

NOTAS DE ACTUALIZACIÓN

Año V- NÚMERO 11.- Diciembre de 2016

LA RENUNCIA DE UN COMUNERO EN LA DOCTRINA RECIENTE DE LA DGRN

Autor: **Diego Vigil de Quiñones Otero**,
*Registrador de la Propiedad,
Preparador*

Temas afectados (nuevo):

Tema 38 y 41 de Civil

Tema 34 de Derecho Hipotecario

“La renuncia-salida de un comunero, ¿requiere el consentimiento de los demás?”

Con carácter general, cuando el titular de un derecho sobre inmueble renuncia a su derecho, este queda sin propietario y, no siendo posible la ocupación de inmuebles vacantes por Ley, por Ley pasa al patrimonio de las Administraciones públicas (Art. 17 de la Ley 33/2003).

Sin embargo, cuando a lo que se renuncia es a una cuota, la situación cambia: el derecho que se tiene, se ostenta junto con otras personas. Ello da lugar a una situación especial: renunciada la cuota que le corresponde por un comunero, se entiende que la misma acrece a los demás comuneros, incluso en el caso de estemos hablando de una cuota en régimen de propiedad horizontal. Así lo entendió la DGRN en RDGRN de 30 de Agosto de 2013 (TOL3.954.422). Como consecuencia de este acrecimiento, no basta con consentir solo el renunciante, sino que, por la parte que les toca, es preciso que conste la notificación a todos los cotitulares. Y ello porque los mismos podrían oponerse

ACADEMIA HIPOTECARIA DE ZARAGOZA

a la operación, pues aunque su derecho aumenta, sus cargas pueden aumentar también, al incrementarse los gastos de los cuales deberá responder^{1.}²

La doctrina de dicha resolución se reitera en otra de 21 de Octubre de 2014 para un caso de renuncia de multipropiedad.

Dicha doctrina es criticada por Justo GÓMEZ quien recuerda que la renuncia a cuota de inmueble no implica acrecimiento, si no adquisición por el Estado conforme al Art. 17 Ley 33/2003; y adquisición por el propietario del conjunto en el caso de aprovechamiento por turno. En consecuencia, no está acuerdo con exigir más consentimientos³.

¹ Al respecto de este supuesto, vid. AVILÉS GARCÍA, J. “La renuncia abdicativa de dominio en propiedad horizontal y sus implicaciones registrales”. En REYES LÓPEZ, M.J. (Coord.) *Comunidad de bienes*. Tirant lo Blanch, Valencia 2014, pp. 589 a 611.

² Extracto del capítulo VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. “El Derecho registral en materia de comunidades de bienes y sociedades” en PARRA LUCAN, M.A. (Dir), TENA PIZAUUELO (Coord). *Comunidad de bienes y sociedad civil*. Tirant lo Blanch, Valencia 2016. Págs. 458 a 502.

³ Cfr. GÓMEZ DIEZ, J. “Renuncia a la propiedad horizontal y a la multipropiedad (resoluciones de 30 de Agosto de 2013 y 21 de Octubre de 2014)”. En *RCDI*, 757, Septiembre-Octubre 2016. Págs. 2511 a 2548.