

## LA RENUNCIA ABDICATIVA DEL DERECHO REAL LIMITADO Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD<sup>1</sup>

*Iñigo Mateo y Villa*

Registrador de la propiedad  
Doctor en Derecho

---

RESUMEN: Renunciada la cuota sobre un derecho real limitado sobre cosa ajena, se solicita su inscripción en el Registro sin la participación de los titulares de las restantes cuotas.

ABSTRACT: *This paper analyses the abdication of limited rights in rem and its inscription in the Land registry.*

PALABRAS CLAVE: Renuncia de derechos, Derecho civil, derechos reales, registro de la propiedad.

KEY WORDS: *Abdication, Spanish Civil law, rights in rem, Land registry.*

SUMARIO: 1. EL CÓDIGO CIVIL. 2. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

---

Se estudia en las líneas siguientes la renuncia a la cuota sobre un derecho real limitado sobre cosa ajena y su inscribibilidad en el Registro de la Propiedad sin la participación de los titulares de las restantes cuotas. Previamente, se define el concepto de renuncia abdicativa, su extensión y efectos, respecto de los demás comuneros, desde la perspectiva del Código civil<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> El presente trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de investigación "Sujetos e instrumentos del tráfico privado (VI)" (referencia DER2012-34028/JUR1) financiado por el Ministerio de economía y competitividad del Gobierno de España, del cual el autor es colaborador científico.

<sup>2</sup> Sobre esta cuestión puede verse: DORAL GARCÍA DE PAZOS, José Antonio, «La renuncia abdicativa de derechos», en *Libro-Homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola*, vol. I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, págs. 409-446; BELTRÁN DE HEREDIA, José, *La comunidad de bienes en el Derecho español*, Editorial Revista de Derecho privado, Madrid, 1954, pp. 253-257; CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura, *Comentarios a la legislación hipotecaria*, vol. 1º, 2ª ed., actualizada y aumentada, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1974, p. 83; y, por último, CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura, *Comentarios a la legislación hipotecaria*, Vol. VI, 2ª ed., Pamplona, 1975, pp. 292, 294-295 y 323. También conviene tener en cuenta la siguiente jurisprudencia: RRDGRN de 1 de octubre de 1891, 27 de octubre de 1903, 28 de abril de 1927, 13 de junio de 1942, 13 de marzo de 1958, 2 de febrero de 1960 y 19 de septiembre de 1974; SSTs de 17 de noviembre de 1931 y 12 de junio de 1942.

## 1. EL CÓDIGO CIVIL

La renuncia de derechos se recoge expresamente en el artículo 6 del Código civil y puede deducirse del 322 y de una interpretación *a contrario* del 271. 3º. No es un concepto unívoco pues admite diversas clasificaciones, así: (i) por su finalidad puede ser abdicativa/extintiva o traslativa, siendo el objeto de la primera la extinción del derecho renunciado y el de la segunda, la cesión o transmisión de la posición jurídica del renunciante en favor de un tercero; (ii) por su objeto, pueden renunciarse derechos personales o reales y, en cuanto a estos últimos, (iii) los derechos ilimitados o limitados; (iv) por sus efectos y solo en cuanto a la abdicativa, (iii.a) la renuncia de un derecho real ilimitado hace que ésta devenga en *res nullius*; por su parte, (iii.b) la de uno real limitado produce dos efectos distintos, según los casos; (iii.b.1) si el derecho estuviera en cotitularidad y no renuncian todos los cotitulares, el derecho real subsiste y la cuota renunciada acrece a éstos; (iii.b.2) si el derecho estuviera en cotitularidad y renunciaran todos los cotitulares o si teniendo un único titular renunciara éste, el derecho real limitado desaparece y se consolida con el de dominio<sup>3</sup>.

Centrémonos ahora en la renuncia abdicativa del supuesto (iii.b.1) cuando, además, ésta se produce con la finalidad de que el renunciante se libere de los gastos que la titularidad real limitada le produce y que es, precisamente, el caso recogido en los artículos 395, 544 y 575, en los que (i) se reconoce expresamente la renuncia (ii) como medio para liberarse de las deudas (iii) que produce el derecho real sobre el que la titularidad recae y (iv) estableciendo como efecto de la renuncia el acrecimiento del derecho renunciado en favor de los restantes cotitulares<sup>4</sup>.

La renuncia abdicativa es un negocio jurídico, unilateral, que puede serlo o no de disposición —según que el derecho renunciado haya o no entrado en el patrimonio del

<sup>3</sup> Recogen el concepto de la renuncia los siguientes preceptos del CC: en el Tít. Preliminar, art. 6.2; en el Lib. Iº, arts. 23, 26 y 271.3º; en el Lib. IIº, arts. 395, 513 4º, 544, 546 5º y 575-576; en el Lib. IIIº, arts. 646, 652, 655, 815, 889-890, 928 y 1.000; y, por último, en el Lib. IVº arts. 1.102, 1.705, 1.736-1.737, 1.815 párr. segundo, 1.935 y 1.937. Para la consolidación producida por la renuncia de un derecho real limitado sobre cosa ajena por su titular único o por todos sus cotitulares, vid. arts. 513 4º y 546 5º.

<sup>4</sup> Quedan excluidas de nuestro objeto de estudio, entre otras, la renuncia traslativa o la abdicativa del derecho de dominio (por tratarse de un derecho real ilimitado). Que los tres preceptos meritados se encuadran dentro de la renuncia de los derechos reales resulta claro, pues los tres se encuadran dentro Libro IIº del Código civil («De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones») y, en cuanto al artículo 395, que tanto podría referirse a la comunidad sobre un derecho real como personal, está pensado para los primeros, pues su Título se inicia como comunidad «de bienes», no de créditos, y se sitúa inmediatamente después del Título dedicado a la propiedad. Por otra parte, la finalidad de la renuncia que aquí estudiamos no es tanto renunciar sino a no pagar las deudas relacionadas con la cosa a que el derecho cuya titularidad se renuncia se refiere; por ello, podemos denominar a estas deudas como reales, en el sentido de que se relacionan directamente con una cosa (*res*) y no solo con una obligación personal. Recuérdese en todo caso que los derechos reales pueden nacer igualmente de contrato. Lo que aquí queremos señalar es que en los preceptos indicados, aun naciendo de convención, los gastos resultan de ésta como marco regulatorio pero de la cosa como origen natural.

renunciante—, expreso, que exige de una declaración terminante, clara e inequívoca sobre la voluntad de renunciar, independiente de la causa en cuanto a sus efectos y que, en todo caso, puede tener varias causas. No precisa ser comunicada a sus beneficiarios por ser una manifestación de la capacidad de enajenar del renunciante, siendo, además, un negocio personalísimo —aunque nada parece obstar a que tenga lugar por medio de poder expreso, sin que sea suficiente el genérico para enajenar, siquiera a título gratuito—, que exige la capacidad propia para enajenar o la especial que le resulte de aplicación según la naturaleza del derecho que se renuncie o de la relación jurídica de la que nazca éste (v. gr. herencia) y que le sea de aplicación<sup>5</sup>.

Para entender la especialidad de los artículos 395, 544 y 575 ha de plantearse qué sucedería en el caso de que la renuncia tuviera por objeto una titularidad sobre un derecho personal cuyo contenido no solo fuera el derecho a recibir una prestación sino que, asimismo, debiera realizarla él. Pensemos en un contrato de arrendamiento: renunciada que pretenda ser la posición del arrendatario (quien tiene derecho a utilizar la cosa arrendada y, a cambio, debe satisfacer la renta pactada), la renuncia de su derecho a utilizar la cosa arrendada no le liberará automáticamente de su obligación de pagar la renta pues los contratos son ley entre partes (*pacta sunt servanda*), debiendo esperar a que un tercero esté dispuesto a asumir su posición de arrendatario<sup>6</sup>. En cambio, los meritados artículos 395, 544 y 575 ofrecen una solución distinta: renunciado unilateralmente que sea el derecho a la cuota, la pared medianera o la servidumbre, respectivamente, el renunciante queda automáticamente liberado de sus obligaciones, con independencia de que éstas hubieran o no nacido de contrato. En consecuencia, las especialidades son la (i) unilateralidad de la renuncia y la (ii) automaticidad de sus efectos.

En cuanto a la unilateralidad, implica que el renunciante no debe esperar el asentimiento de la otra parte (los cotitulares) para que su declaración produzca efecto. En cuanto a la automaticidad, el renunciante, renunciando a su derecho, se libera

<sup>5</sup> En todo caso, la renuncia *per se* produce igualmente los efectos liberatorios del renunciante respecto de los gastos derivados de la cosa en los casos previstos en los arts. 395, 544 y 575. En cuanto a la renuncia como negocio expreso, *vid.* la opinión contradictoria de la DGRN (1942) que tras permitir la renuncia tácita, entiende que ésta no puede ser deducida pues, añadimos, parece dudoso aventurarse en la interpretación de voluntades presuntas (por mucho que se infieran “necesariamente”), tendentes a hacer salir de un determinado patrimonio un cierto derecho. En cuanto a las diferentes causas de la renuncia, estas son: (i) la renuncia *per se* o la renuncia por la pura renuncia, (ii) la renuncia liberatoria dirigida a no satisfacer los gastos originados por la cosa a los que se dirigen los artículos 395, 544 y 575 y, por último, (iii) la renuncia traslativa. En cuanto a la falta de comunicación a los beneficiarios de la renuncia, se produce especialmente en los casos en los que la renuncia se produce por el titular único o todos los cotitulares de un derecho real limitado, pues esta renuncia produce la consolidación en el titular del derecho real de dominio.

<sup>6</sup> Sin perjuicio, además, de que resultara preciso el consentimiento de la parte no renunciante a la novación subjetiva del contrato, algo que eventualmente podría producirse en el caso de los contrato que no lo fueran *intuitu personae* alegando este último, por ejemplo, la peor situación crediticia del que se pretendiera colocar en la posición del renunciante. Para la renuncia como negocio personalísimo, *vid.* la opinión de la DGRN (1903).

inmediatamente de su obligación, acreciendo su porción o cuota a los demás cotitulares o medianeros aunque éstos se opongan a la renuncia o al efecto del acrecimiento. Ahora bien, ¿qué deudas permiten hacer la renuncia con estos efectos tan especiales? Dado que es una matizada excepción a lo dispuesto en los artículos 6 y 1.256 del Código civil, debe hacerse una interpretación restrictiva del privilegio, por lo que solo autorizarán la renuncia liberatoria y unilateral los gastos que directamente tengan relación con la comunidad, servidumbre o pared medianera y que se encuentren entre los incluidos en los meritados preceptos<sup>7</sup>.

¿Afectará la liberación a las deudas anteriores o a las posteriores a la renuncia? Las deudas generadas con anterioridad a la renuncia son la contraprestación por la tenencia y disfrute de su derecho por el ahora renunciante por lo que parece razonable entender que éste responderá de aquéllas, con lo que la liberación lo será sólo de las deudas posteriores a la renuncia. Pero ¿*quid* de las deudas vencidas antes de la renuncia y, sin embargo, exigibles después de ésta? Pueden adoptarse dos posturas: (i) el criterio del disfrute, de manera que las deudas nacidas de un disfrute realizado por el ahora renunciante serán de cargo de éste; (ii) el criterio de la fecha. En este caso, existen dos posibilidades: (ii.a) la del vencimiento y (ii.b) la de la exigibilidad. Nosotros entendemos que el uso de este último remedio llevaría a una discusión *ad æternum* entre renunciante y beneficiarios sobre si debería emplearse una u otra fecha, mientras que el criterio del disfrute resulta más justo (cada uno paga por los gastos que disfrutó) y fiable. En todo caso, el texto del Código civil no permite decidirse definitivamente por una u otra postura pues, por ejemplo, el artículo 395 nos habla de “los gastos de conservación de la cosa o derecho común”, expresándose en términos similares los 544, en relación con el 543, y 575<sup>8</sup>.

Ya expusimos más arriba que el efecto de la renuncia dependía de que subsistieran o no más titulares del derecho que ahora se renuncia. Si subsisten, se produce el acrecimiento y éste, además, es automático (esto es, sin necesidad de consentimiento

<sup>7</sup> Y no solo las relaciones contractuales exigen de este consentimiento de las dos partes implicadas sino, igualmente, la renuncia traslativa, que requiere que tanto el *tradens* (renunciante) como el *accipiens* (beneficiario) presten su consentimiento, pues nadie puede incrementar su patrimonio sin su consentimiento.

<sup>8</sup> El asunto tratado en este párrafo es especialmente importante en el caso de los impuestos que se giran fijando como obligado tributario a quien sea titular del derecho el 1 de enero del año del ejercicio fiscal a que el mismo impuesto se refiere y exigiéndose sin embargo la deuda tributaria más adelante. Piénsese en el siguiente orden de hechos: 1 de enero: “A” es cotitular de un derecho y la hacienda que corresponda lo declara como obligado tributario del impuesto que se girará ese año por el disfrute del mismo derecho; 2 de enero, “A” renuncia a su derecho y éste acrece a “B”, el otro cotitular; 1 de julio, la hacienda correspondiente gira el impuesto contra “A”. ¿Deberá este pagar a hacienda? ¿Podrá alegar que renunció a su derecho durante el período impositivo a que el impuesto ahora se refiere? En nuestra opinión, “A” deberá satisfacer el impuesto en su totalidad y reclamar su importe en su integridad menos un día (aquél en que fue titular del derecho) a “B”. Desde el punto de vista civil y sin perjuicio de la regulación propia de cada impuesto y de la calificación que la renuncia al poder considerarse como donación, “A” no está obligado a sufrir el pago del impuesto sino que podrá o reclamar que se cobre de “B” o, una vez satisfecho a la hacienda, repetirlo contra “B”.

de los cotitulares); si no, el derecho se consolida en el titular del dominio. El acrecimiento se registrará, en lo que resulte aplicable, por la regulación que existe para las sucesiones y, más concretamente, por los artículos 981 y 984, teniendo en cuenta siempre que (i) el acrecimiento se produce entre titulares de igual derecho y que (ii) los beneficiarios acrecerán en la cuota vacante en proporción a la que previamente tuvieron en la comunidad, en la pared medianera o en la servidumbre. De acuerdo con lo anterior, existiendo una comunidad de nudo propietarios sobre bien a su vez sujeto a usufructo en favor de una comunidad de usufructuarios, la renuncia de un nudo propietario cualquiera beneficiará a los restantes nudo propietarios y la de un usufructuario a los restantes usufructuarios; lo anterior hace que pueda subsistir el usufructo a favor de uno o varios usufructuarios incluso en el caso de que todos los nudo propietarios renuncien a su derecho —despareciendo en tal caso la nuda propiedad— y sin que los usufructuarios, en su calidad de tales, adquieran derecho alguno sobre la nuda propiedad por título de acrecimiento<sup>9</sup>.

## 2. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Estudiada la renuncia de derechos reales limitados y sus efectos respecto de los restantes cotitulares no renunciantes en el orden civil, procede ahora analizar la actuación del registrador de la propiedad una vez que se le presenta un título con semejante contenido.

Señala Camy Sánchez-Cañete que los problemas que resultan de la renuncia no lo son por su ejercicio sino por su reflejo registral pues, añadimos, implica la práctica de un asiento (de renuncia) que deja sin efecto otro anterior (el del derecho renunciado) y sin que se practique un asiento a favor de un tercero-titular que sustituya a aquél (como sí ocurriría, por ejemplo, en el caso de la enajenación del derecho real limitado). Sin perjuicio de que la materia excede notablemente nuestro propósito, el problema de la renuncia abdicativa es especialmente relevante cuando la finca inscrita deviene en *res nullius* pues en el registro aparecerá una finca registral sin titular. Téngase en cuenta

<sup>9</sup> Beltrán de Heredia, refiriéndose al artículo 395, entiende que la titularidad renunciada se traslada automáticamente por título de acrecimiento a favor de los restantes cotitulares, pues si bien este efecto no se deduce del artículo 395, ni tampoco, añadimos nosotros, del 544 ni del 575, ha de entenderse aplicable «porque la renuncia se hace a favor de la comunidad, que soportó los gastos de conservación». Pero este argumento es criticable por dos razones: primero, porque el Código civil no deja claro si se renuncia por gastos ya hechos o que están por hacer; segundo, porque semejante planteamiento dejaría sin contestación el caso en que la renuncia lo fuera pura y simple y no a favor de la comunidad, a los que, incluso, puede que ni se cite en el documento formal de renuncia. Nosotros entendemos que el acrecimiento se produce no naturalmente sino artificialmente, por previsión legal, pues una solución posible habría sido que la cuota renunciada pasara al dueño del dominio pleno de la cosa o que en caso de cotitularidad del dominio, el efecto de la renuncia de una cuota fuera que ésta resultara *res nullius* y que solo los cotitulares que expresamente se manifestaran con esta intención, pudiera posesionarse de ella. Pero, a su vez, esta toma de posesión resultaría imposible en el caso de cotitularidades pues éstas son divisiones ideales o abstractas de un derecho y no cosas materiales.

que en España no existe la exmatriculación de fincas, esto es, la expulsión de ésta del registro, a diferencia de Suiza que sí la prevé y regula un procedimiento al efecto<sup>10</sup>.

No parece que el registrador pueda calificar en el marco del artículo 18 de la Ley hipotecaria y en relación con el artículo 6 de nuestro Código civil, si la meritada renuncia resulta contraria al interés u orden público ni si perjudica a tercero, pues aquél carece de datos para valorar tales extremos. Se exceptúa el caso en que la renuncia sea contraria al Ordenamiento jurídico, como la de derechos de un tutelado realizada por su tutor<sup>11</sup>.

Es indiferente que quien solicite la cancelación por renuncia (el titular registral) sea la misma persona o distinta de aquélla que constituyó el derecho, lo que resulta especialmente importante en relación con los constituidos en favor de tercero o cuando el derecho que ahora se renuncia fue adquirido por transmisión de un tercero, que fue el que lo inscribió. La solicitud deberá formularse por el titular registral del derecho ahora renunciado con capacidad general para enajenar y con facultad de disposición sobre el derecho renunciado, lo que no se producirá si, por ejemplo, si al tiempo de la constitución del derecho se previó voluntaria o legalmente su indisponibilidad (v. gr. derechos personalísimos), o si sobre el mismo existe anotación preventiva de prohibición de disponer o de demanda. En el caso de que la renuncia se refiera a anotaciones preventivas extendidas judicialmente, será el propio juez quien a petición del renunciante, extienda en el marco del procedimiento judicial el título de esta misma naturaleza para que opere la cancelación<sup>12</sup>.

El negocio jurídico de renuncia, al igual que en cualquier otro, no deberá expresar la causa jurídica de la renuncia sino declarar pura y simplemente que se renuncia a un cierto derecho, identificándolo por medio del número de finca registral y de asiento. Precisamente, en cuanto a la identificación del derecho, la renuncia podrá hacerse de todo o parte de un derecho inscrito —«renuncio a la mitad de la cuota de mi usufructo»—, de uno solo de los varios creados en un mismo título, o, incluso, sujetando la renuncia a condición suspensiva o resolutoria. En este último caso, las condiciones serán inscribibles cuando deban cumplirse por el beneficiario de la renuncia; pero en tal caso no estaríamos ante una renuncia abdicativa sino traslativa, de manera que el cumplimiento de la condición impuesta por el *tradens* es la declaración de voluntad de aceptación de la misma por el *accipiens*; y siendo la renuncia un negocio a título gratuito, la condición sería inscribible en el registro por entrar dentro de los supuestos del artículo 26 de la Ley hipotecaria. No obstante, cabría

<sup>10</sup> CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura, *Comentarios a la legislación hipotecaria*, Vol. VI, 2ª ed., Pamplona, 1975, p. 321.

<sup>11</sup> Vid. art. 271 3.

<sup>12</sup> Para la renuncia de derechos realizada por el titular registral, que puede no coincidir con quien constituyó el derecho, vid. Art. 82 LH. Para los derechos reales inmobiliarios inscribibles en el registro de la propiedad, vid. arts. 1.1 y 2 LH y 7 RH. Para la capacidad de enajenar, téngase en cuenta la especial situación del emancipado, ex art. 323. Para las anotaciones preventivas, vid. art. 42 LH.

la posibilidad de una renuncia verdaderamente abdicativa bajo condición que ser cumplida por un tercero que no sea el ulterior beneficiado; en este caso, no debe admitirse la inscripción de la condición en el registro porque el negocio no entraría dentro de la categoría de oneroso/gratuito, constituyendo la condición una traba al libre tránsito del bien, lo que aborrece la Ley hipotecaria.

La renuncia abdicativa deberá cumplir formalmente con lo prescrito por el artículo 3 de la Ley hipotecaria cuando se pretenda su acceso al registro de la propiedad.

El registrador únicamente inscribirá los títulos en que se renuncie a derechos reales inmobiliarios previamente inscritos, pues la falta de tracto sucesivo es causa que impide la toma de razón al no haber concordancia entre inscripción (que no se produjo) y cancelación (que es la que ahora se pretende con el título presentado)<sup>13</sup>.

El registrador no ha de dejarse llevar por las declaraciones que eventualmente haga el renunciante en el título de renuncia presentado en el registro sobre la forma o la cantidad en que deba acrecer la renuncia al resto de titulares subsistentes, pudiendo suceder que el renunciante señale cuotas resultantes distintas de las que aritméticamente correspondería, de acuerdo con las reglas expresadas más arriba. En tal caso, ante la duda de si estamos ante una renuncia abdicativa con error en el señalamiento de cuotas o ante una renuncia traslativa con identificación de la cuota que se transmite a cada titular subsistente, el registrador denegará la práctica del asiento y exigirá título aclaratorio o, en su caso, subsanatorio.

Si el acrecimiento lo es por renuncia abdicatoria, se trata de un resultado calculado por ministerio de la ley y no por la voluntad del renunciante, por lo que el registrador realizará los oportunos cálculos por sí mismo, siendo una simple operación aritmética. Pero si en realidad se trata de una renuncia traslativa, el registrador exigirá que junto con la renuncia conste el consentimiento del *accipiens* o la sujeción de la renuncia a la condición de que la misma sea aceptada por éste.

Finalmente, ¿qué tipo de asiento habrá de extender el registrador para recoger la renuncia abdicativa? Tratándose de derechos reales limitados sobre cosa ajena, que acceden al registro por medio de inscripción, deberá extenderse un asiento de cancelación.

Fecha de recepción: 30-3-2014

Fecha de aceptación: 15-4-2014

<sup>13</sup> Para el tracto sucesivo, vid. art. 20 LH.