

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10775 *Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2 a inscribir una escritura de extinción de régimen de multipropiedad por cuotas indivisas y desafección de finca.*

En el recurso interpuesto por don F. C. F., en nombre y representación del Ayuntamiento de Denia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, a inscribir una escritura de «extinción de régimen de Multipropiedad por cuotas indivisas y desafección de finca».

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 23 de diciembre de 2021 por el notario de Fuengirola, don Francisco Javier Martín Mérida, con el número 5.635 de protocolo, un representante del Ayuntamiento de Denia, respecto de la finca registral número 18.961 del Registro de la Propiedad de Denia número 2, otorgó lo siguiente: «Primero: Que como titular único y en pleno dominio de la totalidad de la finca descrita, el Ayuntamiento de Denia procede a la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca descrita. Segundo: Que, asimismo, como consecuencia de la extinción de régimen, el Ayuntamiento de Denia desafecta de éste la finca descrita dando terminación a la multipropiedad, cuya modalidad jurídica está ampliamente recogida en la certificación que ha quedado unida a esta matriz».

En la parte expositiva de la citada escritura se añade lo siguiente: «Segunda. –Que la finca descrita se encuentra sujeta a los estatutos de la Fase II del conjunto arquitectónico (...) que constan en la inscripción 19.^a de adaptación a la Ley 42/98 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias de la finca 14.490, al folio 113 del tomo 273, libro 273, del Registro N.º 2 de Denia. Segunda.–[sic] Que los Estatutos de la comunidad de Propietarios de la Fase II, en su artículo 26 (dentro del capítulo 6.º Disposiciones finales, terminación de la multipropiedad), especifican que: «el régimen de propiedad por periodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Denia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Dénia n.º 2.
Diario: 43. Asiento 1648.
Entrada 7973 del 2021 de 28/12/2021.

Se presenta telemáticamente por Francisco Javier Martín Mérida, el 28/12/2021, bajo el asiento de presentación número 1648 del Diario de operaciones número 43, y número 7973 del Libro de Entrada, escritura de 23 de diciembre 2021, del notario de

Fuengirola don Francisco Javier Martín Mérida, con el número de protocolo 5635/2021, acreditando el pago del impuesto y la presentación en la oficina tributaria a efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el día 12 de enero de 2022.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos:

La escritura formaliza la extinción del régimen preexistente y desafectación de la finca del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas, de la finca registral 18.961, al folio 200, del tomo 416, libro 416 de este Registro, vivienda (...), integrado por tres bloques de edificación.

Del examen del Registro y en relación con la finca matriz en la que se integra el apartamento objeto del derecho objeto de desafectación, resulta sujeta a las disposiciones de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.

Fundamentos de Derecho.

Resoluciones de la DGRN de 21 de octubre de 2014 y 19 de octubre de 2018.

1. Teniendo en cuenta el contenido de la disposición transitoria única de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, y normas tributarias, que determina la inaplicación de la misma, así como las disposiciones transitorias 1.^a y 2.^a de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico y normas tributarias, que determinan la aplicación de la misma al régimen que nos ocupa.

2. Teniendo en cuenta que el derecho objeto de renuncia se integra en triple situación de comunidad, la comunidad sobre cada apartamento de los titulares de las participaciones indivisas del mismo, la propiedad horizontal del edificio en que se integra el apartamento, y la supracomunidad del complejo inmobiliario total, y que esto determina que su régimen jurídico quede definido por las reglas estatutarias, las normas sobre propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, la citada Ley 42/1998, y las normas sobre comunidad de bienes en lo compatible de los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

3. Teniendo en cuenta la admisibilidad de la renuncia abdicativa y del abandono como medio extintivo de los derechos, así como la inscribibilidad de los actos extintivos del dominio y demás derechos reales (artículos 395, 544, 575, 599, 1625, 1631, 1659, 1660 del Código Civil, 1, 2, 79 y 80 del Código Civil, 7 del Reglamento Hipotecario), y la doctrina de las R.D.G.R.N. de 10 de enero y 18 de febrero de 2003, sobre inscribibilidad de la renuncia abdicativa del dominio.

4. Visto lo dispuesto en los artículos 6 (que consagra como uno de los límites a la renuncia de derechos el perjuicio de terceros) y 7 (sobre ejercicio de derechos conforme a la buena fe y proscripción del abuso del derecho), ambos del Código Civil.

Vistos también los artículos del mismo 392, 395, 400, 401, 404 y 1522, y teniendo en cuenta que en este caso están excluidas por imperativo legal y por imposición estatutaria la posibilidad de ejercitar la acción de división y el retracto de comuneros.

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 3, 4, 7, 9, 22 y 23 de la Ley de Propiedad Horizontal que delimitan el contenido del derecho del propietario en la misma, 24 de la citada Ley sobre régimen de los complejos inmobiliarios, 5 y 15 de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre régimen de aprovechamiento por turnos.

Teniendo en cuenta que carácter complejo del derecho renunciado, integrado, según lo dicho, en una triple relación comunitaria, que recae sobre un bien participado

indivisamente con otros propietarios (copropiedad sobre el piso, sobre los elementos comunes del edificio y sobre los elementos comunes del complejo), y que las obligaciones anejas al mismo afectan directamente al resto de los propietarios; que la renuncia conlleva un claro perjuicio para los mismos dado el elevado coste de mantenimiento de este tipo de comunidades, en las que a los gastos comunes y aportación al fondo de reserva se suma la retribución de los servicios de la empresa prestadora de los mismos, gastos que con la renuncia el renunciante pretende dejar de asumir; que buena prueba de ello es el hecho de que uno de los documentos más frecuentes en este Registro relativos a este tipo de propiedades es el de venta de semanas por un precio simbólico como medio de liberarse de tal obligación.

5. Dado el derecho consagrado legalmente –artículos 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, 15 de la Ley 42/1998, 398 del Código Civil– de los comuneros y copropietarios de impugnar judicialmente los acuerdos lesivos.

6. Teniendo en cuenta el principio de aplicación analógica de las normas (artículo 4 del Código Civil), y visto también lo establecido en los artículos 1705 y 1706 del citado Código Civil, que en el marco de la sociedad civil, en caso de disolución por renuncia de un socio exige para que surta efecto, que se haga de buena fe y se ponga en conocimiento de los demás socios; 224 del Código de Comercio que en relación con la disolución de la sociedad colectiva o en comandita por solicitarlo un socio, prevé que los demás socios se puedan oponer por mala fe en el que lo propone, y; 239–2 del Reglamento del Registro Mercantil que exige medie el consentimiento de todos los copartícipes; 15 de la Ley de Agrupaciones de Interés Económico que consagra el derecho de todo socio a separarse de la agrupación cuando concurra justa causa o si mediare el consentimiento de los demás socios, considerando que hay justa causa si la agrupación se constituyó por tiempo indefinido por la sola voluntad del socio comunicada con tres meses de antelación; y 266.2 del Reglamento del Registro Mercantil que en relación con la inscripción de la separación de un socio en un agrupación de interés económico mediando justa causa exige que se realice notificación a los demás, así como el transcurso de quince días sin oposición, correspondiendo la decisión a los tribunales caso de que se formule tal oposición.

7. Vista la doctrina de la R.D.G.R.N. de 30 de agosto de 2013, sentada en un caso de renuncia abdicativa al derecho de dominio de un local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, según la cual:

– Frente a la opinión de que el derecho devenía vacante y pasaba a ser propiedad del Estado, se inclinó por considerar procedente el acrecimiento a favor de los demás copropietarios de la propiedad horizontal, al integrar una comunidad sobre un edificio único, que produce una unificación accesoria de derechos y obligaciones, y una organización próxima a los patrimonios separados, y sin serlo a las personas jurídicas. Y es que como titulares del dominio del edificio en su conjunto sufren la comprensión del dominio de cada piso o local, lo que impone, como lógica consecuencia que el elemento renunciado pase a los demás en proporción a sus cuotas.

– No cabe desprenderse unilateralmente del derecho que incorpora obligaciones *propter rem*, incardinándose en una relación jurídica más amplia, pues tal renuncia afecta a los demás propietarios, incremento su cuota en los gastos generales, en la aportación al fondo de reserva, y en las deudas de la comunidad.

– Que si los propietarios pueden impugnar los acuerdos de la Junta de propietarios en el régimen de propiedad horizontal a la que le une una relación de jerarquía, con mayor motivo podrán impugnar el acto unilateral de renuncia de un condueño al que no están unidos por una relación de jerarquía.

– Que dada la imposibilidad de servirse del derecho que a los comuneros reconocen los artículos 400 y 404 del Código Civil, debe aplicarse por analogía el régimen de baja de los socios, y exigir que la renuncia se ponga en conocimiento de los demás copropietarios para que puedan impugnarla.

– Que estos propietarios no son terceros en general, sino terceros jurídicamente interesados, con una posición más cercana a las partes, pues dada la relación jurídica

plurilateral que los une la renuncia tiene repercusiones automáticas para los demás, lo que impone para su inscripción la necesidad del consentimiento de todos ellos.

– Y que si en renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios, podrá acudir a los Tribunales, para que previa adopción de las medidas cautelares pertinentes, dicten en su caso sentencia que declare legítima su renuncia.

7. [sic].–Teniendo en cuenta finalmente que el derecho objeto de renuncia está integrado en una triple relación de comunidad, es lógico entender que el acrecimiento se produce en principio a favor de los comuneros de la comunidad más reducida, en la que hay identidad material de objeto, el apartamento en cuestión.

Visto lo dispuesto en los preceptos legales y reglamentarios citados y demás de aplicación, resuelvo suspender la práctica de la inscripción interesada:

1. Por no acreditarse la notificación de la renuncia abdicativa a los demás copropietarios del Complejo.

2. Por no acreditarse el consentimiento unánime de los mismos al acrecimiento a su favor que en primer término conlleva la renuncia abdicativa.

Dénia, siete de febrero del año dos mil veintidós. La Registradora: (firma ilegible)
Fdo: Susana Juste Ribes.

Contra esta decisión (...)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. F., en nombre y representación del Ayuntamiento de Denia, interpuso recurso el día 10 de marzo de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes motivos:

«Primero. Antecedentes.

Sobre la vivienda (...), situado en el término de Denia, (...), junto con una parte de las viviendas que constituyen el complejo inmobiliario (...) se constituyó un régimen de multipropiedad con anterioridad a la Ley 42/98, de 15 de diciembre de aprovechamiento por turnos, por el que la vivienda se transmitiría por cuotas indivisas de la propiedad.

Posteriormente se otorgó la correspondiente escritura de publicitación del régimen preexistente, conforme a las exigencias de la Ley 42/98, en el que se determinan definitivamente las normas estatutarias que rigen el régimen de multipropiedad sobre determinadas viviendas.

El Ayuntamiento de Denia, titular del pleno dominio de la vivienda (...), y por lo tanto de todas las participaciones indivisas de dicha vivienda, conforme al art. 26 de los estatutos inscritos, otorga la correspondiente escritura de extinción del régimen de multipropiedad o terminación de multipropiedad sobre dicha vivienda.

Segundo. Sobre las comunidades existentes en el conjunto inmobiliario.

Sobre el conjunto inmobiliario existen dos comunidades, la supracomunidad del conjunto inmobiliario del que forman parte todas las viviendas, y una subcomunidad de la que forman parte las viviendas sometidas al régimen de multipropiedad, lo que supone que todas las viviendas están vinculadas a la supracomunidad, conforme a la división horizontal, en la que se determina el coeficiente de participación que cada vivienda tiene con respecto a la supracomunidad.

Entendemos que la pertenencia a una subcomunidad, no exime a la vivienda de formar parte de la supracomunidad del conjunto inmobiliario, y una vez desvinculada la vivienda del régimen de multipropiedad quedará vinculada legalmente a la supracomunidad del conjunto inmobiliario.

Tercero. Sobre la renuncia abdicativa y consentimiento unánime a un acrecimiento.

Discrepamos de la calificación, por cuanto entendemos que la extinción del régimen de multipropiedad sobre la vivienda (...), no es una renuncia abdicativa de obligaciones o cargas, que suponga un acrecimiento sobre el resto de propietarios ordinarios, copropietarios o multipropietarios, ni modificación alguna sobre los elementos comunes afectos a la vivienda, que supongan un perjuicio para el resto de viviendas del conjunto inmobiliario.

La extinción del régimen de multipropiedad de la vivienda (...), implica para el propietario de dicha vivienda, la renuncia a los servicios que estuvieran exclusivamente afectos al régimen de multipropiedad, o que se presten exclusivamente a los adquirentes de las participaciones indivisas (copropietarios), sin que tal renuncia suponga un perjuicio para terceros copropietarios o titulares, por lo tanto, si se calificara la escritura como una renuncia abdicativa, estaríamos ante una renuncia de un derecho del propio renunciante.

En cuanto a la exigencia del consentimiento unánime de los copropietarios, entendemos que sería requisito de imposible cumplimiento, toda vez que las viviendas sujetas al régimen de multipropiedad, por cada una de ellas habría 52 copropietarios, lo que supone miles de copropietarios, cuyos datos constan exclusivamente, en manos de la empresa que gestiona el mantenimiento de las viviendas sujetas al régimen de multipropiedad, sin que conste en el Registro de la Propiedad los titulares reales de cada participación indivisa, pues solo una parte de las cuotas indivisas transmitidas han tenido acceso al Registro de la Propiedad, constando muchas participaciones indivisas a nombre de empresas, extinguidas o desaparecidas del mercado sin representación legal.

A pesar que en la escritura otorgada por mi representado, entendemos que no se produce una renuncia abdicativa, ciertamente han existido determinadas resoluciones de esta Dirección General a la que nos dirigimos, en relación a la comunicación a todos los cotitulares de un derecho de aprovechamiento por turno, cuando un cotitular trata de renunciar a su derecho, y ese derecho renunciado suponía un acrecimiento en favor del resto de cotitulares de la vivienda.

Consta una resolución de la Dirección General de derecho y entidades jurídicas de la Generalidad de Cataluña, de 21 de abril de 2015 que para el supuesto de la renuncia de un copropietario de un derecho de aprovechamiento por turno, entiende que la notificación no debe realizarse personalmente a cada uno de los titulares de turnos sobre el alojamiento que deben adquirir el turno renunciado, sino que basta con la notificación a los órganos de la comunidad que, en este tipo de copropiedad, será la empresa de servicios o mantenimiento asociada al régimen de multipropiedad.

Entendemos, que al no existir acrecimiento alguno en favor de terceros, la única comunicación exigible, debería ser a la empresa de servicios y mantenimiento que actúa como administrador del régimen de multipropiedad.

De hecho, tal comunicación fue efectuada, conforme se acredita mediante el burofax enviado a JRM Ibiza Management SL, administradora y empresa de servicios del régimen de multipropiedad (...)

Cuarto. Sobre el fundamento de la extinción del régimen de multipropiedad y la coexistencia de dos regímenes estatutarios.

No existe una regulación legal sobre la extinción de un régimen de multipropiedad o aprovechamiento por turno, así tanto la Ley 42/98 en su art. 6.4, como la Ley 4/2012, en su art. 27.4, regulan la modificación del régimen, pero sin mención alguna a la forma de extinguir el régimen constituido.

Esta laguna legal, ha sido completada por una regulación estatutaria, en la que los regímenes de multipropiedad o aprovechamiento por turno, han regulado el modo de extinguir el régimen establecido.

Según consta en el Registro de la Propiedad, coexisten dos normas estatutarias, por un lado los Estatutos del Régimen de Propiedad Horizontal (propiedad ordinaria), que

afectan a todas las viviendas del conjunto inmobiliario, y los Estatutos del Régimen de Multipropiedad, subordinados a los anteriores, y que afectan exclusivamente a las viviendas afectas a ese régimen de multipropiedad.

La escritura de publicitación del régimen preexistente de multipropiedad, adaptándose a la Ley 42/98, en la que se inscribieron los Estatutos Reguladores del Régimen de Multipropiedad, constan inscritos en el Registro de la Propiedad, sin que sobre el contenido de dichos estatutos, se haya efectuado calificación negativa alguna, lo que supone que surten efectos frente a todas las viviendas sujetas al régimen de multipropiedad, y cualquiera que pretenda la inscripción de una cuota indivisa quedará sujeto a dichos estatutos.

De hecho, la propia nota simple de la vivienda (...), manifiesta:

“Sujeta al régimen de propiedad horizontal que regula la ley de 21 de julio de 1960, y a las Normas estatutarias relacionadas en la inscripción 17e, de la finca 7.763. Sujeta a los estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Fase II del Complejo (...) de la inscripción 18.^a que obra al folio 95 del tomo 1.356, publicada la adaptación a las disposiciones de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, por la inscripción 19.^a, rectificada por la 20.^a, quedando esta finca bajo la modalidad Jurídica de Multipropiedad por cuotas indivisas” (...)

En los Estatutos inscritos consta:

CAPÍTULO 6.º

Disposiciones finales. Terminación de la multipropiedad.

Art. 26: El régimen de propiedad por períodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento» (...)

Por lo tanto, conforme al art. 26 de los Estatutos del Régimen de Multipropiedad, siendo el Ayuntamiento de Denia, titular de pleno dominio de la vivienda (...), y por lo tanto titular de las 51 participaciones indivisas del apartamento, está legitimado para la extinción del régimen de multipropiedad, lo que los estatutos refieren como terminación de la multipropiedad, extinción que la norma estatutaria deja en manos del titular registral, en el presente caso mi representado, el Ayuntamiento de Denia, sin la exigencia de ningún otro requisito, más que la voluntad del titular registral, voluntad que se ha manifestado en la escritura de extinción, sujeta al presente recurso gubernativo.

Quinto. Sobre las cuotas de comunidad.

La adscripción de la vivienda número (...) al régimen e [sic] multipropiedad, supone que una vivienda de idénticas características e idéntico coeficiente de participación, que se encuentra enclavada en la misma fase, no sujeta al régimen de multipropiedad, abone una cuota de comunidad aproximada de 50,00 euros mensuales, lo que supone una cuota anual aproximada de 600,00 euros, mientras que la vivienda (...), por el mero hecho de estar sujeta al régimen de multipropiedad, abona una cuota por semana aproximada de 370,00 euros, lo que supone una cuota anual de 19.240,00 euros (370,00 euros por semana, multiplicado por 52 semanas, 19.240,00 euros), es decir, mi representado solo por el hecho de estar sujeta la vivienda al régimen de multipropiedad, supone un sobre coste aproximado de 3.100% más que idéntica vivienda no sujeta al régimen de multipropiedad.

Sexto. Situación actual de la vivienda e imposibilidad de la posesión, uso o disfrute.

La sujeción de la vivienda (...) al régimen de multipropiedad, supone una vulneración del art. 33 de la Constitución, que reconoce el derecho a la propiedad privada, sin que

nadie pueda ser privado de sus bienes sino por causas justificadas de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

Pues bien, al existir una empresa de servicios o de mantenimiento, interesada en cobrar unas cuotas desmesuradas, y que con anterioridad a la adquisición de la vivienda por el Ayuntamiento de Denia, tiene en su poder las llaves de la vivienda (...), al propietario, el Ayuntamiento de Denia, se le ha negado la entrega de las llaves, sin que haya podido acceder a la vivienda, ni tomar posesión de la vivienda.

Esta situación es surrealista, pues el propietario, no solo no puede gozar, disfrutar o disponer libremente de la vivienda, sino que además se le impide la mera posesión, y se le obliga a soportar unas cuotas desmesuradas de aproximadamente 20.000,00 euros anualmente.

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado este escrito, lo admita, y previa tramitación procedimental, dicte resolución, que revocando la calificación negativa efectuada por el registrador, acuerde la inscripción de la escritura de extinción del régimen de multipropiedad de la vivienda (...)

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2022.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.1, 6.2, 7, 395, 400, 404, 544, 575, 599, 609, 1255, 1625, 1631, 1659, 1660 y 1664, 1705 y 1706 del Código Civil; 224 del Código de Comercio; 1, 2, 6, 7, 8.4.º y 5.º, 18, 20, 79, 80, 82, 107, 141 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 4, 9.1, 10.1, 13.3, 17.1.ª2, 22.1 y 24.2.b) de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 6.4 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias; 23, 24, 27.4 y 33 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias; 7, 190, 192, 206.12, 208, 218, 237 y 433 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1921, 29 de septiembre de 1924, 28 de abril de 1927, 1 de diciembre de 1960, 23 julio de 1966, 5 de mayo de 1970, 11 de mayo de 1978, 2 de noviembre de 1992, 19 de febrero y 28 de abril de 1993, 19 de enero de 1994, 10 de enero y 18 de febrero de 2003, 20 de enero de 2005, 19 de abril de 2007, 3 de marzo de 2008, 29 de febrero de 2012, 30 de agosto de 2013, 21 de octubre de 2014, 5 de mayo de 2015, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 23 de abril y 19 de octubre de 2018.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 23 de diciembre de 2021, el Ayuntamiento de Denia, respecto de la finca registral número 18.961 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad, otorgó escritura en los siguientes términos: «Primero: Que como titular único y en pleno dominio de la totalidad de la finca descrita, el Ayuntamiento de Denia procede a la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca descrita. Segundo: Que, asimismo, como consecuencia de la extinción de régimen, el Ayuntamiento de Denia desafecta de éste la finca descrita dando terminación a la multipropiedad, cuya modalidad jurídica está ampliamente recogida en la certificación que ha quedado unida a esta matriz».

En la parte expositiva de la citada escritura se añade lo siguiente: «Segunda. Que la finca descrita se encuentra sujeta a los estatutos de la Fase II del conjunto arquitectónico (...) que constan en la inscripción 19.^a de adaptación a la Ley 42/98 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias de la finca 14.490, al folio 113 del tomo 273, libro 273, del Registro N.º 2 de Denia. Segunda. [sic] Que los Estatutos de la comunidad de Propietarios de la Fase II, en su artículo 26 (dentro del capítulo 6.º Disposiciones finales, terminación de la multipropiedad), especifican que: “el régimen de propiedad por periodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento”».

Los obstáculos que la registradora opone en su calificación (que parte del presupuesto de que lo que reflejado en la escritura es una renuncia abdicativa) son, en síntesis, los siguientes:

– El carácter complejo del derecho renunciado, integrado en una triple relación comunitaria, que recae sobre un bien participado indivisamente con otros propietarios (copropiedad sobre el piso, sobre los elementos comunes del edificio y sobre los elementos comunes del complejo). Las obligaciones anejas al mismo afectan directamente al resto de los propietarios; la renuncia conlleva un claro perjuicio para los mismos dado el elevado coste de mantenimiento de este tipo de comunidades, en las que a los gastos comunes y aportación al fondo de reserva se suma la retribución de los servicios de la empresa prestadora de los mismos, gastos que con la renuncia el renunciante pretende dejar de asumir; y buena prueba de ello es el hecho de que uno de los documentos más frecuentes en ese Registro relativos a este tipo de propiedades es el de venta de semanas por un precio simbólico como medio de liberarse de tal obligación.

– El principio de aplicación analógica de las normas (artículo 4 del Código Civil) y lo establecido en los artículos 1705 y 1706 del citado Código Civil, que en el marco de la sociedad civil, en caso de disolución por renuncia de un socio, exige para que surta efecto que se haga de buena fe y se ponga en conocimiento de los demás socios; artículo 224 del Código de Comercio que, en relación con la disolución de la sociedad colectiva o en comandita por solicitarlo un socio, prevé que los demás socios se puedan oponer por mala fe en el que lo propone; y artículo 239.2 del Reglamento del Registro Mercantil, que exige que medie el consentimiento de todos los copartícipes; artículo 15 de la Ley de Agrupaciones de Interés Económico, que consagra el derecho de todo socio a separarse de la agrupación cuando concurra justa causa o si mediare el consentimiento de los demás socios, considerando que hay justa causa si la agrupación se constituyó por tiempo indefinido por la sola voluntad del socio comunicada con tres meses de antelación, y artículo 266.2 del Reglamento del Registro Mercantil, que en relación con la inscripción de la separación de un socio en un agrupación de interés económico mediando justa causa exige que se realice notificación a los demás, así como el transcurso de quince días sin oposición, correspondiendo la decisión a los tribunales caso de que se formule tal oposición.

– La doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de agosto de 2013, sentada en un caso de renuncia abdicativa al derecho de dominio de un local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, según la cual lo procedente es el acrecimiento a favor de los demás copropietarios de la propiedad horizontal, al integrar una comunidad sobre un edificio único, que produce una unificación accesoria de derechos y obligaciones, y una organización próxima a los patrimonios separados y, sin serlo, a las personas jurídicas. Y es que como titulares del dominio del edificio en su conjunto sufren la comprensión del dominio de cada piso o local, lo que impone, como lógica consecuencia, que el elemento renunciado pase a los demás en proporción a sus cuotas.

– No cabe desprenderse unilateralmente del derecho que incorpora obligaciones «propter rem», incardinándose en una relación jurídica más amplia, pues tal renuncia afecta a los demás propietarios, incrementa su cuota en los gastos generales, en la aportación al fondo de reserva, y en las deudas de la comunidad; debiendo aplicarse por analogía el régimen de baja de los socios, y exigir que la renuncia se ponga en conocimiento de los demás copropietarios para que puedan impugnarla, que son terceros jurídicamente interesados, con una posición más cercana a las partes, pues dada la relación jurídica plurilateral que los une la renuncia tiene repercusiones automáticas para los demás, lo que impone para su inscripción la necesidad del consentimiento de todos ellos.

– Dado que el derecho objeto de renuncia está integrado en una triple relación de comunidad, es lógico entender que el acrecimiento se produce en principio a favor de los comuneros de la comunidad más reducida, en la que hay identidad material de objeto, el apartamento en cuestión.

Por tales razones, la registradora suspende la práctica de la inscripción.

El recurrente alega lo siguiente:

– Que discrepa del fondo de la calificación, por cuanto la extinción del régimen de multipropiedad sobre la vivienda referida no es una renuncia abdicativa de obligaciones o cargas, que suponga un acrecimiento sobre el resto de propietarios ordinarios, copropietarios o multipropietarios, ni modificación alguna sobre los elementos comunes afectos a la vivienda, que supongan un perjuicio para el resto de viviendas del conjunto inmobiliario.

– Que la extinción del régimen de multipropiedad de esa vivienda implica para su propietario la renuncia a los servicios que estuvieran exclusivamente afectos al régimen de multipropiedad, o que se presten exclusivamente a los adquirentes de las participaciones indivisas (copropietarios), sin que tal renuncia suponga un perjuicio para terceros copropietarios o titulares. Por ello, si se calificara la escritura como una renuncia abdicativa se trataría de la renuncia de un derecho del propio renunciante.

– Que, en cuanto a la exigencia del consentimiento unánime de los copropietarios, sería requisito de imposible cumplimiento, toda vez que por cada una de las viviendas sujetas al régimen de multipropiedad habría cincuenta y dos copropietarios, lo que supone miles de copropietarios, cuyos datos constan exclusivamente en manos de la empresa que gestiona el mantenimiento de las viviendas sujetas al régimen de multipropiedad, sin que consten en el Registro de la Propiedad los titulares reales de cada participación indivisa, pues solo una parte de las cuotas indivisas transmitidas han tenido acceso al Registro de la Propiedad, constanding muchas participaciones indivisas a nombre de empresas extinguidas o desaparecidas del mercado sin representación legal.

– Que, a pesar de que en la escritura otorgada no se produce una renuncia abdicativa, ciertamente han existido determinadas Resoluciones de esta Dirección General, en relación con la comunicación a todos los cotitulares de un derecho de aprovechamiento por turno cuando un cotitular trata de renunciar a su derecho y esa renuncia suponía un acrecimiento en favor del resto de cotitulares de la vivienda. Y según una resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña, de 21 de abril de 2015, para el supuesto de la renuncia de un copropietario de un derecho de aprovechamiento por turno, la notificación no debe realizarse personalmente a cada uno de los titulares de turnos sobre el alojamiento que deben adquirir el turno renunciado, sino que basta con la notificación a los órganos de la comunidad que, en este tipo de copropiedad, será la empresa de servicios o mantenimiento asociada al régimen de multipropiedad; y que, al no existir acrecimiento alguno en favor de terceros, la única comunicación exigible debería ser a la empresa de servicios y mantenimiento que actúa como administrador del régimen de multipropiedad. Tal comunicación fue efectuada –indica– mediante burofax enviado a la administradora y empresa de servicios del régimen de multipropiedad.

– Que no existe una regulación legal sobre la extinción de un régimen de multipropiedad o aprovechamiento por turno, y tanto la Ley 42/1998 en su artículo 6.4, como la Ley 4/2012, en su artículo 27.4, regulan la modificación del régimen, pero sin mención alguna a la forma de extinguir el régimen constituido. Esta laguna legal, ha sido completada por una regulación estatutaria, en la que los regímenes de multipropiedad o aprovechamiento por turno, han regulado el modo de extinguir el régimen establecido. Y, según consta en el Registro de la Propiedad, coexisten dos normas estatutarias, por un lado, los estatutos del régimen de propiedad horizontal (propiedad ordinaria), que afectan a todas las viviendas del conjunto inmobiliario, y los estatutos del régimen de multipropiedad, subordinados a los anteriores, y que afectan exclusivamente a las viviendas afectas a ese régimen de multipropiedad.

– Que la escritura de publicitación del régimen preexistente de multipropiedad, adaptándose a la Ley 42/1998, en la que se incluyeron los estatutos reguladores del régimen de multipropiedad, constan inscritos en el Registro de la Propiedad, sin que sobre el contenido de dichos estatutos se haya efectuado calificación negativa alguna, lo que supone que surten efectos frente a todas las viviendas sujetas al régimen de multipropiedad, y cualquiera que pretenda la inscripción de una cuota indivisa quedará sujeto a dichos estatutos. Y en los estatutos inscritos consta lo siguiente: «Capítulo 6.º Disposiciones finales. Terminación de la multipropiedad. –art. 26.– El régimen de propiedad por períodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal, o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento (...)».

– Que, por lo tanto, conforme al artículo 26 de los estatutos del régimen de multipropiedad y siendo el Ayuntamiento de Denia titular de pleno dominio de la vivienda y de las 51 participaciones indivisas del apartamento, está legitimado para la extinción del régimen de multipropiedad, lo que los estatutos refieren como terminación de la multipropiedad, extinción que la norma estatutaria deja en manos del titular registral, el Ayuntamiento de Denia, sin la exigencia de ningún otro requisito más que la voluntad del titular registral, voluntad que se ha manifestado en la escritura de extinción.

2. Antes de examinar el fondo del recurso es preciso realizar dos consideraciones de orden procedimental.

La primera, ya apuntada anteriormente, deriva del hecho de que en el informe se indica que: «La registradora que suscribe, en la nota de calificación objeto de este recurso, erróneamente denominó renuncia a lo que era extinción de régimen de multipropiedad, pero se reitera en la nota de calificación, dado que los requisitos para su inscripción son los mismos».

Como tiene ya declarado este Centro Directivo, no pueden ser tomadas en consideración, a efectos de este recurso, las matizaciones efectuadas por la registradora en su informe, pues ésta corresponde a un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos (o como en el supuesto objeto de este expediente, matizarlos), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 23 de abril de 2018).

Por consiguiente, la presente Resolución se centrará únicamente en el examen y análisis de la calificación, tal y como ha sido formulada en la nota y notificada.

En segundo lugar, el recurrente cita una resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña, de 21 de abril de 2015, que se ocupó de la renuncia de un copropietario de un derecho de aprovechamiento por turno, concluyendo que la notificación no debía realizarse personalmente a cada uno de los titulares de turnos sobre el alojamiento que deben adquirir el turno renunciado, sino que bastaba con la notificación a los órganos de la comunidad que, en este tipo de

copropiedad, será la empresa de servicios o mantenimiento asociada al régimen de multipropiedad. De ello concluía el recurrente que, al no existir acrecimiento alguno en favor de terceros, la única comunicación exigible debería ser a la empresa de servicios y mantenimiento que actúa como administrador del régimen de multipropiedad, acompañando copia de un burofax remitido.

Ahora bien, ha de tenerse en cuenta que, en aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, esa comunicación cursada a la empresa administradora no puede ser tenida en consideración en este trámite.

3. Respecto de la cuestión de fondo planteada, cabe recordar que la vigente Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (si bien no procede en este momento analizar su régimen transitorio, pues la problemática de este recurso no lo requiere), en su artículo 23, establece que el derecho real de aprovechamiento por turno no se puede vincular en ningún caso a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno grava, en conjunto, la total propiedad del alojamiento. El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, puede disponer libremente de todo o parte de su derecho de propiedad de acuerdo con las normas del Derecho privado.

El artículo 24 establece que la duración del régimen tiene que ser superior a un año y no puede exceder de cincuenta años, a contar de la inscripción de éste o desde la inscripción de la finalización de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción; y que, extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tienen derecho a ninguna compensación. El artículo 33, finalmente, determina que el titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede disponer libremente de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión de éste afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

De este modo, los derechos de aprovechamiento por turno, en el marco de la vigente Ley 4/2012, son derechos reales temporales sobre cosa ajena que gravan la propiedad del inmueble o del apartamento, de manera que su renuncia, igual que pasa con el transcurso del plazo, comporta su extinción y la correlativa consolidación en el propietario del inmueble.

4. Pero en el presente recurso se trata de una situación diferente, que reflejan los asientos del Registro antes citados, pues el recurrente es titular en pleno dominio de determina finca registral y decide «la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca descrita»; estando la finca en cuestión integrada en una supracomunidad en la que una determinada fase de la misma está afecta al especial régimen de multipropiedad derivado de una adaptación realizada a la anterior Ley 42/1998.

Ciertamente, no son infrecuentes las renunciaciones a cuotas indivisas como modo de abandonar la titularidad y desligarse así de la especial situación jurídica (derecho de uso exclusivo temporal por turnos) que en tales casos afecte a determinado departamento, y respecto de lo cual este Centro Directivo tiene declarado (cfr. Resolución de 21 de octubre de 2014) que «la renuncia de un partícipe (cuyo derecho está sujeto, por razón de la relación jurídico real preexistente, al pago de las obligaciones que pesan sobre él por razón de la comunidad) exige para la extinción del derecho del renunciante –y, si nos atenemos a su presumible voluntad (cfr. artículo 1281 del Código Civil), lograr la liberación de su responsabilidad por aquéllas– el abandono del derecho en cuestión en poder de los “beneficiarios” (“abandono traslativo y liberatorio”)».

Dicha Resolución añade que: «Deviene forzoso, como se ha dicho, que, en caso de renuncia de uno de los dueños, el dominio del piso «pase a los demás dueños» y les «acrezca» ya que, «en cuanto titulares del dominio del edificio en su conjunto, sufren en él la comprensión del dominio de cada piso o local, dominio que opera sobre el edificio en su conjunto como un derecho real limitativo». Lo que impone, como lógica consecuencia, por tanto que, cualquiera que sea el mecanismo por el que se produzca, el elemento renunciado pase, por razón de la renuncia del condueño o partícipe, a todos los demás en proporción a sus cuotas en el edificio en comunidad que, como afirma la Exposición de Motivos de la Ley sobre propiedad horizontal, expresan «activa y pasivamente (...) el valor proporcional del piso y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble». Y concluye que: «Es por ello que, producida la renuncia y calificada positivamente su legalidad, debería procederse a inscribir el elemento independiente (o cuota indivisa) sobre la que recayó a nombre de todos los propietarios o cotitulares de inmueble (edificio o apartamento) en proindiviso ordinario y en la proporción correspondiente. No puede ser, sin embargo, así. Se comprende, visto lo dicho, que la inscripción de la renuncia no pueda ser automática. No basta con que el condueño que la ejercita lo solicite así. Los demás pueden oponerse («no se libra frente a los demás socios», dice el artículo 1706 del Código, aplicable aquí como allí –no cambia su «ratio»– tanto cuando el renunciante intente apropiarse beneficios, como desplazar gastos, que «deberían ser comunes») si le imputan mala fe, en particular, cuando la contraprestación no cubra los presumibles gastos futuros (o incluso pasados, que también comprende, según una sólida corriente doctrinal, la renuncia funcionalmente equivalente del artículo 395 del Código Civil)».

5. En el presente caso es evidente el error en la calificación, pues no se trata de renuncia abdicativa alguna, y por ello deben decaer los defectos expresados en aquella, basados en la existencia de tal renuncia.

Por lo demás, es por completo razonable el enfoque del recurrente en su escrito cuando comienza afirmando que: «(...) Sobre el conjunto inmobiliario existen dos comunidades, la supracomunidad del conjunto inmobiliario del que forman parte todas las viviendas, y una subcomunidad de la que forman parte las viviendas sometidas al régimen de multipropiedad, lo que supone que todas las viviendas están vinculadas a la supracomunidad, conforme a la división horizontal, en la que se determina el coeficiente de participación que cada vivienda tiene con respecto a la supracomunidad... Entendemos que la pertenencia a una subcomunidad, no exime a la vivienda de formar parte de la supracomunidad del conjunto inmobiliario, y una vez desvinculada la vivienda del régimen de multipropiedad quedará vinculada legalmente a la supracomunidad del conjunto inmobiliario (...)».

Como también lo es su afirmación de que no existe una regulación legal sobre la extinción de un régimen de multipropiedad o aprovechamiento por turno, pues tanto la Ley 42/1998 en su artículo 6.4, como la Ley 4/2012 en su artículo 27.4, regulan la modificación del régimen, pero sin mención alguna a la forma de extinguir el régimen constituido. Razón por la cual habrá de estarse a dos normas: por un lado, los estatutos del régimen de propiedad horizontal (propiedad ordinaria), que afectan a todas las viviendas del conjunto inmobiliario; de otro, los estatutos del régimen de multipropiedad, subordinados a los anteriores, y que afectan exclusivamente a las viviendas afectas a ese régimen de multipropiedad.

En este sentido, en la documentación del expediente obran nota y certificación relativas a la finca que indican lo siguiente: «Sujeta al régimen de propiedad horizontal que regula la ley de 21 de julio de 1960, y a las Normas estatutarias relacionadas en la inscripción 17.^a, de la finca 7.763. Sujeta a los estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Fase II del Complejo (...) de la inscripción 18.^a que obra al folio 95 del tomo 1.356, publicada la adaptación a las disposiciones de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, por la inscripción 19.^a, rectificada por la 20.^a, quedando esta finca bajo la modalidad Jurídica de Multipropiedad por cuotas indivisas (...)».

Y en los estatutos inscritos consta: «Capítulo 6.º Disposiciones finales.–Terminación de la multipropiedad. art. 26.–El régimen de propiedad por períodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal, o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento (...)».

Así, cabe concluir que, si mediando acuerdo unánime de los titulares de las distintas cuotas recayentes sobre la propiedad de tal entidad se puede extinguir el régimen (conceptuado como de multipropiedad), en lo que a ella afecte, con mayor razón será admisible una decisión en el mismo sentido adoptada por el propietario único de la finca –y por ende titular registral único– en el sentido que ha quedado reflejado en la escritura calificada. Ello sin olvidar que ese departamento sigue estando plenamente incardinado en la supracomunidad (con las obligaciones de todo orden que de ello se deriven), pues tan solo ha quedado desligado respecto del régimen derivado de la propiedad por períodos referible a la subcomunidad (una parte o fase del complejo) de la que forman parte las viviendas sometidas a dicho régimen especial. Pero no se ha producido ese acrecimiento de titularidad dominical en favor de terceros que supuestamente se derivaría de una renuncia abdicativa –en este caso inexistente–, lo que exigiría (como puso de relieve la Resolución de 19 de octubre de 2018) algo más que una mera notificación a quien ostentara facultades de gestión y representación de –en este caso– la subcomunidad.

Cuestión distinta, y que pertenece al campo de las relaciones «inter partes», será la relativa a las posibles reclamaciones que pueden derivarse por perjuicios, gastos no abonados, o que se originen y demás vicisitudes económicas que pueden traer causa de la extinción plasmada en la escritura. Pero tales cuestiones son ajenas a este recurso y al historial registral de la finca, y podrán ser sustanciadas en los tribunales de Justicia. Sin olvidar, como también pone de relieve el recurrente, que lo plasmado en la escritura calificada no implica modificación alguna sobre los elementos comunes afectos a la vivienda que supongan –«prima facie»– un perjuicio para el resto de viviendas del conjunto inmobiliario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.