

## **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<sup>1</sup>**

### **Comentario a la Resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado**

*Alicia Agüero Ortiz*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 12 de febrero de 2014*

#### **1. Los hechos**

En noviembre de 2012 una empresa decidió “abandonar” uno de sus locales debido a los elevados gastos de comunidad, mantenimiento y tributarios, y la imposibilidad de enajenar dicho inmueble en el mercado inmobiliario. Dicha renuncia del dominio se efectuó mediante escritura pública autorizada por el Notario correspondiente. Sin embargo, el Registrado de la Propiedad denegó la inscripción de dicha renuncia de titularidad del bien inmueble. Ante esta denegación, la empresa interpuso recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### **2. Los motivos de la denegación de la inscripción por el Registrador**

El Registrador toma como argumento de partida que la inscripción del bien inmueble no puede quedar desierta, por lo que esta renuncia supondría: (i) el mantenimiento de la titularidad del bien inmueble sin titularidad alguna (lo cual no es posible); o la reactivación de la titularidad anterior, lo que tampoco es viable puesto que no consta el consentimiento del anterior propietario.

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación “Impacto regional de la reciente regulación sobre Derecho de Consumo: el régimen del arbitraje y mediación de consumo, el TR de la LGDCU y la Directiva 29/2005, de prácticas comerciales abusivas”, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Dada la imposibilidad de las anteriores alternativas, declara el Registrador que lo procedente es la notificación de la renuncia a la finca a la Dirección General del Patrimonio del Estado para que inicie el procedimiento administrativo correspondiente para adquirir la titularidad de la finca, gestión ya realizada por la empresa abdicante. En este sentido, el art. 17 de la Ley 33/3003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece 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 incorporación de los mismos al patrimonio de aquélla a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley”.*

Entiende el citado precepto en el sentido de que la adquisición de los bienes inmuebles que carecieren de dueño por la AGE se produce automáticamente – por ministerio de la ley-, salvo que se deriven obligaciones para ésta, en cuyo caso la adquisición sólo se producirá tras la resolución expresa del pertinente procedimiento. Por ello, entiende que la AGE no puede ser aún propietaria del inmueble pues no se produjo aquella resolución expresa, comportando su adquisición obligaciones para la AGE, en particular los gastos comunes propios del régimen de Propiedad Horizontal.

Más aún, recalca que el art. 6 CC impide que se produzca la renuncia cuando contrarién el interés o el orden público, o perjudique a terceros. Pues bien, entiende que en este caso se produciría un perjuicio a terceros debido a que, al no adquirir la AGE la titularidad hasta la resolución expresa, durante el período que transcurriera hasta dicha resolución, sería la comunidad de propietarios la que tendría que asumir los gastos comunes que la empresa trata de eludir. Así pues, niega la inscripción hasta que la AGE resuelva expresamente adquiriendo la titularidad del bien inmueble “abandonado”.

### **3. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado**

La DGRN estructura su resolución en contestación a los dos impedimentos que aprecia el Registrador, a saber:

***a) Eficacia de la renuncia si perjudica a terceros***

Respecto a ello, el DGRN considera que efectivamente se produciría un perjuicio, pero que en realidad los demás propietarios no ostentan la condición de terceros, sino de parte interesada. Esto es así porque todos los titulares de viviendas del edificio ostentan una conjunción de derechos sobre éste, de forma que cada “propiedad separada lleva inherente como anejo inseparable un derecho de participación en una copropiedad especial (comunidad accesoría) sobre los elementos comunes”. Esto es, todos los copropietarios son los titulares de los derechos y obligaciones sobre el edificio unitario, y lo son por el mero hecho de ser titulares de las viviendas separadas insertas en el edificio.

Por esta razón, defiende la DGRN que debe aplicarse analógicamente el régimen de la baja del socio por propia voluntad en relación a la sociedad civil. Así, en virtud del art. 1705 la renuncia debe ser comunicada al resto de propietarios para que puedan impugnarla judicialmente si estiman que es ineficaz por concurrir mala fe; y habrá mala fe cuando el socio trate de apropiarse el provecho (art. 1706 CC) y cuando trate de desplazar el gasto que debería ser común. Este carácter recepticio implica que, a partir de la recepción de la renuncia, no podrán los destinatarios reclamar los vencimientos sucesivos de las obligaciones que pesan sobre ella.

***b) Posibilidad de inscribir la renuncia sin inscripción simultánea de una nueva titularidad***

Afirma la DGRN que la renuncia de uno de los dueños comporta que el dominio del inmueble pase a los demás dueños y les acrezca (art. 395 CC), en proporción a sus cuotas en el edificio en comunidad pues “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”. Sin embargo esto no puede ser así de forma automática, para inscribir la renuncia en el Registro de la Propiedad debe constar el consentimiento de los demás (aplicación analógica del art. 239.2 RM, por la que se exige escritura pública otorgada por todos los socios para inscribir la disolución de la

sociedad). Y, en caso de no conseguir el consentimiento del resto de dueños, el propietario que desee renunciar deberá acudir a los Jueces y Tribunales para que sean éstos los que, en su caso, declaren la renuncia legítima.

En suma, la DGRN confirma el primer impedimento debiendo concurrir la notificación de la renuncia al resto de dueños y su consentimiento; pero revoca lo relativo al segundo impedimento por entender que la titularidad no queda vacante al acrecer al resto de propietarios.

#### 4. Comentario crítico a la resolución y conclusiones

Es incontrovertido que el derecho a la renuncia o abandono (*derelictio*) es uno de los poderes dispositivos implícitos en el concepto de dominio, y por tanto, una manifestación de la libertad del propietario.

Aceptado esto, pasamos a analizarlos argumentos de la DGRN:

- ***Los copropietarios en régimen de propiedad horizontal son socios entre sí.***

En ningún caso puede asimilarse el régimen de propiedad horizontal al de las sociedades, pues los condueños no han suscrito ningún contrato de sociedad ni persiguen una misma finalidad. Así define el art. 1665 CC la sociedad civil: “*La sociedad es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias.*” En el régimen de propiedad horizontal no sucede esto, ningún condueño tiene a finalidad de asociarse con el resto en pos de una finalidad común, sino que el régimen viene ya impuesto previa la adquisición una finca en régimen de propiedad horizontal.

Aun en el supuesto de sociedad, tampoco podría afirmarse que el abandono de la propiedad se efectúe de mala fe por transmitir a los socios gastos propios en relación a las cuotas comunitarias futuras, pues dichos gastos son obligaciones *propter rem*, vinculados inseparablemente a la propiedad de la finca, por lo que no puede concluirse que se trate de trasladar estos a otros socios, muy al contrario, se trata de una consecuencia inevitable de la transmisión. De ser así, tampoco podría en ningún caso donarse el inmueble a un insolvente, y sin embargo al inscribir las transmisiones de la propiedad no se evalúa la solvencia del adquirente. Es claro que, si aceptásemos la analogía entre el régimen de propiedad horizontal y el societario, y que la transmisión de las obligaciones *propter rem* constituyen un acto de mala fe,

nunca podría el dueño de un inmueble en régimen de propiedad horizontal ejercer su derecho a la renuncia, insistimos, derecho implícito en el concepto de dominio.

- ***Aplicación del art. 395 CC para justificar el acrecimiento del resto de propietarios en la propiedad del inmueble abandonado.***

Defiende, asimismo, la resolución de la DGRN que al quedar vacante el inmueble abandonado, éste acrece al resto de propietarios como si de una comunidad de bienes se tratase<sup>2</sup>. Sin embargo, 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 de la Ley 33/3003, de 3 de noviembre). La adquisición por la AGE de estos bienes se produce automáticamente, por ministerio de la ley, “[n]o obstante, de esta atribución no se derivarán obligaciones tributarias o responsabilidades para la Administración General del Estado (...) en tanto no se produzca la efectiva incorporación de los mismos al patrimonio de aquélla a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley”. Es decir, producido el abandono, el titular automático es la AGE –y así se debería inscribir-, si bien ésta no asumirá las obligaciones que de dicha propiedad se derive (tributos, cuotas comunitarias, etc.) hasta que no se produzca la resolución expresa al procedimiento pertinente.

Además, el art. 395 CC presupone que hay unicidad de cosa material y pluralidad de cuotas sobre la misma. Pero en el régimen de la propiedad horizontal los propietarios no están en comunidad sobre sus elementos privativos, y respecto de los comunes, el carácter necesario propter rem de la titularidad de los mismos hace imposible el supuesto mismo de que se puede producir un abandono liberatorio de una cuota sobre la piscina, por ejemplo, sin que se abandonara la propiedad principal, de la cual la cuota es un accesorio.

En este estado de cosas, la cuestión es ¿quién debe abonar los gastos producidos desde el abandono hasta la resolución expresa de la AGE? La solución no es fácil, entendemos que debería asumirla el propietario renunciante, aunque si es

---

<sup>2</sup> Nótese que los copropietarios no son comuneros en general, es decir, son comuneros respecto a los bienes comunes (ascensor, piscina, rellanos, electricidad del edificio, etc.), pero no en relación a la propiedad separada (fincas).

insolvente es obvio que, al menos los gastos comunitarios, serán abonados por el resto de propietarios –como ocurriría en caso de propietario insolvente que no abone las cuotas comunitarias-.

La cuestión no es baladí, en el contexto económico en el que nos hallamos la solución que se adopte puede tener gran trascendencia desde el punto de vista de la política socio-económica. En efecto, este recurso al abono no tendrá gran repercusión en bienes inmuebles hipotecados pues la deuda pervive, pero puede convertirse en un acto recurrente para propietarios de locales o segundas viviendas que generen cuantiosos gastos y que no puedan ser enajenados en un mercado inmobiliario paralizado.