

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11698 *Resolución de 21 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Denia n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de renunciaciones de multipropiedad.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. J., en su propio nombre y derecho, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, por la que suspende la inscripción de una escritura de «renunciaciones de multipropiedad».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alcoy, don Alfonso Pérez-Almazán Reverte, el día 3 de julio de 2013, don J. M. M. J. y su esposa, doña D. N. V. C., manifiestan que en virtud de escritura otorgada el día 4 de agosto de 1995 adquirieron por compra a la mercantil «Ogisaka España, S.A.» una cincuenta y dos avas partes indivisa del apartamento que seguidamente describen (finca registral número 40.018), con derecho de dominio y uso exclusivo del mismo durante el período semanal número 3 del calendario que se protocolizó, y otra cincuenta y dos avas partes indivisa correspondiente al período semanal número 2 del calendario, para destinar este derecho a mantenimiento del apartamento, el cual forma parte del conjunto residencial denominado «Ogisaka Garden» sito en el término de Denia, estando integrado «por una piscina de forma irregular en la parte central del terreno, aceras, jardines, pasos peatonales, viales para circulación rodeada bordeando perimetralmente todo el conjunto, y las siguientes construcciones emplazadas en la parte interior de dicho vial y parcelas al mismo: Edificio destinado a centro comercial y deportivo, en la parte central de la parcela, más próximo al Oeste, distinguiendo como unidad 163, integrado por un solo bloque (...) Y seis bloques de apartamentos denominados respectivamente «A», «B», «C», «D», «E» y «F», con un total de 162 unidades, numeradas correlativamente del 1 al 162, comenzando dicha numeración por el bloque «D» (...) Cada bloque de apartamentos linda con terrenos comunes del complejo, haciéndolo, además los bloques D y C, con el centro comercial y deportivo (...) El referido Complejo Residencial se halla sometido al régimen de Propiedad Horizontal que regula la Ley de 21 de julio de 1.960, recogiendo a cada unidad del conjunto, a efectos del reparto de beneficios y cargas, determinación en los elementos comunes y para la adopción de acuerdos, el porcentaje asignado como cuota de participación, tanto en lo que se refiere a su Bloque, como al total conjunto. Dicho régimen general al que quedó sometida la urbanización en escritura de obra nueva y división horizontal otorgada el 14 de mayo de 1.990 ante el notario de Denia don Paulino Giner Fayos, se halla complementado por la norma establecida respecto a determinadas facultades reconocidas al titular del Centro Comercial y Deportivo en escritura de 20 de diciembre de 1.990 ante el mismo Notario (...) El apartamento descrito, según consta en la escritura de compraventa otorgada el 4 de agosto de 1.995 ante el notario de Alicante don Ramón Alarcón Canovas, se sometió por «Ogisaka España, S.A.», de conformidad con los estatutos que regulan el referido conjunto a efectos de su transmisión a terceros, al régimen de multipropiedad, considerándolo dividido en cincuenta y dos participaciones indivisas, numeradas correlativamente del 1 al 52, ambos inclusive, correspondiendo a cada participación una cuota de una cincuenta y dosava parte (1/52) en la propiedad del

apartamento y que atribuyen a cada propietario el derecho de usar y disfrutar, con carácter exclusivo y excluyente, el referido inmueble y su ajuar durante el periodo semanal especificado en el título adquisitivo, de acuerdo con el calendario incorporado, a razón de semana por cada 1/52 parte. A tal fin, una vez adquiridas dichas participaciones, cada uno de los adquirentes entrará a formar parte de una comunidad de propietarios sobre el apartamento. Una de las semanas no será objeto de utilización y quedará libre para mantenimiento general, atribuyéndose la cuota que le corresponda en el condominio del apartamento (1/52), a los titulares de las restantes cuotas indivisas por iguales partes, quedando vinculadas ambas partes, de modo que la titularidad de una de las cuotas que adquiera llevará consigo la titularidad de la parte que le corresponda en la cuota de la semana de mantenimiento y lo mismo se observará en las sucesivas transmisiones que se verifiquen». Hechas las anteriores manifestaciones, los otorgantes, don J. M. M. J. y doña D. N. V. C., «renuncian pura y simplemente al derecho de multipropiedad que ostentan sobre el apartamento descrito».

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Denia número 2, causando el asiento de presentación número 317 del Diario 33, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 Diario: 33 Asiento 317 Entrada 2250 del 2014 de 13/06/2014 Se presenta por Gestoría Fiscal y Laboral, SL, el 13/06/2014, bajo el asiento de presentación número 317 del Diario de operaciones número 33, y número 2250 del Libro de Entrada, escritura de 03/07/2013, del Notario de Alcoy/Alcoi don Alfonso Pérez-Almazán Reverte, con el número de protocolo 428/2013. El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes: Hechos.—La escritura formaliza una renuncia pura y simple, y por tanto abdicativa, al pleno dominio de una cincuenta y dos avas parte indivisa del apartamento (...) del Conjunto Residencial denominado Ogisaka Garden —finca registral 40018—, que conlleva el derecho de dominio y uso exclusivo del mismo durante el periodo semanal tres del calendario, y una cincuenta y dos avas parte de otra cincuenta y dos avas parte indivisa, correspondiente al periodo semanal dos del calendario destinado a mantenimiento del apartamento. Del examen del Registro y en relación con la finca matriz en la que se integra el apartamento objeto del derecho renunciado resulta que se trata de un complejo formado por un edificio destinado a centro comercial y deportivo y seis bloques de apartamentos que fue objeto de división horizontal en ciento sesenta y tres elementos independientes, todos apartamentos, salvo el último, destinado a centro comercial y deportivo, fijando dos cuotas de participación para cada elemento, una en su bloque, y otra el total complejo, en escritura otorgada el 14 de mayo de 1990. Posteriormente en virtud de escritura de 20 de diciembre del mismo año se aprobaron normas comunitarias relativas al elemento número 163; que por escritura otorgada el 13 de febrero de 1992 se aprobaron los estatutos del complejo inmobiliario y se constituyó un régimen de multipropiedad para los apartamentos, que pasaron a considerarse cada uno de ellos divididos en cincuenta y dos partes indivisas, correspondiendo a cada cincuenta y dos parte indivisa el derecho de usar y disfrutar con carácter exclusivo y excluyente el apartamento amueblado y su ajuar durante un periodo semanal determinado, salvo la afectante a la semana dos del calendario destinada a mantenimiento, que quedó vinculada con carácter real como titularidad ob rem y por iguales partes indivisas a todas y cada una de las demás cuotas sobre el apartamento; e igualmente se constituyó una comunidad sobre cada uno de los apartamentos. Finalmente en virtud de escritura autorizada el 31 de enero de 2000 se procedió a adaptar el régimen a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, optando por el mantenimiento del régimen anterior y adaptando los estatutos de la multipropiedad a lo dispuesto en dicha Ley. Del examen de los estatutos resulta que está excluido el derecho de retracto de

comuneros conforme a los artículos 392 y 1255 del Código Civil. Fundamentos de Derecho.—1.—Teniendo en cuenta el contenido de la disposición transitoria única de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, y normas tributarias, que determina la inaplicación de la misma, así como las disposiciones transitorias 1.^a y 2.^a de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico y normas tributarias, que determinan la aplicación de la misma al régimen que nos ocupa. 2.—Teniendo en cuenta que el derecho objeto de renuncia se integra en triple situación de comunidad, la comunidad sobre cada apartamento de los titulares de las participaciones indivisas del mismo, la propiedad horizontal del edificio en que se integra el apartamento, y la supracomunidad del complejo inmobiliario total, y que esto determina que su régimen jurídico quede definido por las reglas estatutarias, las normas sobre propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, la citada Ley 42/1998, y las normas sobre comunidad de bienes en lo compatible de los artículos 392 y siguientes del Código Civil. 3.—Teniendo en cuenta la admisibilidad de la renuncia abdicativa y del abandono como medio extintivo de los derechos, así como la inscribibilidad de los actos extintivos del dominio y demás derechos reales (artículos 395, 544, 575, 599, 1625, 1631, 1659, 1660 del Código Civil, 1, 2, 79 y 80 del Código Civil, 7 del Reglamento Hipotecario), y la doctrina de las R.D.G.R.N. de 10 de enero y 18 de febrero de 2003, sobre inscribibilidad de la renuncia abdicativa del dominio. 4.—Visto lo dispuesto en los artículos 6 (que consagra como uno de los límites a la renuncia de derechos el perjuicio de terceros) y 7 (sobre ejercicio de derechos conforme a la buena fe y proscripción del abuso del derecho), ambos del Código Civil. Vistos también los artículos del mismo 392, 395, 400, 401, 404 y 1522, y teniendo en cuenta que en este caso están excluidas por imperativo legal y por imposición estatutaria la posibilidad de ejercitar la acción de división y el retracto de comuneros. Vistos los artículos 396 del Código Civil, 3, 4, 7, 9, 22 y 23 de la Ley de Propiedad Horizontal que delimitan el contenido del derecho del propietario en la misma, 24 de la citada Ley sobre régimen de los complejos inmobiliarios, 5 y 15 de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre régimen de aprovechamiento por turnos. Teniendo en cuenta que carácter complejo del derecho renunciado, integrado, según lo dicho, en una triple relación comunitaria, que recae sobre un bien participado indivisamente con otros propietarios (copropiedad sobre el piso, sobre los elementos comunes del edificio y sobre los elementos comunes del complejo), y que las obligaciones anejas al mismo afectan directamente al resto de los propietarios; que la renuncia conlleva un claro perjuicio para los mismos dado el elevado coste de mantenimiento de este tipo de comunidades, en las que a los gastos comunes y aportación al fondo de reserva se suma la retribución de los servicios de la empresa prestadora de los mismos, gastos que con la renuncia el renunciante pretende dejar de asumir; que buena prueba de ello es el hecho de que uno de los documentos más frecuentes en este Registro relativos a este tipo de propiedades es el de venta de semanas por un precio simbólico como medio de liberarse de tal obligación. 5.—Dado el derecho consagrado legalmente —artículos 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, 15 de la Ley 42/1998, 398 del Código Civil— de los comuneros y copropietarios de impugnar judicialmente los acuerdos lesivos. 6.—Teniendo en cuenta el principio de aplicación analógica de las normas (artículo 4 del Código Civil), y visto también lo establecido en los artículos 1705 y 1706 del citado Código Civil, que en el marco de la sociedad civil, en caso de disolución por renuncia de un socio exige para que surta efecto, que se haga de buena fe y se ponga en conocimiento de los demás socios; 224 del Código de Comercio que en relación con la disolución de la sociedad colectiva o en comandita por solicitarlo un socio, prevé que los demás socios se puedan oponer por mala fe en el que lo propone, y; 239-2 del Reglamento del Registro Mercantil que exige medie el consentimiento de todos los copartícipes; 15 de la Ley de Agrupaciones de Interés Económico que consagra el derecho de todo socio a separarse de la agrupación cuando concurra justa causa o si mediere el consentimiento de los demás socios, considerando que hay justa causa si la

agrupación se constituyó por tiempo indefinido por la sola voluntad del socio comunicada con tres meses de antelación; y 266.2 del Reglamento del Registro Mercantil que en relación con la inscripción de la separación de un socio en un agrupación de interés económico mediando justa causa exige que se realice notificación a los demás, así como el transcurso de quince días sin oposición, correspondiendo la decisión a los tribunales caso de que se formule tal oposición. 7.–Vista la doctrina de la R.D.G.R.N. de 30 de agosto de 2013, sentada en un caso de renuncia abdicativa al derecho de dominio de un local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, según la cual: – Frente a la opinión de que el derecho devenía vacante y pasaba a ser propiedad del Estado, se inclinó por considerar procedente el acrecimiento a favor de los demás copropietarios de la propiedad horizontal, al integrar una comunidad sobre un edificio único, que produce una unificación accesoria de derechos y obligaciones, y una organización próxima a los patrimonios separados, y sin serlo a las personas jurídicas. Y es que como titulares del dominio del edificio en su conjunto sufren la comprensión del dominio de cada piso o local, lo que impone, como lógica consecuencia que el elemento renunciado pase a los demás en proporción a sus cuotas. – No cabe desprenderse unilateralmente del derecho que incorpora obligaciones propter rem, incardinándose en una relación jurídica más amplia, pues tal renuncia afecta a los demás propietarios, incremento su cuota en los gastos generales, en la aportación al fondo de reserva, y en las deudas de la comunidad. –Que si los propietarios pueden impugnar los acuerdos de la Junta de propietarios en el régimen de propiedad horizontal a la que le une una relación de jerarquía, con mayor motivo podrán impugnar el acto unilateral de renuncia de un condueño al que no están unidos por una relación de jerarquía. – Que dada la imposibilidad de servirse del derecho que a los comuneros reconocen los artículos 400 y 404 del Código Civil, debe aplicarse por analogía el régimen de baja de los socios, y exigir que la renuncia se ponga en conocimiento de los demás copropietarios para que puedan impugnarla. – Que estos propietarios no son terceros en general, sino terceros jurídicamente interesados, con una posición más cercana a las partes, pues dada la relación jurídica plurilateral que los une la renuncia tiene repercusiones automáticas para los demás, lo que impone para su inscripción la necesidad del consentimiento de todos ellos. – Y que si en renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios, podrá acudir a los Tribunales, para que previa adopción de las medidas cautelares pertinentes, dicten en su caso sentencia que declare legítima su renuncia. 7 (sic). – Teniendo en cuenta finalmente que el derecho objeto de renuncia está integrado en una triple relación de comunidad, es lógico entender que el acrecimiento se produce en principio a favor de los comuneros de la comunidad más reducida, en la que hay identidad material de objeto, el apartamento en cuestión. Visto lo dispuesto en los preceptos legales y reglamentarios citados y demás de aplicación, resuelvo suspender la práctica de la inscripción interesada: 1. – Por no acreditarse la notificación de la renuncia abdicativa a los demás copropietarios del apartamento afectado. 2. – Por no acreditarse el consentimiento de los mismos al acrecimiento a su favor que en primer término conlleva la renuncia abdicativa. Denia, cuatro de julio del año dos mil catorce. La Registradora de la Propiedad Titular (firma ilegible): Fdo. Maria Leonor Rodríguez Sánchez. Contra esta decisión (...).

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. M. M. J., en su propio nombre y derecho, mediante escrito de fecha 5 de agosto de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Primera.–La renuncia abdicativa de un derecho está íntimamente ligada con el señorío que ostenta cualquier propietario sobre sus propios bienes. De hecho, dicha renuncia está admitida por esta Dirección General en resoluciones de 19 de enero de 1994, 10 de enero y 18 de febrero de 2003, por estar incardinada dentro de lo establecido en el artículo 1 de la L.H. y 7 del Reglamento Hipotecario. Por lo tanto, es válido el derecho a renunciar a la propiedad y es Inscribible (en contra de lo sostenido por el Registrador que califica) Segunda.–Cuestión diferente por la que el Registrador Califica negativamente es a favor

de quién debe inscribir dicho derecho renunciado. En este punto entendemos que la idea del Registrador Calificante sería el acrecimiento al resto de los copropietarios ex artículo 395 del Código Civil. Pero en el caso que nos ocupa el Registrador Calificante desconoce la posibilidad que le da nuestro derecho de cancelar la inscripción de la cuota y, por lo tanto, revitalizar la inscripción anterior. En conclusión, Suplica a la Dirección General de los Registros y del Notariado que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y, en su mérito, acuerde: 1. Inscribir la renuncia abdicativa de sus derechos respecto de al aprovechamiento de la propiedad por turnos realizada en escritura pública. 2. Cancelar la inscripción de la cuota y, revitalizar la inscripción anterior».

IV

La registradora emitió informe el día 18 de agosto de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 4.1, 6.2, 7, 395, 400, 404, 544, 575, 599, 609, 1255, 1625, 1631, 1659, 1660 y 1664, 1705 y 1706 del Código Civil; 222 y 224 del Código de Comercio; 1, 2, 6, 7, 8.4.º y 5.º, 18, 20, 79, 80, 82, 107 y 141 de la Ley Hipotecaria; 15 de la Ley 12/1991, de 29 de abril, de Agrupaciones de Interés Económico; 17, 47 y 63 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3, 4, 9.1, 10.1, 13.3, 17.1.ª 2, 22.1. i, 24.2 b, 22.1 y 32.1 de la Ley sobre propiedad horizontal; 7, 190, 192, 206.12, 208, 218, 237 y 433 del Reglamento Hipotecario; 239.2 y 266.2 del Reglamento del Registro Mercantil; 46 y siguientes del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 junio 1965, 5 de mayo de 1989 y 8 de marzo 1991; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1921, 29 de septiembre de 1924, 28 de abril de 1927, 1 de diciembre de 1960, 23 julio de 1966, 5 de mayo de 1970, 11 de mayo de 1978, 2 de noviembre de 1992, 19 de febrero y 28 de abril de 1993, 19 de enero de 1994, 10 de enero y 18 de febrero de 2003, 20 de enero de 2005, 19 de abril de 2007, 3 de marzo de 2008 y 30 de agosto de 2013.

1. Se trata en este recurso de resolver la cuestión de si es posible inscribir la renuncia por sus titulares de sendas cuotas indivisas del dominio que llevan anejo un derecho exclusivo de disfrute temporal de un apartamento integrado como elemento privativo en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, edificio que, a su vez, forma parte de un complejo inmobiliario (renuncia pura y simple que constituye la única disposición que se contiene en la escritura pública presentada y, por tanto, única operación cuya constancia se solicita). Es improcedente por tanto analizar ahora el problema de si el titular del dominio, o de una cuota indivisa del tipo señalado, de una finca inscrita puede renunciar al asiento de inscripción del que resulta su derecho ya que, dejando de lado si ello es posible en nuestro sistema registral (cfr. en contra, «a contrario», artículos 206.12 y 208, sobre renuncia la anotación preventiva, y 433, sobre desistimiento del asiento de presentación, todos del Reglamento Hipotecario); de la escritura presentada no resulta que se renuncie a asiento alguno y por tanto se pretenda, aparte la cancelación del citado derecho y el asiento de que resulta, la renuncia de éste.

Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos y circunstancias:

– la escritura formaliza una renuncia pura y simple, y por tanto abdicativa, al pleno dominio de una cincuenta y dos avas parte indivisa de un apartamento del conjunto residencial denominado «Ogisaka Garden» -finca registral 40.018-, que conlleva el derecho de dominio y uso exclusivo del mismo durante el período semanal tres del calendario, y una cincuenta y dos avas parte de otra cincuenta y dos avas parte indivisa,

correspondiente al periodo semanal dos del calendario destinado a mantenimiento del apartamento;

- del contenido del Registro en relación con la finca matriz en la que se integra el apartamento objeto del derecho renunciado, resulta que se trata de un complejo formado por un edificio destinado a centro comercial y deportivo y seis bloques de apartamentos que fue objeto de división horizontal en ciento sesenta y tres elementos independientes, todos apartamentos, salvo el último, destinado a centro comercial y deportivo, fijando dos cuotas de participación para cada elemento, una en su bloque, y otra el total complejo, en escritura otorgada el día 14 de mayo de 1990;

- mediante escritura de fecha 20 de diciembre de 1990 se aprobaron normas comunitarias relativas al elemento número 163;

- por escritura otorgada el día 13 de febrero de 1992 se aprobaron los estatutos del complejo inmobiliario y se constituyó un régimen de multipropiedad para los apartamentos, que pasaron a considerarse cada uno de ellos divididos en cincuenta y dos partes indivisas, correspondiendo a cada cincuenta y dos parte indivisa el derecho de usar y disfrutar con carácter exclusivo y excluyente el apartamento amueblado durante un periodo semanal determinado, salvo la afectante a la semana dos del calendario destinada a mantenimiento, que quedó vinculada con carácter real como titularidad «ob rem» y por iguales partes indivisas a todas y cada una de las demás cuotas sobre el apartamento; e igualmente se constituyó una comunidad sobre cada uno de los apartamentos;

- por último, mediante escritura autorizada el día 31 de enero de 2000 se procedió a adaptar el régimen constituido a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, optando por el mantenimiento del régimen anterior y adaptando los estatutos de la multipropiedad a lo dispuesto en dicha Ley. Del examen de los estatutos resulta que está excluido el derecho de retracto de comuneros conforme a los artículos 392 y 1255 del Código Civil.

El obstáculo que observa la registradora para practicar el asiento solicitado, en esencia, se refiere a la eficacia de la renuncia en sí misma considerada, ya que en su opinión en este caso perjudica a terceros. Por el contrario, el recurrente entiende que la renuncia abdicativa de un derecho está íntimamente ligada con el señorío que ostenta cualquier propietario sobre sus bienes, y que dicha renuncia fue admitida por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 19 de enero y 18 de febrero de 2003.

2. La cuestión de fondo que se plantea en la calificación de la registradora es la de si en nuestro Derecho es posible desprenderse unilateralmente de la titularidad de una cuota indivisa del dominio que lleva implícita un derecho de uso exclusivo y excluyente temporal de un apartamento que forma parte de un edificio constituido en un régimen de propiedad, y éste a su vez integrado en un conjunto inmobiliario sujeto al régimen del artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, y a cuyo derecho de condominio y aprovechamiento temporal por turnos, y al propio apartamento sobre el que recae, como elemento privativo de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, se incorporan obligaciones anejas («propter rem») que le están indisolublemente unidas. Se trata de una cuestión muy próxima a otra ya abordada recientemente por este Centro Directivo (vid. Resolución de 30 de agosto de 2013), y en aplicación de cuya doctrina, claramente extrapolable al presente supuesto, el defecto debe ser confirmado.

En efecto, en el presente caso, la renuncia cuya inscripción se pide, como pone de manifiesto acertadamente la registradora en su nota de calificación, recae sobre un derecho complejo que se integra en una triple situación de comunidad: la comunidad sobre cada apartamento de los titulares de las participaciones indivisas del mismo en régimen de aprovechamiento por turno, la propiedad horizontal del edificio en que se integra el apartamento y la supracomunidad del complejo inmobiliario total. Como se ha indicado en los antecedentes de hecho reseñados anteriormente, mediante escritura autorizada el 31 de enero de 2000 se procedió a adaptar el régimen constituido a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes

inmuebles de uso turístico y normas tributarias, optando por el mantenimiento del régimen anterior y adaptando los estatutos de la comunidad de aprovechamiento por turnos a lo dispuesto en dicha Ley, conforme a las previsiones contenidas en su disposición transitoria segunda, apartado 1, que concedió un plazo de dos años para llevar a cabo dicha adaptación, y cuyo régimen, a salvo el plazo máximo de su duración, no queda alterado por la nueva Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, conforme resulta de su disposición transitoria única.

Todo ello supone que el régimen jurídico del derecho objeto de renuncia ahora examinado queda definido, además de por las reglas estatutarias, por las normas sobre propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios contenidas en la Ley sobre propiedad horizontal, por la citada Ley 42/1998, de 15 de diciembre, y las normas sobre comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil en lo que resulten compatibles con las anteriores. En definitiva, el derecho objeto de renuncia presenta un carácter complejo (titularidad separada sobre la cuota, y compartida sobre elementos comunes tanto en el edificio en que se integra el apartamento como sobre el complejo inmobiliario en su conjunto) que está, por tanto, incardinado en una relación comunitaria más amplia (en la que están implicados otros cotitulares de cuotas indivisas en régimen de aprovechamiento por turnos y otros propietarios o cotitulares de los restantes apartamentos del mismo edificio y de los otros que en conjunto conforman el complejo inmobiliario en que todos ellos se integran, en cuanto los derechos de todos los cotitulares en el régimen de aprovechamiento por turnos vierten sobre una misma unidad inmobiliaria y finca registral -el apartamento-, y junto con todos los restantes copropietarios también sobre el edificio constituido en propiedad horizontal, por lo demás indivisible, y sobre el conjunto del complejo inmobiliario); relación que hace interdependiente en muchos aspectos, como en el caso de responsabilidad por los gastos generales del complejo inmobiliario y del edificio, por un lado, y de los gastos derivados de los servicios propios del régimen de aprovechamiento por turnos, por otro, la suerte de todos de modo que la baja de uno (sin incorporación de otro, que se haga cargo de su cuota, temporal o indefinidamente) no puede dejar de afectar personalmente a los demás.

Pase, por tanto, el derecho renunciado a propiedad del Estado (entretanto no asuma éste el pago de las cuotas: cfr. artículo 47.d, de la Ley 33/3003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), lo que como veremos no se comparte, o «acrezca» a los restantes propietarios, es lo cierto que la renuncia de un propietario, o de un titular de una cuota indivisa del dominio que lleve anejo el derecho de uso exclusivo temporal por turnos, afecta directamente a los otros, con independencia de que sea indefinido o temporal el incremento de la razón o proporción que a cada uno corresponde en la base de reparto (artículo 3.4 de la Ley sobre propiedad horizontal) no solo de los gastos generales sino también de la aportación al fondo de reserva (artículo 9 y disposición adicional de la Ley sobre propiedad horizontal) y de los gastos derivados de la retribución por los servicios que ha de prestar la correspondiente empresa de servicios y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turnos y demás gastos de la comunidad (artículo 5, apartado 1, reglas 4ª y 7ª, de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias). Las deudas de la comunidad, tanto de la sujeta al régimen de propiedad horizontal, como de la subcomunidad de titulares sometida al régimen de aprovechamiento por turnos, porque carecen de personalidad jurídica, en efecto, son deudas de los propietarios o cotitulares (22.1 y 2 y 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, normas que son de aplicación supletoria, en cuanto reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios, a las comunidades de titulares sometida a un régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles: vid. artículo 15, apartado 4, regla 5ª, de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre).

Así las cosas no parece que los condueños o cotitulares de las cuotas, que pueden impugnar por disposición expresa de la ley los acuerdos de la junta que supongan grave

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

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

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

4. Ciertamente ni entre los distintos titulares de los pisos o locales de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal existe una copropiedad ordinaria sobre el edificio, ni la hay tampoco entre los cotitulares de una comunidad en régimen de aprovechamiento por turnos, pero sí existe en ambos casos una conjunción de derechos, en lo principal, independientes (por ello puede hablarse de «división» horizontal en cuanto a las primeras, y en el caso de las segundas, la figura de la comunidad de aprovechamiento por turnos implica una «división» temporal del derecho a disfrutar del bien). En razón de esa conjunción, cada «propiedad separada» o cada «cuota de disfrute temporal», lleva inherente como anejo inseparable un derecho de participación en una copropiedad especial (comunidad accesoría) sobre los elementos comunes a lo que se suma (y esto es ahora lo decisivo porque refuerza poderosamente esa conjunción) el que los derechos de disfrute temporal se proyecten, a su vez, sobre propiedades separadas, sujetas al mismo destino jurídico, con los elementos comunes, integren una misma cosa, esto es, un edificio del que forma parte el apartamento. En este sentido, establece el apartado 2 del artículo 1 de la reiterada Ley 42/1998, que «2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado». No se olvide que en el caso objeto del presente expediente, en que el régimen de aprovechamiento por turnos se constituyó antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, lo adquirido por los partícipes fueron cuotas indivisas del apartamento «con derecho de dominio y uso exclusivo del mismo durante el período semanal» correspondiente, y no un mero derecho real limitado, como «ius in re aliena» reversible por su extinción al dominio que comprime (vid. disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998).

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 30 de agosto de 2013, 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 accesoría de derechos y obligaciones y una organización que la aproxima a los patrimonios separados y, sin serlo, a las personas jurídicas (cfr. en particular Sentencias del Tribunal Supremo de 19 junio

1965 y 8 de marzo 1991). Y lo que se predica de los propietarios individuales de los distintos elementos privativos que se integran en el edificio debe por extensión afirmarse también en relación con los cotitulares del derecho de dominio de dichos elementos privativos, cuando éstos estén organizados jurídicamente a través de una comunidad especial de disfrute temporalmente compartido, en caso de que los cotitulares miembros de esta comunidad no sólo ostenten dicho derecho exclusivo de disfrute temporal, sino también el derecho de copropiedad sobre el elemento privativo integrado en el edificio y, a través de éste, en el conjunto del complejo inmobiliario del que formen parte, como sucede en el caso del presente expediente.

5. Es por todo ello (dada además la imposibilidad de servirse –para protegerse frente a renunciaciones de mala fe– del derecho que se reconoce a los comuneros en los artículos 400 y 404 del Código Civil) por lo que procede estimar de aplicación aquí por analogía (aunque se renuncie allí a la sociedad y no al derecho en ella) el régimen de la baja del socio por propia voluntad regulado en el Código en sede de sociedad civil; no solo ya por la frecuencia con que allí existe también una comunidad subyacente («arcam comunem»); se produce un juego de responsabilidades personales (para cada socio) y comunes (del fondo colectivo) semejantes; o la exigencia del ejercicio de buena fe de los derechos (que el Código trata de salvaguardar con esa regulación) es principio de vigencia general en nuestro Ordenamiento (cfr. artículo 7.1 del Código Civil). Las comunidades en propiedad horizontal y las comunidades de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles persiguen un fin común y exigen un título de constitución. Por imperativo del artículo 1255 del Código Civil, por tanto, aún a falta de regulación especial, deberíamos admitir que, estamos ante una organización que por venir conformada por la existencia de esa finalidad común, habría que integrar (cfr. artículo 4.1 del Código Civil) con las normas propias de la sociedad civil (en estos aspectos, el contrato más próximo). Es, en efecto, esa finalidad común, la que (sin duda en los conjuntos inmobiliarios en que no hay un edificio único sino varios perfectamente separados, susceptibles de constituir comunidades completamente autónomas: cfr. artículo 24.2.b y.3 de la Ley sobre propiedad horizontal) justifica, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como vimos, su aproximación a los patrimonios separados y, sin serlo, a las personas jurídicas (cfr. también la Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2008). Con la diferencia aquí, al contrario que en la sociedad, en que la liquidación es forzosa, de que, si la renuncia fuese demasiado gravosa para el resto de los condueños o cotitulares (lo que obliga a extremar las precauciones) no pueden defenderse forzando la disolución de la comunidad.

En consecuencia, con arreglo al artículo 1705 del Código Civil, habrá, cuando menos, de ponerse la renuncia cuya inscripción se pide –como paso previo de rigurosa observancia para practicar el asiento– en conocimiento de los demás propietarios o cotitulares para que puedan impugnarla judicialmente, solicitando las oportunas medidas cautelares, si estiman que es ineficaz por ser de mala fe (y habrá mala fe no sólo cuando quien hizo la renuncia, como dice el artículo 1706, intenta apropiarse el provecho, sino también desplazar el gasto, que «debía ser común»); o, en cualquier caso, para tomar las decisiones que estimen convenientes en defensa de sus intereses (renuncia de la propiedad a su vez por otros partícipes, abandono del edificio o venta a un mejor gestor por los restantes o único propietario, etc.). Notificación que, debido al mayor peligro que, frente a los demás comuneros, tiene la renuncia respecto a la transmisión, al contrario que en ésta, deberá acompañarse a la escritura para practicar el asiento solicitado y trasladarse también al secretario de la comunidad (cfr. artículo 9.1.i de la Ley sobre propiedad horizontal). En efecto, no se trata aquí solo, al contrario que allí, de un problema de asunción de responsabilidad personal por los gastos generales sino de traslado forzoso de la correspondiente, por la cuota en éstos de su piso, del propietario o del cotitular renunciante a todos los demás.

6. Una conclusión (naturaleza recepticia de la renuncia) a la que, por lo demás habría que llegar también por otra vía, si se acude al 395 del Código Civil y entre las

interpretaciones que se barajan sobre su sentido y alcance, se sigue la que parece mejor fundada. La renuncia de un partícipe (cuyo derecho está sujeto, por razón de la relación jurídico real preexistente, al pago de las obligaciones que pesan sobre él por razón de la comunidad) exige para la extinción del derecho del renunciante -y, si nos atenemos a su presumible voluntad (cfr. artículo 1281 del Código Civil), lograr la liberación de su responsabilidad por aquéllas- el abandono del derecho en cuestión en poder de los «beneficiarios» («abandono traslativo y liberatorio»).

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

Adquisición que no tendrá causa onerosa ni gratuita sino que es sólo efecto o consecuencia de la relación jurídica jurídico-real preexistente en la que la cotitularidad del renunciante está incardinada y que, una vez producida, impedirá a sus destinatarios reclamar los vencimientos sucesivos de las obligaciones que pesan sobre ella (cfr. artículos 395, 544, 575, 1625, 1631, 1659, 1660 y 1664 del Código Civil).

7. No cabe ir más allá. Nuestro ordenamiento jurídico reconoce el derecho de renuncia y, como se ha dicho, en relación al artículo 1706 del Código, la buena fe «sólo veda aquellas modalidades de su ejercicio en las que se advierte una total desconsideración del interés de los demás» (copartícipes). De ahí que no se pueda al socaire de cualquier motivo, si es válida y eficaz y cumple por tanto con todos los requisitos prevenidos en las leyes, imponer límites que lo socaven.

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

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

8. Lo anterior no quiere decir ni conlleva que no sea posible registralmente inscribir la simple renuncia si no es inscribiendo simultáneamente una nueva titularidad (vid. Resolución de 30 de agosto de 2013). En efecto, si como ya dijo la Resolución de este Centro Directivo de 19 de abril de 2007 y, el «régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo (...), (y) no se trata de dos propiedades yuxtapuestas sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja». Si, según la doctrina de la Resolución de 23 de julio de 1966, la cuota de participación en los elementos comunes equivale a la participación en el edificio en su totalidad de modo que, si se extinguiese el régimen de propiedad horizontal, esa cuota de participación en relación con el total valor del inmueble se traduciría en una

cuota de liquidación en consonancia con la de la participación fijada (Resolución de 5 de mayo de 1970). Si, en fin, «los derechos de cada copropietario han de proyectarse sobre todo el edificio en su conjunto, de manera que en igual modo que en cualquier clase de copropiedad, el derecho de cada comunero tiene por objeto la cosa común» de modo que «lo único que acontece es que la concurrencia de varias titularidades dominicales sobre un mismo objeto impone a cada una limitaciones especiales, diversas de las que ha de soportar la propiedad en general». Deviene forzoso, como se ha dicho, que, en caso de renuncia de uno de los dueños, el dominio del piso «pase a los demás dueños» y les «acrezca» ya que, «en cuanto titulares del dominio del edificio en su conjunto, sufren en él la comprensión del dominio de cada piso o local, dominio que opera sobre el edificio en su conjunto como un derecho real limitativo». Lo que impone, como lógica consecuencia, por tanto que, cualquiera que sea el mecanismo por el que se produzca, el elemento renunciado pase, por razón de la renuncia del condueño o partícipe, a todos los demás en proporción a sus cuotas en el edificio en comunidad que, como afirma la Exposición de Motivos de la Ley sobre propiedad horizontal, expresan «activa y pasivamente (...) el valor proporcional del piso y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble».

Es por ello que, producida la renuncia y calificada positivamente su legalidad, debería procederse a inscribir el elemento independiente (o cuota indivisa) sobre la que recayó a nombre de todos los propietarios o cotitulares de inmueble (edificio o apartamento) en proindiviso ordinario y en la proporción correspondiente. No puede ser, sin embargo, así. Se comprende, visto lo dicho, que la inscripción de la renuncia no pueda ser automática. No basta con que el condueño que la ejercita lo solicite así. Los demás pueden oponerse («no se libra frente a los demás socios», dice el artículo 1706 del Código, aplicable aquí como allí -no cambia su «ratio»- tanto cuando el renunciante intente apropiarse beneficios, como desplazar gastos, que «deberían ser comunes») si le imputan mala fe, en particular, cuando la contraprestación no cubra los presumibles gastos futuros (o incluso pasados, que también comprende, según una sólida corriente doctrinal, la renuncia funcionalmente equivalente del artículo 395 del Código Civil).

9. A la vista de la presente realidad social, en efecto, con un período reciente de deflación de precios en el mercado inmobiliario, no hay que descartar que renunciaciones como la presente se den en este contexto y momento con alguna frecuencia en la medida que los gastos de mantenimiento por razón de los pisos o locales (máxime en este tipo de comunidad en que a los gastos generales de mantenimiento del inmueble y de aportaciones al fondo de reserva se suman los importes de las retribuciones de las empresas prestadoras de servicios), puedan volverse desproporcionados, cuando no directamente superiores, en comparación con su propio precio de mercado o la utilidad que están en condiciones de procurar, por lo que no es disparatado pensar que en ocasiones la renuncia pueda encubrir una operación de «externalización» (desplazamiento) de costes, aumentando la carga comunitaria del resto de los copropietarios o cotitulares en términos que el ordenamiento jurídico no ampara.

10. Procede por tanto aplicar aquí, en la medida que deben serlo por la misma razón los artículos substantivos en que se ampara (artículos 224 del Código de Comercio y el 1705 y 1706 del Código Civil), la solución seguida mayoritariamente por la doctrina que, en estos casos, para hacer constar la renuncia en el Registro Mercantil (al no estar previstos en el artículo 139 del antiguo Reglamento), exigía el consentimiento de los demás copartícipes (cfr. artículo 239.2 del Reglamento actualmente en vigor).

Sin perjuicio de que, si el renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios o cotitulares, pudiese acudir a los tribunales para que (previa adopción en su caso de las medidas cautelares oportunas para enervar los efectos desfavorables del artículo 38 de la Ley Hipotecaria) dicten sentencia que declare legítima la renuncia, y logre así, por tanto, título bastante para la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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

Madrid, 21 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.