral, expresa, irrevocable y sin reservas, al pleno dominio de las fincas registrales número 28.845 y 31.271 de Arona.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

“8522/2026. Don Jesús María Ortega Fernández telemáticamente presenta a las quince horas y treinta y dos minutos, una escritura otorgada el diecisiete de marzo del año dos mil veintiséis ante el Notario de Madrid, Don Jesús María Ortega Fernández número 621/2026 de protocolo, por la que Intermobiliaria SA, titular de las fincas números 28845 de Arona y 31271 de Arona, renuncia abdicativamente, de forma expresa, libre, voluntaria, irrevocable y sin reservas, al pleno dominio de las referidas fincas, así dicha renuncia abdicativa es un acto mediante el cual el titular de un derecho de propiedad manifiesta su voluntad de extinguir dicho derecho sin transmitirlo a una persona determinada”.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 18 y 20 Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 6.2 Código Civil;

El documento de referencia versa de una renuncia a elementos privativos con una cuota de participación en gastos y elementos comunes. Al tratarse de una propiedad compleja donde coexisten derechos y obligaciones indisolublemente unidas, la titularidad cuya renuncia se pretende va a afectar a los demás propietarios que tendrán que contribuir al sostenimiento de la cosa común en mayor medida. Las deudas de la comunidad son deudas de propietarios o titulares del bien ya que la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica. Esta renuncia a elementos privativos tendría repercusiones jurídicas automáticas para los demás propietarios, e impone la necesidad para su validez e inscripción del consentimiento de todos ellos. La concurrencia

de varios titulares dominicales sobre un objeto impone limitaciones especiales que han de soportarse (Resolución 05/05/1970), por tanto, no basta con que un condeño renuncie, pues los demás pueden oponerse si se le imputa mala fe (Resolución 21/10/2014).

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) establece que la renuncia abdicativa no puede generar situaciones de indeterminación jurídica incompatible con el sistema registral (principios de especialidad y tracto sucesivo: arts. 9 y 20 LH).

Si bien los artículos 348 y 349 CC, y varias resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, admiten la renuncia abdicativa como negocio jurídico unilateral inscribible con efectos de extinción de dominio, no es admisible cuando se produce una situación de vacancia incompatible con la seguridad jurídica o cuando afecta a derechos de terceros sin su consentimiento. El artículo 6.2 del Código Civil señala que la renuncia no puede perjudicar a terceros. En particular las resoluciones de 21 de octubre de 2014 y 19 de octubre de 2018 subrayan que la renuncia no puede implicar una transmisión automática indeterminada sin sujeto pasivo claro.

Los arts. 396 CC y 5 y 9 de la Ley de Propiedad Horizontal establecen que cada elemento privativo tiene una cuota inseparable en elementos comunes. Las modificaciones que afecten a la configuración jurídica del inmueble requieren acuerdo de la comunidad (arts. 5 y 17 LPH), es decir, el consentimiento individual de los propietarios afectados.

En el presente supuesto las fincas renunciadas están funcional y estatutariamente vinculadas al uso de un determinado propietario (la entidad Intermobiliaria, S.A.) Existe una alteración real que incide directamente en los derechos de terceros. La renuncia pretendida conduce a dejar las fincas en situación de “vacantes” o “sin titular”.

En el sistema español, los inmuebles vacantes acrecen al Estado (art. 17 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas), lo cual no es automático ni compatible sin más con el régimen de propiedad horizontal.

Se suspende por tanto la inscripción/anotación solicitada por defecto subsanable.

El presente acto no es definitivo en vía administrativa.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota podrá (...)

Arona, Los Cristianos. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Colorado Casado de Amezáa registrador/a titular de Registro de Arona a día veinticuatro de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. Z. G., en nombre y representación de la mercantil «Intermobiliaria, SA», interpuso recurso el día 25 de mayo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, por medio del presente escrito, y al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone recurso gubernativo contra la nota de calificación desfavorable emitida por la Registradora de la Propiedad de Arona, firmada electrónicamente el día 24 de abril de 2026, relativa a la escritura otorgada el 17 de marzo de 2026 ante el Notario de Madrid D. Jesús María Ortega Fernández, número 621 de protocolo, presentada bajo el asiento 5818/2026 número de entrada 8522/2026, por la que Intermobiliaria, S.A. renunció abdicativamente al pleno dominio de las fincas registrales 28.845 y 31.271 de Arona.

La nota recurrida suspende la inscripción solicitada por considerar, en síntesis, que la renuncia afecta a elementos privativos con cuota de participación en gastos y elementos comunes, que podría perjudicar a terceros, que requeriría el consentimiento de los

restantes propietarios y que generaría una situación de vacancia incompatible con el régimen de propiedad horizontal.

Contra dicha calificación se formula el presente recurso con base en los siguientes:

Hechos.

I.—Título presentado y acto cuya inscripción se solicita.

El día 17 de marzo de 2026, Intermobiliaria, S.A. otorgó ante el Notario de Madrid D. Jesús María Ortega Fernández, con el número 621/2026 de protocolo, escritura de renuncia abdicativa de inmuebles respecto de las siguientes fincas registrales de Arona:

1. Finca registral 28.845 de Arona: urbana, número sesenta y dos, espacio destinado a terraza para uso y disfrute de los apartamentos de la segunda fase, sita en el conjunto denominado (...), con cuota de participación del 1,00%.

2. Finca registral 31.271 de Arona: urbana, número setenta y cuatro, espacio destinado a terraza-solárium del conjunto denominado (...), con cuota de participación del 1,20%.

En la escritura, Intermobiliaria, S.A. renunció abdicativamente, de forma expresa, libre, voluntaria, irrevocable y sin reservas, al pleno dominio de dichas fincas, solicitando del Registro la toma de razón de la renuncia mediante el correspondiente asiento.

II.—Situación estatutaria y funcional de las fincas.

Las fincas objeto de renuncia presentan una singularidad esencial: aunque figuran inscritas a nombre de Intermobiliaria, S.A., su uso, disfrute y aprovechamiento económico no corresponde ni ha correspondido materialmente a dicha sociedad, sino a los propietarios de fases posteriores de la promoción (...)

Respecto de la finca 28.845, el título de división horizontal y estatutos de (...) atribuyen su uso y disfrute exclusivo a quienes ostenten la titularidad de los apartamentos de la segunda fase (...) Además, los estatutos de la Comunidad de Propietarios (...), en su cláusula 7.ª, establecen que la finca número sesenta y dos de la Fase Primera está vinculada a los propietarios que adquieran viviendas apartamentos en la Segunda Fase, a quienes corresponde su uso y disfrute exclusivo, que los gastos correspondientes a esa finca serán satisfechos por los propietarios de la Segunda Fase. (vid., art. 199 Bis). Certificación registral Fases I-II.

Respecto de la finca 31.271, el título de división horizontal y estatutos de (...) atribuyen su uso y disfrute exclusivo a quienes ostenten la titularidad de los apartamentos de la tercera fase (...) A su vez, los estatutos de la Comunidad de Propietarios (...), en su cláusula 7.ª, establecen que la finca número sesenta y cuatro de la Fase Segunda está vinculada a los propietarios que adquieran viviendas apartamentos en la Tercera Fase, a quienes corresponde su uso disfrute exclusivo, y que los gastos correspondientes a esa finca serán satisfechos por los propietarios de la Tercera Fase.

La misma certificación (pág. 18, art. 19.º Bis) y la certificación de la 3.ª Fase (pág. 6) recogen: "La finca n.º 74 de esta 2.ª Fase, que es un solárium, queda vinculada (...) a los propietarios que adquieran las viviendas-apartamentos de la 3.ª Fase (...). Los gastos correspondientes a esta finca serán satisfechos por los correspondientes propietarios de la 3.ª Fase".

En consecuencia, la titularidad formal de Intermobiliaria, S.A. no se corresponde con el uso, disfrute ni aprovechamiento económico de las fincas, que se encuentran estatutariamente vinculados a terceros determinados: los propietarios de las fases beneficiarias.

Asimismo, los estatutos prevén expresamente que la enajenación de estas fincas especiales "sólo podrá efectuarse por partes indivisas a favor de quienes adquieran» los apartamentos de la fase beneficiaria, quedando vinculadas, de forma inseparable, esas partes indivisas a estos apartamentos», constituyéndose a tal efecto la oportuna servidumbre (certificación Fases I-II, pág. 18, art. 19.º Bis).

III.–Intentos previos de transmisión a las comunidades beneficiarias.

Antes de acudir a la renuncia abdicativa, se intentó solucionar la situación mediante cesión o donación de las fincas a las comunidades beneficiarias.

En la junta general anual de la Comunidad de Propietarios (...), celebrada el 2 de diciembre de 2005, se sometió a votación la cesión de la terraza, propiedad entonces de Bankinter, S.A., a favor de dicha comunidad. Tras explicar el representante de Bankinter que la terraza resultaba inútil para la entidad y generaba costes, se ofreció su donación sin coste alguno y el pago de las cuotas comunitarias pendientes hasta la fecha. La propuesta fue aprobada por unanimidad.

En la junta general anual de la Comunidad de Propietarios (...), celebrada el 10 de mayo de 2006, se sometió igualmente a votación la cesión de la terraza propiedad de Bankinter a favor de dicha comunidad. La propuesta fue aprobada por mayoría, con el voto en contra únicamente de los apartamentos (...), autorizándose al presidente para firmar los documentos correspondientes.

No obstante, dichas donaciones no llegaron a formalizarse, al no comparecer los propietarios individuales para aceptar formalmente la donación en escritura pública, exigencia derivada del artículo 633 del Código Civil, y por las dificultades derivadas de la falta de personalidad jurídica propia de las comunidades de propietarios para adquirir inmuebles distintos de los elementos comunes previstos en su título Constitutivo.

IV.–Comunicación de la renuncia a las comunidades afectadas y ausencia de oposición.

La escritura de renuncia fue configurada expresamente como declaración recepticia frente a las comunidades afectadas. En ella se requirió al Notario autorizante para remitir copia autorizada por correo certificado con acuse de recibo a:

1. La Comunidad de Propietarios (...) y la Comunidad de Propietarios (...)
2. El Administrador de las comunidades, D. E. J. G. G. (...)

La finalidad de tales notificaciones fue que las comunidades tomaran razón de la renuncia realizada por Intermobiliaria, S.A. y adoptaran los acuerdos pertinentes sobre la situación de vacancia de las fincas, en su caso mediante acrecimiento a los restantes copropietarios o mediante desafectación para su conversión en elemento común.

Además, según se hace constar en la propia escritura de renuncia, la presente renuncia abdicativa fue comunicada previamente al Presidente y al Administrador de las Comunidades de Propietarios afectadas (...), habiendo manifestado estos su conformidad con la renuncia que se formaliza mediante la escritura. No se trata, pues, de una mera ausencia de oposición, sino de una aquiescencia expresa de los órganos representativos de las comunidades beneficiarias.

A la fecha de formulación del presente recurso, no consta oposición de las comunidades afectadas a la renuncia formalizada, lo que, unido a la conformidad previa manifestada por el Presidente y el Administrador de las comunidades, evidencia que la renuncia no ha suscitado rechazo alguno por parte de los interesados.

V.–Rectificación catastral ya practicada.

La Gerencia Territorial del Catastro de Santa Cruz de Tenerife, mediante acuerdo de 25 de marzo de 2026, tramitado en expediente 0014896038/26, acordó inscribir la alteración catastral acreditada respecto de los dos inmuebles afectados, dando de baja a Intermobiliaria, S.A. como titular de ambos, con efectos catastrales desde el 17 de marzo de 2026, fecha de la escritura de renuncia.

Dicho acuerdo afecta precisamente a las referencias catastrales 2544201CS3024S0062MI y 2544204CS3024S0074DJ, correspondientes a las fincas registrales objeto de la renuncia.

VI.–Calificación recurrida

El Registro de la Propiedad de Arona suspendió la inscripción solicitada por entender, en esencia, que:

1. La renuncia recae sobre elementos privativos con cuota de participación en gastos y elementos comunes.
2. La renuncia podría afectar a los demás propietarios, que tendrían que contribuir en mayor medida al sostenimiento de la cosa común.
3. La renuncia requiere el consentimiento de todos los propietarios afectados.
4. La renuncia generaría una situación de vacancia o falta de titularidad incompatible con la seguridad jurídica registral y con el régimen de propiedad horizontal.
5. La eventual adquisición por el Estado de inmuebles vacantes conforme al artículo 17 de la Ley 33/2003 no sería automática ni compatible sin más con el régimen de propiedad horizontal.

Se recurre dicha calificación por no ajustarse a las circunstancias concretas del título presentado ni a la doctrina de la Dirección General sobre renuncia abdicativa, y por partir de un perjuicio a terceros que en este caso no existe materialmente y, además, ha sido neutralizado por la comunicación realizada y por la propia configuración estatutaria de las fincas.

Fundamentos de Derecho.

1. Procedencia del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación negativa, contra una nota de calificación registral desfavorable que suspende la inscripción solicitada.

El recurso se dirige contra la calificación registral en cuanto deniega o suspende la constancia registral de la renuncia abdicativa otorgada en escritura pública.

Sin perjuicio de lo anterior, se deja expresamente constancia de que no es objeto de este recurso analizar las razones históricas por las que en su día pudieron quedar inscritas a nombre de Bankinter, S.A. (y posteriormente de Intermobiliaria, S.A.) unas fincas cuyo uso y disfrute se hallaba estatutariamente atribuido a terceros (propietarios de fases beneficiarias), ni depurar eventuales disfunciones del título constitutivo o de la división horizontal. Ello excede del ámbito propio de este recurso, limitado por los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria al examen de la calificación recurrida y de la procedencia de la toma de razón de la renuncia abdicativa en las circunstancias concurrentes, sin perjuicio de las acciones o procedimientos que, en su caso, pudieran corresponder para la rectificación del historial registral o del título constitutivo por los cauces legales oportunos.

2. La renuncia abdicativa del dominio inmobiliaria es válida e inscribible.

El artículo 6.2 del Código Civil admite la renuncia de derechos siempre que no contraríe el interés u orden público ni perjudique a terceros. El derecho de propiedad, configurado en los artículos 348 y 349 del Código Civil, incorpora la facultad dispositiva del titular.

La Dirección General ha reconocido reiteradamente que la renuncia abdicativa del dominio es un acto dispositivo unilateral, no recepticio en su configuración general e irrevocable, que puede acceder al Registro de la Propiedad cuando recae sobre fincas inscritas. En particular, la Resolución de 26 de diciembre de 2018 recuerda que un ordenamiento que permite la pérdida del dominio por renuncia no puede impedir la cancelación o constancia registral del dominio en virtud de escritura en la que el titular manifiesta su voluntad de no tener la finca como suya, y que la renuncia puede acceder

al Registro mediante asiento en el que se haga constar la renuncia, con subsistencia de la finca como finca inmatriculada.

Así lo afirmó ya de manera expresa la Resolución de 18 de febrero de 2003, al señalar que la no inclusión de la renuncia del dominio en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria “no es razón suficiente para negar su acceso al Registro”, a la vista del artículo 1 de la Ley Hipotecaria y del artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que confirman que el Registro comprende todos los actos relativos al dominio y que la enumeración legal no es taxativa.

La cuestión, por tanto, no es si la renuncia abdicativa es admisible -lo es-, sino si en el caso concreto que nos ocupa, concurre un perjuicio real para terceros o una indeterminación registral que justifique la suspensión. Como se expondrá, la respuesta debe ser negativa.

3. La doctrina restrictiva sobre propiedad horizontal no es aplicable mecánicamente al caso concreto.

La nota recurrida invoca la doctrina de la Dirección General relativa a la renuncia de elementos integrados en regímenes de propiedad horizontal o multipropiedad, especialmente las Resoluciones de 21 de octubre de 2014 y 19 de octubre de 2018.

Ahora bien, dichas resoluciones no establecen una prohibición absoluta de renunciar a derechos integrados en relaciones comunitarias. Lo que exigen es ponderar si la renuncia produce un perjuicio jurídico efectivo a terceros interesados, especialmente por desplazamiento de cargas comunitarias o por acrecimiento impuesto sin posibilidad de oposición.

En la Resolución de 21 de octubre de 2014, el obstáculo se fundaba en que la renuncia de cuotas de aprovechamiento por turno podía desplazar gastos de mantenimiento a los demás cotitulares. En la Resolución de 19 de octubre de 2018, la Dirección General confirmó la necesidad de que los titulares afectados pudieran conocer y, en su caso, oponerse al acrecimiento de su patrimonio activo y pasivo.

Ahora bien, la Resolución de 19 de octubre de 2018 exige esa notificación individualizada y la posibilidad real de oposición de cada comunero cuando la renuncia ha de inscribirse con el correspondiente acrecimiento simultáneo a su favor, y declara insuficiente, para ese concreto efecto, la sola notificación al presidente o al administrador. En el presente caso no se pretende inscribir ningún acrecimiento, sino únicamente la toma de razón de la renuncia con subsistencia de la finca como inmatriculada; por ello, el estándar de 2018 sobre inscripción simultánea de los adquirentes no resulta aplicable a la pretensión principal ejercitada.

Sin embargo, el presente supuesto se diferencia sustancialmente:

1. Intermobiliaria, S.A. no viene disfrutando ni aprovechando las fincas, cuyo uso exclusivo corresponde estatutariamente a los propietarios de las fases beneficiarias.

2. Los gastos de las fincas están estatutariamente atribuidos a esos propietarios beneficiarios, no a Intermobiliaria, S.A., de modo que la renuncia no desplaza a terceros una carga nueva que antes soportara la renunciante.

3. Las comunidades afectadas ya habían aceptado en su día la adquisición gratuita de las fincas, lo que revela que conocían y asumían la vinculación funcional y económica de las terrazas.

4. La escritura fue comunicada notarialmente a las comunidades y a su administrador, sin que conste oposición.

5. El Catastro ha dado de baja a Intermobiliaria, S.A. como titular de los inmuebles con efectos desde la fecha de la escritura.

En consecuencia, la doctrina sobre renunciaciones perjudiciales en comunidades de propietarios debe aplicarse atendiendo a la realidad jurídica y estatutaria del caso, y no como una regla automática de cierre registral.

4. Inexistencia de perjuicio material para las comunidades o propietarios afectados.

La nota recurrida parte de la premisa de que la renuncia obligará a los demás propietarios a contribuir en mayor medida al sostenimiento de la cosa común. Dicha premisa no se corresponde con la configuración estatutaria de las fincas.

Las terrazas renunciadas no son elementos privativos ordinarios de los que Intermobiliaria, S.A. pueda servirse y cuyos gastos estuviera soportando materialmente en régimen común. Se trata de fincas cuyo uso y disfrute exclusivo corresponde a propietarios de fases posteriores y cuyos gastos, según los estatutos, deben ser satisfechos por esos mismos propietarios beneficiarios.

Por tanto:

1. No existe desplazamiento real de gastos desde Intermobiliaria, S.A. hacia terceros, porque los gastos correspondientes a las fincas ya correspondían estatutariamente a los propietarios usuarios.

2. No existe incremento material de cuotas comunitarias por razón de la renuncia, pues el régimen estatutario va atribuye las cargas a los propietarios de la fase beneficiaria.

3. Incluso si se entendiera que pudiera producirse alguna redistribución formal de cuota, esta sería mínima -1,00% y 1.20%- y en todo caso absorbida por el régimen estatutario específico que impone los gastos a los propietarios usuarios.

4. La situación de uso, disfrute, mantenimiento y aprovechamiento permanece inalterada: quienes utilizaban las fincas las siguen utilizando, y quienes estaban llamados estatutariamente a soportar sus gastos siguen siendo los mismos.

El artículo 6.2 del Código Civil proscribía la renuncia que perjudique a terceros, pero no impide la renuncia cuando el perjuicio es inexistente, meramente hipotético o desmentido por el régimen estatutario aplicable.

5. La comunicación notarial permite a los interesados oponerse y satisface la exigencia de tutela de terceros.

Aun cuando se entendiera aplicable la doctrina de la Dirección General sobre necesidad de conocimiento por los propietarios afectados, la escritura presentada ya contiene un mecanismo adecuado de comunicación.

La renuncia fue comunicada a las Comunidades de Propietarios (...) y a su Administrador, precisamente para que tomaran razón de la renuncia y adoptaran los acuerdos pertinentes.

La Dirección General ha señalado que, en relaciones comunitarias, la finalidad de la comunicación es permitir que los interesados conozcan la renuncia y, en su caso, la impugnen o se opongan cuando la estimen contraria a la buena fe o perjudicial. En este caso, dicha finalidad ha quedado cumplida: la renuncia se puso en conocimiento de los órganos comunitarios y no consta oposición.

No puede exigirse, en un supuesto como el presente, una unanimidad formal previa de todos y cada uno de los propietarios como requisito absoluto de inscripción, especialmente cuando:

1. Las comunidades ya aprobaron en su día la aceptación de la cesión o donación de las terrazas.
2. Los propietarios beneficiarios tienen atribuido estatutariamente el uso y la carga económica de las fincas.
3. La escritura se notificó a las comunidades y a su administrador.
4. No consta oposición alguna.
5. La renuncia no impone una carga material nueva ni altera la situación posesoria o funcional existente.

Una exigencia de consentimiento unánime, aplicada sin matices, convertiría en irrenunciable una titularidad puramente formal, perpetuando una vinculación carente de utilidad para el titular desconectada del uso real de las fincas, en contra del principio de libertad civil y de la prohibición de vínculos perpetuos.

6. La situación de vacancia no impide la constancia registral de la renuncia.

La nota recurrida afirma que la renuncia conduciría a dejar las fincas en situación de vacantes o sin titular y que, conforme al artículo 17 de la Ley 33/2003, los inmuebles vacantes acrecen al Estado, lo cual no sería automático ni compatible sin más con el régimen de propiedad horizontal.

Debe distinguirse, sin embargo, entre tres planos distintos:

1. La validez de la renuncia abdicativa, que depende del artículo 6.2 del Código Civil y de que no exista contravención del orden público ni perjuicio de terceros.
2. La constancia registral de la renuncia, que puede practicarse mediante asiento que refleje la extinción del dominio del renunciante, manteniendo la finca inmatriculada.
3. La eventual inscripción a favor de la Administración General del Estado, que requerirá, en su caso, la tramitación del expediente de investigación previsto en la Ley 33/2003 y su Reglamento.

La Resolución de 26 de diciembre de 2018 diferencia precisamente estos planos: admite que la renuncia abdicativa puede acceder al Registro mediante asiento de inscripción que haga constar la renuncia, con subsistencia de la finca como inmatriculada, sin que ello implique inscripción automática a favor del Estado. La inscripción a favor de la Administración exige resolución favorable del expediente de investigación; pero esa exigencia no convierte en inexistente ni inscribible la renuncia.

Por tanto, si el Registro entiende que no procede inscribir inmediatamente a favor de la Administración General del Estado -lo que no se solicita como efecto principal autónomo-, ello no justifica denegar la toma de razón de la renuncia abdicativa otorgada por el titular registral.

La solución registral adecuada es hacer constar la renuncia en el respectivo folio de cada una de las fincas, con subsistencia de la finca como inmatriculada y, en su caso, con comunicación a la Administración competente para que tramite el expediente que proceda conforme a los artículos 17, 47 y concordantes de la Ley 33/2003.

7. Coordinación con Catastro y eficacia externa de la baja va practicada.

El Catastro ha reconocido la eficacia de la escritura de renuncia y ha dado de baja a Interbancaria, S.A. como titular catastral de los dos inmuebles, con efectos desde el 17 de marzo de 2026.

Este dato no sustituye la calificación registral ni predetermina por sí solo la inscripción, pero confirma que una Administración pública ha considerado acreditada la alteración derivada de la renuncia, y sería coherente con la finalidad de coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario, especialmente cuando ambas instituciones deben reflejar, cada una en su ámbito, la realidad jurídica física de los inmuebles.

La baja catastral practicada demuestra que la renuncia no ha quedado en una mera declaración unilateral ineficaz, sino que ha producido efectos administrativos relevantes, lo que reforzaría la procedencia de su constancia registral.

8. La calificación incurre en una contradicción al invocar simultáneamente acrecimiento comunitario y vacancia estatal como obstáculos absolutos.

La nota recurrida parece oscilar entre dos fundamentos diferentes:

1. Por un lado, afirma que la renuncia afecta a terceros y exigiría el consentimiento de todos ellos porque podría producir acrecimiento o redistribución de cargas entre propietarios.
2. Por otro lado, afirma que la renuncia dejaría las fincas vacantes y que los inmuebles vacantes acrecen al Estado conforme al artículo 17 de la Ley 33/2003.

Ambas tesis no pueden operar simultáneamente como obstáculo absoluto sin determinar previamente cuál es el efecto jurídico concreto que se predica de la renuncia en este caso.

Si se considera que, por la configuración estatutaria y comunitaria de las fincas, el efecto natural es el acrecimiento a favor de los propietarios beneficiarios, debe atenderse a que estos ya tienen atribuido el uso y los gastos, que las comunidades aceptaron en su día la donación, que se les notificó la renuncia y que no consta oposición.

Si, por el contrario, se considera que las fincas quedan vacantes, la doctrina de la Resolución de 26 de diciembre de 2018 permite la constancia registral de la renuncia, sin inscripción automática a favor del Estado y sin perjuicio del expediente administrativo posterior.

En ninguno de los dos escenarios procede denegar sin más la constancia registral de la renuncia.

9. La titularidad registral de Intermobiliaria. S.A. carece de contenido económico y posesorio efectivo.

Debe ponderarse, además, que Intermobiliaria, SA, no pretende liberarse abusivamente de una carga que viniera soportando en perjuicio de terceros. Su posición registral es anómala: figura como titular formal de unas fincas cuyo uso exclusivo corresponde estatutariamente a otros propietarios, cuya enajenación está restringida estatutariamente, pues solo puede efectuarse por partes indivisas a favor de quienes adquieran los apartamentos de las respectivas fases, quedando vinculadas de forma inseparable a dichos apartamentos mediante servidumbre, lo que hace prácticamente imposible su transmisión en el mercado.

Además, desde la adjudicación de las fincas en el año 1996 -esto es, durante aproximadamente treinta años-, la sociedad renunciante y su causante Bankinter, S.A. han venido soportando el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de ambas fincas, pese a carecer de todo derecho de uso, disfrute o aprovechamiento sobre las mismas. La anomalía de esta titularidad viene corroborada de modo objetivo e independiente por los informes de tasación emitidos por Eurovaloraciones, S.A., que revelan lo siguiente: Respecto de la finca 28.845, el informe de tasación (expediente 28864/2023, de 27 de julio de 2023) advierte expresamente que “el uso y disfrute de la finca tasada corresponde a los apartamentos de la segunda fase del edificio, por lo que se haya vinculado a los mismos, lo que ha generado la constitución de una servidumbre y la enajenación de la finca objeto solo será posible a partes indivisas de cada apartamento del complejo”. El valor de tasación asignado 55.622,06 € se refiere al 100% de la finca sin tener en cuenta dicha restricción, por lo que el valor real para Intermobiliaria, S.A. como titular que no puede disponer libremente finca es sustancialmente inferior o prácticamente nulo.

Respecto de la finca 31.271, el informe de tasación (expediente 46910/2024, de 26 de agosto de 2024) es aún más contundente: concluye que “el inmueble es una zona común cuyo uso y disfrute es de los propietarios de la urbanización, no tiene valor como finca independiente”, asignándole un valor de mercado de 1 euro.

Estos informes, emitidos por una entidad homologada por el Banco de España, acreditan de forma objetiva e independiente que: (i) las fincas carecen de valor de mercado autónomo para su titular registral, precisamente porque su uso y disfrute corresponden estatutariamente a terceros; (ii) la enajenación libre es imposible por las

restricciones estatutarias y de servidumbre; y (iii) mantener la titularidad formal de Intermobiliaria, S.A. supone perpetuar una situación en la que la sociedad soporta cargas tributarias por inmuebles cuyo valor para ella es, en el mejor de los casos, prácticamente inexistente.

La permanencia indefinida de la titularidad formal de Intermobiliaria, S.A. supondría mantener artificialmente una vinculación jurídica sin contenido útil para el titular, contraria a la finalidad real de los títulos constitutivos y estatutos, que vinculan las terrazas a los propietarios usuarios de las fases correspondientes.

La renuncia abdicativa constituye, en este contexto, un instrumento proporcionado para depurar una discordancia entre titularidad formal y realidad estatutaria, funcional y económica de las fincas.

Contestación individualizada a los defectos señalados.

1. Sobre la supuesta afectación a elementos privativos con cuota de participación.

Es cierto que las fincas tienen cuota de participación del 1,00% y 1,20%, respectivamente. Pero esa circunstancia no basta para impedir la renuncia,

La cuota registral debe interpretarse junto con el título constitutivo y los estatutos, que atribuyen el uso, disfrute y gastos de las fincas a los propietarios de las fases beneficiarias. La existencia de cuota no convierte automáticamente la renuncia en perjudicial cuando el propio régimen estatutario impide al titular registral aprovechar las fincas y atribuye las cargas económicas a los usuarios.

A este respecto, debe señalarse que la propia nota de calificación incurre en un error fáctico cuando afirma que “las fincas renunciadas están funcional y estatutariamente vinculadas al uso de un determinado propietario (la entidad Intermobiliaria, S.A.)”. Dicha afirmación es contraria a lo que resulta de los títulos constitutivos y estatutos de las comunidades afectadas, que vinculan el uso y disfrute exclusivo de las fincas, no a Intermobiliaria, S.A., sino a los propietarios de los apartamentos de las fases beneficiarias (Segunda y Tercera Fase, respectivamente). La calificación parte, por tanto, de una premisa fáctica errónea que invierte la realidad estatutaria y que, de haberse apreciado correctamente, habría conducido a una conclusión distinta sobre la inexistencia de perjuicio para terceros.

2. Sobre el supuesto incremento de gastos para los demás propietarios.

No existe incremento material de gastos derivado de la renuncia.

Las tasaciones profesionales de las fincas corroboran esta conclusión: la finca 31.271 ha sido tasada en 1 euro al carecer de valor como finca independiente, y la finca 28.845, cuyo valor teórico se calcula sin considerar las restricciones a la enajenación, tampoco tiene valor real de mercado para su titular registral. Si las fincas no tienen valor autónomo para Intermobiliaria, S.A., la renuncia no puede producir un empobrecimiento correlativo de los demás propietarios ni un incremento efectivo de sus cargas.

Los gastos de la finca 28.845 corresponden estatutariamente a los propietarios de la Segunda Fase, y los gastos de la finca 31.271 corresponden estatutariamente a los propietarios de la Tercera Fase. Por ello, la renuncia no traslada a terceros una obligación económica nueva: la carga ya estaba atribuida estatutariamente a los usuarios beneficiarios.

La afirmación de la nota de que los demás propietarios “tendrán que contribuir al sostenimiento de la cosa común en mayor medida” no se ajusta, por tanto, a la concreta configuración estatutaria de estas fincas.

3. Sobre la exigencia de consentimiento de todos los propietarios.

La exigencia de consentimiento unánime no puede aplicarse de modo automático y descontextualizado.

La doctrina de la Dirección General exige proteger a los terceros interesados cuando la renuncia pueda producirles perjuicio o acrecimiento no consentido, En este caso:

1. Las comunidades beneficiarias ya aprobaron en su día la cesión o donación de las terrazas.
2. La renuncia fue comunicada notarialmente a las comunidades y al administrador.
3. No consta oposición.
4. No se desplazan gastos ni cargas materiales nuevas,
5. La utilidad y uso de las fincas ya corresponde estatutariamente a los propietarios de las fases beneficiarias.

En tales circunstancias, exigir unanimidad formal equivaldría a imponer a Intermobiliaria, S.A. una titularidad perpetua sin utilidad ni contenido económico real, pese a haber actuado de buena fe, haber intentado previamente la donación haber comunicado formalmente la renuncia.

4. Sobre la supuesta indeterminación registral o situación de vacancia.

La vacancia no impide la constancia registral de la renuncia.

La Dirección General ha admitido que la renuncia abdicativa pueda reflejarse registralmente mediante asiento que haga constar la renuncia, manteniendo la finca inmatriculada y sin inscripción automática a favor del Estado. La eventual adquisición por la Administración General del Estado, si procediera, deberá ventilarse en el expediente administrativo correspondiente, pero ello no impide reflejar la extinción titularidad del renunciante.

5. Sobre la coordinación con Catastro.

La baja catastral ya practicada confirma que la alteración jurídica derivada de la renuncia ha sido reconocida administrativamente. Mantener la negativa registral sin una razón material suficiente generaría una discordancia entre Catastro y Registro que no se justifica por la finalidad de seguridad jurídica preventiva.

6. Sobre la inexistencia de mala fe o abuso de derecho.

La renuncia no es abusiva ni contraria a la buena fe.

Intermobiliaria, S.A. ha soportado durante casi treinta años una titularidad formal de fincas que no puede usar ni explotar, con el consiguiente pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sin contraprestación alguna; intentó previamente su transmisión gratuita a las comunidades beneficiarias, obtuvo acuerdos comunitarios favorables en 2005 y 2006, contó con la conformidad del Presidente y Administrador de las comunidades, otorgó escritura pública, notificó a las comunidades afectadas y promovió la regularización catastral.

La renuncia no persigue desplazar gastos comunes que correspondan a la renunciante, sino adecuar la titularidad formal a una realidad estatutaria en la que el uso, disfrute cargas de las fincas corresponden a terceros.

Doctrina y normativa aplicable.

Sin perjuicio de cualesquiera Otros preceptos aplicables, se invocan especialmente:

1. Artículo 6.2 del Código Civil, sobre renuncia de derechos siempre que no contrarie el interés u orden público ni perjudique a terceros.
2. Artículos 348 y 349 del Código Civil, sobre contenido facultades del dominio.
3. Artículo 3.1 del Código Civil, sobre interpretación de las normas según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

4. Artículos 1, 2, 18, 20, 79, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria, y artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en cuanto permiten la constancia registral de actos relativos al dominio y de actos extintivos.

5. Artículos 5, y 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto deben interpretarse de conformidad con el título constitutivo y estatutos concretos de las comunidades afectadas.

6. Artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, sobre inmuebles carentes de dueño y adquisición por ministerio de la ley, sin perjuicio del expediente administrativo correspondiente.

7. Artículos 45 y siguientes y 47 de la Ley 33/2003, y su normativa reglamentaria, sobre expediente de investigación de bienes presuntamente pertenecientes a la Administración General del Estado.

8. Doctrina de la Dirección General contenida, entre Otras, en las Resoluciones de 19 de enero de 1994, 10 de enero de 2003, 18 de febrero de 2003, 30 de agosto de 2013, 21 de octubre de 2014, 5 de mayo de 2015, 19 de octubre de 2018 y 26 de diciembre de 2018.

En particular, se invocan:

– Resolución de 21 de octubre de 2014, DGRN, en cuanto delimita la necesidad de proteger a los terceros interesados en renunciaciones integradas en relaciones comunitarias, pero reconoce igualmente la renunciabilidad del derecho y la posibilidad de inscripción si concurren los requisitos exigibles.

– Resolución de 19 de octubre de 2018, DGRN, en cuanto distingue entre la renuncia y sus efectos patrimoniales respecto de comuneros afectados, exigiendo que puedan conocer y oponerse cuando exista acrecimiento en su patrimonio.

– Resolución de 26 de diciembre de 2018, DGRN, en cuanto admite que la renuncia abdicativa puede acceder al Registro mediante asiento que haga constar la renuncia, con subsistencia de la finca como finca inmatriculada, sin que sea necesaria ni procedente la inscripción automática a favor del Estado antes del expediente administrativo correspondiente.

Suplico

Por todo lo expuesto,

Suplico al Registro de la Propiedad de Arona que tenga por presentado este escrito, junto con sus documentos, lo admita y tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la nota de calificación desfavorable de fecha 24 de abril de 2026, relativa a la escritura de renuncia abdicativa otorgada el 17 de marzo de 2026 ante el Notario de Madrid D. Jesús María Ortega Fernández, número 621/2026 de protocolo, asiento 5818/2026, entrada 8522/2026, y que, previos los trámites legales, eleve el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica Fe Pública.

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, estimando el presente recurso, acuerde revocar la calificación recurrida declare procedente la inscripción o, cuando menos, la toma de razón registral de la renuncia abdicativa formalizada por Intermobiliaria, S.A. respecto de las fincas registrales 28.845 y 31.271 de Arona, con, subsistencia de las fincas como inmatriculadas y sin perjuicio de las comunicaciones o expedientes administrativos que procedan conforme a la Ley 33/2003.

Otrosí digo

Que, para el caso de que se estime necesario, esta parte interesa que se tenga especialmente en cuenta:

1. Que la escritura fue comunicada notarialmente a las comunidades afectadas y a su administrador.
2. Que no consta Oposición de las comunidades de propietarios afectados.
3. Que las comunidades beneficiarias ya aprobaron en su día la adquisición gratuita de las terrazas.

4. Que los gastos de las fincas corresponden estatutariamente a los propietarios usuarios de las fases beneficiarias.

5. Que Catastro ya ha dado de baja a Intermobiliaria, S.A. como titular de ambos inmuebles con efectos desde la fecha escritura».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. No consta haberse dado traslado del recurso al notario autorizante del título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.1, 6.2, 7, 395, 400, 404, 544, 575, 599, 609, 1255, 1625, 1631, 1659, 1660, 1664, 1705 y 1706 del Código Civil; 1, 2, 6, 7, 8.4.º y 5.º, 18, 20, 79, 80, 82, 107, 141 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 17, 47 y 63 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3, 4, 9.1, 10.1, 13.3, 17.1.ª, 22.1 y 24.2.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 54, 55, 56, 57, 58 y 60 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 7, 190, 192, 206.12.º, 208, 218, 237 y 433 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 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 de 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, 3 de marzo de 2008, 30 de agosto de 2013, 21 de octubre de 2014, 5 de mayo de 2015 y 19 de octubre y 26 de diciembre de 2018.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 17 de marzo de 2026 por el notario de Madrid, don Jesús María Ortega Fernández, número 621 de protocolo, la mercantil «Intermobiliaria, SA» renunció de forma unilateral, expresa, irrevocable y sin reservas, al pleno dominio de las fincas registrales 28.845 y 31.271 de Arona, motivando el Asiento/Diario 5818/2026.

La calificación deniega la inscripción, alegando: «(...) Si bien los artículos 348 y 349 CC, y varias resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, admiten la renuncia abdicativa como negocio jurídico unilateral inscribible con efectos de extinción de dominio, no es admisible cuando se produce una situación de vacancia incompatible con la seguridad jurídica o cuando afecta a derechos de terceros sin su consentimiento. El artículo 6.2 del Código Civil señala que la renuncia no puede perjudicar a terceros. En particular las resoluciones de 21 de octubre de 2014 y 19 de octubre de 2018 subrayan que la renuncia no puede implicar una transmisión automática indeterminada sin sujeto pasivo claro.

Los arts. 396 CC y 5 y 9 de la Ley de Propiedad Horizontal establecen que cada elemento privativo tiene una cuota inseparable en elementos comunes. Las modificaciones que afecten a la configuración jurídica del inmueble requieren acuerdo de la comunidad (arts. 5 y 17 LPH), es decir, el consentimiento individual de los propietarios afectados.

En el presente supuesto las fincas renunciadas están funcional y estatutariamente vinculadas al uso de un determinado propietario (la entidad «Intermobiliaria, SA») Existe una alteración real que incide directamente en los derechos de terceros. La renuncia pretendida conduce a dejar las fincas en situación de «vacantes» o «sin titular».

En el sistema español, los inmuebles vacantes acrecen al Estado (art. 17 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas), lo cual no es automático ni compatible sin más con el régimen de propiedad horizontal».

Se recurre la calificación en un extenso escrito (que se da por reproducido), del que cabe destacar: «(...) La doctrina de la Dirección General exige proteger a los terceros interesados cuando la renuncia pueda producirles perjuicio o acrecimiento no consentido, En este caso:

1. Las comunidades beneficiarias ya aprobaron en su día la cesión o donación de las terrazas.
2. La renuncia fue comunicada notarialmente a las comunidades y al administrador.
3. No consta oposición.
4. No se desplazan gastos ni cargas materiales nuevas.
5. La utilidad y uso de las fincas ya corresponde estatutariamente a los propietarios de las fases beneficiarias.

En tales circunstancias, exigir unanimidad formal equivaldría a imponer a Intermobiliaria, SA una titularidad perpetua sin utilidad ni contenido económico real, pese a haber actuado de buena fe, haber intentado previamente la donación haber comunicado formalmente la renuncia

4. Sobre la supuesta indeterminación registral o situación de vacancia.

La vacancia no impide la constancia registral de la renuncia.

La Dirección General ha admitido que la renuncia abdicativa pueda reflejarse registralmente mediante asiento que haga constar la renuncia, manteniendo la finca inmatriculada y sin inscripción automática a favor del Estado. La eventual adquisición por la Administración General del Estado, si procediera, deberá ventilarse en el expediente administrativo correspondiente, pero ello no impide reflejar la extinción titularidad del renunciante (...)».

2. Así las cosas, tiene declarado esta Dirección General en las distintas Resoluciones que se recogen en los «Vistos», que la renuncia abdicativa del dominio (causa de pérdida del mismo para su titular), es un acto dispositivo unilateral mediante una declaración de voluntad no recepticia e irrevocable. De incidir en la esfera registral, tal acto jurídico indudablemente estará sujeto a los requisitos de forma prescritos por la legislación hipotecaria, pues de estar el inmueble inmatriculado, y dada la presunción que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, para dejar ésta sin efecto tal renuncia habrá de causar el asiento correspondiente.

Este Centro Directivo concluyó que un ordenamiento como el español, que permite la pérdida del dominio por renuncia (cfr. artículo 6.2 del Código Civil), no puede poner obstáculo a la cancelación del dominio en virtud de la escritura en que el titular registral manifiesta su voluntad de no tenerla como suya (cfr. artículos 79, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 19 de enero de 1994). Asimismo, en Resoluciones de 10 de enero y 18 de febrero de 2003 ha estimado que la no inclusión de la renuncia del dominio en el artículo 2.1.º de la Ley Hipotecaria no es razón suficiente para negar su acceso al Registro, «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. artículos 26 y 107-6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. artículos 20-1 y 79 de la Ley Hipotecaria)».

Consecuencia de lo anterior (como afirmara la Resolución de 5 de mayo de 2015), es que desde el punto de vista de la técnica registral, y dejando al margen los demás presupuestos para que la renuncia al derecho de propiedad sea inscribible, ésta podría tener acceso al Registro mediante un asiento de inscripción en que se haga constar la renuncia, con subsistencia de la finca como finca inmatriculada; y con sujeción, en su caso, a la disciplina normativa que rige la adquisición por parte de la Administración del Estado de los bienes inmuebles vacantes, de suerte que esta adquisición se produce «ope legis», desde el momento en que se cumplen los requisitos para tal atribución –cfr. artículos 609, párrafo segundo, del Código Civil y 17 y 47.d) de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas–.

3. Dicho lo cual, este caso ofrece especial singularidad, debiendo mencionarse un apartado de la nota que es objetado por el recurrente: «En el presente supuesto las fincas renunciadas están funcional y estatutariamente vinculadas al uso de un determinado propietario (la entidad Intermobilairia, SA) Existe una alteración real que incide directamente en los derechos de terceros. La renuncia pretendida conduce a dejar las fincas en situación de “vacantes” o “sin titular”. En el sistema español, los inmuebles vacantes acrecen al Estado (art. 17 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas), lo cual no es automático ni compatible sin más con el régimen de propiedad horizontal».

Por contra, el recurrente alega: «Las fincas objeto de renuncia presentan una singularidad esencial: aunque figuran inscritas a nombre de Intermobiliaria, SA, su uso, disfrute y aprovechamiento económico no corresponde ni ha correspondido materialmente a dicha sociedad, sino a los propietarios de fases posteriores de la promoción (...)».

Respecto de la finca 28.845, el título de división horizontal y estatutos de (...) atribuyen su uso y disfrute exclusivo a quienes ostenten la titularidad de los apartamentos de la segunda fase (...) Además, los estatutos de la Comunidad de Propietarios (...), en su cláusula 7.ª, establecen que la finca número sesenta y dos de la Fase Primera está vinculada a los propietarios que adquieran viviendas apartamentos en la Segunda Fase, a quienes corresponde su uso y disfrute exclusivo, que los gastos correspondientes a esa finca serán satisfechos por los propietarios de la Segunda Fase. (vid., art. 199 Bis). Certificación registral Fases I-II.

Respecto de la finca 31.271, el título de división horizontal y estatutos de (...) atribuyen su uso y disfrute exclusivo a quienes ostenten la titularidad de los apartamentos de la tercera fase (...) A su vez, los estatutos de la Comunidad de Propietarios (...), en su cláusula 7.ª, establecen que la finca número sesenta y cuatro de la Fase Segunda está vinculada a los propietarios que adquieran viviendas apartamentos en la Tercera Fase, a quienes corresponde su uso disfrute exclusivo, y que los gastos correspondientes a esa finca serán satisfechos por los propietarios de la Tercera Fase.

La misma certificación (pág. 18, art. 19.º Bis) y la certificación de la 3.ª Fase (pág. 6) recogen: “La finca n.º 74 de esta 2.ª Fase, que es un solárium, queda vinculada (...) a los propietarios que adquieran las viviendas-apartamentos de la 3.ª Fase (...). Los gastos correspondientes a esta finca serán satisfechos por los correspondientes propietarios de la 3.ª Fase”».

4. De lo reseñado se infiere que las dos fincas en cuestión, a cuyo dominio se pretende renunciar, no están destinadas al uso, ni a cargo, en los gastos, del renunciante, sino que tales circunstancias son referibles a terceros. Por lo demás, la situación que se da en este caso, de renuncia relativa a fincas sometidas al régimen de propiedad, también ha sido contemplada en otros ordenamientos civiles, como sucede por ejemplo con el catalán, que, en este punto, tiene una regulación más completa que la contenida en el Código Civil y en la Ley sobre propiedad horizontal.

En ese sentido, el artículo 543-1 del Código Civil catalán determina que la propiedad se extingue por renuncia de los propietarios si, además, abandonan la posesión de la cosa que es objeto de la misma; el 552-5, que cada cotitular puede renunciar a su derecho en la comunidad, y que la renuncia comporta el acrecimiento de los demás

cotitulares en proporción a sus derechos sin necesidad de aceptación expresa, pero sin perjuicio de poder renunciar a los mismos.

Por tal razón (y ello al margen de la posición que adopte finalmente esta Dirección General en este caso) ofrece interés la postura adoptada en alguna resolución administrativa que haya abordado algún supuesto que guarde similitud semejanza con el presente. Así ocurre con la resolución de 21 de abril de 2015, de la entonces Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, que contiene algunas afirmaciones de interés como las siguientes:

– de acuerdo con el principio general de libertad civil, es válido todo aquello que la ley no prohíbe, y no cabe aceptar, de entrada, que la falta de regulación de la renuncia al derecho en la propiedad horizontal comporte la exclusión del derecho de los propietarios a renunciar a su elemento privativo y a la cuota que representa.

– «(...) nada se opone a la inscripción de la renuncia, inscripción que sólo comporta la publicidad de la existencia de ésta y que presupone la producción de los efectos previstos por la ley. 3.4 Cosa bien diferente es admitir la inscripción del bien o de la cuota renunciada a favor de las personas que la ley llama en caso de renuncia: los otros cotitulares en el caso de la comunidad ordinaria, todos los titulares de los otros elementos privativos si es una propiedad horizontal, todos los otros titulares dentro de la comunidad especial a que hemos hecho referencia en el punto 2.7, el Estado si es un bien vacante. Para la inscripción del resultado de este llamamiento hace falta la aceptación en documento público de acuerdo con los principios de rogación y de titulación pública. 3.5 El hecho de distinguir entre los dos momentos de la renuncia abdicativa, la renuncia en sí misma, por la cual los propietarios que lo otorgan se desprenden de su derecho, y los efectos adquisitivos que comporta para terceras personas, nos lleva a admitir la inscripción siempre que se haya notificado a la persona interesada y a no admitir la inscripción a favor de las personas llamadas por la ley mientras no se acrediten las circunstancias que hacen efectivo el llamamiento y su aceptación, siendo indiferente, a los efectos de este recurso, la determinación de las personas a favor de las cuales hará falta, si es el caso y cuando sea la hora, practicar las inscripciones adquisitivas».

5. Son también de especial relevancia para el caso, las siguientes afirmaciones de la Resolución de este Centro Directivo de 26 de diciembre de 2018: «(...) Ciertamente, del artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas resulta 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». Ahora bien y como resulta del propio precepto la adquisición se condiciona a los derechos de tercero y a que no exista poseedor en concepto de dueño. Es decir, la mera existencia de una renuncia abdicativa no implica sin más que se produzca una adquisición por parte de la Administración General del Estado. Así ocurrirá y no se producirá la adquisición de la Administración General del Estado si existen terceros con un derecho preferente (a quienes acrezca la porción renunciada, vid. la reciente Resolución de 19 de octubre de 2018), o si los renunciantes resultan no ser los titulares civiles del dominio (“nemo dat quod non habet”).

De aquí que la regulación sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas prevea la existencia de un expediente de investigación (artículos 47 y siguientes), “respecto de los bienes y derechos que presumiblemente sean de la titularidad de la Administración General del Estado (...)” (artículo 46.1 de la Ley).

El expediente, que incluye la publicación de su objeto en el “Boletín Oficial del Estado” incluirá las pruebas aportadas por quienes resulten ser interesados (la escritura pública de renuncia, por ejemplo, artículo 57.2 del reglamento de ejecución de la Ley), a fin de que por parte de la Abogacía del Estado se lleve a cabo un informe para, en su caso, culminar con “(...) 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» (artículo 47 de la Ley).

Hasta que no recaiga dicha resolución favorable no es posible la inscripción en el Registro de la Propiedad: "La resolución decidirá sobre la pertenencia del bien o derecho a la Administración General del Estado, o en su caso, a sus organismos públicos» (artículo 58.2 del Reglamento), momento en el que «la Administración General del Estado, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 47 d) de la Ley, deberá inscribir a su favor en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, los inmuebles o derechos sobre los mismos cuya pertenencia le haya sido acreditada a través del procedimiento de investigación" (artículo 60 del Reglamento de ejecución de la Ley) (...)).

6. El recurrente niega en su recurso la afirmación que contiene la nota en el sentido de que las fincas renunciadas están funcional y estatutariamente vinculadas al uso de un determinado propietario (la entidad «Intermobiliaria, SA», precisamente el renunciante); al contrario –alega–, los títulos constitutivos y estatutos de las comunidades afectadas vinculan el uso y disfrute exclusivo de tales fincas, no a la renunciante «Intermobiliaria, SA», sino a los propietarios de los apartamentos de las fases beneficiarias (segunda y tercera fase, respectivamente), basando en ello la inexistencia de perjuicio para terceros.

Pero es el *petitum* del recurso el que puede ofrecer un claro criterio para resolver este recurso, toda vez que en él se solicita: «(...) declare procedente la inscripción o, cuando menos, la toma de razón registral de la renuncia abdicativa formalizada por Intermobiliaria, SA respecto de las fincas registrales 28.845 y 31.271 de Arona, con, subsistencia de las fincas como inmatriculadas y sin perjuicio de las comunicaciones o expedientes administrativos que procedan conforme a la Ley 33/2003 (...)).

Y decimos lo anterior, porque en modo alguno (y en base a los citados pronunciamientos del Centro Directivo), cabría negar el acceso registral de la renuncia abdicativa formulada, la cual, entre otras cosas, no puede considerarse que suponga un perjuicio directo para quienes tienen atribuido el uso de las fincas en cuestión, pues con anterioridad ya debían de soportar los gastos inherentes a las mismas; habiéndose, además comunicado aquella, notarialmente, a las comunidades y al administrador, poniendo de relieve el recurrente: «(...) 3. No consta oposición. 4. No se desplazan gastos ni cargas materiales nuevas (...)).

7. Lo que procede, por tanto, es que la registradora practique la inscripción de la renuncia, en los términos que expresó la última resolución citada en los «Vistos», y proceda dar traslado de la misma a la Administración General del Estado, debiendo tenerse en cuenta, como antes se indicó y respecto de una eventual adquisición por el Estado, que ésta se condiciona a los derechos de tercero y a que no exista poseedor en concepto de dueño. Es decir, que la mera existencia de una renuncia abdicativa no implica sin más que se produzca una adquisición por parte de la Administración General del Estado, que habrá de tramitar el oportuno expediente con la necesaria audiencia de los terceros. Terceros que, en este caso, serían, por ejemplo, quienes tiene atribuido el correspondiente uso, y que por lógica también habrán tenido conocimiento de la renuncia a la vista de la comunicación practicada a la comunidad (que podrá acordar en junta lo que estime proceda) y al administrador.

En suma y como apunta el recurrente: «La solución registral adecuada es hacer constar la renuncia en el respectivo folio de cada una de las fincas, con subsistencia de la finca como inmatriculada y, en su caso, con comunicación a la Administración competente para que tramite el expediente que proceda conforme a los artículos 17, 47 y concordantes de la Ley 33/2003»; y sin olvidar que la comunidad conservaría contra las personas renunciantes todo, los derechos que tuviera para exigir el pago de los gastos anteriores a su formulación (no es recepticia, como va se indicó).

Pero lo que no cabría en este caso sostener en modo alguno, es una adquisición directa en favor de los propietarios que disfrutaban del uso de cada respectiva entidad (se necesitaría su consentimiento); aparte que el propio recurrente afirma, en su escrito: «no se pretende inscribir ningún acrecimiento, sino únicamente la toma de razón de la

renuncia con subsistencia de la finca como inmatriculada; por ello, el estándar de 2018 sobre inscripción simultánea de los adquirentes no resulta aplicable a la pretensión principal ejercitada». Y añade: «Una exigencia de consentimiento unánime, aplicada sin matices, convertiría en irrenunciable una titularidad puramente formal, perpetuando una vinculación carente de utilidad para el titular desconectada del uso real de las fincas, en contra del principio de libertad civil y de la prohibición de vínculos perpetuos».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, resolviendo que lo que procede es hacer constar la renuncia en el respectivo folio de cada una de las fincas, con subsistencia de la finca como inmatriculada, y comunicación a la Administración competente para que tramite el expediente que proceda conforme a los artículos 17 y 47 y concordantes de la Ley 33/2003.

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, 9 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.