



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

LA RENUNCIA ABDICATIVA DEL DOMINIO EN LA “MULTIPROPIEDAD” Y EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL, Y SUS EFECTOS

Autor: Juan Pablo de la Cruz del Ser
5º E-3 Analytics
Área de Derecho Civil

Tutor: Rosa M^a de Couto Gálvez

Madrid
Abril 2021

RESUMEN

En este trabajo se estudia la posibilidad de renunciar abdicativamente a la propiedad de un elemento privativo en la propiedad horizontal, así como al turno en la llamada popularmente multipropiedad o, más técnicamente, propiedad por turnos, que no debe confundirse con el derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles que regula la ley 4/2012. En concreto se examinarán las condiciones de validez y requisitos para que dichas renunciaciones puedan ser eficaces jurídicamente, los efectos que producen una y otra renuncia y las exigencias para que las mismas puedan acceder al Registro de la Propiedad, aspectos todos éstos sumamente discutidos a la luz de la doctrina fijada por algunas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña al resolver recursos gubernativos interpuestos contra calificaciones de los registradores de la propiedad.

Palabras y conceptos clave: Renuncia abdicativa, propiedad inmobiliaria, propiedad horizontal, propiedad por turnos.

ABSTRACT

In this project it is studied the possibility of renouncing abdicatively to the property of a privative element in a horizontal property, and of a turn in the popularly known as time sharing ownership, which cannot be confused with the right in rem of time sharing, regulated under the Law 4/2012. It will be studied the conditions for validity and requirements that those renounces must fulfill to be legally effective, the effects which are produced from both renounces and the requirements that have to be met in order to enter to the Public Registry of Property. Those issues are discussed in different resolutions from the Dirección General de los Registros y del Notariado and the Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad of Catalunya, when they solved appeals against qualifications made by property registrars.

Key words and concepts: Abdicative renounce, real state property, horizontal property, time sharing property.

SIGLAS MÁS UTILIZADAS

| | |
|-------|---|
| ADC | Anuario de Derecho Civil. |
| BOE | Boletín Oficial del Estado. |
| CC | Código Civil. |
| CCCat | Código Civil de Cataluña. |
| DGRN | Dirección General de los Registros y del Notariado. |
| DGDEJ | Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas. |
| DOGC | Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña. |
| LH | Ley Hipotecaria. |
| LPAP | Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. |
| LPH | Ley de Propiedad Horizontal. |
| RCDI | Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. |
| SAP | Sentencia de Audiencia Provincial. |
| STC | Sentencia del Tribunal Constitucional. |
| STS | Sentencia del Tribunal Supremo. |

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCCIÓN..... | 8 |
| I. LA RENUNCIA COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS..... | 9 |
| 1. CONCEPTO Y FUNDAMENTO DEL DERECHO SUBJETIVO..... | 9 |
| 2. LA RENUNCIA DE DERECHOS: TEORÍA GENERAL..... | 9 |
| 2.1. Concepto y clases..... | 9 |
| 2.2. Naturaleza y requisitos de la renuncia..... | 10 |
| 2.2.1. Negocio jurídico dispositivo..... | 10 |
| 2.2.2. Negocio jurídico que no exige una forma determinada para su validez..... | 11 |
| 2.2.3. Negocio jurídico unilateral..... | 11 |
| 2.2.4. Negocio jurídico generalmente no recepticio..... | 11 |
| 2.2.5. Negocio jurídico irrevocable..... | 12 |
| 2.2.6. Negocio jurídico cuyos efectos son independientes de la causa..... | 12 |
| 2.3. Objeto y límites de la renuncia..... | 12 |
| 2.3.1. Objeto de la renuncia..... | 12 |
| 2.3.2. Límites de la renuncia..... | 13 |
| 2.4. La renuncia al derecho de propiedad: la posible distinción entre abandono y renuncia..... | 14 |
| 2.5. La renuncia en el condominio..... | 15 |
| 2.6. Efectos de la renuncia..... | 16 |
| II. LA RENUNCIA AL DOMINIO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL..... | 18 |
| 1. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: CONCEPTO..... | 18 |
| 2. NATURALEZA JURÍDICA..... | 18 |
| 2.1. Introducción..... | 18 |
| 2.2. Principales posiciones..... | 19 |
| 2.3. La preeminencia de la propiedad exclusiva de los elementos privativos sobre la comunidad existente en los elementos necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos..... | 20 |
| 3. RENUNCIA A LA PROPIEDAD DE UN ELEMENTO PRIVATIVO: IDEA GENERAL..... | 22 |
| 4. RENUNCIA A LA PROPIEDAD DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EFECTUADA POR EL PROPIETARIO ÚNICO O TODOS LOS PROPIETARIOS PROINDIVISO DEL MISMO..... | 22 |
| 4.1. La propiedad de la Administración General del Estado sobre los inmuebles renunciados..... | 22 |
| 4.2. Administraciones Publicas a las que corresponde esta facultad..... | 23 |

| | |
|---|----|
| 4.3. Problemática civil | 23 |
| 4.4. El acceso al Registro de la Propiedad de la renuncia inmobiliaria | 25 |
| 4.4.1. El renunciante..... | 25 |
| 4.4.2. El título material..... | 25 |
| 4.4.3. El título formal | 25 |
| 4.4.4. El asiento a practicar | 26 |
| 4.4.5. Problemas que se plantean en cuanto al acceso registral de la renuncia..... | 26 |
| 5. RENUNCIA A LA CUOTA EN EL CONDOMINIO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EFECTUADA POR ALGUNO DE LOS COPROPIETARIOS DEL MISMO. | 29 |
| 5.1. Los efectos de la renuncia por parte de uno o alguno de los condóminos: el acrecimiento | 29 |
| 5.2. La posibilidad de renuncia al acrecimiento | 31 |
| 5.3. Requisitos civiles de la renuncia | 32 |
| 5.4. La inscripción de la renuncia en el Registro de la Propiedad. Problemas que plantea | 33 |
| 5.4.1. Problemas que plantea..... | 33 |
| 5.4.2. Diferentes soluciones propuestas | 33 |
| 6. LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO: LA RESOLUCIÓN DE 30 DE AGOSTO DE 2013 | 34 |
| 6.1. Supuesto de hecho | 34 |
| 6.2. Posición del registrador de la propiedad | 35 |
| 6.3. Posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado | 36 |
| 6.3.1. Punto de partida..... | 36 |
| 6.3.2. Consecuencias | 36 |
| 6.3.3. Requisitos para la inscripción registral de la renuncia..... | 37 |
| 6.4. Crítica de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado | 38 |
| III. LA RENUNCIA EN LA PROPIEDAD POR TURNOS O MULTIPROPIEDAD | 41 |
| 1. ORIGEN, POSIBILIDADES DE CONFIGURACIÓN JURÍDICA, CONCEPTO Y DENOMINACIÓN. | 41 |
| 1.1. Breve referencia a su origen | 41 |
| 1.2. Posibilidades de configuración jurídica | 41 |
| 1.2.1. Configuración societaria | 42 |
| 1.2.2. Configuración como derecho personal..... | 42 |
| 1.2.3. Configuración como derecho real | 42 |
| 1.3. Concepto | 42 |

| | |
|--|----|
| 1.4. Denominación | 43 |
| 2. SUPUESTOS ADMISIBLES DE PROPIEDAD POR TURNOS | 43 |
| 2.1. Situación anterior a la ley 42/1998, de 15 de diciembre | 43 |
| 2.2. La configuración por parte de la ley 42/1998, de 15 de diciembre | 44 |
| 2.3. La configuración por parte de la ley 4/2012, de 6 de julio | 44 |
| 2.4. Supuestos admisibles en que el derecho de aprovechamiento por turnos puede tener la naturaleza de un derecho de propiedad | 45 |
| 2.4.1. Derechos de aprovechamiento por turno existentes con anterioridad a la ley 42/1998..... | 45 |
| 2.4.2. Posibilidad de constituir derechos de aprovechamiento por turno como modalidad del derecho de propiedad..... | 47 |
| 3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD POR TURNOS | 48 |
| 3.1. Supuesto atípico de copropiedad proindiviso | 48 |
| 3.2. Supuesto especial de propiedad | 49 |
| 3.2.1. La propiedad espacio temporal o cuatridimensional..... | 49 |
| 3.2.2. La propiedad dividida | 49 |
| 3.2.3. Aproximación al esquema de la propiedad horizontal | 50 |
| 4. LA RENUNCIA EN LA PROPIEDAD POR TURNOS | 50 |
| 4.1. La posibilidad de renunciar al turno | 50 |
| 4.2. Los efectos jurídicos de la renuncia | 51 |
| 4.2.1. Configuración como una comunidad atípica o funcional..... | 51 |
| 4.2.2. Configuración como una forma de propiedad individual sobre cada turno..... | 53 |
| 4.3. La posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado: las resoluciones de 21 de octubre de 2014 y 19 de octubre de 2018 | 54 |
| 4.4. La posición de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña: la resolución de 21 de abril de 2015 | 54 |
| 4.4.1. La competencia de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas..... | 55 |
| 4.4.2. Conclusiones de la resolución en orden a los aspectos civiles y efectos de la renuncia | 55 |
| 4.4.3. Conclusiones en orden a la inscripción de la renuncia..... | 56 |
| 4.5. Crítica a la doctrina de las resoluciones anteriores | 57 |
| IV. CONCLUSIONES | 59 |
| BIBLIOGRAFÍA | 61 |

INTRODUCCIÓN

La posibilidad de renunciar al derecho de propiedad inmobiliaria, los requisitos exigibles y los efectos que dicha renuncia produce, ha cobrado interés en los últimos años como consecuencia de una serie de resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) que, referidas tanto a la inscripción de la renuncia al derecho de propiedad inmobiliaria en general, como a la renuncia del propietario de un elemento privativo en régimen de propiedad horizontal, así como a la renuncia por parte del propietario de un turno en la denominada propiedad por turnos o, más común aunque impropiamente, multipropiedad, han generado una notable polémica doctrinal por las conclusiones a que en dichas resoluciones se llega, así como por los obstáculos, casi insalvables, para que la renuncia realizada con cumplimiento de las exigencias civiles, pueda llegar a ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Objeto de este trabajo es el examen de la renuncia en la propiedad horizontal y en la propiedad por turnos, análisis que, por razones lógicas y sistemáticas, requiere una referencia previa, siquiera sea somera, a la teoría general de la renuncia de derechos y a las características generales, fundamentalmente en lo relativo a la naturaleza jurídica, de la propiedad horizontal y de la propiedad por turnos temporales.

I. LA RENUNCIA COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS

1. CONCEPTO Y FUNDAMENTO DEL DERECHO SUBJETIVO.

No resulta fácil conceptualizar el derecho subjetivo puesto que, junto con teorías que rechazan su existencia, son numerosas las direcciones doctrinales que han tratado de determinar el fundamento jurídico del mismo.¹

No obstante lo anterior y configurado el derecho subjetivo como un conjunto de facultades jurídicas, una de las que habitualmente² integra el contenido del mismo es la llamada facultad de disposición que consiste, según Díez Picazo y Gullón, “*en enajenar o transmitir el derecho a otra persona, constituir a partir de él otros derechos limitados o menores y extinguir el derecho renunciándolo*”.³

2. LA RENUNCIA DE DERECHOS: TEORÍA GENERAL.

2.1. Concepto y clases.

La renuncia, ampliamente entendida, supone la extinción de un derecho subjetivo por la mera voluntad de su titular. Constituye, por tanto, una figura donde se manifiesta con mayor fuerza la libertad que, en esencia, caracteriza al derecho subjetivo.⁴

Desde una perspectiva amplia algún sector doctrinal propone distinguir diversos tipos de renuncia,⁵ cuales serían la renuncia abdicativa, la renuncia traslativa, la renuncia

¹. Para una exposición sistemática *vid.* Espín Cánovas, D., Manual de Derecho Civil. Vol. I, octava edición, EDERSA, Madrid, 1982, pp. 231-236.

². Señalo que habitualmente puesto que existen derechos que son intransmisibles como los derechos de uso y habitación (arts. 525 del CC y 108 de la LH), así como otros que son irrenunciables como los derechos de la personalidad.

³. Díez Picazo, L. y Gullón, A., Sistema de Derecho Civil. Volumen I, sexta edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1988, p. 437.

⁴. *Ibid.* p. 475.

⁵. *Cifr.* Mateo y Villa, I. La renuncia abdicativa del derecho real limitado y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Revista de Derecho Civil, vol. I, núm.2 (abril-junio 2014), Ensayos, p. 234 (disponible en <https://nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/74/49>; última consulta 23 de diciembre de 2020).

liberatoria y la renuncia preventiva pero en rigor, como señala Doral García,⁶ “*el sentido propio y riguroso de la renuncia de derechos corresponde a la llamada abdicativa, que es la renuncia que origina la pérdida o declinar del derecho perteneciente al titular sin intención de transmitirlo a otro*”, de ahí que se pueda definir la renuncia con el TS como “*un negocio jurídico unilateral por el que el titular de un derecho subjetivo hace dejación del mismo*”⁷ es decir “*abdicar del mismo y consiente que salga de su patrimonio*”.⁸

2.2. Naturaleza y requisitos de la renuncia.

La naturaleza jurídica de la renuncia viene determinada por las siguientes notas características fundamentales:

2.2.1. Negocio jurídico dispositivo.

Su efecto supone la modificación de una situación jurídica preexistente. Por tanto, le serán de aplicación las condiciones establecidas legalmente para realizar actos de disposición:

1ª. Que el derecho sea renunciable y le pertenezca al renunciante como propio pues *nemo dat quod non habet*. Si el derecho renunciado recae sobre un inmueble inscrito es necesario que el renunciante sea el titular registral de ese derecho conforme a los principios hipotecarios de legitimación⁹ y tracto sucesivo.¹⁰

2ª. Que el renunciante tenga la capacidad de obrar necesaria y que no esté afectado por prohibiciones o limitaciones de disponer.

⁶. Doral García, J.A., “La renuncia abdicativa de derechos” en Libro-Homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, p. 425.

⁷. STS (Sala 1ª) núm. 193/2015, de 6 de abril de 2015, FJ 2. CENDOJ. Roj. TS 1416/2015, id. 28079110012015100181. Fecha de la última consulta 23 de enero de 2021.

⁸. STS (Sala 1ª) núm. 385/2009, de 26 de mayo de 2009, FJ 5. CENDOJ. Roj. TS 3489/2009, id. 28079110012009100380. Fecha de la última consulta 23 de enero de 2021.

⁹. Art. 38 de la LH “*A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo*”.

¹⁰. Art. 20 de la LH “*Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos*”.

2.2.2. *Negocio jurídico que no exige una forma determinada para su validez.*

Tiene declarado el TS que “*la jurisprudencia de esta Sala es reiterada y uniforme en declarar que las renunciaciones no se presumen; que han de resultar de manifestaciones expresas a tal fin, o de actos o conductas que de modo inequívoco, necesario e indudable lleven a la afirmación de que ha existido una renuncia*”.¹¹ Cuando la renuncia se refiera a un derecho real inmobiliario y se pretenda el acceso de la misma al Registro de la Propiedad deberá constar de manera expresa en documento público.¹²

2.2.3. *Negocio jurídico unilateral.*

Basta la mera voluntad del renunciante para que se produzca la extinción del derecho. En sede de derechos de crédito la unilateralidad aparece ligada a la regulación que el CC realiza de la condonación o remisión de la deuda.¹³

2.2.4. *Negocio jurídico generalmente no recepticio.*

La renuncia, en principio, para su eficacia no necesita ser notificada a nadie. La no receptividad debe, sin embargo, ser matizada:

- En materia de derechos de crédito si se considera que la renuncia a los mismos debe contar con la aceptación del deudor sería necesaria la notificación a éste.¹⁴
- La buena fe obliga en determinadas ocasiones a la notificación, no para su eficacia, sino para la liberación de responsabilidades del renunciante.¹⁵

¹¹. STS (Sala 1ª) núm. 1109/2002, de 25 de noviembre, FJ 1. CENDOJ. Roj. STS 7859/2002, id. 28079110012002102524. Fecha de la última consulta 23 de enero de 2021.

¹². Art. 3 de la LH.

¹³. *Vid.* Díez Picazo, L. y Gullón, A. Sistema ... Volumen I. *Op. cit.* p. 476.

¹⁴. *Id.*

¹⁵. *Ibid.* pp. 476 y 477 citan el caso del usufructuario que renuncia a su derecho sin comunicárselo al propietario necesitando la cosa de reparaciones urgentes de tal modo que la falta de realización de las mismas hace que la cosa desaparezca o se deteriore gravemente. Parece justo que en tal caso el renunciante que no comunicó la renuncia deba reparar el daño causado.

- En aquellas ocasiones en que la renuncia, aparte del efecto extintivo del derecho para el renunciante, produce el acrecimiento del derecho renunciado en favor de otros cotitulares, se impone la necesidad de notificación a éstos.¹⁶

Como señala Castán *“otra cosa distinta es el carácter que asuma la renuncia, de la que no puede decirse que haya de tener, necesariamente, una naturaleza no recepticia, pues esto depende de la propia de los derechos en que se desenvuelva”*.¹⁷

2.2.5. *Negocio jurídico irrevocable.*

El efecto de la renuncia tiene que ser necesariamente irrevocable ya que, en otro caso, supondría la resurrección, sin causa alguna, de un derecho ya extinguido.¹⁸

2.2.6. *Negocio jurídico cuyos efectos son independientes de la causa.*

Señala Doral García *“En la vertiente positiva como acto voluntario y unilateral representa un título causal. La renuncia es causa suficiente sin referirse a otra”*.¹⁹

2.3. Objeto y límites de la renuncia.

2.3.1. *Objeto de la renuncia.*

Dispone el artículo 6.2 del CC que *“la exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros”*.²⁰

¹⁶ Resolución de la DGRN de 30 de agosto de 2013 (BOE núm. 238, de 4 de octubre) y Resolución JUS/1622/2012, de 19 de julio de la DGDEJ de la Generalidad de Cataluña (DOGC núm. 6191 de 13 de agosto de 2012).

¹⁷ Castán Tobeñas, J. Derecho Civil Español, Común y Foral, Tomo Primero, Volumen Segundo, decimocuarta edición, Instituto Editorial Reus, S.A., Madrid 1987 p. 105.

¹⁸ Díez Picazo, L y Gullón, A. Sistema ... Tomo I. *Op. cit.* p. 480.

¹⁹ Doral García, J.A. *Op. cit.* p. 432.

²⁰ Existen también normas generales sobre la renuncia en algunas de las leyes reguladoras del resto de derechos civiles existentes en España. Así, los arts. 4 de la Ley 5/2015, de 25 de junio de Derecho Civil Vasco, 111-6 del Libro primero del CCCat (Ley 29/2002, de 30 de diciembre) y 9 de la Ley 1/1973 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

El objeto de la renuncia lo constituyen, por tanto, los derechos subjetivos,²¹ pero no sólo los reconocidos directamente por la ley, sino también aquellos que nacen de la voluntad de los particulares.

2.3.2. Límites de la renuncia.

La regla general en nuestro Derecho es la renunciabilidad. Sin embargo, al tiempo que el precepto legal establece de manera implícita esa regla, fija dos límites de validez a la misma:

1ª. El interés o el orden público: El interés o el orden público es un concepto jurídico indeterminado por lo que, como apunta Castán, *“no es posible llegar en esta materia a fórmulas netas”*.²² Señala de la Iglesia Monje que *“la doctrina jurisprudencial se ha encargado de otorgar sentido concreto a este concepto jurídico indeterminado, diciendo que son los principios jurídicos, públicos y privados, políticos, morales y económicos que son absolutamente obligatorios para la conservación del orden social de un pueblo y en una época determinada”*.²³

Por otra parte, son numerosas las disposiciones legales que determinan el carácter irrenunciable de ciertos derechos.²⁴

2ª. El perjuicio de tercero: Señala Castán que las renunciaciones prohibidas no son todas las que causen un perjuicio efectivo o posible a tercera persona, sino sólo aquéllas que lesionan el derecho del tercero.²⁵ Por tanto, no basta con que la renuncia perjudique una

21. Díez Picazo, L. y Gullón, A. Sistema... Tomo I. *Op. cit.* p. 478 entienden que el campo de la renuncia es más amplio pues no solo es posible respecto de los derechos subjetivos, sino también de los derechos potestativos, de las situaciones de dependencia y de las excepciones para enervar un derecho.

22. Castán Tobeñas, J. Derecho Civil... Tomo I. Volumen I, *Op. cit.* p. 103.

23. De la Iglesia Monje, M.I. “La exclusión voluntaria de la ley y la renuncia de Derechos”. RCDI. Año LXXXIII, número 702, julio-agosto 2007, p. 1820.

24. En el CC los artículos 151, 816 y 1935. En leyes especiales la irrenunciabilidad que proclamaban las anteriores leyes de arrendamientos rústicos y urbanos a los derechos de adquisición preferente del arrendatario o el que establece el art. 1 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. En realidad lo que se prohíbe es la renuncia anticipada, pero no que una vez nacido el derecho, su titular pueda renunciar al ejercicio del mismo.

25. *Cifr.* Castán Tobeñas, J., Derecho Civil... Tomo I. Volumen I. *Op. cit.* p. 104.

mera expectativa del tercero, sino que es preciso que este sea titular de un derecho actual, cuya plena efectividad se vea impedida por la renuncia. Entiende Doral que “tercero puede serlo, tanto el beneficiado como el perjudicado por la renuncia”.²⁶

Las consecuencias de la renuncia en perjuicio de tercero se desenvuelven jurídicamente de manera diferente según las circunstancias:

- En determinados casos la única consecuencia que se producirá es que la renuncia, sin perjuicio de su plena efectividad, no afectará al derecho del tercero que subsistirá íntegro a pesar de aquélla.²⁷
- En otras ocasiones cabrá la rescisión del negocio jurídico de renuncia. Así, en caso de renuncia en fraude de los acreedores, estos podrán utilizar el remedio subsidiario de la rescisión cuando no puedan cobrar de otro modo lo que se les debe.²⁸

2.4. La renuncia al derecho de propiedad: la posible distinción entre abandono y renuncia.

Tratándose del derecho de propiedad se puede definir el abandono, renuncia o también técnicamente derrelicción como “*aquel acto de libre voluntad del propietario, por medio del cual, desamparando o desposeyéndose de una cosa, da por extinguido su derecho de dominio sobre ella*”.²⁹

El Código Civil no la regula de manera expresa, sino que en determinados preceptos se refiere incidentalmente al abandono o a la renuncia para fijar determinadas consecuencias jurídicas,³⁰ pero su admisión como modo de perder el dominio resulta

^{26.} Doral García, J.A. *Op. cit.* p. 442.

^{27.} Artículos 107.1 de la LH, 405, 1935 y 1937 del CC.

^{28.} Artículos 1291.3º y 1297 del CC.

^{29.} Díez Picazo, L. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III*, quinta edición. Editorial Aranzadi, S.A. Cizur Menor (Navarra) 2008, pp. 999 y 1000.

^{30.} Artículos 395, 460, 575 y 599 del CC, entre otros.

indiscutida por la doctrina y la jurisprudencia y sin que ello pueda verse afectado, de manera absoluta, por la función social de la propiedad.³¹

Algunos autores pretenden diferenciar entre abandono y renuncia como facetas diversas de un mismo fenómeno, el de la abdicación del dominio. El abandono sería el acto material de dejación de la posesión mientras que la renuncia sería el acto formal, la declaración solemne de la voluntad de abdicación a la titularidad del derecho.³² Sin embargo, la doctrina mayoritaria y el propio TS no se muestran partidarios de esta distinción,³³ señalando Díez Picazo³⁴ que para que exista auténtica derrelicción y ésta surta el efecto que le es propio es necesaria la concurrencia, aparte de los previstos con carácter general para la renuncia, de dos requisitos esenciales, uno de carácter subjetivo, el *animus derelinquendi* o voluntad de renunciar a la propiedad de la cosa, y otro de carácter objetivo, *el corpus derrelictionis* o conducta concluyente de abandono del dominio.

2.5. La renuncia en el condominio.

Precisar que cuando hablo del condominio me estoy refiriendo a una situación caracterizada por las siguientes notas:

1ª. Se trata de la comunidad ordinaria o por cuotas regulada en los arts. 392 y siguientes del CC. En la comunidad en mano común, se admita o no la existencia de cuotas,³⁵ la indisponibilidad del derecho de cada uno de los comuneros determina que,

31. De manera expresiva se pronuncia Gómez Pavón, R., En torno al problema de la abdicación del dominio y sus efectos en el Registro de la Propiedad. RCDI. Año XXVII; Número 277; junio 1951, pp. 453 y 454, cuando afirma que “*Si bien sabemos que en muchas leyes sociales no está admitida la renuncia de los derechos que conceden; pero ello es en beneficio mismo del sujeto de derechos. También que la propiedad dominio está influida por lo social, con frecuente y lamentable olvido del signo económico; mas no por ello deja de seguir concibiéndose como un conjunto de facultades del titular. Por mucho predicamento que quiera darse a «lo social», todavía en la mente de los juristas modernos no ha entrado —que sepamos— la idea de que la propiedad sea un concepto penal*”.

32. Bonet Correa, J., “La renuncia exonerativa y el abandono liberatorio del Código Civil”, RGLJ, 1961, II, pp. 241.

33. STS (Sala 1ª) núm. 307/2015, de 11 de junio, FJ 2.3. CENDOJ. Roj. STS 3187/2015, id. 8079110012015100398.

34. *Cifr.* Díez Picazo, L. Fundamentos... *Op. cit.* pp. 1001-1002.

35. La moderna doctrina alemana destaca que lo esencial en la comunidad germánica no es tanto la inexistencia de cuotas, como la indisponibilidad de las mismas. Así como señala Pau Pedrón, A. Nota preliminar a la traducción del artículo de Heinrich Weber-Grellet. La comunidad germánica. Cuadernos

mientras subsista la situación de indivisión y el vínculo personal que caracteriza este tipo de comunidad, ninguno de aquéllos puede renunciar individualmente a su derecho en la misma.

2ª. El supuesto es el de la renuncia efectuada por uno o varios de los titulares proindiviso. Si la renuncia es efectuada por la totalidad de los condueños la situación hace tránsito a la de la renuncia efectuada por el propietario único.

El CC no se refiere expresamente a la renuncia por parte de uno de los comuneros. Tan sólo contempla en el art. 395 un supuesto de renuncia que la doctrina suele incluir dentro de lo que se denomina renuncia liberatoria. Sin perjuicio de esa falta de regulación legal, el hecho de que el art. 399 del CC atribuya a cada comunero la plena propiedad de su parte y la libre disponibilidad de ésta, justifica la admisibilidad de dicha renuncia con base en la norma general del art. 6.2 del mismo CC.

2.6. Efectos de la renuncia.

El efecto propio de la renuncia es la extinción del derecho renunciado, pero pueden derivarse otras consecuencias. Así:

1ª. En cuanto a los derechos de crédito, y admitiendo que la renuncia no puede ser eficaz sin consentimiento del deudor, éste podrá oponerla como excepción si el renunciante, a pesar de haber renunciado, le reclama el cumplimiento de la obligación o pagar en cumplimiento de una obligación natural.³⁶

2ª. Respecto de los derechos reales, siguiendo a Mateo y Villa,³⁷ cabe distinguir entre:

de Derecho Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2007, *“Quizá resulte más lógica, frente a la negativa unánime a reconocer la existencia de cuotas en la comunidad germánica, la posición contraria”*.

³⁶. Doral García, J.A. *Op. cit.* p. 423.

³⁷. *Cifr.* Mateo y Villa, I. *Op. cit.* p. 234

- Renuncia al dominio: Con carácter general si la cosa es mueble devendrá en “*res nullius*”.³⁸ Si es inmueble la propiedad la adquirirá por imperativo de la ley la Administración General del Estado. Si la cosa pertenece a varios en copropiedad la renuncia de alguno de los condueños hace que su cuota acrezca a los demás.

- Renuncia a un derecho real limitado: Si el derecho estuviera en cotitularidad y no renuncian todos los cotitulares, el derecho real subsiste y la cuota renunciada acrece a éstos (aunque este efecto no es admitido por la totalidad de la doctrina). Por el contrario, si el derecho estuviera en cotitularidad y renunciaran todos o si teniendo un único titular renunciara éste, el derecho real limitado desaparece y se consolida en el dominio en virtud de la fuerte *vis atractiva* del derecho de propiedad.

³⁸. Señalo que con carácter general pues existen supuestos en los que el abandono determina la adquisición por la Administración General del Estado como sucede con los valores, dinero y demás bienes muebles depositados en la Caja General de Depósitos y en entidades de crédito, sociedades o agencias de valores o cualesquiera otras entidades financieras, así como los saldos de cuentas corrientes, libretas de ahorro u otros instrumentos similares respecto de los que no se haya practicado gestión alguna por los interesados que implique el ejercicio de su derecho de propiedad en el plazo de 20 años (Art. 18.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

II. LA RENUNCIA AL DOMINIO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: CONCEPTO.

Define Roca Sastre la propiedad horizontal como *“aquella situación jurídica que se produce cuando los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública son objeto de propiedad separada, que lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute”*.³⁹

Actualmente la normativa reguladora de la propiedad horizontal ha ampliado su ámbito de aplicación alcanzando no sólo a la propiedad de los edificios divididos en pisos o locales, sino también a los conjuntos inmobiliarios y a las urbanizaciones privadas.

2. NATURALEZA JURÍDICA.

2.1. Introducción.

La determinación de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal ha sido cuestión debatida en la doctrina y objeto de diferentes posiciones jurisprudenciales. Sin embargo, como apunta Castán, *“descartada la asimilación de esta institución a las servidumbres (criterio que siguió el Código francés), al derecho de superficie (criterio germano) o a la sociedad (criterio inglés), quedan como posiciones fundamentales y que conservan gran importancia: la que considera la propiedad horizontal como una forma de comunidad y la que la conceptúa como una especie de propiedad exclusiva”*.⁴⁰

La regulación inicial del CC que se limitaba a la determinación de como contribuir a ciertos gastos comunes en defecto de pacto (art. 396), no excluía la acción de división

³⁹. Roca Sastre, R.M., Derecho Hipotecario, Tomo III, octava edición, Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1995, p. 403.

⁴⁰. Castán Tobeñas, J, Derecho Civil Español, común y foral. Tomo segundo. Derecho de Cosas. Volumen Primero, decimotercera edición. Editorial Reus, S.A. Madrid, 1987, p. 479.

para extinguir el régimen (art. 400), ni el derecho de retracto de comuneros en caso de transmisión de un elemento privativo, hizo que la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia la configurasen como un supuesto de comunidad por cuotas sobre la totalidad del edificio, si bien de naturaleza especial.

La ley de 26 de octubre de 1939 supuso un cambio en la caracterización de la propiedad horizontal al configurarla como un supuesto de propiedad especial o compleja que venía determinado por la yuxtaposición o coexistencia de dos propiedades, declarando en su introducción que *“conviene, sin embargo, atender a las nuevas necesidades jurídicas que la realidad ofrece, distinguiendo el caso general de la copropiedad o comunidad de bienes sobre un edificio, perfectamente regulada en las prescripciones del Código, de la llamada «propiedad horizontal». Caso típico de propiedad privada singular, unida al condominio indivisible sobre los elementos comunes necesarios al debido aprovechamiento de cada una de sus partes”*.⁴¹

Esta configuración se ha visto totalmente confirmada con la vigente Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960⁴² no obstante lo cual, doctrinalmente, se siguen manteniendo posiciones diversas.

2.2. Principales posiciones.

Aunque, como señalan Díez Picazo y Gullón,⁴³ la polémica sobre la naturaleza de la propiedad horizontal está envejecida, puesto que el objeto real del interés de las discusiones se ha trasladado en la actualidad a otros terrenos como son los relativos a la organización de la propiedad horizontal, la prehorizontalidad y la aparición de nuevas formas que desbordan el simplificado molde legal de la unidad del edificio; resulta necesario hacer una breve referencia a algunas posiciones en orden a la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal puesto que, en función de cuál sea la postura que se adopte,

⁴¹. Ley de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas (BOE de 28 de octubre de 1939, p. 6034).

⁴². Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960).

⁴³. *Cifr.* Díez Picazo, L. y Gullón, A. Sistema de Derecho Civil, Volumen III, Derecho de Cosas, 2ª edición. Editorial Tecnos, S.A. Madrid 1981, p. 294.

son distintos los resultados en relación a los efectos de la renuncia a la propiedad de un elemento privativo.

La doctrina más extendida la configura como una yuxtaposición de dos propiedades, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente y otro de copropiedad inseparable de aquél que recae sobre el resto de los elementos del edificio necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos.

No obstante, y siguiendo a García García,⁴⁴ es necesario referirse a aquella posición que, partiendo de que sólo es posible la existencia de un único derecho de propiedad, entiende que cabe admitir la existencia de un objeto único del derecho, cual es el edificio.

2.3. La preeminencia de la propiedad exclusiva de los elementos privativos sobre la comunidad existente en los elementos necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos.

Admitiendo el carácter complejo de la propiedad horizontal como yuxtaposición de un derecho de propiedad singular y exclusivo sobre los elementos privativos y uno de copropiedad conjunta con éste sobre los elementos comunes del edificio, la cuestión que se plantea -y que es determinante a la hora de decidir sobre cuales sean los efectos de la renuncia a la propiedad de los elementos privativos- es la relativa a cuál de estas propiedades debe reconocerse preeminencia, si es posible reconocérsela a alguna de ellas. Dos son las posiciones:

1ª. La mayoría en la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo que considera preeminente la propiedad individual sobre la copropiedad: Así declara el TS que *“la jurisprudencia de esta Sala ha destacado el carácter preponderante de la propiedad individual y el accesorio de la comunidad [...] pues son los derechos*

⁴⁴. Vid. García García, J.M. La propiedad horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Editorial Civitas, S.A. Cizur Menor, 2017, pp. 73-98.

*privativos sobre los pisos la razón de ser de la institución, aquello que en primer término responde a su finalidad económica y social”.*⁴⁵

Es, por otro lado, la tesis que mejor se ajusta a la normativa legal puesto que:

- La propiedad horizontal es una forma de división de la cosa común que extingue la situación de indivisión (art. 401 del CC).
- Los elementos comunes son accesorios respecto de los elementos privativos, teniendo legalmente la consideración de anejo inseparable, no pudiendo ser objeto de división, ni de transmisión, gravamen o embargo sino juntamente con aquéllos (arts. 396 del CC y 3 de la LPH).
- La improcedencia de la acción de división para hacer cesar el régimen de propiedad horizontal (art. 4 de la LPH).
- La inexistencia del retracto de comuneros en caso de enajenación de un piso o local (art. 396 del CC)

2ª. La de aquellos autores que, sobre la base de considerar la existencia de una comunidad sobre el edificio en su conjunto, entienden que debe darse preeminencia a la situación de comunidad. En este sentido señala Roca Sastre que *“en el fondo del régimen de propiedad horizontal late una situación de comunidad proindiviso en sí del edificio y de un derecho exclusivo pro diviso de aprovechamiento de cada partícipe. Lo que ha ocurrido es que en dicho régimen, este derecho pro diviso de aprovechamiento de una porción señalada del edificio, por obra del propio régimen, se transforma en un derecho de propiedad privativa separada de cada piso o local”*,⁴⁶ concluyendo dicho autor que *“el verdadero objeto de derecho con existencia unitaria e independiente es el edificio y*

⁴⁵. STS (Sala 1ª) núm. 17/2008, de 17 de enero, FJ 2 CENDOJ. Roj. STS 10/2008, id. 28079110012008100010. Última consulta: 22 de marzo de 2021.

⁴⁶. Roca Sastre, R.M., Derecho Hipotecario, Tomo III, octava edición, Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1995, p. 306.

*la relación jurídica que recae sobre éste, en su unidad, no puede ser otra que la comunidad”.*⁴⁷

3. RENUNCIA A LA PROPIEDAD DE UN ELEMENTO PRIVATIVO: IDEA GENERAL.

La renuncia en la propiedad horizontal solo cabe referirla a los elementos privativos, por lo que su examen debe limitarse a dos situaciones distintas, por lo demás comunes a cualquier renuncia a la propiedad inmobiliaria, tales situaciones son:

1ª.- El supuesto en que la renuncia la efectúe el propietario único o todos los propietarios proindiviso del elemento privativo.

2ª.- El caso en que, perteneciendo el elemento privativo a varias personas en proindiviso, alguna de éstas renuncie al derecho que le pertenece en la copropiedad.

4. RENUNCIA A LA PROPIEDAD DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EFECTUADA POR EL PROPIETARIO ÚNICO O TODOS LOS PROPIETARIOS PROINDIVISO DEL MISMO.

4.1. La propiedad de la Administración General del Estado sobre los inmuebles renunciados.

Cuando se renuncia a un bien inmueble el mismo no queda vacante, sino que la renuncia del propietario determina la adquisición de la propiedad, por ministerio de la ley, por parte de la Administración General del Estado. Dispone en este sentido el art. 17 de la LPAP 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*

⁴⁷. *Ibid.* p. 308.

incorporación de los mismos al patrimonio de aquélla a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley”.

4.2. Administraciones Publicas a las que corresponde esta facultad.

La prerrogativa de la Administración tiene su origen en una regalía de Carlos III mediante el Decreto de 27 de noviembre de 1785⁴⁸ de donde pasó a la denominada ley de mostrencos⁴⁹ y de ésta, a través del Texto Articulado de la Ley de Bases del Patrimonio del Estado,⁵⁰ a la normativa vigente.⁵¹ Algunas Comunidades Autónomas han tratado de incorporar a sus ordenamientos esta prerrogativa como propia de las mismas. Inicialmente el TC declaró inconstitucional esta posibilidad en cuanto a la Comunidad Autónoma de Cataluña,⁵² entendiendo que no existiría obstáculo siempre que esta competencia hubiese sido transferida, pero en sentencias posteriores respecto de la Comunidad Foral de Navarra⁵³ y la Comunidad Autónoma de Aragón,⁵⁴ ha modificado su criterio interpretando las normas impugnadas desde la perspectiva de las competencias autonómicas en material civil.

4.3. Problemática civil.

La redacción del art. 17 de la LPAP plantea importantes problemas dado que, de un lado, afirma que la adquisición de la propiedad por parte de la Administración General del Estado se produce automáticamente por ministerio de la ley y sin necesidad de acto o declaración alguna, pero de otro desliga a la Administración del cumplimiento de determinadas obligaciones vinculadas a la propiedad hasta la conclusión del procedimiento de investigación que regula el art. 47 de dicha ley. Con ello se plantea la duda de cuando se producen los efectos de la renuncia, si en el momento en que la efectúa el renunciante o cuando recae resolución favorable en el expediente administrativo.

⁴⁸. Novísima Recopilación, 10,22,6.

⁴⁹. Ley de 9 de mayo de 1835 (Gaceta de Madrid, número 142 de 22 de mayo de 1835).

⁵⁰. Decreto 1022/1964 de 15 de abril (BOE núm. 98 de 15 de abril de 1964).

⁵¹. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

⁵². STC 58/1982, de 27 de julio (BOE núm. 197, de 18 de agosto de 1982).

⁵³. STC 40/2018, de 26 de abril de 2018 (BOE núm. 130, de 29 de mayo de 2018).

⁵⁴. STC 41/2018, de 26 de abril de 2018 (BOE núm. 130, de 29 de mayo de 2018).

Concretamente, la cuestión que preocupa a la doctrina y sobre todo a la Dirección General de los Registros y del Notariado es la relativa a quien es el responsable de los gastos derivados del inmueble en el interín existente entre esos dos momentos temporales.

La propia Abogacía del Estado, como señala Gómez Díaz,⁵⁵ parece resolver esta cuestión en el sentido de que las obligaciones no nacen para el Estado sino a partir de la inclusión del bien en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado, puesto que en un informe del Abogado del Estado Jefe de la Asesoría Jurídica de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos de 6 de junio de 2006 señala que *“tales obligaciones se encuentran sometidas a término suspensivo, certus an et incertus quando, consistente en la conclusión del procedimiento e inventario del bien, que se sabe que ha de llegar”*.

Cabría plantearse como alternativa civil configurar la renuncia y la adquisición del inmueble por la Administración como sujetas a la condición suspensiva del resultado de la resolución del expediente administrativo, de manera que si la resolución es favorable a la inclusión del inmueble en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado se consolidaría la eficacia de la renuncia retro trayéndose sus efectos al momento en que tuvo lugar la misma (art. 1120 del CC) o, en caso de resultar desfavorable, la renuncia no produciría efecto alguno.

Por otra parte, y frente al régimen general de la renuncia, parece que en materia inmobiliaria ésta tiene naturaleza recepticia debiendo notificarse la misma a la Administración General del Estado a fin de que ésta tenga conocimiento e inicie el procedimiento administrativo dirigido a depurar la situación física y jurídica del inmueble renunciado e incluirlo en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado lo que, como se verá, posibilitará la inscripción de la renuncia y la adquisición de la propiedad en el Registro de la Propiedad.

⁵⁵ Cifr. Gómez Díaz, J. Renuncia a la propiedad horizontal y a la multipropiedad (Resoluciones de 30 de agosto de 2013 y 21 de octubre de 2014). RCDI. Año XCII, número 757; septiembre-octubre 2016, p. 2545.

4.4. El acceso al Registro de la Propiedad de la renuncia inmobiliaria.

4.4.1. *El renunciante.*

Por imperativo de los principios registrales de legitimación (art. 38 LH) y tracto sucesivo (art. 20 LH), la renuncia deberá ser realizada por el titular registral del derecho de propiedad.

4.4.2. *El título material.*

Señala Roca Sastre que “*la renuncia abdicativa [...] no figura en el número primero del art. 2 de la propia ley hipotecaria, pero hay que estimarla comprendida, por cuanto el Código Civil admite la renuncia del derecho de propiedad*”,⁵⁶ de manera que, conforme pone de manifiesto la DGRN, debe entenderse incluida dentro de lo establecido en el número 1 del art. 1 de la LH cuando dispone que “*El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles*”, puesto que la enumeración contenida en este precepto no es taxativa.⁵⁷

4.4.3. *El título formal*

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3 de la LH la renuncia deberá constar en escritura pública. La DGRN considera admisible el simple acta notarial cuando, a pesar de su denominación, su contenido sea el propio de una declaración de voluntad y el notario realice el juicio de capacidad y conocimiento que es de esencia a la escritura pública.⁵⁸

Conforme señalé anteriormente parece necesario que la escritura de renuncia sea puesta en conocimiento de la Administración competente.

⁵⁶ Roca Sastre, R.M. Derecho Hipotecario, Tomo I, Op. cit. p. 401.

⁵⁷ *Cifr.* Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2003 (BOE núm. 50 de 27 de enero de 2003).

⁵⁸ *Cifr.* Resolución de 5 de mayo de 2015 (BOE núm. 137 de 9 de junio de 2015).

4.4.4. *El asiento a practicar*

El efecto de la renuncia es la extinción del derecho para el renunciante y la adquisición del dominio por parte de la Administración competente. Por ello, el asiento a practicar será un asiento de inscripción dado que la cancelación no parece un asiento adecuado por cuanto, al no ir acompañada de un cambio de titularidad, haría revivir la titularidad registral anterior a la del renunciante, solución ésta que jurídicamente carece de sentido, aparte de no ser posible si no concurre el consentimiento de dicho titular anterior y un título material que lo justifique.⁵⁹

4.4.5. *Problemas que se plantean en cuanto al acceso registral de la renuncia.*

Admitida la posibilidad de renunciar a la propiedad de un inmueble, que la propiedad renunciada se adquiere por ministerio de la ley por la Administración competente y que la renuncia es susceptible de ser inscrita en el Registro de la Propiedad surgen, sin embargo, diversas dificultades para la efectividad práctica de dicha inscripción. Tales dificultades derivan de las siguientes consideraciones:

1ª. La problemática existente en el orden civil a la que anteriormente hice referencia, pues como apunta Robles Latorre, partiendo de que la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes que integran el patrimonio de la Administración General del Estado es obligatoria (art. 36 LPAP), *“interpretando conjuntamente los artículos 17, 36 y 47 de la LPAP, podría deducirse que si la inscripción solo es posible tras el expediente informativo y que si desde que se es propietario es preceptiva la inscripción, por lógica, solo se será propietario una vez tramitado el expediente informativo, y por ello solo se asumen las obligaciones propias del propietario una vez tramitado el expediente. Lo que llevaría de nuevo a preguntarse por la titularidad del bien desde la eficacia de la renuncia hasta la asunción por parte del Estado del dominio del bien”*.⁶⁰

^{59.} Cifr. Arts. 82 y 83 de la LH.

^{60.} Robles Latorre, P. Problemas de la inscripción de la renuncia abdicativa del dominio en el Registro de la Propiedad. RCDI, año XCIV, número 766, p. 778.

2ª. El hecho de que, aunque sea admisible la renuncia al derecho de propiedad, no lo es la renuncia al asiento de inscripción en el que consta tal derecho y menos la posible desinmatriculación⁶¹ de la finca sobre la que recae el derecho renunciado.⁶²

3ª. La consideración de que el Registro de la Propiedad no puede prescindir de una titularidad vigente para los inmuebles que han accedido al mismo, por lo que no cabe inscribir la renuncia sin la simultánea inscripción a favor del Estado.

4ª. La circunstancia de que el Registrador no puede actuar de oficio, sino que es necesaria la rogación de la Administración del Estado para poder inscribir la finca a su favor en caso de renuncia, lo que no puede tener lugar sino una vez culminado con resolución favorable el expediente a que se refiere el art. 47 de la LPAP.

Por tales motivos la DGRN entiende que, en tanto no recaiga la resolución favorable en el expediente administrativo señalado, lo único que cabe es practicar anotación preventiva por defecto subsanable que se convertirá en inscripción definitiva una vez dictada dicha resolución.⁶³

Sin embargo, tal doctrina no parece conciliable con la circunstancia de que la renuncia opere sobre la sola y exclusiva voluntad del propietario renunciante al hacer depender la efectividad registral de la misma del previo pronunciamiento por parte de la Administración General del Estado. Como apunta Gómez Díez,⁶⁴ no es posible compartir la idea de que para inscribir la renuncia deba inscribirse simultáneamente la adquisición del Estado porque tal exigencia sólo sería jurídicamente posible si la inscripción fuese constitutiva, pero no lo es. Si el dueño deja de serlo por efecto de la renuncia, ésta debe inscribirse en el Registro de la Propiedad sin que pueda afirmarse que la finca queda sin titularidad, pues de la propia inscripción de renuncia se inferirá, en relación con el art. 17 de la LPAP, que el titular será la Administración General del Estado, se haya hecho ya cargo del inmueble o no.

^{61.} Se considera como inmatriculación al acceso de la finca al Registro de la Propiedad (art. 7 de la LH) por lo que la desinmatriculación sería una inscripción que supone la expulsión de la finca del Registro y, con ella, de la totalidad de su historial registral.

^{62.} *Cifr.* Resolución de la DGRN de 30 de agosto de 2013 (BOE núm. 238, de 4 de octubre).

^{63.} *Cifr.* Resolución de la DGRN de 26 de diciembre de 2018 (BOE núm. 24 de 28 de enero de 2019).

^{64.} *Cifr.* Gómez Díez, J. Renuncia *Op. cit.* pp. 2511 a 2548.

A lo anterior cabe añadir que la anotación preventiva por defecto subsanable no supone un cambio en la titularidad registral del inmueble que continuará apareciendo a favor del renunciante, que la finalidad y el efecto práctico de esa anotación preventiva es la necesidad de ampliar la vigencia del asiento de presentación del título inscribible a fin de que puedan subsanarse los defectos que impiden la inscripción del mismo,⁶⁵ que la renuncia *per se* no tiene porqué adolecer de defecto alguno y que se trata de un asiento con un plazo de duración temporal determinado,⁶⁶ transcurrido el cual, sin haber sido subsanado el defecto, se produce su caducidad y la consiguiente cancelación registral del mismo.

En mi opinión, aceptando la tesis propuesta de configurar la renuncia y sus efectos como sujeta a la condición del resultado favorable del procedimiento de comprobación, la cuestión no plantea mayores problemas puesto que se practicaría un asiento de inscripción, no sujeto a limitación temporal alguna, que publicaría tanto el negocio jurídico de la renuncia como la expectativa jurídica en favor de la Administración General del Estado. Recaída la resolución en el expediente de comprobación, si fuese favorable, se haría constar mediante nota al margen de la inscripción practicada al haberse consumado la adquisición del derecho por parte de la Administración del Estado, mientras que si fuese desfavorable se practicaría una cancelación de la inscripción reviviendo la titularidad registral del renunciante liberada de la expectativa jurídica a favor de la Administración General del Estado, al no haberse llegado a producir la adquisición por parte de ésta. Todo ello de conformidad con lo que establece al respecto el art. 23 de la LH.

El obstáculo a esta construcción derivaría, en todo caso, del hecho de que el registrador de la propiedad, al practicar la inscripción, no puede alterar la naturaleza del derecho tal y como ha sido configurado por las partes, por lo que para poder realizar la inscripción de esta manera sería necesario que el renunciante, en la escritura de renuncia, condicionase suspensivamente la eficacia de ésta al cumplimiento de la condición. Así configurada la renuncia, no parece que puedan oponerse obstáculos a la inscripción de la

⁶⁵. *Cifr.* Roca Sastre, R.M. Derecho Hipotecario. Dinámica registral. Tomo VI, octava edición, Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1975, p. 392.

⁶⁶. Art. 96 LH “*La anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial*”.

misma, ni siquiera el relativo a la no intervención en la escritura de renuncia de la parte beneficiaria de la misma dado que ésta es la Administración General del Estado, su adquisición se produce por ministerio de la ley y la eficacia de la renuncia se condiciona al resultado de un procedimiento de comprobación cuya tramitación corresponde, en exclusiva, al propio beneficiario lo que, a mi juicio, suple con creces el obstáculo que podría plantearse por la no intervención de la Administración General del Estado en el otorgamiento de la escritura de renuncia.

No obstante lo hasta aquí expuesto, cabe concluir con Robles Latorre que *“es urgente que legalmente se aclare el momento de adquisición por parte del Estado del dominio sobre el bien inmueble abandonado y desde entonces asuma todas las obligaciones del propietario. Bien sea desde el momento del abandono, bien sea desde el momento de la inscripción del bien a favor del Estado, pero la situación actual es una fuente de confusión y pone a los Registradores de la Propiedad ante una encrucijada difícilmente resoluble”*.⁶⁷

5. RENUNCIA A LA CUOTA EN EL CONDOMINIO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EFECTUADA POR ALGUNO DE LOS COPROPIETARIOS DEL MISMO.

5.1. Los efectos de la renuncia por parte de uno o alguno de los condóminos: el acrecimiento.

El efecto típico de la renuncia es el general, esto es el abdicativo y, por tanto, la extinción del derecho que el renunciante tenía en la comunidad. Sin embargo, y al lado de este efecto común a toda renuncia, la generalidad de la doctrina señala otro efecto, peculiar de las situaciones de comunidad, y es el de que la porción o cuota renunciada acrece a los comuneros no renunciantes.

Este efecto, aun admitido con carácter general en la actualidad, fue objeto de una importante polémica doctrinal. Como señala Roca Juan *“En general el tema [...] ha sido objeto de viva controversia que arranca de la interpretación de un texto de Modestino en*

⁶⁷. Robles Latorre, P. *Op. cit.* p. 791.

*el Digesto y la consideración de otro texto del Derecho clásico romano. La cuestión gira en torno a si el abandono de la parte por el comunero daba lugar a la ocupatio o al ius adcrendi, y en este último caso si el ius adcrendi suponía una ampliación o expansión del propio derecho de los demás conductores o la adquisición de un derecho nuevo, de una cuota parte, ya que el derecho inicial de cada uno no es in solidum, sino a una pars”.*⁶⁸

La doctrina mayoritaria, aun cuando dicha solución pudiera parecer contradictoria con el contenido del art. 399 del CC, se muestra favorable a que la renuncia produce una ampliación del derecho que les corresponde a los demás en la comunidad y ello, como apunta Roca Juan, porque en la comunidad “no hay partes objetivas atribuidas a los comuneros, sino que el régimen asociativo que defiende el interés de la comunidad frente a los intereses privativos de los comuneros limita cuantitativamente el interés de cada uno”⁶⁹ de manera que “queda eliminado el problema relativo al destino de la cuota renunciada por el comunero, porque al separarse de la titularidad del derecho, renunciando a su situación de comunero, el activo y el pasivo de los efectos divisibles que se organizan en la comunidad, según la proporción (cuota) que le corresponde a cada uno, aumenta porque disminuye uno de los términos de la proporción, sin que ello suponga para los demás la adquisición de un derecho nuevo ni una mayor extensión del propio, porque su derecho conserva idénticas facultades, sino una mayor medida en cuanto a los solos efectos divisibles del condominio: las utilidades y las cargas”.⁷⁰

Señalar, por último, que el art. 395 del CC regula un supuesto específico de renuncia y es aquella que se realiza para liberarse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación de la cosa común acordados por el resto de los comuneros en el que expresamente se prevé, como efecto de la renuncia, el acrecimiento,⁷¹ y que el art. 552-5.2 del CCCat determina expresamente como efecto de la renuncia “el acrecimiento de los demás titulares en proporción a sus derechos”.⁷²

⁶⁸. Roca Juan, J. La renuncia liberatoria del comunero (Notas al artículo 395 del Código Civil Español). ADC. Fascículo 1. Madrid, 1957, p. 94.

⁶⁹. *Ibid.* p. 105.

⁷⁰. *Ibid.* p. 106.

⁷¹. *Vid.* Roca Juan, J. *Op. cit.* pp. 91 a 125.

⁷². Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC núm. 4640 de 24 de Mayo de 2006).

5.2. La posibilidad de renuncia al acrecimiento.

Admitido el acrecimiento o el aumento de la cuota renunciada en beneficio del resto de comuneros, surge la cuestión de si éstos pueden renunciar a dicho acrecimiento, o esta posibilidad les está vedada sin renunciar a la totalidad de sus derechos en la comunidad.

La respuesta a la primera cuestión ha de ser claramente positiva. Si la renuncia es un negocio jurídico unilateral que opera sobre la exclusiva voluntad del renunciante resulta claro que los comuneros a los que debe acrecer el derecho renunciado pueden igualmente renunciar a ese acrecimiento.

Sin embargo, la solución a la segunda cuestión no resulta tan clara. Sin perjuicio de esta falta de claridad, fundando el acrecimiento en los términos en que lo hace Roca Juan, parece que no es posible que esos comuneros puedan renunciar exclusivamente a la porción que les acrece en virtud de la renuncia, sino que dicha renuncia debe referirse a la totalidad de los derechos que les corresponden en la comunidad, lo que a su vez originará una nueva cuota vacante y un nuevo acrecimiento en favor de los restantes. Es el efecto que resulta del único texto legislativo que, en España, regula expresamente esta materia, esto es el art. 552-5.2 del CCCat⁷³ cuando dispone 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”*.⁷⁴

La consecuencia anterior aparece im puesta, tratándose de bienes inmuebles, por la propia admisión del acrecimiento. Pensemos el caso de que efectuada la renuncia y admitiendo que el resto de los comuneros puede renunciar exclusivamente a la parte que les acrece sin renunciar totalmente a sus derechos en la comunidad, todos los comuneros renuncian al acrecimiento. Con ello la cuota renunciada quedaría sin dueño. ¿Cabría en tal caso acudir al art. 17 de la LPAP y atribuir la titularidad de esa cuota a la Administración General del Estado? y si la respuesta a esta pregunta es afirmativa, por

⁷³. Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC núm. 4640 de 24 de Mayo de 2006).

⁷⁴. No obstante la expresa previsión legal las resoluciones de la DGDEJ JUS/1622/2012, de 19 de julio (DOGC núm. 6191 de 23/08/2012) y JUS/975/2015, de 21 de abril (DOGC núm. 6873 de 18 de mayo de 2015) parecen decantarse por la solución de que cabe la renuncia exclusivamente a la porción que debe acrecer.

cuanto en el fondo la cuota en una comunidad de bienes no es sino una participación en un derecho de propiedad inmobiliaria, ¿cuál es la razón existente para no atribuir directamente la cuota renunciada a la Administración General del Estado y reconocer previamente un derecho de acrecimiento en favor del resto de comuneros?⁷⁵

5.3. Requisitos civiles de la renuncia.

La renuncia a la cuota de un comunero, desde una perspectiva civil, ha de reunir los mismos requisitos que con carácter general he señalado en otros apartados de este trabajo.

Aparte de lo anterior, el efecto específico de la renuncia, esto es el acrecimiento de la porción renunciada al resto de comuneros hace necesario contemplar si, además de aquellos requisitos, cabe añadir alguno más, específico de estas renunciaciones, concretamente el carácter recepticio o no de la misma y si, para su plena efectividad, necesita del consentimiento del resto de los comuneros.

1ª. El carácter recepticio de la renuncia: Si uno de los efectos de la renuncia es el acrecimiento de la porción renunciada en favor del resto de comuneros y éstos pueden renunciar a su vez al acrecimiento, parece claro que resulta necesario que los mismos tengan conocimiento de la renuncia, conclusión ésta que deriva directamente de la exigencia de buena fe en el ejercicio de los derechos que impone el art. 7.1 del CC. La renuncia, en estos casos, tiene naturaleza recepticia y, por tanto, la perfección de ésta requiere el conocimiento de los beneficiarios.⁷⁶

2ª. La necesidad de aceptación por parte de los beneficiarios del acrecimiento: El hecho de que la renuncia opere sobre la voluntad exclusiva del renunciante lleva a la conclusión de que la renuncia del comunero no requiere para su eficacia de la aceptación por parte de los beneficiarios del acrecimiento.⁷⁷

⁷⁵. Gómez Díaz, J. Op. cit. p. 2518 opina que si ninguno de los comuneros acepta el acrecimiento la renuncia devendría nula.

⁷⁶. Resoluciones de la DGRN de 30 de agosto de 2013 (BOE núm. 238, de 4 de octubre), 21 de octubre de 2014 (BOE núm. 274, de 12 de noviembre) y 19 de octubre de 2018 (BOE núm. 291, de 3 de diciembre).

⁷⁷. Señala Roca Juan, J. Op. cit. p. 112 que “*la tesis más generalmente admitida es que la renuncia constituye un solo negocio jurídico unilateral, que no necesita aceptación para que produzca sus efectos, negándose la distinción entre renuncia simple y para liberarse, puesto que la liberación se produce cualquiera que sea la intención que haya inspirado la renuncia*”.

La no necesidad de aceptación por parte del resto de los comuneros a quienes debe acrecer la porción renunciada para la plena eficacia de la renuncia aparece recogida expresamente en el ya citado art. 552-5.2 del CCCat.

5.4. La inscripción de la renuncia en el Registro de la Propiedad. Problemas que plantea.

5.4.1. Problemas que plantea.

Para poder inscribir la renuncia debería bastar la escritura pública en la que el renunciante manifieste expresamente su voluntad de renunciar acreditándose que la misma ha sido notificada fehacientemente al resto de comuneros. Sin embargo, aparecen determinados obstáculos que, derivados de la normativa registral, parecen difícilmente conciliables con las exigencias civiles, así:

1ª. La circunstancia de que la renuncia conlleve el acrecimiento de la cuota renunciada en favor del resto de comuneros con la consiguiente inscripción a su favor para lo que se requiere su consentimiento en virtud del principio de rogación.

2ª. El hecho de que no sea preciso que los condóminos acepten el acrecimiento pero puedan renunciar al mismo, sin que exista un plazo legal en el que necesariamente deban manifestar su voluntad.

3ª. La imposibilidad de que registralmente puedan existir cuotas sin un titular actual, lo que impide la inscripción de la renuncia sin la simultánea inscripción del acrecimiento.

5.4.2. Diferentes soluciones propuestas.

Manifestación de estas dificultades son las diferentes y, en ocasiones, contradictorias soluciones que se han dado al problema:

1ª. Para inscribir la renuncia es necesaria la escritura pública otorgada por el renunciante notificada fehacientemente a los comuneros, si bien la necesaria inscripción

simultánea del acrecimiento requiere el consentimiento del resto de los condueños en virtud del principio de rogación.⁷⁸

2ª. Permitir la inscripción de la renuncia dejando vacante la cuota renunciada que se irá inscribiendo conforme se presenten las correspondientes aceptaciones de los condóminos a los que debe acrecer la porción renunciada.⁷⁹

3ª. Permitir la inscripción simultánea de la renuncia y el acrecimiento, dado que éste es un efecto derivado de la ley, sin perjuicio de que los titulares que quieran renunciar a los efectos del acrecimiento presenten con posterioridad sus títulos de renuncia. Posibilidad ésta que, en la práctica, no ha sido contemplada en ninguna de las resoluciones citadas.

En definitiva, a menos que el otorgamiento de la escritura de renuncia se realice con la intervención no sólo del renunciante sino de la totalidad de los condueños, o medie una resolución judicial ordenando la inscripción en procedimiento declarativo en que sean parte todos los copropietarios, los obstáculos registrales que se oponen a las normas estrictamente civiles determinan, en la realidad, la imposibilidad práctica de inscribir la escritura de renuncia.

6. LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO: LA RESOLUCIÓN DE 30 DE AGOSTO DE 2013.⁸⁰

6.1. Supuesto de hecho.

Se trata de una escritura pública de renuncia del propietario de un local comercial notificada a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

⁷⁸. Resoluciones de la DGDEJ de la Generalidad de Cataluña de 19 de julio de 2012-DOGC de 13 de agosto de 2012 y de la DGRN de 30 de agosto de 2013-BOE núm. 238, de 4 de octubre).

⁷⁹. Resolución de DGDEJ de la Generalidad de Cataluña de 21 de abril de 2015-DOGC núm. 6873 de 18 de mayo de 2015.

⁸⁰. BOE núm. 238 de 4 de octubre de 2013.

6.2. Posición del registrador de la propiedad.

La posición del registrador de la propiedad se puede resumir señalando que, según su criterio:

1ª. La renuncia al dominio de un elemento privativo de una propiedad horizontal determina la adquisición por la Administración General del Estado conforme a lo establecido en el art. 17 de la LPAP.

2ª. Tal adquisición no es automática, sino que requiere resolución expresa en el procedimiento que regula el art. 47 de la LPAP, de manera que hasta que recaiga esa resolución, y sea favorable a la adquisición de la propiedad por la Administración del Estado, no es posible la inscripción de la renuncia y ello por las siguientes razones:

- La inscripción inmediata determinaría que el inmueble renunciado quedase sin titularidad registral alguna en el interín existente entre la inscripción de la renuncia y la resolución favorable a la adquisición por la Administración General del Estado.
- El principio de rogación registral impide practicar la inscripción sin la solicitud de parte interesada que, en este caso, sería la Administración General del Estado.
- Si se admitiese la inscripción inmediata de la renuncia, sin la simultánea inscripción del dominio en favor de la Administración General del Estado, se produciría un perjuicio a la comunidad de propietarios (art. 6.2 del CC) al no existir un propietario actual obligado al pago de los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble.

6.3. Posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

6.3.1. Punto de partida

La resolución parte de la idea expuesta de que la primacía en el régimen de propiedad horizontal debe reconocerse al edificio en su conjunto. Así señala que *“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. [...] 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”* (Fundamento de derecho 4).

6.3.2. Consecuencias.

Dos son las consecuencias fundamentales derivadas del punto de partida expuesto:

1ª. La renuncia del dueño de un elemento privativo a su derecho de propiedad sin el consentimiento de todos los demás supone un perjuicio a todos éstos por cuanto, aunque no son *“terceros jurídicamente extraños”*, si son *“terceros jurídicamente interesados”* y ello porque *“la renuncia [...] recae sobre un derecho complejo (propiedad separada y elementos comunes) que está incardinado en una relación comunitaria más amplia [...] 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”* (Fundamento de derecho 2).

2ª. El elemento privativo a cuya propiedad renuncia su titular no pasa a pertenecer al Estado, sino a los propietarios de los demás elementos privativos en proporción a su cuota dado que *“si los derechos de cada copropietario han de proyectarse sobre todo el edificio en su conjunto [...] 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” (Fundamento de derecho 8).

6.3.3. *Requisitos para la inscripción registral de la renuncia.*

De los efectos señalados derivan determinadas exigencias especiales para que la renuncia pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad:

1ª. La renuncia es un negocio jurídico recepticio cuya eficacia exige la puesta en conocimiento de los demás titulares de los elementos privativos, no bastando a estos efectos con la mera notificación al secretario de la comunidad que impone, en caso de transmisión del bien, el art. 9.1, letra i de la LPH. Funda esta consecuencia en la aplicación analógica de lo previsto en el art. 1705 del CC para la baja de un socio en la sociedad civil (Fundamento de derecho 5).⁸¹

2ª. Requiere, para la inscripción de la renuncia, el consentimiento expreso en escritura pública del resto de propietarios de los elementos privativos por aplicación analógica de lo establecido para las sociedades colectivas y comanditarias en el art. 239.2 del Reglamento del Registro Mercantil (Fundamento de derecho 9).

Todo lo anterior *“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 [...] dicten sentencia que declare legítima la renuncia, y logre así, por tanto, título bastante para la inscripción”* (Fundamento de derecho 9).

⁸¹. Es reiterada la doctrina de la DGRN en el sentido de que *“debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la Junta como órgano comunitario; y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad”*. Resolución de 4 de marzo de 2004 (BOE núm. 90 de 14 de abril de 2004 entre otras muchas)

6.4. Crítica de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La posición de la DGRN ha sido recibida con bastante disfavor por la generalidad de la doctrina, así se ha señalado por los autores que:

- Existencia de una copropiedad sobre la totalidad del edificio: Indica Gómez Díaz que *“no es una construcción de la ley, sino algo que se postula arbitrariamente. [...] Sobre el edificio en su conjunto no existe copropiedad de ninguna especie, ni ordinaria, ni especial. La copropiedad existe sobre los elementos comunes. Una cosa es que en el régimen de propiedad horizontal existan aspectos comunitarios (comunidad accesorias, limitaciones de la propiedad), y otra que los titulares sean copropietarios de los pisos”*.⁸²
- Perjuicio de tercero: Argumenta Goñi Rodríguez de Almeida⁸³ que *“Si, realmente, como afirma la DGRN, los cotitulares no son terceros, sino ‘terceros interesados’, o partes en una titularidad conjunta sobre un objeto unitario de derecho, como es el edificio de propiedad horizontal, de naturaleza compleja y mixta y no de yuxtaposición de dos derechos, no podemos entender en ningún caso, que, aunque debieran asumir las obligaciones de pago de los gastos de la parte renunciada, existiera ‘perjuicio de tercero’. Perjuicio, tal vez, pero no de tercero, por lo que no se puede sostener la existencia de ese límite”*.
- Adquisición por los demás titulares: La crítica es prácticamente unánime. En este sentido apunta Agüero Ortiz que *“esto no puede ser así, pues en materia de bienes inmuebles rige una norma especial –de aplicación prioritaria respecto a la regla general–, a saber, que los bienes inmuebles sin dueño pertenecen a la Administración General del Estado (art. 17 L 33/2003, de 3 de noviembre), de modo automático. La adquisición por la AGE de estos bienes se produce automáticamente, por ministerio de la ley [...]. Es decir, producido el abandono, el titular automático es la AGE –y así se debería inscribir–, si bien ésta no*

⁸². Gómez Díaz. *Op. cit.* p. 2516.

⁸³. Goñi Rodríguez de Almeida, M. La renuncia del dominio en un régimen de propiedad horizontal. RCDI. Año XC, núm. 746, noviembre-diciembre 2014, p. 3354.

*asumirá las obligaciones que de dicha propiedad se deriva (tributos, cuotas comunitarias, etc.) hasta que no se produzca la resolución expresa al procedimiento pertinente”.*⁸⁴ Aparte de ello, aunque se admitiese la tesis de la DGRN, en ningún caso cabría hablar de acrecimiento puesto que la adquisición del elemento privativo por los demás no implica un incremento de su cuota, sino la formación de una nueva comunidad proindiviso sobre el elemento renunciado.

- Notificación individual al resto de titulares de elementos privativos: No cabe la aplicación analógica de las normas de la sociedad civil porque las diferencias entre una comunidad de bienes y la sociedad civil son importantes.⁸⁵ Podrá fundarse dicha necesidad de notificar a los propietarios en las exigencias de la buena fe, pero nunca en la aplicación analógica de las normas de la sociedad civil porque, como se señaló, en la renuncia no existe perjuicio de tercero, ni intento del renunciante de apropiarse de un beneficio común.

- Consentimiento para la inscripción: Tampoco parece justificable exigir el consentimiento expreso del resto de titulares de elementos privativos para la inscripción a su favor y si se considera necesario podrá fundarse en las exigencias de la rogación registral, pero nunca en normas previstas para la inscripción en un Registro como el Mercantil de naturaleza totalmente distinta al Registro de la Propiedad.

En definitiva, individualizada la propiedad del elemento privativo, la consecuencia lógica es la adquisición de la propiedad de éste por la Administración General del Estado o por las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.

Es más, aunque se admitiese el punto de partida de la Dirección General relativo a la existencia de una especie de copropiedad sobre la totalidad del edificio y la realidad del perjuicio de tercero, podría sostenerse en este caso que los perjudicados no son el resto de los propietarios de elementos privativos, sino la propia comunidad de propietarios, lo

^{84.} Agüero Ortiz, A. La maldición de ser propietario de inmuebles urbanos o la imposibilidad de abandono de la propiedad de la vivienda o local por sus acuciantes gastos. Disponible en <http://centrodeestudiosdeconsumo.com>. Última consulta 27 de marzo de 2021.

^{85.} *Cifr.* Goñi Martínez de Almeida, M. *Op. cit.* p. 3354.

que debería llevar a la consecuencia de que ha de ser ésta la beneficiaria de la adquisición del dominio, cuya inscripción podría conseguirse mediante la configuración del elemento adquirido como elemento procomunal o “*elemento privativo de beneficio común*” en terminología del art. 553-34 del CCCat.

En este mismo sentido cabe señalar que, aunque la comunidad de propietarios no tiene personalidad jurídica, sí tiene cierta capacidad en algunos ámbitos como es el procesal, capacidad que ha llevado a la propia Dirección General a declarar, contra lo dispuesto en el art. 9, letra e) de la LH, que “*debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común*”.⁸⁶

⁸⁶ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2016 (BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2016). FD 5.

III. LA RENUNCIA EN LA PROPIEDAD POR TURNOS O MULTIPROPIEDAD

1. ORIGEN, POSIBILIDADES DE CONFIGURACIÓN JURÍDICA, CONCEPTO Y DENOMINACIÓN.

1.1. Breve referencia a su origen.

A finales de la década de los sesenta del siglo pasado surge en la zona de los Alpes franceses una nueva forma de explotación de bienes inmuebles vinculada al disfrute vacacional de los mismos, consistente en la atribución a una pluralidad de personas del derecho a utilizar un inmueble, por períodos temporales individualmente determinados y cíclicos en el tiempo. De su zona originaria se va a extender rápidamente a nivel mundial, incluido nuestro país, donde, aunque con precedentes en las décadas de los setenta y ochenta (sobre todo de la mano de adquirentes extranjeros), va a alcanzar un notable desarrollo y popularidad también con inversores españoles a comienzos de la década de los noventa.⁸⁷

1.2. Posibilidades de configuración jurídica.

Siguiendo a Roca Sastre⁸⁸ es posible referirse, dejando al margen otras extrañas a los principios de nuestro ordenamiento como las fórmulas tipo club o similares del derecho anglosajón, a las siguientes alternativas:⁸⁹

⁸⁷. Justificaban Sánchez Marín, P y Martínez Casto, P., La propiedad horizontal concretada a períodos de tiempo. Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad. Año VIII; Número 106; octubre 1975, pp. 817 y 818 “*El aconsejable éxodo a los lugares de descanso exige la regulación de su asentamiento bajo fórmulas estables, que armonicen, de una parte, con la actual función económico social de la propiedad de los edificios, dotándolos de plena ocupación material y, por tanto, del total rendimiento, y de otra, con un régimen jurídico que posibilite un sistema económico asequible a grandes sectores de personas. Se llega así al tercer grado en la evolución de la propiedad concretando la titularidad de los inmuebles a específicos plazos de tiempo, lo que constituye su nota característica*”.

⁸⁸. *Cifr.* Roca Sastre, R.M. Derecho Hipotecario. Dinámica registral. Tomo V, octava edición. Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1997, pp. 161 a 165.

⁸⁹. Para una exposición sistemática de las diferentes alternativas en el derecho comparado *vid.* Benito Arenas, José A. Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho Comparado. RCDI. Año LXIX; número 615; marzo-abril 1993. Págs. 463 a 549.

1.2.1. Configuración societaria.

En este caso la propiedad del alojamiento pertenece a una persona jurídica, cuyo capital social, dividido en acciones o participaciones, atribuye al titular de cada una de éstas el derecho a disfrutar del alojamiento durante un período de tiempo determinado.

1.2.2. Configuración como derecho personal.

El uso del alojamiento se realiza mediante contratos en cuya virtud el propietario del alojamiento se obliga con los contratantes a facilitarles el uso del inmueble durante un determinado período de tiempo cada año y durante un determinado número de años. Esta modalidad hace tránsito al contrato de arrendamiento.

1.2.3. Configuración como derecho real.

El derecho a usar el alojamiento durante un determinado período de tiempo anual atribuye a su titular un derecho de naturaleza real. Admite dos variantes:

1ª. El derecho a usar el alojamiento es un derecho real limitado sobre cosa ajena.

2ª. El derecho a usar el alojamiento se configura como un auténtico derecho de propiedad, supuesto objeto del presente trabajo.⁹⁰

1.3. Concepto.

Conforme a lo dispuesto en el art. 23.1 de la vigente ley 4/2012, se puede definir como aquel derecho que *“atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento*

⁹⁰. Por otro lado, según pone de manifiesto Seisdedos Muíño, A. Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en el Derecho español. RCDI. Año LXVI; número 597; marzo-abril 1990, pp. 427-428 *“A la mencionada multiplicidad de fórmulas jurídicas hay que añadir el gran número de variedades fácticas que el fenómeno suele presentar, ya que lo mismo puede afectar a un inmueble aislado (chalé, villa), que recaer sobre un apartamento de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, o — hipótesis muy frecuente— o sobre todos los apartamentos de un edificio o de una urbanización, o incluso sobre el entero edificio o complejo, en el sentido de que los beneficiarios no tienen derecho al goce por turnos de un piso concreto, sino de todos ellos, alternativamente”*.

susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios”.

1.4. Denominación.

La cuestión relativa a la denominación ha sido también objeto de un intenso debate doctrinal. En la práctica es común la denominación inglesa de *time sharing* o, en nuestro derecho, la de multipropiedad, denominación ésta que no se ajusta, ni refleja, la verdadera naturaleza jurídica de la institución a la par que induce a confusión en aquéllos casos en que el aprovechamiento no participa de la naturaleza de un derecho de propiedad, de ahí que en el presente trabajo utilizaré la denominación de “*propiedad por turnos*” a fin de diferenciarla del “*derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*”, que utiliza la ley 4/2012 para referirse a un derecho real limitado.

2. SUPUESTOS ADMISIBLES DE PROPIEDAD POR TURNOS.

2.1. Situación anterior a la ley 42/1998, de 15 de diciembre.

Con anterioridad a la ley citada la materia carecía de regulación legal. Por ello era posible contemplar ejemplos de configuración de ésta en cualquiera de las formas a las que hice referencia si bien, al menos cuando se trataba de inversores españoles, la fórmula dominante fue la de configurar el derecho del titular del turno como un auténtico derecho de propiedad.⁹¹

⁹¹. “El establecimiento de un condominio “dividido” por periodos era quizá el más generalizado de los seguidos en España hasta la Ley 42/1998 para la configuración de los derechos de aprovechamiento temporal de inmuebles”. (SAP de Las Palmas de Gran Canaria número 324/2010, de 18 de junio de 2010. SAP GC 1369/2010, id. 35016370042010100197).

2.2. La configuración por parte de la ley 42/1998, de 15 de diciembre.

La ley fue trasposición de la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994. Optó por una solución única, configurando cada turno como un derecho real limitado con duración temporal máxima de 50 años. Para evitar la confusión con el derecho de propiedad el art. 1.4 disponía que *“El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad”* y como consecuencia de la imperatividad del régimen legal, establecía en el art. 1.7 que *“El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho”*.

La ley se refería también a los contratos de arrendamiento vacacional o de temporada, remitiéndose a la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero aplicando las disposiciones de ésta en materia de protección al consumidor cuando tales contratos *“tengan por objeto más de tres de ellas (debe entenderse temporadas), hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas”* (art. 1.6).

En resumen, la ley de 1998 solo admitió la configuración del aprovechamiento por turnos como un derecho real limitado sobre cosa ajena.

2.3. La configuración por parte de la ley 4/2012, de 6 de julio.

La ley 4/2012, de 6 de julio, que deroga la anterior, ha ampliado notablemente las posibilidades de explotación de alojamientos mediante derechos de aprovechamiento por turnos, admitiendo las siguientes alternativas:

1ª.- Configuración del aprovechamiento por turno como un derecho real: sigue el régimen de la ley 42/1998 imponiendo que se trata de un derecho real limitado con una duración temporal máxima de 50 años e impidiendo que el mismo pueda configurarse como un derecho de propiedad (art. 23.4) si bien, y frente al régimen de aquella que, como

vimos, imponía la aplicación imperativa cuando la duración del derecho era superior a tres años, rebaja este plazo a un año de duración.

2ª.- Cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, constituidas al amparo y en los términos contenidos en las normas de la Unión Europea, en particular, en el Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (ROMA I) y en los convenios internacionales en que España sea parte (art. 23.8).

Se refiere también a los arrendamientos de temporada en términos idénticos a los de la ley 42/1998, si bien las normas de protección al consumidor se aplican cuando el uso lo sea por más de una temporada, frente a las tres de la ley anterior (art. 23.6).

2.4. Supuestos admisibles en que el derecho de aprovechamiento por turnos puede tener la naturaleza de un derecho de propiedad.

Como he señalado, la normativa vigente impide, de manera absoluta, que el derecho de aprovechamiento por turnos pueda establecerse como un auténtico derecho de propiedad. Sin embargo, existen supuestos en que sí es posible el mantenimiento de esta configuración jurídica:

2.4.1. Derechos de aprovechamiento por turno existentes con anterioridad a la ley 42/1998.⁹²

La disposición transitoria segunda de la ley impuso la obligación de adaptar, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la ley “*los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles*”. Sin embargo, tal necesidad de adaptación no implicó la modificación de la naturaleza jurídica de aquellos regímenes pasando de un derecho de propiedad a uno de derecho real limitado, sino que:

⁹² Cifr. González-Meneses Robles, M. Adaptación de regímenes anteriores a la ley 42/1998. Presente y futuro del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Primera edición. Madrid, 2000, pp. 192-228.

1ª. De un lado, mientras no hubiese transcurrido el plazo de adaptación, permitía que los turnos no vendidos pudieran continuar enajenándose *“por el régimen que hasta la entrada en vigor de la Ley regule el inmueble”* (Disposición transitoria primera), por lo que si lo que se venían transmitiendo eran derechos de propiedad, los turnos pudieron seguir siendo enajenados de la misma forma.

2ª. De otro lado, producida la adaptación y en cuanto a los turnos ya enajenados, mantuvo el régimen preexistente, sin perjuicio de la posibilidad de *“transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la ley”* (Disposición transitoria segunda).

3ª. Por último, tras la adaptación, y en cuanto a los turnos no enajenados, establecía que se registrarían por el sistema de la nueva ley, pero permitía que en la escritura de adaptación se pudiese *“describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados”* (Disposición transitoria segunda).

Como resulta del régimen transitorio de la ley, la misma permitió la subsistencia de los regímenes preexistentes en los que el aprovechamiento por turno se configuraba como un derecho de propiedad, admitiendo incluso el mantenimiento de la duración indefinida que pudiesen tener, si así se declaraba expresamente en la escritura de adaptación (Disposición transitoria tercera).

La vigente ley 4/2012 que ha derogado a la de 1998, es plenamente respetuosa con las situaciones preexistentes al declarar en su disposición transitoria única que *“La presente Ley no se aplicará a los contratos entre empresarios y consumidores, cualquiera que sea su denominación, referidos en los artículos 1 y 23, celebrados con anterioridad y vigentes al tiempo de entrada en vigor de la misma, salvo que las partes contractuales acuerden adaptarlos a alguna de las modalidades reconocidas por la presente Ley”*.

2.4.2. Posibilidad de constituir derechos de aprovechamiento por turno como modalidad del derecho de propiedad.

El art. 23.2 de la ley 4/2012, al igual que antes hacía el art. 1.2 de la ley 42/1998, limita los inmuebles sobre los que se puede establecer el régimen de aprovechamiento por turnos a *“un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados”* prohibiendo, como ya señalé, que el derecho pueda configurarse como un derecho de propiedad.

De lo anterior surge la duda relativa a si sobre inmuebles distintos de los señalados, como pudieran ser viviendas unifamiliares o edificios en régimen de propiedad horizontal con menos de diez alojamientos sería posible constituir un régimen de aprovechamiento por turnos, en el que tal derecho se configurase como un derecho de propiedad. Así lo ha entendido el legislador catalán quien, en los arts. 554-1 a 554-11 de la ley 5/2006, regula como una comunidad de carácter especial la comunidad por turnos limitando las posibilidades de constitución a *“los edificios destinados a viviendas unifamiliares dotados del mobiliario y las instalaciones suficientes que, por su naturaleza, sean susceptibles de un uso reiterado y divisible en turnos”*, así como a los *“edificios (divididos en régimen de propiedad horizontal) con menos de siete elementos privativos y se constituya una comunidad por turnos para cada unidad o elemento”*, limitando su duración a un plazo máximo de 50 años transcurridos los cuales se extinguirá la comunidad lo que *“determinará una situación de comunidad ordinaria, la participación en la cual de cada uno de los titulares se fija de acuerdo con el valor de su turno”*.⁹³

⁹³. Se justifica esta regulación en el Preámbulo de la ley señalando que *“El capítulo IV contiene una regulación de la comunidad especial por turnos, que es diferente de la regulación de los turnos de apartamentos para vacaciones que rige la Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre, y que es compatible con la misma, porque este capítulo se limita a bienes unitarios y excluye de forma expresa la aplicación a los supuestos a que se refiere la normativa europea”*.

3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD POR TURNOS.

Admitida, por tanto, al menos con carácter transitorio, la existencia de regímenes de aprovechamiento por turno en que el derecho de cada titular se configura como un derecho de propiedad sobre el alojamiento, son numerosas las teorías que, ya con anterioridad a la ley 42/1998, han tratado de explicar la naturaleza jurídica de la institución.

Siguiendo el esquema que propone Seisdedos Muíño⁹⁴ hay que hacer referencia a las siguientes posiciones doctrinales en orden a la naturaleza jurídica de la institución:

3.1. Supuesto atípico de copropiedad proindiviso.

La mayor parte de la doctrina se inclina por configurar la propiedad por turnos como un supuesto de propiedad proindiviso por concurrir las características esenciales de la misma:

1^a. La existencia de una pluralidad de sujetos.

2^a. La unidad de objeto, puesto que los derechos de los sujetos recaen sobre la totalidad del alojamiento.

3^a. La división del derecho en participaciones ideales, cualitativamente iguales, pero que cuantitativamente pueden ser diferentes en función de la duración de los distintos períodos, participación que atribuye a cada titular el derecho exclusivo de usar y disfrutar del objeto durante un período de tiempo cada año.

La principal crítica que se hace a esta teoría es la de que, configurada la propiedad por turnos como una comunidad proindiviso, resultaría de aplicación a la misma la divisibilidad forzosa del art. 400 del CC lo que podría afectar a la estabilidad de la comunidad. Sin embargo, los defensores de esta configuración salvan dicho problema entendiendo, con diferentes argumentos jurídicos, bien que la autonomía de la voluntad

⁹⁴ Seisdedos Muíño, A. Apuntes...*Op. cit.* pp. 421-496.

puede crear una comunidad estable en la que no exista la acción de división, bien que la comunidad en la propiedad por turnos tiene una naturaleza funcional, en la que la acción de división está excluida por la propia naturaleza de la comunidad.⁹⁵

3.2. Supuesto especial de propiedad.

Dentro de este grupo de teorías dos son las que mayor aceptación han tenido:

3.2.1. *La propiedad espacio temporal o cuatridimensional.*⁹⁶

Según esta teoría, con origen en la doctrina italiana y cuyo principal defensor en nuestro derecho es Leyva de Leyva,⁹⁷ la propiedad por turnos está integrada por tantos derechos de propiedad independientes cuantos sean los turnos. No es la cosa, sino el turno el objeto del derecho de propiedad de cada propietario, de manera que, durante su turno, el propietario que lo disfrute se convierte en propietario exclusivo del inmueble. Se critica a esta teoría que “*el tiempo puede medir la duración de los derechos o de su ejercicio, pero nunca constituir su objeto*”.⁹⁸

3.2.2. *La propiedad dividida.*

Próxima a la teoría anterior, aunque sin incurrir en el exceso de la configuración del turno como objeto del derecho de propiedad, está la que ve en la propiedad por turnos un supuesto de propiedad dividida. La propiedad por turnos supone la concurrencia de una pluralidad de derechos sobre un mismo objeto mediato, el alojamiento, pero con un distinto objeto inmediato que es el aprovechamiento durante el período temporal

^{95.} *Cifr.* Pau Pedrón, A. Configuración jurídica de la multipropiedad en España. RCDI. Año LXIV; número 584, enero-febrero 1988, pp. 18-23.

^{96.} La denominación procede de considerar que en este tipo especial de propiedad el objeto del derecho viene determinado por cuatro dimensiones, las tres que definen a cualquier objeto en el espacio y la temporal.

^{97.} *Cifr.* Leyva de Leyva, J.A. La propiedad cuatridimensional. Un estudio sobre la multipropiedad en España. RCDI. Año LXI; número 566, enero-febrero 1985, pp. 29-108.

^{98.} Pau Pedrón, A. Configuración jurídica ... *Op. cit.* p. 18.

determinado.⁹⁹ La crítica a esta teoría se funda en términos semejantes a los del supuesto anterior.

3.2.3. *Aproximación al esquema de la propiedad horizontal.*

Por último, no faltan quienes proponen configurar la propiedad por turnos conforme a las reglas de la propiedad horizontal.¹⁰⁰ Esta doctrina rechazada por la generalidad de nuestros autores ha encontrado, sin embargo, eco en la DGRN y en la DGDEJ de la Generalidad de Cataluña que fundan en la misma las conclusiones a que llegan en las resoluciones que comentaré más adelante.

4. LA RENUNCIA EN LA PROPIEDAD POR TURNOS.

4.1. La posibilidad de renunciar al turno.

Como ya he señalado anteriormente el régimen de aprovechamiento por turnos de un bien inmueble, configurado como un derecho de propiedad, carece de regulación normativa (a salvo las normas que la ley 42/1998 declaró aplicables a las situaciones de propiedad por turnos preexistentes que, en ningún caso, se refieren a la naturaleza jurídica de la institución), con la excepción de lo previsto en los arts. 554-1 a 554-12 del CCCat.

Esta falta de regulación legal no puede impedir, sin embargo, que el propietario de un turno renuncie abdicativamente a su derecho, pues esta facultad está reconocida con carácter general en el art. 6.2 del CC.

Debe quedar claro, por otro lado, que la renuncia a la que se refiere el presente trabajo es a la renuncia del turno configurado como derecho de propiedad, no al derecho real limitado de aprovechamiento por turnos regulado inicialmente por la ley 42/1998 y actualmente por la ley 4/2012, en el que la renuncia del titular del turno no plantea problema alguno en cuanto a sus efectos por cuanto el mismo se reduce a la extinción de la titularidad del derecho real en la persona del renunciante, pero no a la del propio

^{99.} *Cifr.* Seisdedos Muíño, A. Apuntes ... *Op. cit.* p. 477.

^{100.} Julliot y Savatier citado por Seisdedos Muíño. *Ibid.* p. 482.

derecho real dado que, como señala Gómez Díez, “*lo impide la objetivización o formalización de los períodos de uso que implica el régimen de aprovechamiento por turno, lo que quiere decir que esa reunión puede producirse y que, si se produce, no causa la normal extinción por confusión o consolidación, sino que el derecho subsiste como derecho de propietario*”.¹⁰¹ Así lo establecía el art. 1.4 de la ley 42/1998 y dispone actualmente el art. 23.4 de la ley 4/2012 a cuyo tenor “*La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen*”, sin perjuicio de que “*el propietario del inmueble [...], podrá libremente disponer de todo o parte de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho privado*”.

4.2. Los efectos jurídicos de la renuncia.

Los efectos jurídicos de la renuncia a la propiedad del turno variarán en función de cuál sea la posición que se adopte en orden a la naturaleza jurídica de la institución. Aparte de ello se trata de una cuestión no regulada legalmente, apenas tratada por los autores y sin doctrina jurisprudencial, por lo que resulta tremendamente dificultoso llegar a conclusiones ciertas. Caben dos posibilidades:

4.2.1. Configuración como una comunidad atípica o funcional.

La conclusión más razonable, y común entre los autores, es entender que la propiedad de ese turno pasará al resto de copropietarios en proporción a sus cuotas.

No parece, sin embargo, que en este caso pueda hablarse propiamente de acrecimiento puesto que la adquisición por parte de los demás condueños no determina un aumento de su cuota en la comunidad. La división de la propiedad en turnos temporales determina que sobre el turno renunciado se constituirá una nueva comunidad, en este caso indivisa ordinaria, sin que aumente la cuota temporal de los demás copropietarios. Es decir, si la propiedad del elemento está dividida en, por ejemplo, 51 cuotas temporales que atribuyen cada una el uso exclusivo del elemento durante una semana al año, la renuncia por el propietario de un turno no determina que los demás titulares de turnos semanales que no

¹⁰¹. Gómez Díez, J. *Op. cit.* p. 2536.

rechacen la adquisición vean aumentado su turno en, pongamos el caso, 2 horas más, sino que el turno renunciado de una semana pasará a pertenecer en proindiviso ordinario al resto de cotitulares que no renuncien a su adquisición.

De lo anterior cabe concluir, asimismo, que no se plantea problema alguno en cuanto a la cuestión de si en el caso de que el resto o alguno de los titulares de turnos renuncien a su vez a la adquisición del turno, puedan renunciar exclusivamente a esta parte, o su renuncia debe ir acompañada necesariamente de la renuncia a su propio turno. La existencia de los turnos temporales abona la tesis de que se puede conservar la propiedad del turno propio renunciando exclusivamente a la parte que les correspondería en el turno que ha quedado sin dueño dada la renuncia de su titular.

Queda abierta y sin resolver la cuestión de que sucederá con el turno renunciado si la totalidad de los copropietarios del concreto alojamiento no aceptan la adquisición del turno, aunque caben dos alternativas, bien entender que la falta de titular del turno determina la adquisición de éste por la Administración General del Estado con todas las dificultades que entraña considerar incluido este supuesto en el tenor del art. 17 de la LPAP; bien considerar, cuando el alojamiento está integrado en una propiedad horizontal, que en defecto de adquisición por el resto de condueños por turnos de dicho alojamiento la propiedad del turno pasará a los demás propietarios individuales o copropietarios por turnos del resto de elementos privativos de la propiedad horizontal, con las evidentes dificultades prácticas que ello conlleva.¹⁰²

Si la renuncia es efectuada por la totalidad de los propietarios de los turnos la cuestión hace tránsito a la que expuse a propósito de la renuncia de la propiedad de un elemento privativo en la propiedad horizontal, con lo que cabrían dos alternativas:

1ª. La que defiende la doctrina mayoritaria relativa a la adquisición de la propiedad por la Administración General del Estado en todo caso.

¹⁰². Piénsese en el caso de un edificio dividido horizontalmente en, por ejemplo, 60 entidades independientes, todas ellas sujetas al régimen de copropiedad por turnos con 51 períodos anuales de utilización. La necesidad de notificar personalmente y recabar el consentimiento de todos ellos para conseguir la inscripción registral de la renuncia deviene prácticamente imposible y avoca, necesariamente, a una resolución judicial del conflicto.

2ª. La que postulan la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña cuando el elemento renunciado forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal que, conforme se vio anteriormente, atribuye la propiedad a los dueños de los demás elementos privativos en proporción a su cuota en la propiedad horizontal.

4.2.2. Configuración como una forma de propiedad individual sobre cada turno.

La solución se antoja mucho más complicada, si bien debe señalarse que, doctrinalmente es una posición minoritaria, por más que puedan existir algunas sentencias que admitan esta configuración jurídica, al menos para excluir la acción de división.¹⁰³

Señala a este respecto Gómez Díaz en la crítica a las resoluciones a que a continuación me referiré que, aunque *“la solución del acrecimiento se halla mejor fundada que en la renuncia a la propiedad horizontal”*¹⁰⁴ sin embargo en la propiedad por turnos *“la propiedad no tiene por objeto una parte alícuota de una cosa (apartamento), sino una «cosa» (periodo de goce). La división por turnos implica en realidad que la propiedad está dividida, no el mero uso, y tal división excluye el acrecimiento, a la vez que explica la inexistencia de la acción de división y del derecho de retracto. No hay copropiedad, sino propiedad del turno, a la manera como no hay copropiedad del apartamento, sino propiedad separada y copropiedad de los elementos comunes, aspecto comunitario que acompaña también a la propiedad del periodo vacacional”*.¹⁰⁵

^{103.} La SAP de Las Palmas de Gran Canaria número 324/2010, de 18 de junio de 2010. SAP GC 1369/2010, id. 35016370042010100197 declara en su Fundamento de Derecho tercero que se trata de *“de un derecho de dominio, que recae sobre cosa propia, cosa de la que se es propietario en régimen de comunidad de bienes pero no en proindivisión sino “pro diviso”, por lo que no existe indivisión alguna que pueda hacerse cesar desde que el dominio está ya dividido en periodos temporales -semanas de aprovechamiento- en los que los restantes comuneros no tienen derecho alguno a usar o disfrutar del bien (al contrario de lo que sucede, precisamente, en la comunidad pro indiviso en que cada comunero tiene derecho al uso y disfrute del bien común, en concurrencia con los demás) y en el que con la transmisión de la cuota de dominio se transmite el derecho de disfrute como dueño exclusivo y excluyente del periodo asignado”*.

^{104.} Gómez Díaz, J. *Op. cit.* pp. 2537-2538.

^{105.} *Ibid.* p.2539.

La conclusión a la que llega el autor citado es que también en este caso *“la solución que se impone es la atribución al Estado, que permite al propietario de un turno desvincularse”*.

4.3. La posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado: las resoluciones de 21 de octubre de 2014¹⁰⁶ y 19 de octubre de 2018.¹⁰⁷

Dichas resoluciones se limitan a repetir prácticamente de forma literal los fundamentos jurídicos de la resolución de 30 de agosto de 2013 que antes examiné, llegando a conclusiones idénticas a las de dicha resolución, si bien el acrecimiento o la adquisición de la propiedad por los propietarios del resto de elementos independientes de la propiedad horizontal que se postulaba en dicha resolución debe referirse, en caso de propiedad por turnos, al resto de titulares de turnos sobre el concreto alojamiento al que se refiere la renuncia.

En definitiva, es la tesis más comúnmente aceptada por la doctrina, aunque plantea los mismos inconvenientes prácticos en cuanto a la inscripción de la renuncia en la propiedad horizontal al exigir la inscripción conjunta de la misma, junto con la de la adquisición del turno, con la necesidad de notificación individual a cada uno de los demás titulares de turnos y el consentimiento expreso de éstos para la inscripción registral.

4.4. La posición de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña: la resolución de 21 de abril de 2015.¹⁰⁸

Esta resolución se refiere a la renuncia hecha por el propietario de una participación indivisa que, registralmente, atribuye el derecho a utilizar un apartamento durante una semana al año.

¹⁰⁶. BOE Núm. 274, de 12 de noviembre de 2014.

¹⁰⁷. BOE núm. 291, de 3 de diciembre de 2018.

¹⁰⁸. Resolución JUS/975/2015, DOGC de 18 de mayo de 2015.

4.4.1. *La competencia de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.*

Comienza la Dirección General justificando su competencia para resolver el recurso. Se trata de una cuestión sumamente discutible en cuanto al aspecto sustantivo relativo a los requisitos y efectos de la renuncia¹⁰⁹ dado que, aunque reconoce que se trata de una copropiedad anterior a la ley 42/1998, se considera competente para resolver en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria quinta de la ley 5/2006¹¹⁰ conforme a la cual *“Las situaciones de comunidad constituidas antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen íntegramente por las normas del mismo, incluso en lo que concierne a la administración y al procedimiento de división”*.

Lo que sí parece indiscutible es la extralimitación de la resolución en cuanto a las conclusiones a las que llega en orden a los requisitos relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad y a la forma de practicar la misma, materia ésta de exclusiva competencia estatal.¹¹¹

4.4.2. *Conclusiones de la resolución en orden a los aspectos civiles y efectos de la renuncia.*

La resolución llega a conclusiones idénticas a las de las de la DGRN antes referidas con una salvedad y es que, apartándose de la doctrina que había fijado la misma DGDEJ en la resolución de 19 de julio de 2012,¹¹² entiende que la notificación no debe realizarse personalmente a cada uno de los titulares de turnos sobre el alojamiento que deben

^{109.} Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, algunos de cuyos preceptos fueron declarados inconstitucionales por la STC 4/2014, de 16 de enero de 2014 (BOE núm. 35, de 10 de febrero de 2014).

^{110.} Ley del Parlamento de Cataluña 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña relativo a los derechos reales

^{111.} Art. 149.1. 8º de la CE *“El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: Legislación civil, [...] En todo caso, las reglas relativas a la [...] ordenación de los registros e instrumentos públicos”*.

^{112.} Resolución JUS/1622/2012, de 19 de julio (DOGC de 13 de agosto de 2012).

adquirir el turno renunciado, sino que basta con la notificación a los órganos de la comunidad que, en este tipo de copropiedad, deben necesariamente existir.¹¹³

4.4.3. Conclusiones en orden a la inscripción de la renuncia.

La resolución, consciente de las dificultades, prácticamente insalvables sin intervención judicial, que conlleva la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado para la inscripción de la renuncia, parte de que *“la renuncia produce un doble efecto: por una parte supone la extinción del derecho del copropietario renunciante; por otra el acrecentamiento del derecho de los copropietarios. Eso supone que hay un primer efecto que afecta solo al copropietario renunciante y otro efecto que afecta a terceros. En el Registro de la Propiedad la renuncia supone dos operaciones: la cancelación del derecho del comunero renunciante y la inscripción del acrecentamiento a favor de los otros comuneros y consideramos que la perfección de la renuncia necesita el conocimiento de los destinatarios”* (Fundamento de derecho 3.2). Tras este punto de partida llega a las conclusiones siguientes:

1ª. La renuncia es inscribible con la escritura otorgada por el titular registral renunciante acreditando que la misma ha sido debidamente notificada a los órganos de la comunidad, órganos a los que traslada la obligación de ponerla en conocimiento de los demás titulares de turnos en el alojamiento de que se trate (Fundamento de derecho 3.3).

2ª. El hecho de que pueda inscribirse la renuncia no implica que pueda inscribirse simultáneamente el turno renunciado en favor del resto de titulares de turnos, puesto que *“Para la inscripción del resultado de ese llamamiento hace falta aceptación en documento público de acuerdo con los principios de rogación y de titulación pública”* (Fundamento de derecho 3.4).

¹¹³. Art. 554-5 en relación con lo establecido en el art. 553-15.1 de la ley 5/2006, así como por aplicación analógica de las normas reguladoras del régimen de propiedad horizontal.

4.5. Crítica a la doctrina de las resoluciones anteriores.

A diferencia de lo que sucedía en relación a la renuncia a la propiedad de un elemento privativo en la propiedad horizontal, la posición de las dos Direcciones Generales en orden a que la renuncia del copropietario de un turno produce la adquisición del mismo por el resto de cotitulares parece más ajustada a la naturaleza jurídica de la propiedad por turnos y ello es así porque si nos encontramos en una situación de comunidad en el derecho de propiedad, todo lo especial que se quiera, pero comunidad al fin y al cabo, la renuncia de uno de los cotitulares determina la adquisición de la cuota renunciada por el resto de condueños como ya tuve ocasión de justificar.

La tesis de que la objetivación del turno da lugar a una propiedad dividida en la que en caso de renuncia la propiedad pasa a la Administración General del Estado resulta demasiado forzada, aparte de no responder a la finalidad de evitar inmuebles vacantes que resulta del art. 17 LPAP.

Lo que resulta indiscutible es que, al igual que ocurría en sede de propiedad horizontal, las exigencias que se imponen para la constancia registral de la renuncia por parte de la DGRN (hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública) al exigir la inscripción conjunta de la renuncia y de la titularidad del turno renunciado en favor de los adquirentes del mismo, para lo que se requiere la notificación fehaciente e individual a cada uno de ellos y su consentimiento expreso para la práctica de la inscripción a su favor determinan, en la práctica, la imposibilidad de inscribir la renuncia sin una resolución judicial que declare la validez de la misma.

En este sentido, parece loable el intento de la DGDEJ de la Generalidad de Cataluña de simplificar las exigencias para la eficacia de la renuncia al entender que basta con la notificación, no a cada uno de los titulares de los turnos, sino al representante de la comunidad, pero lo que no parece admisible es el resultado al que llega de permitir la inscripción de la renuncia sin inscripción simultánea de la nueva titularidad del turno renunciado por las siguientes razones:

1ª. Excede de las competencias de aquélla dado que todo el régimen relativo al acceso de los títulos al Registro de la Propiedad y la forma de practicar las inscripciones es materia de la exclusiva competencia del Estado.

2ª. Implica dejar un turno sin un titular registral actual frente a lo que establece la normativa hipotecaria.

3ª. Al exigir el consentimiento en escritura pública de las personas que, en definitiva, resultarán titulares del turno contraviene lo establecido en el art. 552-5.2 de la ley 5/2006 cuando dispone 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”*.

4ª. Deja en una absoluta indeterminación la circunstancia de quienes llegarán a ser titulares del turno renunciado dado que no existe norma alguna que imponga un plazo para consentir la inscripción, lo que resulta contrario a la seguridad jurídica que es de esencia al Registro de la Propiedad.

IV. CONCLUSIONES

PRIMERA. La propiedad inmobiliaria es, conforme a la regla general del art. 6.2 del CC, un derecho renunciable dentro de los límites que dicho precepto establece. En principio los requisitos para su validez son comunes a los de toda renuncia de derechos subjetivos si bien, dado el efecto que produce, que en ningún caso determina una situación de vacancia en la titularidad del bien, debe sostenerse, por exigencias del principio de buena fe, la naturaleza recepticia de la misma, pues debe ponerse en conocimiento de quien, en definitiva, va a adquirir por ministerio de la ley la propiedad como consecuencia de la renuncia del propietario.

SEGUNDA. La renuncia por el propietario único de un inmueble o por todos los propietarios proindiviso del mismo determina la adquisición de la propiedad del inmueble, por ministerio de la ley, por parte de la Administración General del Estado o de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia. Para salvar los obstáculos derivados del momento en que dicha adquisición se produce cabe sostener que su eficacia pueda condicionarse suspensivamente al resultado del procedimiento que regula el art. 47 de la LPAP.

TERCERA. La renuncia por uno o alguno de los copropietarios de un inmueble produce el acrecimiento de la cuota renunciada en favor de los demás, pero no porque cada uno de los copropietarios tenga cabalmente un llamamiento al todo, sino porque siendo la cuota una medida cuantitativa del derecho de cada copropietario, la falta de alguno de ellos determina un aumento de la cuota de los demás al ser menor el número de propietarios entre los que se divide cuantitativamente el derecho. Lógicamente, debe reconocerse a los comuneros a cuyo favor debe verificarse el acrecimiento el derecho a renunciar a éste, si bien no resulta claro si dicha renuncia puede limitarse a la porción que les acrece o si, para ello, es necesario que renuncien totalmente a sus derechos en la comunidad.

CUARTA. Los mismos efectos anteriores deben reconocerse a la renuncia a la propiedad de un elemento privativo de una propiedad horizontal, en función de que el mismo pertenezca a un propietario único o a una pluralidad de propietarios proindiviso. No parece suficientemente fundada la doctrina de la Dirección General de los Registros

y del Notariado en el sentido de que, en el caso de renuncia del propietario único o de todos los propietarios proindiviso de un elemento privativo, la propiedad se atribuye a los demás propietarios de elementos privativos en proporción a su cuota en la propiedad horizontal.

QUINTA. La renuncia en la propiedad por turnos del propietario único o todos los propietarios proindiviso de un turno determina que el turno renunciado pase a ser propiedad del resto de titulares de turnos sobre el alojamiento del que se trate en proporción a sus cuotas. No parece que en este caso pueda hablarse de acrecimiento puesto que no se produce un incremento del turno de los demás, sino la formación de una nueva comunidad proindiviso sobre el turno renunciado. La tesis de quienes sostienen que cada turno es un derecho de propiedad independiente y que, en caso de renuncia, la propiedad del turno renunciado hace tránsito al Estado o a las Comunidades Autónomas con competencia en la materia, no parece muy conforme con la finalidad de lo establecido en el art. 17 de la LPAP.

SEXTA. No obstante todo lo expuesto, la amplitud con la que la Dirección General de los Registros y del Notariado interpreta el principio de rogación, con la exigencia de la inscripción conjunta de la renuncia y de la propiedad en favor de las Entidades Públicas o personas privadas a quienes debe ir la propiedad renunciada, dificultan de tal manera la inscripción que, tratándose de renuncia en una comunidad proindiviso, en la propiedad horizontal y en la propiedad por turnos, en la práctica resulta imposible conseguir la inscripción si no es a través de una resolución judicial que declare la validez de la renuncia.

SEPTIMA. Parece razonable, por tanto, y a falta de una modificación normativa, un cambio de criterio de la Dirección General que mediante una interpretación ponderada de las normas y principios hipotecarios, que conjugue adecuadamente los diferentes intereses en juego, simplifique las exigencias para conseguir la inscripción de la renuncia a la propiedad inmobiliaria en el Registro de la Propiedad.

BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

Constitución Española.

Código Civil.

Ley Hipotecaria.

Ley de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas (BOE de 28 de octubre de 1939).

Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal (BOE núm. 176, de 23 de julio).

Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen.

Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil de Navarra, (BOE número 57, de 7 de marzo de 1973).

Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

Ley 29/2002, de 30 de diciembre de primera Ley del Código Civil de Cataluña, por la que se aprueba el Libro primero (DOGC número 3798, de 13 de enero de 2003).

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC núm. 4640 de 24 de Mayo de 2006).

Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o cláusulas concretas en materia de derecho catalán (DOCG núm. 5374, de 7 de mayo de 2009)

Ley 5/2015, de 25 de junio de Derecho Civil Vasco (BOPV núm. 124, de 3 de julio de 2015).

2. JURISPRUDENCIA

STC 58/1982, de 27 de julio de 1982 (BOE núm. 197, de 18 de agosto de 1982).

STC 4/2014, de 16 de enero de 2014 (BOE núm. 35, de 10 de febrero de 2014).

STC 40/2018, de 26 de abril de 2018 (BOE núm. 130, de 29 de mayo de 2018).

STC 41/2018, de 26 de abril de 2018 (BOE núm. 130, de 29 de mayo de 2018).

STS (Sala 1ª) núm. 236/1994, de 22 de marzo de 1994, FJ 6. CENDOJ. Roj. STS 1935/1994, id. 28079110011994101749.

STS (Sala 1ª) núm. 1109/2002, de 25 de noviembre, FJ 1. CENDOJ. Roj. STS 7859/2002, id. 28079110012002102524.

SAP de Las Palmas de Gran Canaria núm. 324/2010, de 18 de junio. CEDOJ. Roj. SAP GC 1369/2010, id. 35016370042010100197.

STS (Sala 1ª) núm. 17/2008, de 17 de enero, CENDOJ. Roj. STS 10/2008, ID. 28079110012008100010.

STS (Sala 1ª) núm. 385/2009, de 26 de mayo de 2009, FJ 5. CENDOJ. Roj. TS 3489/2009, id. 28079110012009100380.

STS (Sala 1ª) núm. 193/2015, de 6 de abril de 2015, FJ 2. CENDOJ. Roj. TS 1416/2015, id. 28079110012015100181.

STS (Sala 1ª) núm. 307/2015, de 11 de junio, FJ 2.3. CENDOJ. Roj. STS 3187/2015, id. 8079110012015100398. Última consulta: 7 de enero de 2021.

3. RESOLUCIONES

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2003. (BOE núm. 50 de 27 de enero de 2003).

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 2004 (BOE núm. 90 de 14 de abril).

RESOLUCIÓN JUS/1622/2012, de 19 de julio de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña (DOGC núm. 6191 de 13 de agosto de 2012).

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de agosto de 2013 (BOE núm. 238, de 4 de octubre).

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014 (BOE núm. 274, de 12 de noviembre).

RESOLUCION JUS/975/2015, de 21 de abril de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña (DOGC núm. 6873 de 18 de mayo de 2015).

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2015 (BOE núm. 137, de 9 de junio de 2015).

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2016 (BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2016).

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de octubre de 2018 (BOE núm. 291, de 3 de diciembre).

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de diciembre de 2018 (BOE núm. 24, de 28 de enero de 2019).

4. OBRAS DOCTRINALES

BENITO ARENAS, JOSE A. Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho comparado. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXIX, número 615, marzo-abril de 1993.

BONET CORREA, J., “La renuncia exonerativa y el abandono liberatorio del Código Civil”, Revista General de Legislación y Jurisprudencia, 1961, II.

CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil Español, Común y Foral, Tomo Primero, Volumen Segundo, decimocuarta edición, Instituto Editorial Reus, S.A., Madrid 1987.

CASTAN TOBEÑAS, J. Derecho Civil Español, Común y Foral, Tomo Segundo, Volumen Primero, decimotercera edición, Instituto Editorial Reus, S.A., Madrid 1987.

DE LA IGLESIA MONJE, M.I. “La exclusión voluntaria de la ley y la renuncia de Derechos”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXXIII, número 702, julio-agosto 2007.

DIEZ PICAZO, L. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. Quinta edición. Editorial Aranzadi, S.A. Cizur Menor (Navarra) 2008.

DIEZ PICAZO, L. y GULLON, A., Sistema de Derecho Civil. Vol. I, sexta edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1988.

DIEZ PICAZO, L. Y GULLON, A. Sistema de Derecho Civil. Vol. III, segunda edición, Editorial Tecnos, S.A., Madrid, 1981

DORAL GARCIA, J.A., “La renuncia abdicativa de derechos” en Libro-Homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006.

ESPIN CANOVAS, D., Manual de Derecho Civil. Vol. I, octava edición, EDERSA, Madrid, 1982.

GARCIA GARCIA, J.M., La propiedad horizontal, en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Editorial Civitas, S.A. Cizur Menur, 2017.

GOMEZ DIEZ, J. Renuncia a la propiedad horizontal y a la multipropiedad (Resoluciones de 30 de agosto de 2013 y 21 de octubre de 2014). Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año XCII, número 757; septiembre-octubre 2016.

GOMEZ PAVON, R. En torno al problema de la abdicación del dominio y sus efectos en el Registro de la Propiedad. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año XXVII; número 277; junio 1951.

GONZALEZ-MENESES ROBLES, M. Adaptación de regímenes anteriores a la ley 42/1998. Presente y futuro del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Primera Edición. Madrid, 2000.

GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M. La renuncia del dominio en un régimen de propiedad horizontal. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año XC, número 746; noviembre-diciembre 2014.

LEYVA DE LEYVA, J.A. La propiedad cuatridimensional. Un estudio sobre la multipropiedad en España. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXI, número 566; enero-febrero 1985.

PAU PEDRON, A. Configuración jurídica de la multipropiedad en España. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXIV, número 584; enero-febrero 1988.

ROBLES LATORRE, P. Problemas de la inscripción de la renuncia abdicativa del dominio en el Registro de la Propiedad. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año XCIV; número 766; marzo-abril 2018.

ROCA JUAN, J. La renuncia liberatoria del comunero (Notas al artículo 395 del Código Civil Español). Anuario de Derecho Civil. Fascículo 1. Madrid, 1957.

ROCA SASTRE, R.M., Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral. Tomo I, octava edición, Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1995.

ROCA SASTRE, R.M. Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral. Tomo III, octava edición, Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1995.

ROCA SASTRE, R.M. Derecho Hipotecario. Dinámica registral. Tomo VI, octava edición, Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1975, p. 392.

SANCHEZ MARIN, P. y MARTINEZ CASTO, P. La propiedad horizontal concretada a períodos de tiempo. Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad. Año VIII; número 106, octubre de 1975.

SEISDEDOS MUIÑO, A. Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en el Derecho español. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXVI, número 597, marzo-abril de 1990.

WEBER-GRELLET, H. La comunidad germánica. Traducción y nota preliminar de Antonio Pau Pedrón. Cuadernos de Derecho Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2007

5. RECURSOS DE INTERNET

AGÜERO ORTIZ, A. La maldición de ser propietario de inmuebles urbanos o la imposibilidad de abandono de la propiedad de la vivienda o local por sus acuciantes gastos. Comentario a la Resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Revista CESCO de Derecho de Consumo, febrero 2014. (disponible en <http://centrodeestudiosdeconsumo.com>)

MATEO Y VILLA, I. La renuncia abdicativa del derecho real limitado y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Revista de Derecho Civil, vol. I núm.2 (abril-junio 2014), Ensayos, p. 234 (disponible en <https://nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/74/49>)