

Problemas de la inscripción de la renuncia abdicativa del dominio en el Registro de la Propiedad

Problems of the registration of the abdicative holder of the domain in the Registry of the Property

por

PEDRO ROBLES LATORRE
Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad San Pablo CEU

RESUMEN: La renuncia es una facultad que tiene cualquier titular de un derecho. Cuando esta se ejercita sobre un bien inmueble se produce el abandono y el bien pasa a ser propiedad del Estado. La confusa normativa administrativa provoca problemas desde el punto de vista civil y complica la situación registral de los bienes que han sido abandonados poniendo a los registradores de la propiedad ante situaciones de difícil solución.

ABSTRACT: *The holder of any right has the legal power to waiver or relinquish it. When this right is exercised regarding real estate assets, abandonment occurs, and the immovable property becomes State-owned. The confusing administrative regulation is problematic from a civil law perspective, and further complicates the registry situation of abandoned property, giving rise to challenging situations for property registrars to solve.*

PALABRAS CLAVE: Abandono de propiedad. Registro de la renuncia. Bienes vacantes. Daños a terceros.

KEY WORDS: *Abandonment of property. Registration of the waiver. Unoccupied assets. Damages to third party.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LA REGULACIÓN DE LOS BIENES VACANTES EN ESPAÑA.—III. PROBLEMAS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA RENUNCIA ABDICATIVA DEL DOMINIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 1. ¿ES POSIBLE EL ACCESO DE LA RENUNCIA ABDICATIVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD? 2. ¿CIERRA LA INSCRIPCIÓN DE RENUNCIA LA FINCA REGISTRAL? 3. ¿QUÉ TIPO DE ASIENTO ES EL INDICADO PARA HACER CONSTAR DICHA CIRCUNSTANCIA? 4. CONTENIDO DE LA INSCRIPCIÓN. 5. EL PROBLEMA DE LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO 6. EL ESTADO NO SERÁ TERCERO DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA. 7. ¿DEBE EL NOTARIO NOTIFICAR A LA ABOGACÍA DEL ESTADO LA SITUACIÓN DE VACANCIA DEL BIEN INMUEBLE?

I. INTRODUCCIÓN

La renuncia a la propiedad de bienes inmuebles, además de un tema clásico por afectar a una institución básica del derecho como la propiedad, es un tema de máxima actualidad pues ha sido una de las consecuencias más reseñables de la crisis económica que en los últimos años hemos sufrido.

El número de noticias sobre pueblos abandonados, ciudades con barrios fantasmas, promociones inmobiliarias inacabadas se han multiplicado en todos los periódicos en los años precedentes. La depreciación de los bienes inmuebles y el aumento de obligaciones de carácter fiscal o el pago de comunidades de propietarios han provocado que algunos titulares se hayan planteado el abandono como mecanismo para poner fin a una situación en la que el bien inmueble le provoca más gastos que beneficios.

Esta situación desemboca en la necesidad de repensar la función que puede jugar la figura del abandono de propiedad no solo en el sistema del Derecho civil sino también sus repercusiones en el ámbito registral.

Unido a esta situación nos encontramos con que el régimen de los bienes inmuebles vacantes tiene una dimensión de interés público y como muestra de ello la regulación que sobre los mismos hay en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Por ello el Cuerpo de Abogados del Estado juega un papel importante a la hora de la resolución de los problemas, de la tramitación de expedientes, de la inscripción registral o de la posible impugnación judicial que puede plantear la renuncia a la propiedad de un bien inmueble.

El presente trabajo parte de una descripción de la normativa sobre los bienes vacantes para posteriormente analizar, de una manera más práctica, qué soluciones ha dado la Dirección General de los Registros y el Notariado en los casos en los que se ha visto obligada a pronunciarse sobre la inscripción de la renuncia a la propiedad sobre bienes inmuebles. Una vez descrita la situación y planteados los problemas, se realiza un estudio de las posibles soluciones y de las consecuencias a las que conducen cada una de las opciones.

II. LA REGULACIÓN DE LOS BIENES VACANTES EN ESPAÑA

Cuando se produce un abandono de una finca y el titular del derecho de propiedad deja de serlo, el bien pasa a una situación de vacancia. Los problemas que puede generar la ejecución del abandono, sus requisitos, así como su prueba frente a terceros son cuestiones ya estudiadas¹. En cualquier caso, el resultado del abandono es el cambio de situación jurídica de la finca, que pasa de ser propiedad de una persona a ser un bien vacante.

Al ser un bien inmueble, es dudoso que el bien pase a la situación de vacancia. La Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 17², establece que los inmuebles vacantes pertenecen a la Administración General del Estado, sin necesidad de ningún tipo de declaración, es decir, *ope legis*, si bien no se harán cargo de las cargas que genera la propiedad hasta que no se haya producido una *incorporación efectiva* al patrimonio, lo que tendrá lugar después de la tramitación y resolución del expediente informativo que regula el artículo 47.d) del mismo cuerpo legal y dejando siempre a salvo los posibles derechos de terceros que pudieran verse afectados.

Con la redacción del artículo se plantea un problema que afecta al ámbito civil y también al registral. Por un lado se dice que la adquisición de la propiedad es automática, por lo que desde el momento en el que la renuncia del antiguo propietario es eficaz³, la Administración General del Estado se convierte en propietaria del bien, evitando que este se encuentre en situación de vacancia. Sin embargo, se trata de una propiedad que podríamos calificar de peculiar, pues no asume las cargas inherentes a la misma, ni tributariamente ni respecto de otras responsabilidades en tanto en cuanto no se haya resuelto el expediente del artículo 47.d).

De ahí que se deba plantear la situación jurídica del bien durante el periodo que transcurre desde la renuncia a la resolución del expediente, pues, según parece desprenderse de la letra de la ley, la Administración General del Estado será propietaria solo respecto de algunas situaciones, pero no respecto de otras, como por ejemplo el pago de impuestos (IBI) o el pago de comunidades de propietarios⁴. La duda surge para los acreedores que lo son como consecuencia de las propias cargas de la propiedad⁵. Para ellos, según la Ley, la Administra-

ción del Estado no es responsable pero, por otro lado, civilmente el bien ya no pertenece a quien lo abandonó, y por tanto, en principio, tampoco se le puede señalar como responsable. ¿Significa ello que para estos acreedores el bien sí está en situación de vacancia?

El artículo 17 provoca una fuente de situaciones que nos dejan perplejos. Por un lado, declara una adquisición de dominio *ope legis* para inmediatamente desligarse de un conjunto de obligaciones ligadas al dominio en tanto en cuanto no se formalice y se resuelva el expediente informativo. Por otro lado, si la adquisición del dominio es automática, el artículo 24 del Reglamento Hipotecario dispone que «Siempre que el Estado o las Corporaciones civiles adquieran algún inmueble o derecho real, los Delegados de Hacienda, Autoridades o Directores Generales de los ramos bajo cuya dependencia hayan de administrarse, cuidarán de que se recojan los títulos de propiedad, si los hubiere, y de que en todo caso se verifique la inscripción». Así mismo, el artículo 36 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas indica ese deber de inscripción. Por tanto, desde que el Estado es propietario existe una obligación legal de que inscriba el bien de su propiedad. Ello no convierte la inscripción del dominio del Estado en un hecho constitutivo. El Estado adquiere por vía legal y desde entonces tiene la obligación de inscribir. Pero interpretando conjuntamente los artículos 17, 36 y 47 de la Ley 33/2003, podría deducirse que si la inscripción solo es posible tras el expediente informativo y que si desde que se es propietario es preceptiva la inscripción, por lógica, solo se será propietario una vez tramitado el expediente informativo, y por ello solo se asumen todas las obligaciones propias del propietario una vez tramitado el expediente. Lo que llevaría, de nuevo, a preguntarse por la titularidad del bien desde la eficacia de la renuncia hasta la asunción por parte del Estado del dominio del bien.

Desde el punto de vista registral, la posición del registrador tampoco es sencilla. La renuncia de la propiedad coloca al bien renunciado en una nueva situación jurídico real y por tanto, si se trata de un bien inmueble, dicha situación jurídico-real debe ser publicitada por el Registro. Si como se ha mantenido, la renuncia es un acto unilateral, bastaría con la declaración del propio renunciante para declarar la eficacia de la misma⁶. Pero el Registrador no podrá inscribir actos que sean perjudiciales para otros titulares inscritos. Algunas de las resoluciones que veremos posteriormente se basan en este argumento para negar la inscripción de la renuncia. Sin embargo, no es fácil afirmar, sin más, que la renuncia de la propiedad produce perjuicios, sobre todo en el caso de renunciaciones en una comunidad de propietarios. Y ello por dos razones. La primera porque pueden existir otros actos que pudieran igualmente ser perjudiciales para los terceros y que sin duda, en ningún caso pasaría un examen sobre su perjuicio. Imaginemos, por ejemplo una donación del bien a una persona insolvente, lo que provocaría un perjuicio a sus compañeros de comunidad. Pero además, si se mantiene que la renuncia de bien inmueble provoca la ad-

quisición de la propiedad por parte de la Administración del Estado, no puede existir perjuicio, pues *ope legis* aparece un nuevo propietario. Si se inscribe un abandono de una finca y ello supone que, según la ley, la Administración General del Estado se convierte en propietaria, el registrador tendría que, por imperativo legal, inscribir la finca a su favor. Sin embargo no parece que, aunque la adquisición de la finca por esta vía tenga carácter originario y se produzca *ope legis*, el registrador pueda inscribir la finca, a pesar de inscribir la renuncia, sin que la Administración General del Estado al menos, le haya solicitado la inscripción, lo que hará tras la tramitación del oportuno expediente administrativo. Lo que de nuevo nos lleva a preguntarnos por la situación sobre la titularidad del bien durante la tramitación del expediente administrativo y su posible estado de vacancia.

Por otro lado, la finalidad del expediente administrativo establecido en el artículo 47⁷ es de investigación para evitar la declaración de propiedad de bienes que sean titularidad de un tercero. Sin embargo, en el caso estudiado, que es cuando la renuncia al bien inmueble se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, el expediente administrativo no tiene mucho sentido. Pues es el propio Registro el que publica que se ha producido una renuncia por parte de la persona que aparecía como anterior propietaria⁸, por lo que la prueba de la vacancia resulta del propio Registro⁹. Quizá, por esa razón, pudiera inscribirse el bien a nombre de la Administración General del Estado, pero suspendiendo la eficacia de la misma a la finalización del expediente.

El problema de la suspensión de eficacia de la inscripción a favor de la Administración General es que haría cobrar vigencia a la inscripción anterior que es la de renuncia, por lo que de nuevo llegaríamos a la conclusión de que nos encontramos ante un bien vacante, lo que por otro lado, parece que quiere impedir la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por tanto el registrador se encuentra ante tres posibilidades. La primera, la de suspender la eficacia de la inscripción de la renuncia en tanto en cuanto no se haya aprobado por el Estado el expediente de investigación. Esta solución va contra los requisitos de la renuncia, que es un acto unilateral cuya eficacia, por tanto, no depende de la voluntad de terceros. La segunda posibilidad es proceder automáticamente, una vez inscrita la renuncia a la inscripción de la propiedad a favor del Estado¹⁰, con el argumento de que la adquisición de la propiedad en este supuesto se produce *ope legis* y de forma inmediata. Esta solución va contra la letra de la Ley, pues según ella parece preceptiva la realización del expediente informador y además parece desde un punto de vista procedimental más correcto que exista algún acto administrativo que formalice la inscripción a favor del Estado. La última posibilidad es que, de forma transitoria, entre la inscripción de la renuncia y la realización del expediente informativo y la inscripción a favor del Estado se concluya que la situación del bien es la de vacancia, y así se haga constar en el Registro. Esta tercera posibilidad, además

de ir contra la letra de la ley, plantea grandes problemas registrales, además de ser contraria a la propia naturaleza de la función registral.

Por tanto, y a modo de conclusión, la inscripción en el Registro de la Propiedad de una renuncia abdicativa de dominio plantea serios problemas desde el punto de vista registral.

III. PROBLEMAS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA RENUNCIA ABDICATIVA DEL DOMINIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El cometido del Registro de la Propiedad es dar publicidad a todos los hechos con trascendencia real que afecten a las fincas en él inscritas. Por ello, en el artículo 2, la LH establece títulos, contratos y resoluciones que se deben inscribir en el Registro. Artículo que debe ser completado con el 7 del RH y con la abundantísima jurisprudencia registral que se ha dictado sobre el denominado problema del *numerus clausus*, *numerus apertus* de nuestro sistema registral.

Una de las funciones principales del Registro es la determinación del titular de una finca. La primera inscripción de la finca debe ser de domino (art. 7 LH) y aunque dicha inscripción no supone una certeza absoluta sobre la realidad del dominio, si concede una publicidad en la que pueden confiar los terceros (art. 34 LH) y una presunción de veracidad que deberá ser desacreditada por quien sea interesado (art. 38 LH). Por tanto, el Registro de la Propiedad, como mínimo, debe informar sobre la titularidad de cada una de las fincas inscritas y todo el sistema registral gira sobre la premisa del conocimiento de la titularidad del bien, coincida o no con la realidad extrarregistral.

A lo largo de la vida registral de la finca podrán inscribirse multitud de diferentes derechos (transmisiones, derechos reales limitados, condiciones, embargos, etc) pero este trabajo se va a centrar en solo un tipo de asiento, que es el de la renuncia abdicativa de la propiedad. No es una situación frecuente, pero plantea no pocas dudas.

1. ¿ES POSIBLE EL ACCESO DE LA RENUNCIA ABDICATIVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

La primera duda que se suscita es la simple posibilidad de que la renuncia de la propiedad, cuando tiene carácter abdicativo, pueda ser inscrita.

La renuncia abdicativa al derecho de propiedad de un inmueble no supone que dicho bien se convierta en *res nullius*, al menos de forma permanente. El artículo 17 de la LPAP regula la situación de los inmuebles vacantes, atribuyendo su propiedad al Estado *ope legis*. Sin embargo, aunque la renuncia abdicativa implique de hecho un cambio de titularidad del bien inmueble, no se convierte

en renuncia traslativa del dominio, pues la adquisición que hace la Administración pública no es una adquisición derivativa, sino originaria y la causa de dicha atribución no es la voluntad del transmitente sino la letra imperativa de la Ley¹¹. Por tanto, parece que no es incorrecto hablar, al menos teóricamente, de renuncia abdicativa del derecho de propiedad de bienes inmuebles. Cuestión diferente es que teniendo en cuenta los requisitos que para la renuncia de derechos establece el artículo 6.2 del Código Civil y que la mera titularidad de la propiedad implique una función social que en el caso de los inmuebles conlleva un conjunto de obligaciones *propter rem*, la ejecución de la renuncia al derecho de propiedad no sea tan sencilla como la realización de una declaración de voluntad y el abandono de los bienes¹².

Una vez aclarado que es posible renunciar a la propiedad de los bienes inmuebles se debe plantear si dicha renuncia es inscribible en el Registro de la Propiedad¹³. Como se ha dicho, es el artículo 2 LH en relación con el artículo 7 RH los que determinan qué hechos con trascendencia real tienen acceso al Registro de la Propiedad. La jurisprudencia registral que interpreta dichos artículos es partidaria de un sistema de *numerus apertus* en cuanto a la posibilidad de inscripción de derechos con trascendencia real no tipificados en los artículos precitados¹⁴.

En cuatro ocasiones, en los últimos años, se ha pronunciado la DGRN sobre el acceso a la publicidad registral de la renuncia a la propiedad de bienes inmuebles¹⁵.

Realmente, dos de los cuatro casos son el mismo y tanto la resolución de 10 de enero de 2003 (ref. 2186) como la de 18 de febrero de 2003 (ref. 2275), con idénticos argumentos resuelven en contra de la calificación denegatoria del registrador. En este caso la renuncia era sobre fincas individuales que no pertenecían a ningún tipo de propiedad horizontal.

El registrador argumentaba que el acto no era inscribible porque dicha renuncia *no aparece recogida en el número 1 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria como título inscribible, a diferencia de lo establecido en el número 2 del mismo articulado para los derechos reales limitados de dominio*. Además, según su criterio, la inscripción de la renuncia podría ir contra el orden público económico y la inscripción de la renuncia implicaría una desinscripción del bien¹⁶.

Frente a dicha calificación se adujo que el derecho de propiedad, como cualquier otro derecho es renunciable¹⁷, y que el sistema de inscripción que establecen los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento es un sistema de números *apertus*, como reiteradamente ha declarado la Dirección General de Registros y Notariado¹⁸.

La DGRN, ratificando la decisión del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, decidió que la renuncia abdicativa de dominio es inscribible en el Registro de la Propiedad¹⁹. Y la decisión parece acertada, pues la renuncia es un acto jurídico que afecta a un derecho real sobre un bien inmueble en concreto,

por lo que parece normal permitir su inscripción²⁰. Sin embargo, la DGRN no entró a valorar la nueva situación sobre la titularidad del bien. Expresamente elude el pronunciamiento²¹. Esta resolución provoca la duda de si al inscribir la renuncia se debe declarar el estado de vacancia del bien o por el contrario la adquisición de la propiedad por la Administración General del Estado. Para el primer supuesto, parece seguro que la DGRN no tuvo en cuenta los problemas que dicha inscripción provoca. Y los provoca porque la inscripción de la renuncia va contra el eje angular sobre el que se edifica la función registral y la declaración de propiedad de quién es el titular de la finca y normalmente su propietario. Como se ha dicho antes el cometido del Registro es dar publicidad y todo gira en torno a quién es el titular de la finca registral. Si lo que el Registro dice es quién no es titular, muchas de sus funciones y muchos de sus mecanismos de funcionamiento se ven resentidos.

Quizá, para evitar esta situación, en resolución de 30 de agosto de 2013 (ref. 6690) la DGRN, confirma la opinión del registrador de la propiedad y opta por negar la inscripción de la renuncia. En el caso concreto se renuncia a una finca registral que está integrada en un edificio sometido a propiedad horizontal, lo que va a resultar esencial en la decisión de la DGRN pues, según su criterio, es imprescindible la comunicación de la renuncia a todos los interesados, identificando como tales a los integrantes de la propiedad horizontal, utilizando para tal razonamiento, de forma analógica, la normativa del contrato de sociedad.

Por tanto, en esta segunda resolución la DGRN no permite la inscripción de la renuncia al derecho de propiedad por no acompañarse del consentimiento de los posibles perjudicados. Si bien en el fundamento séptimo, hace un reconocimiento expreso al derecho de renuncia, pues «*la prohibición de vínculos perpetuos, en efecto, es de orden público*», sin embargo, para la inscripción de la misma, busca argumentos que la impidan.

Estos argumentos son que la propiedad de una finca que forma parte de una propiedad horizontal es diferente a la que recae sobre una que no lo está en función de las obligaciones que implica la presencia de elementos comunes; que la presencia de vecinos (copropietarios) de las zonas comunes los convierte en terceros o en algo más que terceros²² (acude a la analogía de la sociedad)²³, cuyos intereses deben ser protegidos y tutelados por el registrador al aparecer inscritos.

Y busca argumentos para impedir la inscripción porque la renuncia estudiada en este caso —la de una finca privada perteneciente a una propiedad horizontal— no debería ser tratada de forma diferente a la de las dos resoluciones anteriores. Ya parece forzado equiparar la renuncia de un bien de propiedad única (por mucho que se incluya en una propiedad horizontal) con la renuncia de cuota de bien proindiviso de la que habla el artículo 395 del Código Civil (analogía que habría sido más acertada). Pero además es que en dicho artículo tampoco se exige, para la eficacia de la renuncia, el consentimiento del resto de comuneros

a la misma²⁴. Si se considera que dicha renuncia les perjudica deberían acudir al artículo 6.2 del Código Civil y solicitar que judicialmente se declarase el perjuicio que le causa la renuncia para hacerla ineficaz, pero en ningún caso, legalmente, se solicita un consentimiento previo para hacer eficaz la renuncia.

Quizá por ello la DGRN, en una solución que ha sido calificada como pragmática²⁵, acude analógicamente a los artículos de la sociedad, en los que la renuncia debe ser comunicada (aunque no dice que debe ser aceptada) al resto de los socios, pero en donde el juego de la buena fe permite alegar la inoponibilidad de la misma. Sin embargo, parece dudoso que sean aplicable analógicamente dichas normas. Mientras la sociedad nace de un acuerdo común de voluntades, la propiedad horizontal nace directamente de la ley, sin que los dueños de los pisos puedan evitarla. Por otro lado y por la misma razón, los lazos y compromisos entre socios parecen de una naturaleza diversa de los que surgen entre los vecinos por razón de la convivencia y de la copropiedad de elementos comunes. En definitiva, parece forzosa la aplicación analógica de esta solución.

Y ello dando por sentado que la renuncia del propietario produce un acrecimiento en el resto de copropietarios —como parece desprenderse de la argumentación de la resolución—, lo que es más que dudoso. Es más, lo correcto es pensar que la renuncia del inmueble lo deja en situación de vacancia y, por tanto, pasará a ser de propiedad estatal en las condiciones legalmente establecidas y será el Estado el que deba asumir, desde que es titular del bien, las cargas y pagos que la propiedad conlleve.

Por ello parece más correcta la doctrina sentada en las primeras resoluciones de permitir el acceso al registro público de la renuncia al derecho de propiedad, a pesar de los problemas jurídicos que de ello se derivan. Y ello, simplemente, en función de la finalidad propia del Registro de la Propiedad. Si el abandono es una de las facultades del propietario que conlleva consecuencias en la situación jurídica real del bien, dicha circunstancia debe ser publicitada en el Registro.

Por último, la resolución de 21 de octubre de 2014 (referencia 6101) estudia el caso en el que la renuncia recae sobre un derecho de aprovechamiento por turnos que recae sobre una finca que pertenece a un bloque sometido a propiedad horizontal, que a su vez forma parte de un complejo, que igualmente se rige por un sistema de propiedad horizontal. Según parece deducirse de la escritura en la que se otorga el derecho de uso se configura por medio de una atribución de una cuota parte de la propiedad de la finca. En este caso sí que se trata de una auténtica copropiedad (no como en el supuesto de la propiedad horizontal), por lo que sí sería aplicable el artículo 395 del Código. Aunque la naturaleza especial del derecho de aprovechamiento por turnos y su legislación actual, que intenta apartarlo del derecho de propiedad, podrían justificar una mera cancelación del derecho y la atribución de la propiedad al otorgante del derecho de uso. En cualquier caso, esa posibilidad —la cancelación del derecho—, si el aprovechamiento por turnos se configuró como traspaso de cuota

de propiedad, no parece viable. La DGRN vuelve a utilizar los argumentos de la resolución de 30 de agosto de 2013 y vuelve a negar que la renuncia sea inscribible por faltar la notificación a los interesados (en este caso debemos dudar si los interesados son los cousesarios de la finca compartida, si además de ellos también los vecinos del bloque en el que se asienta el piso —que por otra parte, seguramente, estaba sometido al mismo régimen de explotación—, y por último si al encuadrarse en un complejo de varios edificios sometido a propiedad horizontal, la comunicación debía hacerse también al resto de propietarios del resto del complejo...).

Igualmente, la DGRN deja claro que la renuncia es un derecho inherente al propietario y que por tanto, al afectar a derechos reales sería inscribible²⁶. Sin embargo, si para hacer efectiva la renuncia exige que sea acompañada del consentimiento de todos y cada uno de los interesados (en este caso, copropietarios del piso sometido al régimen de aprovechamientos por turnos, copropietarios del edificio y copropietarios de la mancomunidad) lo que hace es, por un lado, afirmar la existencia de un derecho pero, por otro, negarlo al hacer imposible su ejercicio.

De la lectura de las resoluciones se puede concluir que la DGRN afirma la posibilidad de renunciar a la propiedad y que dicha renuncia sea inscribible en el Registro de la Propiedad, pero no explica cómo debe hacerse dicha inscripción, si existe un periodo de transición entre la titularidad renunciada y la adquisición por parte del Estado, ni qué consecuencias tendría la inscripción respecto a terceros interesados. Sin embargo, sí que parece que al imaginarse los posibles problemas que puede crear la situación de la inscripción de la renuncia, decide impedir el ejercicio de tal derecho por medio de solicitar requisitos, como el consentimiento de los copropietarios de la finca sometida a propiedad horizontal, que no tienen un apoyo legal claro.

De hecho, cuando no es posible inscribir la renuncia efectuada por problemas formales la DGRN sí que se aventura a dar una solución, que es la inscripción del bien a favor del Estado, obviando, eso sí, el problema de qué ocurre en el periodo que transcurre desde la eficacia de la renuncia y la finalización del expediente informativo²⁷.

Ante esta situación y sobre todo ante el silencio de la DGRN sobre las consecuencias de la inscripción de la renuncia en el Registro de la Propiedad surgen no pocas dudas.

2. ¿CIERRA LA INSCRIPCIÓN DE RENUNCIA LA FINCA REGISTRAL?

Podría pensarse que, al igual que la primera inscripción tiene que ser de dominio y sobre ella gira toda la vida registral de la finca, la inscripción de la renuncia produciría el cierre de la finca y por tanto su desinscripción²⁸. No

parece defendible esta idea. Los supuestos de cierre de fincas en el Registro de la Propiedad sí que es un *numerus clausus*²⁹ y desde luego la excepción de la regla. Además de que en dichos casos no se produce la desaparición registral del bien registrado (si de la finca) sino su transformación registral bien como parte de otra finca, bien como varias fincas nuevas. Dicho de otro modo. Un bien inmueble que es inscrito en el Registro lo estará ya de por vida.

Otro problema, que no necesariamente tiene que ver con la renuncia de la propiedad es el de si es posible la petición de desinscripción de una finca inscrita y partiendo de la base de que no existiese ningún tercero perjudicado. Si en nuestro sistema la inscripción es voluntaria podría pensarse que igualmente, una declaración de voluntad podría producir el efecto contrario, es decir, la desinscripción de la finca.

Sin embargo, la cancelación de los datos sobre una finca, al contrario de lo que ocurre con los datos de carácter personal, no es un derecho del titular de la misma. No está previsto legalmente que el propietario de una finca, incluso cuando demostrase que dicha cancelación no produce perjuicio a nadie, tenga la potestad de solicitar que la finca inscrita desaparezca del Registro de la Propiedad³⁰. La finca (o mejor dicho el terreno al que representa), una vez inmatriculada, permanecerá por siempre, de una u otra forma, en el Registro. Razones de orden público, como la protección de acreedores y por tanto del crédito, avalan la decisión política de que no sea posible la desinscripción de una finca. Lo que no implica que se pueda renunciar al derecho de propiedad que sobre dicha finca recae, con las consecuencias jurídicas que de dicha renuncia se deriven.

Tampoco parece defendible la idea de que la inscripción de la renuncia del dominio del titular registral reviva la propiedad del anterior titular inscrito. Es cierto que la cancelación de determinados asientos registrales tiene como consecuencia la vuelta de la finca a un estado anterior. Así, por ejemplo, la declaración de nulidad o la resolución de un contrato y su inscripción en el Registro de la Propiedad tiene como consecuencia la declaración de propiedad del anterior titular. O la cancelación de una hipoteca tiene como consecuencia que la titularidad de la finca vuelva al estado anterior a la de la creación del derecho de garantía. Sin embargo, no parece lógico que *el asiento de cancelación del derecho de propiedad*³¹, como consecuencia de una renuncia abdicativa tenga la consecuencia de que el anterior propietario recobre la propiedad, incluso sin su conocimiento.

Lo que parece indudable es que la situación jurídico real que provoca la renuncia abdicativa del dominio puede y debe tener reflejo en el Registro de la Propiedad³², y que claramente no provoca ni la desinscripción del bien abandonado, ni produce el cierre de la finca registral, ni retrotrae la situación registral a la previa a la renuncia. Por ello es necesario estudiar como accede dicha renuncia al Registro de la Propiedad y qué consecuencias registrales debe tener la publicidad de la renuncia.

3. ¿QUÉ TIPO DE ASIENTO ES EL INDICADO PARA HACER CONSTAR DICHA CIRCUNSTANCIA?

En cuanto al tipo de asiento con el que se debe hacer constar la renuncia puede dudarse sobre el acierto de realizar un asiento de cancelación³³ o por el contrario realizar una inscripción. Si se define la cancelación como «*Un asiento accesorio³⁴ y definitivo, por el que se extingue un asiento anterior y a consecuencia del cual se presume extinguido el derecho a que se refería el asiento cancelado*»³⁵, podría pensarse que la renuncia a la propiedad reúne dichos requisitos pues, efectivamente, el abandono de la propiedad provoca un asiento definitivo y además, por él se extingue un asiento anterior (el declarativo de la propiedad de la finca, sea la inmatriculación o no) además de extinguir el derecho en él contenido³⁶. Sin embargo, los asientos de cancelaciones están pensados, primordialmente, o bien para la declaración de término de derechos reales limitados o de garantía o bien para la cancelación de diferentes circunstancias que pueden afectar al derecho real inscrito (condiciones, prohibiciones de disponer, embargos, anotaciones preventivas, derechos de opción no ejercitados, pactos de retroventa no ejecutados, etc.) pero no para la extinción del derecho real pleno de propiedad³⁷. Parece que el tipo de asiento en el que se debe hacer constar la renuncia es una inscripción y no una cancelación y ello porque como consecuencia del acceso al Registro no simplemente se publicita un hecho negativo (extinción de un derecho y vuelta a la situación registral previa), sino que la renuncia produce *per se*, un hecho positivo, como es la adquisición de la propiedad, *ope legis*, por el Estado, si bien es cierto que será necesario un expediente administrativo que formalice dicha adquisición y la inscripción posterior a favor del Estado.

Por tanto, la renuncia debe ser anotada en el Registro por medio de inscripción³⁸. Otro problema, diferente, es el contenido de dicha inscripción. Si debe ser inscrita a favor del Estado, de modo automático, aunque pendiente de la aceptación por parte de este por medio del expediente administrativo previsto al efecto, o por el contrario debe inscribirse la renuncia dando lugar a una situación de vacancia (y que así se refleje registralmente) en tanto en cuanto no sea aceptada por el Estado por medio del expediente citado. Por tanto, inscripción, sea cual sea su contenido³⁹.

4. CONTENIDO DE LA INSCRIPCIÓN

La inscripción de la renuncia debe publicitar frente a terceros que el antiguo propietario ha dejado de serlo. Una vez otorgada la escritura por la que se produce la renuncia a la propiedad, o bien dicha renuncia no es eficaz y el propietario sigue siendo responsable (al menos hasta que la Administración General del Estado termine el expediente informativo y admita la propiedad), o bien la finca no pertenece al renunciante pero tampoco al Estado y por tanto está vacante⁴⁰, o bien pertenece al

Estado, pero este no asume las cargas⁴¹. El problema es qué consecuencias jurídicas tiene la inscripción de la renuncia en el Registro de la Propiedad.

Ninguna de las tres posibilidades parece adecuada. La primera porque no hay ningún precepto legal que haga depender la eficacia de una renuncia al derecho a la propiedad de la voluntad de un tercero⁴². La segunda porque iría contra la letra del artículo 17 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Y la tercera porque iría contra el artículo 1911 del Código Civil al no hacer responsable de determinadas obligaciones al deudor, en este caso, obligaciones derivadas del derecho de propiedad.

Desde un punto de vista civil, el artículo 17 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas es difícilmente comprensible, puesto que después de afirmar que los bienes se adquieren por medio de la ley sin necesidad de acto o declaración alguna, inmediatamente afirma la necesidad de ciertos trámites para la efectiva incorporación al patrimonio del Estado. Se entiende la introducción de la segunda frase del segundo párrafo como una necesidad para que el Estado no asuma las cargas tributarias y civiles que conlleva la propiedad. Pero ello provoca una situación en la que existiendo un propietario, este no asume legalmente las cargas del bien.

Se podría intentar justificar este periodo de *¿suspensión?* de la propiedad estatal en la necesidad de investigar si el bien está realmente vacante. Sin embargo, cuando el hecho de la vacancia proviene de una renuncia inscrita en el Registro de la Propiedad, tiene presunción de veracidad y, aun siendo otra la realidad extrarregistral, para terceros, incluido el Estado, dicho bien está vacante.

Si, como afirma la segunda frase del número dos del artículo 17 de la Ley, es necesario un procedimiento administrativo para la *efectiva incorporación* de los bienes al patrimonio, en el periodo que transcurre desde la renuncia a la finalización del expediente podría considerarse correcta la inscripción del bien inmueble en situación de vacancia, haciendo mención de la tramitación del expediente y por tanto de una posible adquisición por parte del Estado.

Por el contrario, si se hace prevalecer el primer párrafo del artículo 17 así como la primera frase del punto dos del citado artículo debería procederse a la inscripción a nombre del Estado, si bien en tanto no terminase el expediente del artículo 47 las obligaciones generadas por la titularidad del bien no serán asumidas por la Administración General de Estado, lo que civilmente nos llevaría a un titular de propiedad irresponsable de las cargas que ella conlleva, situación que no es aceptable.

5. EL PROBLEMA DE LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

El artículo 20 de la LH recoge el principio de tracto sucesivo en virtud del cual «*Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven*

modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Pero en el caso que nos ocupa el problema es que la inscripción, lo que consta en el Registro, es la falta de un derecho, el de propiedad. Por tanto nadie podrá traer causa, ni del derecho de propiedad ni de ningún derecho real limitado otorgado por el extitular con posterioridad a la renuncia, ni de ningún derecho real de garantía otorgado por el extitular con posterioridad a la renuncia.

Esta situación acaece siempre que la inscripción de la propiedad tiene su base en una adquisición de tipo originario y no derivativo. Así ocurre en la inscripción de la propiedad de una finca inscrita derivada de una adquisición por usucapión contra tabulas reconocida judicialmente o en aquellas adquisiciones cuya causa es una adquisición legal, como es el caso que se estudia. En el caso de la usucapión será, aun tratándose de un caso de adquisición originaria, el registrador quien, para realizar la inscripción, debería asegurarse que la persona demandada en el proceso judicial fuese el titular registral que pierde su derecho por prescripción⁴³. Se justifica de este modo, de alguna manera, un cierto tracto sucesivo, aunque no en el sentido del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, para el supuesto de adquisición por el Estado de los bienes abandonados en virtud de lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley de Patrimonio, el Registrador no deberá tener en cuenta el principio de tracto sucesivo y, una vez inscrita la renuncia del derecho deberá, o bien inscribir el bien como *res nullius* de forma transitoria⁴⁴ hasta que la Administración termine el expediente del artículo 47 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, o bien realizar la inscripción directamente a favor del Estado, tal y como dice el artículo 17 del citado precepto.

En cualquier caso hay que diferenciar la inscripción del acto de renuncia del antiguo titular y la inscripción del acto de adquisición por parte de la Administración del Estado. Es cierto que uno es la causa y la consecuencia del otro, pero jurídicamente son actos diferentes y por tanto deberían constar en el Registro en asientos separados, uno de renuncia y otro de adquisición. Si para la adquisición es preceptivo, como se ha mantenido⁴⁵, la tramitación del expediente, parece claro que desde la renuncia a la adquisición debería admitirse una situación de vacancia del bien. Si por el contrario, como parece más conforme a la letra y al espíritu de la Ley, la adquisición es *ope legis*, la inscripción de adquisición debería ser automática a la de renuncia, con independencia de que se haya sustanciado o no la tramitación del correspondiente procedimiento administrativo para la averiguación de la situación de vacancia. Y esto, por lo anteriormente argumentado referente a la fe pública registral⁴⁶.

No se trata de un supuesto de tracto abreviado. Simplemente, en las adquisiciones que no son derivativas, no es predicable el principio de tracto sucesivo.

6. EL ESTADO NO SERÁ TERCERO DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA

La inscripción de una renuncia en el Registro de la Propiedad implica que el siguiente titular registral no podrá gozar de la cualidad de tercero hipotecario. En el caso de que la consecuencia de la renuncia sea la inscripción como *res nullius* de la finca es evidente que si no hay titular no puede ser tercero. Pero incluso para el caso de que se inscribiera la finca a nombre del Estado, al ser la adquisición originaria, no cumpliría el requisito exigido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de que el inscrito traiga causa del anterior titular por lo que su situación sería parecida a la del inmatriculante de finca y por lo tanto le sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 207 LH, por lo que habría un periodo de suspensión de la fe pública registral de 2 años.

Al tratarse de una adquisición originaria, como ocurre en los casos de adquisición por usucapión, debería plantearse cómo afecta la renuncia de la propiedad a los titulares de derechos reales limitados o de garantía que recaigan sobre la finca abandonada. El mero hecho de la renuncia y por tanto la asunción de la propiedad por parte del Estado no parece que perjudique *per se* a los titulares de este tipo de derechos. El acreedor hipotecario seguirá teniendo la misma garantía y el titular de una servidumbre o el titular de un usufructo podrá seguir oponiendo dicho derecho real al nuevo titular, como ocurriría si la adquisición fuese derivativa. Si se acepta que durante la tramitación del expediente informativo el bien se encuentra en una situación de vacancia sí que es posible que se produzca algún tipo de perjuicio, ante la ausencia de un titular del bien, pero en dicho caso, los titulares de dichos derechos reales podrán solicitar la ineficacia de la renuncia por ser terceros a los que se les causa un perjuicio, de acuerdo al régimen general del título preliminar del Código Civil.

A pesar de que el Estado tiene una adquisición originaria, al igual que ocurre en el caso de la usucapión, sin embargo no parece que pueda argumentarse que, por analogía, le sea aplicable la doctrina de la usucapión liberatoria. Esta doctrina tiene su base en la imposibilidad de compatibilizar determinados disfrutes de derechos reales con la existencia de una situación de usucapión, mientras que aquellos derechos reales cuya posesión sea compatible con la usucapión se mantiene frente al usucapiente. Por el contrario, en la situación estudiada, la adquisición de la propiedad por parte del Estado, que también tiene un origen legal, no requiere, por el contrario, ningún tipo de posesión previa y continuada, por lo que es perfectamente posible que un usufructuario, cuyo nudo propietario haya renunciado a la propiedad, pueda seguir oponiendo dicho usufructo al nuevo propietario legal, que será el Estado.

Igualmente, los titulares de embargos previos sobre los bienes abandonados difícilmente podrán alegar que el abandono les causa un perjuicio. En primer lugar porque su deudor no deja de ser tal por el hecho de que haya abandonado un bien de su propiedad. Pero además porque el abandono de su deudor,

a efectos de garantía de su deuda le es indiferente, pues el bien abandonado, al haber sido previamente embargado, sigue afecto al pago de la deuda. Sí que podría plantearse un problema de notificaciones en el posible periodo de vacancia, hasta que el Estado asuma la titularidad del bien tras el expediente informativo. Pero en dicho caso, de nuevo, la vía de impugnación de la renuncia será la establecida por el artículo 6 del Código Civil.

7. ¿DEBE EL NOTARIO NOTIFICAR A LA ABOGACÍA DEL ESTADO LA SITUACIÓN DE VACANCIA DEL BIEN INMUEBLE?

A fin de agilizar el requisito de la realización del expediente informativo que exige la Ley de Patrimonio del Estado, el notario autorizante de una escritura en el que el titular de una finca renunciase a su propiedad, debería notificar inmediatamente dicho otorgamiento a la Dirección General de Patrimonio a fin de que la Abogacía del Estado iniciara la tramitación del correspondiente expediente. De este modo se evitaría que desde que la renuncia tuviera efecto, que debería ser justo desde el momento de realizarla y fuera oponible a terceros de buena fe, desde el momento de su inscripción, hasta que se asumiese la titularidad por el Estado, el periodo de tiempo que transcurriese fuese excesivamente dilatado.

En verdad, toda esta situación es provocada por la confusa redacción del artículo 17 de la LPAP. El artículo debería dejar claro si el momento de adquisición de la propiedad por parte del Estado es una vez tramitado el expediente o por el contrario la adquisición se produce *ope legis* en el momento de la renuncia. Pero la situación actual en la que se afirma que la adquisición es automática pero que el Estado no asume sus obligaciones hasta la tramitación del expediente provoca desde el punto de vista civil una situación de indeterminación que produce no pocas dudas y situaciones de difícil solución como se ha demostrado que es la inscripción de la renuncia y sus consecuencias.

CONCLUSIONES

I. La renuncia al derecho de propiedad sobre un bien inmueble es un acto con transcendencia jurídico real y por tanto tiene acceso al Registro de la Propiedad

II. La inscripción de la renuncia, a pesar de poner fin a un derecho inscrito, no debe hacerse con un asiento de cancelación, sino con un asiento de inscripción.

III. El registrador de la propiedad debe inscribir la renuncia calificando legalmente la documentación presentada, pero sin presumir la existencia de

perjuicios para terceros. Deben ser los terceros perjudicados los que por vía judicial deben tutelar sus intereses.

IV. Una vez realizada la inscripción de la renuncia el registrador solo podrá inscribir a favor del Estado una vez que se haya tramitado el expediente administrativo y exista un acto administrativo inscribible.

V. Durante el periodo temporal que transcurre desde la inscripción de la renuncia hasta la inscripción a favor del Estado el bien se encuentra en un estado de indefinición dominical consecuencia de la pésima redacción del artículo 17 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de la Administración del Estado.

VI. Es urgente que legalmente se aclare el momento de adquisición por parte del Estado del dominio sobre el bien inmueble abandonado y desde entonces asuma todas las obligaciones del propietario. Bien sea desde el momento del abandono, bien sea desde el momento de la inscripción del bien a favor del Estado, pero la situación actual es una fuente de confusión y pone a los Registradores de la Propiedad ante una encrucijada difícilmente resoluble.

RESOLUCIONES CITADAS

- Resolución de 10 de enero de 2003
- Resolución de 18 de febrero de 2003
- Resolución de 30 de agosto de 2013
- Resolución de 21 de octubre de 2014
- Resolución de 5 de mayo de 2015

BIBLIOGRAFÍA

- AVILÉS GARCÍA, J., Resolución de 30 de agosto de 2013. Recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada número 6 a inscribir una escritura de renuncia abdicativa de dominio, *CCJC*, núm. 94, 2014.
- CHACÓN, J., Cancelaciones que establecen la Ley y el Reglamento hipotecario, *RCDI*, 1950.
- CHICO Y ORTIZ, J.M., *Estudios sobre Derecho hipotecario*, Tomo II, Edit. Marcial Pons, Madrid 1994.
- DE LA RICA Y MARITORENA, R., La cancelación hipotecaria, *RCDI*, 1974.
- DEL POZO SIERRA, B., *La compatibilidad jurídica entre el derecho del Estado en la sucesión intestada y como titular de bienes vacantes*. Edit. Dykinson, Madrid, 2013.
- GÓMEZ DíEZ, J., Renuncia a la propiedad horizontal y a la multipropiedad (resoluciones de 30 de agosto de 2013 y 21 de octubre de 2014), *RCDI*, 2016.
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., La renuncia en el Derecho Inmobiliario, *RCDI*, 1931.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., La renuncia al dominio en un régimen de propiedad horizontal. *RCDI*, 2014.

GUTIÉRREZ JEREZ, L.J., La renuncia abdicativa de dominio sobre local de negocio y la adquisición del dominio por el Estado en <http://www.ccopyme.org/articulo.php?a=104>.
POU DE AVILÉS, J.M., *La renuncia en el derecho civil español*. Estudios Jurídicos en homenaje al Profesor Octavio Pérez-Vitoria, tomo II, Ed. Bosch, 1983, Barcelona.
PRADA ÁLVAREZ BUYLLA, P., *Notas para una teoría general de la extinción de asientos registrales*. RCDI, 1973.
ROCA SASTRE, R., Derecho Hipotecario, Tomo 1, Edit. Bosch, Barcelona 1954.
ZUMALACÁRREGUI M.-CORDOVA, J., en *Meditaciones en torno a la cancelación*, RCDI, 1967.

NOTAS

¹ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., La renuncia en el Derecho Inmobiliario, RCDI, 1931, 35 y sigs.; POU DE AVILÉS, J.M. La renuncia en el derecho civil español. Estudios Jurídicos en homenaje al Profesor Octavio Pérez-Vitoria, tomo II, Ed. Bosch, 1983, Barcelona, 695 y sigs.; GONI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. La renuncia al dominio en un régimen de propiedad horizontal. RCDI, 2014, 3346 y sigs.

² Artículo 17. Inmuebles vacantes:

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 aquella a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta Ley.

3. La Administración General del Estado podrá tomar posesión de los bienes así adquiridos en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de tercero.

4. Si existiese un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil.

³ La eficacia *erga omnes* de la renuncia se consigue a través de la apariencia de abandono y de la declaración de voluntad de que el bien ha sido abandonado. Por ello, para que sea plenamente eficaz conviene realizar la renuncia de modo notarial. La inscripción de la renuncia en el Registro de la Propiedad no la dota de una mayor eficacia, pero si de una mayor publicidad y por ello de una mayor oponibilidad. Así por ejemplo, la renuncia provocará que el extitular del bien deje de ser deudor de los gastos que genere la propiedad desde el momento de la renuncia, aunque los acreedores puedan seguir embargando dicho bien por las deudas que el propio bien genere y por las que legalmente el propio bien responde, como por ejemplo las deudas ordinarias de la Comunidad de propietarios o el pago de los impuestos.

⁴ GÓMEZ DÍEZ, J. Renuncia a la propiedad horizontal y a la multipropiedad (resoluciones de 30 de agosto de 2013 y 21 de octubre de 2014), RCDI, 2016, 2530, se plantea si realmente este tipo de cargas están incluidas en lo establecido en el artículo 17 al decir que «la norma no habla de obligaciones propter rem, sino de obligaciones tributarias y de responsabilidades rationi dominio, por lo que no es inviable una interpretación estricta que no exima de las obligaciones de la propiedad horizontal (que por supuesto no son obligaciones tributarias)» Por mi parte, sin embargo, pienso que los gastos de comunidad están incluidos entre los que piensa el artículo 17 y ello porque no veo diferencias entre las llamadas obligaciones *propter rem* y lo que la ley denomina por razón de la propiedad de los bienes.

⁵ Pensemos en las Comunidades de propietarios o en la Administración local respecto del pago de impuestos municipales

⁶ Esta declaración de voluntad debería constar en una escritura pública, en la que el notario autorizante fiscalizase la capacidad del otorgante. No sería suficiente, como afirma la Resolución de 5 de mayo de 2015 con un acta notarial.

⁷ Artículo 47. Procedimiento de investigación.

Reglamentariamente se regulará el procedimiento que ha de seguirse para la investigación de los bienes y derechos, con sujeción a las siguientes normas:

a) El procedimiento se iniciará de oficio, por iniciativa propia o por denuncia de particulares. En el caso de denuncia, la Dirección General del Patrimonio del Estado resolverá sobre su admisibilidad y ordenará, en su caso, el inicio del procedimiento de investigación.

b) El acuerdo de incoación del procedimiento de investigación se publicará gratuitamente en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de la posibilidad de utilizar adicionalmente otros medios de difusión.

Una copia del acuerdo será remitida al ayuntamiento en cuyo término radique el bien, para su exposición al público en el tablón de edictos.

c) La Abogacía del Estado o los órganos a los que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas dependientes de la Administración General del Estado deberán emitir informe sobre la admisibilidad de las pruebas propuestas por los interesados.

d) Cuando se considere suficientemente acreditada la titularidad de la Administración General del Estado sobre el bien o derecho, se declarará así en la 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.

e) Si el expediente de investigación no fuese resuelto en el plazo de dos años contados desde el día siguiente al de la publicación prevista en el párrafo b) de este artículo, el órgano instructor acordará sin más trámite el archivo de las actuaciones.

⁸ Propietaria frente a terceros por estar inscrita en el Registro de la Propiedad, y por tanto dicha inscripción también hace prueba de su titularidad, ahora renunciada, frente a la Administración del Estado.

⁹ Dicho de otro modo. Si la Administración comprase el bien al titular registral, incluso aunque este no fuese el verdadero propietario, por aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para la Administración y para cualquier tercero, el titular inscrito es el propietario, sin que sea necesario indagar la verdadera titularidad extrarregistral. Por esta misma razón, la renuncia del titular registral debería ser suficiente para que frente a terceros se entendiera que dicho bien se encuentra en situación de vacancia, y por ser inmueble, pase a ser titularidad automática de la Administración estatal, sin necesidad de ningún tipo de investigación adicional. Precisamente, una de las finalidades registrales es la publicidad para facilitar dicha investigación. En este mismo sentido GÓMEZ DÍEZ, J., *opus cit.*, 2529 dice «Cabría dudar, incluso, de que la situación que se produce mediante la renuncia a una propiedad inscrita pueda estar comprendida en el artículo 47 de la Ley 33/2003. La norma regula una investigación que procede cuando la titularidad no consta de modo cierto (art. 45 Ley 33/2003). Si el inmueble está inscrito a favor de determinada persona, quiere decirse que se le presume dueño (art. 38 LH); si este titular registral renuncia a su dominio y pide la inscripción de la renuncia, una vez inscrita esta, ¿Qué más tiene que averiguar la Administración para saber que debe hacerse cargo del inmueble?».

¹⁰ Esta postura es la mantenida por GÓMEZ DÍEZ, J., *opus cit.*, 2513: «A mi juicio, contra lo que dice la resolución de 30 de agosto de 2013, en el vigente derecho español se debe sostener que la renuncia produce la adquisición del inmueble por la Administración General del Estado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 33/2003, y que debe ser inscrita inmediatamente, a instancia del titular registral renunciante. La inscripción de la renuncia, que no es constitutiva, publica la extinción de la propiedad, de la que, para cualquiera que consulte el Registro, se deduce directamente la titularidad del Estado —supuesto que la renuncia sea válida— sin necesidad de que se inscriba especialmente su adquisición».

¹¹ La resolución de la DGRN de 21/10/2014 en su fundamento 6 dice, refiriéndose a la adquisición derivada de este tipo de renuncia que: «Adquisición que no tendrá causa onerosa ni gratuita».

¹² En un anterior trabajo titulado *La Renuncia al derecho de propiedad* publicado en la *Revista Derecho Privado y Constitución*, 2013, 49 y siguientes, ya mantuve que en muchos casos la renuncia de distintos bienes se había convertido en un negocio de carácter formal, pues la falta de concurrencia de los requisitos exigidos, en función de cual fuere el objeto abandonado, hacía que la mera declaración y el acto del abandono no fuese suficiente para conseguir el objetivo de dejar de ser responsable del bien. Por el contrario, en algunos casos, podría incluso ser considerado hasta un delito y en otras ocasiones una falta de tipo administrativo que podría acarrear una sanción y por supuesto, sin conseguir el objetivo perseguido.

¹³ ROCA SASTRE, R., *Derecho Hipotecario*, Tomo 1, Edit. Bosch, Barcelona 1954, 736. «Pero con buena voluntad interpretativa, o quizá mejor por razones institucionales, no cabe duda que el abandono de la propiedad inmueble es acto inscribible».

¹⁴ RDGRN de 4 de mayo de 1944; 29 de marzo de 1955; 7 de septiembre de 1982; 14 de mayo de 1984 10 de abril de 1987; 13 de marzo de 1999; 5 de diciembre de 2002 entre otras muchas.

¹⁵ Existe una quinta resolución que versa sobre el tema, si bien no se trata de una renuncia de propiedad sobre un bien sino sobre una cuota indivisa de un bien y no es simplemente una renuncia sino un reconocimiento de propiedad a favor de otra persona. Se trata de la RDGRN de 5 de mayo de 2015.

¹⁶ «Que la renuncia abdicativa del dominio de un bien inmueble contraría el orden público, pues es de interés general que los bienes inmuebles estén inscritos en el Registro de la Propiedad y permitir el acceso registral a dicha renuncia equivaldría a su descripción; y, además, dicha renuncia puede perjudicar a terceros como podrían ser los acreedores u otros interesados en la inscripción del bien».

¹⁷ «Que si la Ley establece que todos los derechos son renunciabiles, sin hacer mención en contra en lo relativo al derecho de propiedad de los bienes inmuebles, parece obligado concluir que cuando en el caso presente la renuncia ni tan solo se alega que sea contraria al interés o al orden público, ni que perjudique a terceros, debe tener efectividad; y si se trata de un bien inscrito en el Registro de la Propiedad, dicho acto de renuncia debe tener su reflejo explícito en dicho Registro. Que parece poco discutible que el derecho de propiedad de un bien inmueble deba ser renunciabiles».

¹⁸ «Que la calificación del Registrador se funda exclusivamente en que el número 1 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886) no declara inscribible la renuncia abdicativa, y que el número 2 del mismo artículo dice que se incluirán las extinciones de los derechos reales que cita; y que sin embargo no consigna como inscribible la renuncia abdicativa del dominio. Que, no obstante, conforme establece el artículo 7 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642), que desarrolla el artículo 2 de la Ley, los derechos reales limitativos del dominio que se enumeran en aquel precepto legal, no constituyen «numerus clausus», ya que deben alcanzar a cualquier otro acto u contrato de trascendencia legal».

¹⁹ «Únicamente habría de examinarse si la no inclusión de la renuncia del dominio, en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, es razón suficiente para negar su acceso al Registro. Y en este sentido la respuesta no puede ser sino negativa, 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. arts. 26 y 107.6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. arts. 20.1 y 79 de la Ley Hipotecaria)».

²⁰ Argumento ratificado por la RDGRN de 5 de mayo de 2015.

²¹ «Dada la concreción que al recurso gubernativo impone el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, vigente al recaer la calificación impugnada, en el ahora entablado, no ha de discutirse sobre si la renuncia del dominio produce por sí sola la pérdida de dicho derecho para el renunciante (cfr. art. 6 de la Ley Hipotecaria [RCL 1946, 886]), y si, en caso afirmativo, el dominio renunciado es adquirido automáticamente por el Estado (cfr. art. 191 y 21 de la Ley de Patrimonio del Estado [RCL 1964, 896, 1024]). Únicamente habría de examinarse si la no inclusión de la renuncia del dominio, en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, es razón suficiente para negar su acceso al Registro. Y en este sentido la respuesta no puede ser sino negativa, 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. arts. 26 y 107.6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. arts. 20.1 y 79 de la Ley Hipotecaria)».

²² «Pero aquí 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».

²³ «En consecuencia, con arreglo al artículo 1705 del Código Civil (aquí, la comunidad, como allí, la sociedad, lo son por tiempo indefinido), 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 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 solo 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.)».

²⁴ ROCA SASTRE, R., *opus cit.*, 737, «la renuncia abdicativa es un negocio jurídico esencialmente unilateral, y por tanto su registración es la propia de un acto perfecto, en el sentido de no necesitar del complemento de aceptación alguno, produciendo pues la sola declaración jurídica de voluntad abdicativa su efecto extintivo específico en la realidad jurídica extrarregistral».

²⁵ AVILÉS GARCÍA, J., Resolución de 30 de agosto de 2013. Recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada núm. 6 a inscribir una escritura de renuncia abdicativa de dominio, CCJC, núm. 94, 2014, 512.

²⁶ Utilizando exactamente el mismo argumento que la resolución precedentemente explicada.

²⁷ Como ocurre en la RDGRN de 5 de mayo de 2015 en el que se intenta inscribir una renuncia que consta en un acta notarial y no en una escritura pública. Según esta resolución *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, características estas de especial relevancia para la resolución de este recurso. 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 esta 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. art. 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. arts. 79, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria y la resolución de 19 de enero de 1994). Asimismo, en resoluciones de 10 de enero de 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. arts. 26 y 107-6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. arts. 20-1 y 79 de la Ley Hipotecaria)».

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, esta 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—). Pero, en todo caso, carece de fundamento que dicha renuncia abdicativa produzca la vigencia del asiento anterior y quede la finca inscrita a nombre del anterior propietario si no concurre el consentimiento de este y un título material que lo justifique (cfr. arts. 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

²⁸ PRADA ÁLVAREZ BUYLLA, P. Notas para una teoría general de la extinción de asientos registrales. *RCDI*, 1973, 811 y sigs. Clasifica este autor los diversos tipos de pérdida de eficacia de los asientos registrales y por lo que se refiere a las inscripciones se refiere tanto a la inscripción de transferencia del dominio como a las cancelaciones. A los primeros los califica de positivos, mientras que las cancelaciones las califica como negativas pues «*extinguen el asiento sin ulteriores pronunciamientos en torno a los derechos recogidos en él*». Siguiendo con su razonamiento expone que «*Los positivos entrañan la modificación de una situación registral; los negativos, su eliminación; aquellos permiten que el asiento extinguido continúe formando parte del historial jurídico de la finca, mientras que estos suponen la supresión absoluta del asiento, tanto en el orden pasado como en el futuro*». La posible situación de desinscripción fue uno de los argumentos utilizados por el registrador de la propiedad en las resoluciones de 10 de enero de y 18 de febrero de 2003 para oponerse a la inscripción de la renuncia.

²⁹ Suponen supuestos de cierre de finca registral la agrupación de fincas, la división de fincas o los supuestos de reparcelaciones urbanísticas.

³⁰ El artículo 76 de la LH, al hablar de la extinción de las inscripciones solo plantea el supuesto respecto a las cancelaciones y las inscripciones en las que haya transferencia del dominio o de un derecho real inscrito, pero no respecto de las que simplemente provocan que el derecho inscrito decaiga, sin que haya una transmisión del mismo.

³¹ Si este es el tipo de asiento apropiado para este tipo de anotación se estudiará más adelante.

³² GÓMEZ DÍEZ, J., *opus cit.*, 2526: «*La idea de que, para inscribir la renuncia, se requiere que se inscriba simultáneamente la adquisición que pueda ser consecuencia de ella (la adquisición del Estado), no se puede compartir. Se dice que los principios hipotecarios no toleran una propiedad inscrita sin titular registral. Parece que se apunta al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en cuanto dispone que en toda inscripción se expresará la persona a cuyo*

favor se haga. Pero esto no ha de entenderse en el sentido de que no pueda haber inscripción que no se haga a favor de persona determinada. Se expresará la identidad del adquirente cuando el título sea de adquisición, pero los títulos relativos al dominio pueden ser también títulos de extinción. Que la situación de una finca registral sin titular registral por efecto de un abandono, no pueda darse en nuestro Registro, es simplemente una afirmación infundada».

³³ CHICO Y ORTIZ, J.M. *Estudios sobre derecho hipotecario*, Tomo II, Edit, Marcial Pons, Madrid 1994, 1215; LA RICA MARITORENA, La cancelación registral, RCDI, núm. 505, 1974. En las resoluciones de 10 de enero de y 18 de febrero de 2003, el registrador utilizó como argumento para negarse a la inscripción que «*Que si se extingue un derecho lo procedente es practicar una cancelación y no una inscripción, como señala la resolución de 27 de septiembre de 1999 (RJ 1999, 6899), y si se practicara la inscripción no se sabe qué titularidad publicaría el Registro*». En sentido opuesto ROCA SASTRE, R, *Derecho...* opus cit., 742, para quien: «*En cuanto al abandono de dominio no cabe hablar de cancelación, porque de lo contrario ¿Qué se cancelaría? La inscripción del renunciante no, porque entonces reviviría registralmente la inscripción del que le transfirió, y esto no puede sostenerse*».

³⁴ En contra de este carácter accesorio ZUMALACÁRREGUI M.-CORDOVA, J., en *Meditaciones en torno a la cancelación*, RCDI, 1967, 781 cuando afirma que «*Toda cancelación presupone una inscripción anterior. Esto es evidente, Pero no lo es menos que la presupone precisamente para negarla y destruirla. ¡Extraño accesorio este, cuya misión no es dar esplendor, sino destruir a lo principal!*».

³⁵ ROCA SASTRE, R., opus cit., 742.

³⁶ DE LA RICA Y MARITORENA, R., opus cit., 1287. Después de estudiar diversas definiciones dadas por diferentes autores concluye con su propia definición: «*Asiento definitivo, principal y accesorio a la vez, extendido en los libros de inscripciones, en virtud del cual se deja sin efecto, total o parcialmente, otro asiento principal, ya por extinción del derecho inscrito o anotado, ya por otra causa legal que taxativamente lo determine*».

³⁷ CHACÓN, J., Cancelaciones que establecen la Ley y el Reglamento hipotecario, RCDI, 1950, 497.

³⁸ ROCA SASTRE, R., opus cit., 742. «*La renuncia abdicativa puede dar lugar a diferentes operaciones registrales, según los casos. Por regla general, se hará constar en el Registro mediante un asiento de cancelación; pero tratándose de abandono del dominio o renuncia de una participación o cuota indivisa, o de una renuncia modalizada, lo procedente es verificar un asiento de inscripción*».

³⁹ DE LA RICA Y MARITORENA, R., opus cit., 1314, en contra de esta opinión, pues según él «*Por regla general la renuncia origina en el Registro un asiento de cancelación que se practicará en virtud de un instrumento notarial o de un documento judicial y en algún caso excepcional en virtud de declaración ante el registrador*».

⁴⁰ ROCA SASTRE, R., opus cit., 743: «*Nosotros creemos que el asiento a practicar en tal supuesto es una inscripción, en la que se haga constar el abandono o dimisión, con lo cual la finca figurará inmatriculada como nullius, subsistiendo todos los gravámenes impuestos sobre la misma, y quedando ella a merced del derecho de apropiación atribuido exclusivamente al Estado a título de bien mostrenco*».

⁴¹ Esta afirmación se apoya en el artículo 17 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas según el cual

«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 aquella a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley», que regula el

procedimiento de investigación de bienes y derechos para obtener la resolución que ponga fin al procedimiento procediendo *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*.

⁴² A pesar de la doctrina de la DGRN ya expuesta.

⁴³ Siguiendo la doctrina sentada por la Dirección General de Registros y Notariado en su resolución de 5 de mayo de 2012, para la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

⁴⁴ Estas titularidades *transitorias* han sido utilizadas por la Dirección General de Registros y del Notariado en otros supuestos, como por ejemplo en la resolución del 12 de febrero de 2016 en la que permite la inscripción a favor de una Comunidad de propietarios de una finca que la había sido adjudicada como consecuencia de un auto de adjudicación en la ejecución de un embargo. Dice la Resolución que *«debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la Comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la Comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común»*.

⁴⁵ DEL POZO SIERRA, B. *La compatibilidad jurídica entre el derecho del Estado en la sucesión intestada y como titular de bienes vacantes*. Edit. Dykinson, Madrid, 2013, 277 y sigs.

⁴⁶ También se ha mantenido la ineficacia de la renuncia hasta la terminación del expediente, pero eso haría depender la renuncia de la voluntad de terceros y por tanto cambiar su carácter unilateral. En este sentido GUTIÉRREZ JEREZ, L.J. en La renuncia abdicativa de dominio sobre local de negocio y la adquisición del dominio por el Estado en <http://www.ccopyme.org/articulo.php?a=104> cuando afirma *«Si observamos lo previsto por el artículo 17 de la Ley 33/2003, la adquisición del dominio sobre un bien vacante por parte del Estado se produce por ministerio de la ley y de forma automática, consideramos que para poder inscribir la renuncia al dominio inscrito por parte de quien sea su titular es necesaria una resolución previa de la Administración Pública por la que se confirme al registrador la aplicación del artículo 17 de la Ley 33/2003 con lo que el principio de tracto sucesivo estará suficientemente salvaguardado, quedando hasta el momento en situación activa la titularidad registral del renunciante de forma preventiva, por exigencia elemental del principio de fe pública derivado de la presunción contenida en el artículo 28 de la Ley Hipotecaria»*.

*(Trabajo recibido el 11-10-2017 y aceptado
para su publicación el 8-11-2017)*