

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1034** *Resolución de 26 de diciembre de 2018, 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 La Almunia de Doña Godina, por la que se rechaza la inscripción de renuncia abdicativa sobre el dominio de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña I. G. B., abogada, en representación de doña A. P. R. y don M. A. y don C. A. V. P., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, doña María del Carmen Lerma Rodrigo, por la que se rechaza la inscripción de renuncia abdicativa sobre el dominio de una finca.

Hechos

I

Por el notario de Zaragoza, don Francisco de Asís Pizarro Moreno, se autoriza en fecha 22 de mayo de 2018 escritura pública en la que doña A. P. R. y don M. A. y don C. A. V. P. como titulares la primera del usufructo y los últimos de la nuda propiedad, por mitades y proindiviso, de una finca cueva, urbana sita en Urrea del Jalón, renuncian unilateral, pura y simplemente al derecho de propiedad que sobre la misma les corresponde. Los otorgantes solicitan su anotación en el Registro de la Propiedad a efectos de que por parte del Registro se notifique a la Administración la existencia de la renuncia abdicativa a efectos de iniciar el procedimiento administrativo.

II

Presentada la referida documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la escritura autorizada el veintidós de mayo de dos mil dieciocho por el Notario de Zaragoza, Don Francisco de Asís Pizarro Moreno con el n.º 1189 de su protocolo, que fue presentada a las dieciséis horas y doce minutos del veintidós de Mayo del año dos mil dieciocho, causando el asiento 693 del Diario 151; Se ha practicado anotación de suspensión por defecto subsanable a favor de la Administración General del Estado de la renuncia al pleno dominio de esta finca, al no haberse acreditado la tramitación del oportuno expediente administrativo, sobre finca número 2663 de Urrea de Jalón, cuyo Código Registral Único es: 50001000386021, en el tomo 2.415, libro 42, folio 166, inscripción A.

Tal y como dispone el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, la citada anotación caducará a los sesenta días de su fecha. No obstante, este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial.

Además, se ha extendido una nota marginal de afección fiscal por plazo de cinco años y se ha practicado la cancelación de la puesta al margen de la inscripción anterior por caducidad.

La finca a que se refiere el título precedente no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del art. 10 de la Ley Hipotecaria, por lo que no se extienden a la misma las presunciones del art. 38 L.H. en cuanto a sus datos relativos a la ubicación y delimitación geográfica.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y conceden a su titular, en tanto no se declare su

inexactitud, los efectos derivados de la legitimación y la fe pública registral, con el alcance que se deriva de los artículos 17, 20, 32, 34, 38, 41 y concordantes de dicha Ley.

Se expide Nota Simple informativa de la finca objeto del precedente documento.

Fundamentos de Derecho

Una escritura de renuncia abdicativa del dominio de una finca registral no puede inscribirse directamente y por sí sola a favor de la Administración Pública, porque una cosa es que la Administración adquiera los bienes vacantes por ministerio de la Ley, y otra distinta es que los adquiera automáticamente, sin cumplir con los requisitos administrativos que la propia Ley exige, es decir, el acta de toma de posesión de los bienes, (artículo 17.3 de la LPAP), el alta en el Inventario de bienes, (artículo 17.2 de la LPAP), y, fundamentalmente, la resolución expresa que pone fin al ya citado procedimiento de investigación de la propiedad, regulado en el artículo 47 de la LPAP y al que se remite el propio artículo 17 de la LPAP.

Además, aunque el Registrador está obligado a promover la inscripción, (artículo 39 de la LPAP), en ningún caso está éste obligado a practicar la inscripción de oficio sin que así se lo requiera la Administración Pública, coonestándose así la obligación de la Administración de inscribir sus bienes con el principio de rogación, de tal forma que, cualquiera que sea el título de adquisición, es la propia Administración, y no el Registrador de oficio, quien tiene que instar la inscripción de sus bienes.

Conforme a lo dispuesto en el artículo (...)

La Almunia de Doña Godina a 1 de agosto de 2018 La registradora (firma ilegible) María del Carmen Lerma Rodrigo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. G. B., abogada, en el concepto en que interviene, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 26 de septiembre de 2018, en el que alega, resumidamente, lo siguiente:

Primero. Que si de conformidad con los artículos 4 y 6 del Código Civil es posible la renuncia sobre cualquier derecho una vez producida debe tener su reflejo en el Registro de la Propiedad salvo que la registradora considere que es contraria al interés u orden público o perjudique a terceros. Que de conformidad con el artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas los bienes renunciados pertenecen al Estado. Que siendo la renuncia un negocio unilateral y no recepticio que produce la vacancia de los bienes renunciados pertenecen al Estado como bienes patrimoniales a cuyo nombre deben inscribirse sin perjuicio de la posterior incorporación al inventario de bienes.

Segundo. Que así resulta igualmente del artículo 7 del Reglamento Hipotecario que permite la inscripción de cualquier acto relativo a los bienes inmuebles sin que sea preciso la iniciación de ningún procedimiento ni la autorización de la Administración como resulta de las Resoluciones de 10 de enero y 18 de febrero de 2003 y confirma la más reciente de 5 de mayo de 2015. En consecuencia, sin perjuicio de la existencia del procedimiento administrativo previsto en el artículo 47 de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 54 a 60 de su Reglamento, debe inscribirse la renuncia realizada ante notario sin perjuicio de que el registrador notifique a la Administración la práctica de la inscripción de renuncia.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 18 de octubre de 2018, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.1, 6.2, 7, 395, 400, 404, 544, 575, 599, 609, 1255, 1625, 1631, 1659, 1660, 1664, 1705 y 1706 del Código Civil; 1, 2, 6, 7, 8.4.º y 5.º, 18, 20, 79, 80, 82, 107 y 141 de la Ley Hipotecaria; 17, 47 y 63 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 54, 55, 56, 57, 58 y 60 del Reglamento de Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3, 4, 9.1, 10.1, 13.3, 17.1.ª 2, 22.1 y 24.2.b de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 7, 190, 192, 206.12.º, 208, 218, 237 y 433 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1965, 5 de mayo de 1989 y 8 de marzo 1991, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1921, 29 de septiembre de 1924, 28 de abril de 1927, 1 de diciembre de 1960, 23 julio de 1966, 5 de mayo de 1970, 11 de mayo de 1978, 2 de noviembre de 1992, 19 de febrero y 28 de abril de 1993, 19 de enero de 1994, 10 de enero y 18 de febrero de 2003, 20 de enero de 2005, 19 de abril de 2007, 3 de marzo de 2008, 30 de agosto de 2013, 21 de octubre de 2014, 5 de mayo de 2015 y 19 de octubre de 2018.

1. Nuevamente se vuelve a plantear una cuestión sobre la que esta Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido la oportunidad de pronunciarse en distintas ocasiones (vid. «Vistos»). En concreto, se refiere a la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la renuncia abdicativa del dominio.

La única particularidad del expediente que da lugar a la presente se refiere a que si bien en la escritura pública presentada se contiene rogación a la registradora para que tome anotación preventiva del negocio jurídico de renuncia, la registradora toma anotación por el defecto subsanable de no acreditarse la existencia del oportuno expediente administrativo de investigación de conformidad con la legislación sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas. Los interesados recurren porque entienden que debería haberse practicado directamente la inscripción a favor del Estado como consecuencia de la vacancia sobre la titularidad derivada de la renuncia abdicativa.

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

Este Centro Directivo ha entendido que un ordenamiento como el español, que permite la pérdida del dominio por renuncia (cfr. artículo 6.2 del Código Civil), no puede poner obstáculo a la cancelación del dominio en virtud de la escritura en que el titular registral manifiesta su voluntad de no tenerla como suya (cfr. artículos 79, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 19 de enero de 1994). Asimismo, en Resoluciones de 10 de enero y 18 de febrero de 2003 ha estimado que la no inclusión de la renuncia del dominio en el artículo 2.1.º de la Ley Hipotecaria no es razón suficiente para negar su acceso al Registro, «toda vez que claramente establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que el Registro de la Propiedad tiene por objeto todos los actos o contratos relativos al dominio de los inmuebles, y sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles que contiene en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, restringiéndose así el ámbito de la materia inscribible previamente definido; antes al contrario, la propia Ley Hipotecaria, a lo largo de su articulado recoge títulos inscribibles no incluidos en aquella enumeración (cfr. artículos 26 y 107-6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. artículos 20-1 y 79 de la Ley Hipotecaria)».

Consecuencia de lo anterior es que, como afirmara la Resolución de 5 de mayo de 2015 (que el propio escrito de recurso cita), desde el punto de vista de la técnica

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

3. Es este último aspecto, señalado como defecto en la resolución de la registradora, el que impide que se produzca la inscripción sin más en el Registro de la Propiedad como reclama el escrito de recurso. Así resulta indubitadamente de la legislación especial sobre patrimonio de las Administraciones Públicas:

Ciertamente, del artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas resulta que: «1. Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño. 2. La adquisición de estos bienes se producirá por ministerio de la Ley». Ahora bien y como resulta del propio precepto la adquisición se condiciona a los derechos de tercero y a que no exista poseedor en concepto de dueño. Es decir, la mera existencia de una renuncia abdicativa no implica sin más que se produzca una adquisición por parte de la Administración General del Estado. Así ocurrirá y no se producirá la adquisición de la Administración General del Estado si existen terceros con un derecho preferente (a quienes acrezca la porción renunciada, *vid.* la reciente Resolución de 19 de octubre de 2018), o si los renunciantes resultan no ser los titulares civiles del dominio («nemo dat quod non habet»).

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

El expediente, que incluye la publicación de su objeto en el «Boletín Oficial del Estado» incluirá las pruebas aportadas por quienes resulten ser interesados (la escritura pública de renuncia, por ejemplo, artículo 57.2 del reglamento de ejecución de la Ley), a fin de que por parte de la Abogacía del Estado se lleve a cabo un informe para, en su caso, culminar con «(...) resolución que ponga fin al procedimiento y se procederá a su tasación, a su inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la adopción, en su caso, de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión» (artículo 47 de la Ley).

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

4. Procede en definitiva la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación de la registradora que ha obrado correctamente al no tomar razón de una anotación preventiva no prevista en el ordenamiento y suspender la inscripción a favor de la Administración General del Estado hasta que resulte que esta, tras la tramitación y resolución del expediente de investigación previsto legalmente, considere que efectivamente y como consecuencia de la renuncia abdicativa se ha producido la adquisición por ministerio de la Ley del inmueble renunciado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 26 de diciembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.