

a aplicar la previsión del ordenamiento para el supuesto de hecho de cierre del folio registral como consecuencia de la falta de depósito de las cuentas anuales, sin que se esté discutiendo la validez del nombramiento.

Resolución de 22-5-2015
(BOE 30-6-2015)
Registro Mercantil Barcelona VII.

Embargo (o anotación de embargo). Inscrito un contrato de financiación con reserva de dominio, coexisten en el Registro dos titularidades: el derecho de dominio que corresponde a quien financia, y el derecho del adquirente que derive del tipo contractual que las partes hayan pactado. Conforme al artículo 24 de la Ordenanza para la llevanza del Registro de Venta a Plazos, el Registrador debe denegar los mandamientos de embargo sobre bienes vendidos a plazos con pacto de reserva de dominio o que hayan sido objeto de arrendamiento financiero en virtud de contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles, cuando el objeto del embargo sea la propiedad de tales bienes y el embargo se dirija contra persona distinta del vendedor, financiador o arrendador. Todo ello en virtud del principio de legitimación cuya consecuencia es la oponibilidad frente a terceros de las reservas de dominio y arrendamientos inscritos.

Es doctrina consolidada de la DG que no puede practicarse la anotación de embargo cuando la demanda se dirige contra persona distinta del beneficiario de la reserva de dominio. Solo cabe anotar el embargo que tenga por objeto la posición jurídica del comprador a plazos o del arrendatario financiero, pero la anotación quedará sin efecto y podrá solicitarse su cancelación en el caso de que el arrendatario no ejercite la opción de compra o de que el vendedor con pacto de reserva de dominio a su favor recupere los bienes ante el impago por parte del comprador con precio aplazado (art. 15 de la Instrucción DGRN de 3 de diciembre de 2002).

Si la reserva de dominio hubiese decaído por pago anterior (como en este caso afirma el recurrente) debe cancelarse la misma cuando el interesado o el titular de la reserva presenten la documentación oportuna al efecto, previa calificación de la misma.

Resoluciones publicadas en el *DOGC*

por María TENZA LLORENTE

Resolución 975/2015 de 21-4-2015
(*DOGC* 18-5-2015)
Registro de la Propiedad de Vielha.

**RENUNCIA ABDICATIVA EN COMUNIDAD POR TURNOS: ADMISIBILIDAD.
NO CABE LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA DEL ACRECIMIENTO.**

Esta resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas se ha de poner en conexión con los pronunciamientos de la Dirección General

de los Registros y del Notariado que sobre esta cuestión. Así, el Centro Directivo en resolución de 19 de enero de 1994 hace referencia a modo de *obiter*, a la posibilidad de renunciar al derecho de dominio como causa para cancelar el asiento. En esta línea, es en las resoluciones de 10 de enero de 2003 y 18 de febrero de 2003 donde se trata como cuestión de fondo la inscribibilidad de la renuncia en un Ordenamiento jurídico causalista. En ellas, la titular registral efectúa una renuncia abdicativa, con carácter unilateral, irrevocable y gratuito de unas fincas previamente segregadas. El Registrador suspende la inscripción porque el artículo 2.1 de la LH no recoge la renuncia abdicativa del dominio de los inmuebles como título inscribible, a diferencia de lo establecido en el núm. 2 del mismo articulado para los derechos reales limitativos del dominio, en los que sí se admite la inscripción de su extinción. El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y la Dirección General revocan la nota amparándose en dos argumentos. En primer término, el hecho de que la doctrina civilista admita sin ambages la existencia y validez jurídica de la renuncia abdicativa del derecho de propiedad, al amparo del artículo 6.2 del Código Civil y siempre que la misma no contrarie el interés o el orden público, ni perjudique a terceros. Añade que, tratándose de bienes inmuebles, estos pasarían a pertenecer al Estado, previos los trámites establecidos por la entonces vigente Ley de Patrimonio del Estado. En segundo lugar, porque si bien el artículo 2.1 de la LH no contempla expresamente la extinción del dominio, el artículo 7 del RH la contempla explícita e implícitamente, esto es, tanto citándola en su primer inciso, como permitiendo su contemplación como acto de trascendencia real. En consecuencia, no es admisible la calificación del Registro.

Por su parte, la resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, resolviendo un caso de negativa a la inscripción de una escritura de renuncia abdicativa de dominio de un local comercial integrado en un régimen de propiedad horizontal, parte de la afirmación de que la renuncia no solo es una manifestación de la libertad del propietario (como sucede siempre que este es único) y por tanto de los poderes dispositivos implícitos en el concepto de dominio, sino una facultad que corresponde al propietario como correlato del principio jurídico constitucional y civil a no quedar vinculado perpetuamente, en este caso, por la cargas de una administración cuya gestión no controla (ya que su propiedad, al menos en cuanto a los elementos comunes, está incorporada como parte al *corpus* más amplio de una organización de orden superior que la integra). Rechaza que para evitar ese gravamen perpetuo, tenga siempre el propietario la alternativa de transmitir su derecho a un tercero; ya que, abstracción hecha de las dificultades de orden práctico, la transmisión del activo sería un equivalente jurídico del derecho a forzar su baja si su tenencia indeseada por un tiempo prolongado, siendo la prohibición de vínculos perpetuos materia de orden público. Pero, al estar ese derecho dominical inserto dentro de un régimen de propiedad horizontal que conlleva un haz de obligaciones *propter rem*, 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 debatida, en cuanto libera unilateralmente a uno de la relación jurídica plurilateral que ligaba a todos, tiene repercusiones jurídicas automáticas para los demás. Por ello concluye que es necesario, si bien no para la validez o eficacia substantiva de la renuncia, sí para su inscripción, que se acompañe al título la oportuna notificación a los demás propietarios, a efectos de que estos puedan impugnarla si la consideran realizada en su perjuicio. Ahora bien, dado que la renuncia de

un propietario a su departamento implica que este pase a ser titularidad de los demás condueños en pro indiviso ordinario y en proporción a sus cuotas en la propiedad horizontal, parece necesario contar con el consentimiento explícito de estos o, en su defecto, resolución judicial (art. 38 de la LH).

Por último, la resolución de 21 de octubre de 2014 parte de un supuesto de hecho idéntico al planteado en la resolución objeto de este comentario, puesto que trae causa de una escritura de renuncia hecha por el titular de un aprovechamiento por turno de bienes inmuebles integrado en un complejo inmobiliario. El Centro Directivo sigue la doctrina sentada en la resolución de 30 de agosto de 2013, reiterando sus fundamentos de Derecho.

Por lo que respecta a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, esta trató el tema de la inscripción renuncia de derechos en la resolución de 19 de julio de 2012 (Orden JUS/1.622/2012). En este supuesto, un comunero renuncia a su derecho dominical sobre una finca, al amparo del artículo 552.5 del Libro V. La Dirección entiende que la mencionada renuncia produce un doble efecto: por una parte, supone la extinción del derecho del copropietario renunciante y por otra, el acrecimiento del derecho de los copropietarios. Esto supone que hay un primer efecto que afecta solo al copropietario renunciante y otro efecto que afecta a terceros. En el Registro de la Propiedad la renuncia supone dos operaciones tabulares: la cancelación del derecho del comunero renunciante, *ex* artículo 79 de la LH; y la inscripción del acrecimiento a favor de los otros comuneros, todo eso sin perjuicio de terceros, los cuales no quedarán afectados por la renuncia. Por ello llega a la misma conclusión que el Centro Directivo en las dos últimas resoluciones citadas: que como quiera que es preciso para que opere el acrecimiento el consentimiento de los demás comuneros, no es posible la práctica de la inscripción registral hasta tanto este no conste.

En definitiva, en esta resolución la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas se aparta tanto de la postura de la Dirección General de los Registros como de la resolución de 19 de julio de 2012, al considerar inscribible la escritura de renuncia de un derecho de aprovechamiento sin necesidad de deferir esta inscripción al momento que conste el consentimiento de los demás condueños para aceptar el acrecimiento operado a su favor.

Resolución de 1229/2015 de 14-5-2015

(DOGC 16-6-2015)

Registro de la Propiedad de Badalona, número 1

CENSOS: IMPROCEDENCIA DE LA CONSTANCIA DE DOMICILIO DE LOS CENSUALISTAS EN CENSOS NO DIVIDIDOS AL AMPARO DE LA DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY 6/1990 Y LEY 5/2006.

En esta Resolución, la Dirección General de Derecho sigue la línea de los pronunciamientos anteriores, como los contenidos en las resoluciones de 24 de noviembre de 2006, 16 y de 17 de julio de 2007, 1, 2 y 3 de diciembre de 2008, 15 y 16 de enero de 2009, 12 de junio de 2014 y 4 de marzo de 2015, así como las del Tribunal Superior de Justicia de 14 de septiembre de 1993, 11 de marzo de 1994, 25 de julio de 1995 y 25 de junio de 1999, a cuyo comentario en números anteriores es preciso remitirse. Por otra parte, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de fecha 19 de enero de 2012 se refiere a la posibilidad de que la actividad registral de los titulares sea apta para interrumpir la prescrip-

ción del censo, pero partiendo de supuestos de hecho no incardinables en esta Disposición Transitoria.

Como conclusión, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas reiterando el carácter de sanción civil de la extinción de los censos cuya vigencia, aun habiendo quedado acreditada, no se hayan dividido, concluyendo que el único asiento susceptible de ser practicado en relación a ellos es la cancelación.

Resolución 1246/2015 de 14-5-2015

(DOGC 18-6-2015)

Registro de la Propiedad de Viladecans

PLAZO DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN: 20 AÑOS
(arts. 82.5 y 128 LH).

En esta resolución, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña reafirma su doctrina sobre la prescripción de la acción hipotecaria. Así, la resolución de 20 de julio de 2009 señalaba que a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración jurídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el artículo 1964 del Código Civil español y en el artículo 128 de la LH. Esta aplicación es procedente no por la supletoriedad del Código Civil ni merma en modo alguno la aplicación preferente del Derecho Civil Catalán *ex* artículo 111.5 del Código Civil, sino que resulta aplicable porque el propio 121.20 lo permite. Asimismo, la resolución de 7 de julio de 2014, a cuyo comentario es preciso remitirse, que también considera de aplicación el plazo de veinte años previsto por los artículos 1964 de Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, se puede concluir que constituye doctrina reiterada de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas que el plazo de prescripción en Cataluña para la acción hipotecaria es el de veinte años.

Resolución 1315/2015 de 14-5-2014

(DOGC 22-6-2015)

Registro de la Propiedad de Sitges

DERECHO DE VUELO: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: MODIFICACIÓN DE CUOTAS. PROCEDIMIENTO: LEGITIMACIÓN FIRMA RECORRENTE.

Respecto del procedimiento, la necesidad de que el escrito del recurso venga firmado por quien ostente legitimación viene impuesto por el artículo 325 en conexión con el artículo 327 letra d) de la LH, aplicables por la remisión contenida en el artículo 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril de 2009, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. Para un caso resuelto en relación con el Registro Mercantil y antes de la reforma en materia de recursos, la resolución de 31 de

enero de 1996 entendió que, dado que el recurso gubernativo se caracteriza por la sencillez en su tramitación y la no aplicación de principios formalistas, no era precisa la legitimación de firma. Cuestión distinta es la acreditación de la representación, en cuyo caso el Centro Directivo sí exige la oportuna acreditación, si bien con amplitud de medios probatorios, dado que impone necesariamente la escritura pública, y subsanable en el plazo de diez días, conforme a las reglas generales del procedimiento administrativo.

En cuanto al fondo, se hace preciso tratar dos cuestiones: la configuración del derecho de vuelo y las consecuencias de su inserción en un edificio en régimen de propiedad horizontal. En lo que respecta al derecho de vuelo, dentro de las circunstancias obligatorias de su constitución, el artículo 16.2 letra a) del Reglamento Hipotecario impone la constancia de las cuotas que haya de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento, requisito reiterado en el artículo 567.2.1 letra b) del Libro V, pues la nueva construcción constituirá un elemento privativo una vez finalizada la obra. Se estima conveniente fijarlas con criterio de proporcionalidad y determinar qué persona será la facultada para ello, pues a falta de determinación, compete a todos los propietarios del edificio en que se integre. No obstante, se señala por la doctrina que tratándose de elementos subterráneos, podrían configurarse como accesorios de los existentes. En relación con esta facultad, los artículos 553.10.2 letra a) y 553.13 del Libro V permiten la configuración de derechos de vuelo a favor de su constituyente con facultad de fijar las cuotas. El problema estriba en los derechos de vuelo constituidos con anterioridad en los cuales no se hacían constar las circunstancias ahora expresamente previstas, como el caso planteado en esta Resolución. En estos supuestos, como quiera que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (arts. 1 y 38 de la LH), procede entenderlos operativos hasta su extinción, sin considerarlos mencionables, pero cuando se inserta en un edificio, se ha de adaptar a las exigencias que vienen impuestas por el régimen de la propiedad horizontal.

En segundo término, en materia de la propiedad horizontal, de la significación jurídica de la cuota de participación se desprende que las modificaciones de la misma, en tanto en cuanto afecten al contenido esencial del derecho de dominio, habrán de realizarse con el consentimiento individual y singular de todos los propietarios afectados por la resolución de la Dirección General de Registros y Notariado 19 de abril de 2007, que estima necesaria la escritura pública, resoluciones de 24 de abril de 2014 y 26 de febrero de 2015). Así, una cuestión íntimamente relacionada y que pone de manifiesto la importancia de la cuota es el de las modificaciones en descripciones de elementos en régimen de propiedad horizontal provocados como consecuencia de los excesos de cabida de algún elemento privativo. Este caso implica que para la rectificación de la misma haya de consentir la Junta de Propietarios, pues así se infiere de la interpretación conjunta de los artículos 553.9.1, letra b) y 553.10 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo de 2006, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales, así como el artículo 40 de la LH. Así, la Dirección General de Registros y Notariado declaró en resoluciones de 10 de junio de 2010 y 7 de julio de 2014 (siguiendo otras anteriores como la de 13 de diciembre de 2006 y 7 de octubre de 2008) que era necesario que se cumplieran estos requisitos de modificación del título constitutivo, *ex* artículos 5 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960, de propiedad Horizontal, equivalentes a los invocados preceptos de la normativa catalana (Fundamento de Derecho Cuarto). Esta exigencia se considera tanto más importante cuanto que la superficie se trata de uno de

los módulos para fijar la cuota de contribución a los gastos y beneficios de la comunidad y los derechos de voto (art. 553.3.2 de la Ley 5/2006). Por su parte, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña se pronunció en el mismo sentido (para un supuesto en que los interesados habían acudido a un expediente de dominio, procedimiento que reviste mayores garantías que el que resulta empleado en este caso, por lo que cabe aplicar sus argumentos *a fortiori*) en resolución de 20 de julio de 2010. En el Fundamento de Derecho Segundo, puntos uno y dos, señala la Dirección General que la constitución de un régimen de propiedad horizontal determina que los propietarios tienen un derecho de propiedad exclusiva sobre sus departamentos y una comunidad con los otros propietarios sobre los elementos comunes (art. 553.1 del Código Civil de Cataluña). El título de constitución del régimen de la propiedad horizontal tiene que describir el edificio en conjunto y los diferentes elementos privativos, con su superficie útil (art. 553.9 del Código Civil de Cataluña). Todos los espacios situados de paredes afuera de los elementos privativos, que se destinan al uso comunitario o a facilitar el uso y el disfrute de los elementos privativos son elementos comunes (art. 553.41). La modificación del título constitutivo exige el consentimiento de la junta de propietarios y que la escritura cumpla los mismos requisitos observados para otorgar el título constitutivo (art. 553.10). La rectificación de la cabida de uno de los departamentos privativos implica rectificar el título constitutivo y, en consecuencia, está sujeta a los mismos requisitos y formalidades que se exigen para su otorgamiento. Eso es lógico, porque la modificación de la superficie de un departamento puede suponer la apropiación de elementos inicialmente comunes. Por eso, esta rectificación exigirá el otorgamiento de una escritura pública por el representante de la comunidad y por el propietario del departamento afectado, con acuerdo de la junta de propietarios adoptado por cuatro quintas partes de los propietarios que representen igual participación de las cuotas, a menos que el título establezca otra cosa (art. 553.25 del Código Civil de Cataluña). También se podría inscribir con sentencia judicial dictada en procedimiento contradictorio en la que fueran demandados todos los propietarios.

Más concretamente, poniendo en relación ambas instituciones y su interpretación, en lo que respecta al ejercicio de derecho de vuelo, la resolución de 11 de febrero de 2015 entendió como *obiter* que para fijar las cuotas en caso de ejercicio de derecho de vuelo si no hay expresa reserva en los estatutos, se requiere de la unanimidad. Por otro lado, la resolución de la Dirección General de Derecho 1604/2011, de 26 de mayo de 2011, también señaló la necesidad de prestación de consentimiento de los interesados, por lo que esta resolución no hace sino reiterar esta postura. Señalar que esta interpretación coincide con la consagración legal vigente desde la entrada en vigor de la modificación operada en el Libro V de derechos reales por virtud de la Ley 5/2015, de 13 de mayo de 2015, aún en *vacatio* en el momento de formalización de la escritura, que modifica el artículo 553.26.1 de modo que establece en su letra a) que es preciso el consentimiento expreso de todos los propietarios para adoptar los acuerdos que modifiquen la cuota de participación.

En definitiva, en derechos de vuelo que constan inscritos en el Registro, incluso anteriores a la entrada en vigor del Libro V, sin previsión expresa del ejercicio unilateral que faculte a modificar cuotas, se precisa el consentimiento de los titulares de los demás elementos privativos.