

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16478 *Resolución de 19 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Eivissa n.º 3, por la que rechaza la inscripción de una escritura pública de renuncia al derecho de aprovechamiento por turno.*

En el recurso interpuesto por doña L. R. E. contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, por la que rechaza la inscripción de una escritura pública de renuncia al derecho de aprovechamiento por turno.

Hechos

I

Por el Notario de Barcelona, don José Vicente Torres Montero, se autorizó el día 4 de mayo de 2005 escritura pública en la que comparecieron doña L. R. E. y doña Y. G. P. quienes, actuando en su propio nombre, manifestaban ser dueñas por mitad y pro indiviso de una participación de una cuarenta y cinco avas partes de un apartamento debidamente identificado que formaba parte de un edificio constituido en régimen de multipropiedad habiéndose adaptado a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, e inscrito en el Registro de la Propiedad de Eivissa. A continuación, las dos otorgantes renunciaron abdicativamente de modo unilateral, irrevocable y gratuito, al derecho de aprovechamiento del que eran titulares y requirieron al notario autorizante para que notificase al administrador.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa la calificación de este título, autorizado el día 04/05/2005 por José Vicente Torres Montero, notario con residencia en Barcelona, n.º 849/2005 de protocolo, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo, conforme a los siguientes

Hechos

Primero.

El documento objeto de calificación fue presentado el día 28/05/2018, bajo el asiento número 682 del tomo 83 del Diario.

Segundo.

En dicho documento, doña Y. G. P. y doña L. R. E., titulares de una participación indivisa de 1/45 del apartamento (...) finca 21.961 de Santa Eulalia, renuncian abdicativamente, de modo unilateral, irrevocable y gratuito, al derecho de aprovechamiento por turno del que son titulares.

Fundamentos jurídicos que se consideran de aplicación:

Primero.

Los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determinan el objeto del Registro de la Propiedad y el ámbito de la calificación de los documentos presentados.

Segundo.

La Ley 42/1998 de 15 de Diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, derogada el vigente Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio.

Ha resuelto:

Primero.

Suspender la práctica de la inscripción solicitada por los siguientes defectos de carácter insubsanable:

1. Haber asumido contractualmente las renunciantes, al adquirir sus derechos, determinadas obligaciones que deberán cumplirse al tener los pactos contractuales fuerza de Ley para las partes, afectando dicha renuncia a derechos ajenos al estar su objeto integrado en un régimen de Propiedad Horizontal, y haberse constituido el apartamento en régimen de multipropiedad, adaptada a la Ley de 15/12/1998 de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, de acuerdo con lo dispuesto en su disposición transitoria segunda.

2. Por no acreditarse la notificación de la renuncia abdicativa a todos y cada uno de los demás copropietarios del apartamento afectado, y no acreditarse el consentimiento de los mismos al acrecimiento a su favor que en primer término conllevaría la renuncia abdicativa. En efecto, la renuncia debe ponerse en conocimiento de todos los demás propietarios y trasladada al Secretario de la Comunidad para que puedan impugnarla, por lo que falta acreditar estas notificaciones. Solo si después de la notificación ninguno de los comuneros se opone, se inscribiría el derecho renunciado a nombre de todos ellos proindiviso.

Segundo.

Dar traslado de esta nota de calificación al autorizante por cualquiera de los medios indicados en el artículo 59.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de Noviembre de 1.992, incluido el correo electrónico corporativo.

Tercero.

Prorrogar el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la presente.

Esta nota de calificación puede (...)

Eivissa, catorce de junio del año dos mil dieciocho.–El Registrador.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. R. E. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 16 de julio de 2018 en el que alegó, resumidamente, lo siguiente:

Primero.

Que el contenido de la escritura fue notificado tanto al administrador como al presidente de la comunidad, por lo que la comunicación a los propietarios debía pasar por los representantes que son quienes deben notificar al resto de copropietarios. Dejar en manos de un copropietario la notificación a todos los demás supone privarle de su derecho de renuncia a la propiedad, siendo prácticamente imposible que la notificación llegue a los restantes, siendo 45 los copropietarios cuyos datos los tiene el administrador y, en su caso, el presidente, y Que los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad otorgan a los citados cargos las facultades previstas en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (artículo 13 de la ley); además se recoge en el artículo 35 de los estatutos que el administrador representa a la multipropiedad.

Segundo.

Que en cuanto al fondo no se puede privar a los propietarios de su derecho de renuncia que está recogido en la Ley y tiene un amplio respaldo doctrinal y jurisprudencial (con cita de doctrina); Que la renuncia es inscribible porque es un acto de extinción del dominio (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), sin que sea obstáculo el artículo 9, pues cuando el título es de extinción no es preciso hacer constar la identidad de la persona a cuyo favor haya de hacerse la inscripción; Que como consecuencia de la renuncia el inmueble ha sido adquirido por el Estado. Cuando la renuncia es a un turno vacacional de un inmueble en multipropiedad, no se produce acrecimiento, pues el titular no es dueño de una parte alícuota, sino de una cosa que es el propio turno, lo que explica la ausencia de acción de división, retracto de comuneros y renuncia liberatoria; Que, legalmente, el artículo 6 del Código Civil recoge el principio de renunciabilidad y el 395 el supuesto en caso de comunidad. Otros supuestos de renuncia de derechos son los artículos 544 y 575 del Código Civil para las servidumbres, pero es el 395 el que es claramente aplicable al ser la multipropiedad o derecho de aprovechamiento por turnos una especialidad de la comunidad de bienes. La configuración legal como derecho real que hace la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, lleva a la misma conclusión. Que la propia escritura cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2003, que acepta la inscripción de la renuncia unilateral, Resolución que cita jurisprudencia del Tribunal Supremo, así como el artículo 21 de la Ley de Patrimonio del Estado. Que también hay que citar la reciente resolución de 21 de abril de 2015 de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, y Que, desde que se practicó la notificación, no se ha recibido oposición alguna y que las únicas perjudicadas son las otorgantes, quienes han perdido el precio de compra sin que dispongan de otra opción para dejar de ser propietarias.

IV

El Registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 30 de julio de 2018, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba, que notificado el notario autorizante del título calificado del recurso interpuesto, 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 y 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; 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 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 7, 190, 192, 206.12, 208, 218, 237 y 433 del Reglamento Hipotecario; 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, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 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 y 5 de mayo de 2015.

1. Las dos cotitulares de una cuota de una cuarenta y cinco avas partes de un apartamento que da derecho a su uso exclusivo y excluyente durante determinada semana del año así como al de los elementos comunes del total edificio en que se ubica, renuncian en escritura pública abdicativamente de forma unilateral, irrevocable y gratuita a su derecho. En el mismo instrumento público, requieren al notario para que notifique mediante remisión de copia simple al administrador de la sociedad, lo que se lleva a cabo por medio de diligencia.

El Registrador rechaza la inscripción de la renuncia porque estando el derecho renunciado integrado en un régimen de propiedad horizontal y en régimen de multipropiedad adaptado a la Ley 42/1998, afectando la renuncia a derechos ajenos, se exige acreditar la notificación a cada uno de los copropietarios del apartamento afectado así como su consentimiento al acrecimiento que de la misma resultaría. La interesada recurre en los términos que resultan de los hechos.

2. Esta Dirección General tiene declarado que la renuncia abdicativa de los bienes inmuebles constituye título material inscribible en el Registro de la Propiedad (Resoluciones 10 de enero y 18 de febrero de 2003), como manifestación del principio de libertad civil que en sede de dominio proclama el artículo 348 del Código Civil.

No obstante, la Resolución de 30 de agosto de 2013 distingue que si la renuncia se refiere a un elemento independiente integrado en un régimen de propiedad horizontal: «recae sobre un derecho complejo (propiedad separada y elementos comunes) que está incardinado en una relación comunitaria más amplia (en la que están implicados otros propietarios en cuanto los derechos de todos vierten sobre un mismo objeto, el edificio constituido en propiedad horizontal, por lo demás indivisible); relación que hace interdependiente en muchos aspectos, como en el caso de responsabilidad por los gastos generales, la suerte de todos de modo que la baja de uno (sin incorporación de otro, que se haga cargo de su cuota, temporal o indefinidamente) no puede dejar de afectar personalmente a los demás».

A lo anterior, añade la misma Resolución: «(...) la renuncia de un propietario afecta directamente a los otros, con independencia de que sea indefinido o temporal el incremento de la razón o proporción que a cada uno corresponde en la base de reparto (artículo 3.4 de la Ley de Propiedad Horizontal) no solo de los gastos generales sino también de la aportación al fondo de reserva (artículos 9 y adicional de la Ley de Propiedad Horizontal). Las deudas de la comunidad, porque carece de personalidad jurídica, en efecto, son deudas de los propietarios (22.1, y 2 de la Ley de Propiedad Horizontal)».

De lo que concluye: «(...) los demás propietarios (en las relaciones internas) no son terceros jurídicamente extraños sino terceros jurídicamente interesados, con una posición más cercana a la de partes que a terceros en la medida que la renuncia en cuestión, en cuanto libera unilateralmente a uno de la relación jurídica plurilateral que ligaba a todos, tiene repercusiones jurídicas automáticas para los demás. Lo que, como vamos a ver, impone la necesidad, sino para la validez o eficacia substantiva de la renuncia, desde luego para su inscripción, del consentimiento de todos».

3. La Resolución de 21 de octubre de 2014 (en un supuesto esencialmente igual al que provoca la presente), afirma 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 (...)» Y más adelante añade: «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»).

Para concluir afirmando: «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)».

4. De las consideraciones anteriores resulta con claridad que el recurso no puede prosperar. Acreditada la renuncia abdicativa llevada a cabo por las cotitulares de una de las cuotas de uso de un apartamento sujeto a la Ley 42/1998, sujeto a su vez a la Ley aplicable a los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, esta Dirección General no discute ni el carácter renunciante de la cuota ni la consecuente posibilidad de acceso de la renuncia al folio de la finca. Cuestión distinta es el conjunto de requisitos que para la práctica de dicha inscripción resultan del ordenamiento jurídico y que han quedado expuesto en los párrafos anteriores.

No cabe, en primer lugar, afirmar que basta con la notificación practicada al presidente y al administrador de la comunidad. Ciertamente no cabe discutir las facultades que a los mismos atribuyen las citadas leyes especiales, pero de ahí no cabe deducir que de tales notificaciones (teniendo en cuenta que al tiempo de la calificación sólo resulta la practicada al administrador), se deriven efectos en el patrimonio del resto de cotitulares del apartamento sujeto a la Ley 42/1998, como tampoco cabe deducir que notificado el administrador, las consecuencias que en tales patrimonios ajenos puedan producirse hayan de ser imputadas al mismo.

Un efecto jurídico como es el acrecimiento derivado de la renuncia abdicativa de un cotitular (Resolución de 21 de octubre de 2014), no puede producirse en el patrimonio del destinatario por la mera realización de una notificación a un tercero por mucho que al mismo correspondan facultades de gestión y representación de la comunidad. No son los intereses de la comunidad los que están en juego sino los propios de cada uno de los comuneros que, como consecuencia de la renuncia abdicativa, pueden ver su patrimonio incrementado tanto en el cuanto a su activo como al conjunto de obligaciones que del mismo se derivan.

La cuota en comunidad objeto de la renuncia no se convierte en patrimonio del Estado. No lo es porque, a diferencia del supuesto en el supuesto de la Resolución de 5 de mayo de 2015, citada por la recurrente, no estamos ante la renuncia abdicativa de un inmueble que queda así sin dueño, sino ante la renuncia abdicativa de una cuota de inmueble cuyo destino natural es el acrecimiento al resto de los comuneros a quienes no se puede imponer un acto ajeno sin que, como mínimo, hayan tenido la oportunidad de oponerse (vid. Resolución de 21 de octubre de 2014).

Consecuencia de lo anterior es que no cabe la inscripción de la renuncia sin que, simultáneamente, se practique la de aquellos a quienes el dominio acrece, lo que no puede llevarse a cabo sin que resulte el conjunto de requisitos exigidos por el ordenamiento habida cuenta de que en ningún caso la inscripción de la renuncia abdicativa implica la reactivación de la inscripción de dominio anterior a la del renunciante (Resoluciones de 30 de agosto de 2013 y 5 de mayo de 2015).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 19 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.