

En torno al problema de la abdicación del dominio y sus efectos en el Registro de la Propiedad

Mediado mayo, hemos tenido la singular fortuna de asistir, paladeándola, en el severo claustro del Colegio Notarial de Valencia, suntuoso y acogedor, a una conferencia. Pronunciábala, con fluida y clara prosa, un Registrador de la Propiedad: Rafael Chinchilla. Previamente había pronunciado unas palabras elocuentes de presentación y biografía, otro Registrador: Ramón Feced, que a esta cualidad —y en ambas elogiosamente conocido y estimado— une la de Notario.

Digamos de pasada que estas conferencias, de carácter tan limitado y técnico, suelen atraer una atención más cortés que profunda; pero Chinchilla supo vencer este signo adverso y sujetar a sus consideraciones, sin desperdicio, los oídos y la mente de los numerosos asistentes. Y más aún: suscitar los más apasionados comentarios de los profesionales.

Porque Chinchilla abordó con profunda técnica jurídica, con habilidad dialéctica y con una maravillosa exégesis de sus antecedentes históricos y legales un tema viejo y descuidado, pero siempre lleno de oportunidad y trascendencia: el de los problemas que suscita en nuestro Derecho la llamada renuncia abdicativa. Nosotros también hemos tomado parte en la posterior polémica —tal vez con ligereza y osadía— y tememos que también sea temeridad insistir con estas líneas; pero estamos casi obligados a llenarlas ante algún distinguido compañero que espera su turno con sobrada brillantez.

El problema está planteado en la siguiente interrogante: ¿Puede ser renunciado el dominio y, en su caso, la inscripción que motivó en los libros del Registro? Vayá por delante —con la más humilde súplica de perdón— nuestra opinión afirmativa, aunque con los distinguos que más adelante expresaremos. Para ello invoquemos el padrinoazgo —como sombra de buen árbol— de una ley, de algunos artículos del C. c. y de la Hipotecaria, de algunos pareceres de juriscónsultos irreprochables, y, finalmente, del propio Chinchilla en su exacta conclusión: la de que hoy no existen bienes *nullius*, al menos en la acepción romana, referentes a inmuebles. La ley es del año 1835 y se la llama «Ley de Mostrencos». Tiene una vetusta y polvorienta existencia, pero por su trama circula la sangre moza de este año de 1951.

¿Qué es el dominio? Para nuestro objeto, y en cuanto «dicho», sentemos que es a la vez una relación económica y una relación jurídica. La mayor parte de los Códigos contraen y definen la propiedad (permítasenos momentáneamente unificar conceptos) como un derecho. Como decían los juriscónsultos romanos: «Derecho constituido en una cosa corporal, del que nace la facultad de disponer libremente de ella percibir sus frutos o vindicarla, a no ser que se oponga la ley, la convención o la voluntad del testador», ó como dicen nuestras Partidas: «Señorío o poder que el hombre tiene en su cosa para hacer de ella o en ella lo que quisiere, según Dios y según fuero.» Lo mismo para el Código de Napoleón que para los que de él traen su reflejo, la fórmula del derecho de la propiedad es la fórmula del Derecho civil cristalizado y firme en medio de las variantes de todos los tiempos; una enérgica supervivencia del concepto romano. El propio artículo 348 del nuestro le da un carácter de derecho: el de gozar y disponer, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes; y considerándolo —como dice Manresa— desde el punto de vista general de la filosofía del Derecho, es uno fundamental de la personalidad, que sólo encuentra su límite en el interés de la personalidad misma.

Cuando terminamos estas líneas, las blancas cuartillas parecen sombrear —para nuestra congoja— la silueta imprecisa de «lo social». Si bien sabemos que en muchas leyes sociales no está admitida la renuncia de los derechos que conceden; pero ello es *en beneficio mismo* del sujeto de derechos. También que la propiedad

dominio está vivamente contaminada del virus de lo social, con frecuente y lamentable olvido del signo económico; mas no por ello deja de seguir concibiéndose como un conjunto de facultades del titular.

Por mucho predicamento que quiera darse a «lo social», todavía en la mente de los juristas modernos no ha entrado —que sepamos— la diabólica idea de que la propiedad sea un concepto penal, una condena a galeras, y que el sujeto que ha nacido o devenido titular de ella tenga que arrastrar, forzado, el estigma de ser propietario como aquellos munícipes obligatorios de Roma. Porque tén-gase en cuenta que todas las limitaciones que las leyes imponen, con carácter social, administrativo o económico, no es al sujeto, sino al objeto en ejercicio, y cuando éste se despersonaliza nominativamente continuarán las limitaciones y los impedimentos sobre la propiedad misma o sobre el nuevo sujeto de ella, pero no a cargo del que la dimitió.

Fuera de determinados y muy cortos supuestos, si el *dominus* puede usar hasta consumir —hasta destruir, según autores—, es indudable que también puede despojarse de su calidad de propietario mediante una dimisión «presunta» (abandono), o activa (renuncia).

Examinemos estos supuestos.

Sánchez Román admite la pérdida del dominio expresa y tácitamente, y aunque sólo con aplicación a la posesión, los artículos 460 y siguientes pueden ser verdaderos modos de perder el dominio el abandono de la finca, como en el caso de no cultivar, arruinar, o en el artículo 126 de la Ley Hipotecaria y 223 de su Reglamento, sobre los que luego insistiremos; porque el abandono —para Bem-melen— es un acto, no un hecho jurídico. La misma prescripción consentida es una renuncia tácita, admitiéndose por Manresa, taxativamente, el derecho de abandonar la cosa.

Los efectos del abandono o renuncia tácita son jurídicamente débiles. El abandonista no queda desligado de sus obligaciones como propietario frente al Estado y los terceros, frente a los intereses públicos o privados, y puede ser constreñido a su cumplimiento integral; e igualmente podrá reanudar en cualquier momento el ejercicio de sus prerrogativas frente a todos, salvo los efectos de la prescripción contraria. La renuncia activa, por el contrario, ha de

ser explícita, formal y unilateral e irrevocable. En un sentido general; renunciar a la propiedad de una manera abstracta no sería admisible; porque la propiedad es una facultad concedida al hombre como componente de una sociedad organizada para el cumplimiento de superiores fines irrenunciables y trascendentales, más allá de los límites de su autonomía y que por ello devienen forzosos; pero es perfectamente factible el hecho de renunciar válidamente a un bien determinado, a una finca, porque ni el Estado ni aquellos aludidos fines «imponen» al individuo una propiedad: no hacen más que garantizar su ejercicio en la convivencia para que no sea de ella despojado o para que ejerza el dominio sin mengua del derecho ajeno, de la moral o de los intereses públicos. Lo contrario sería convertir al propietario en un miserable siervo de la gleba y a la propiedad en un dogal.

Nuestras Partidas (Ley 1.^a, tít. XXVIII, Part. 111), aunque emplean la palabra «desamparo», parecen referirse a la renuncia cuando dicen: «Desamparando algún hombre alguna cosa que fuese raíz, porque no se pagase de ella, luego que de ella saliese corporalmente con intención que no quisiera que fuere suya desde adelante, quien quiera que primeramente la entrase, ganaría señorío de ella», teoría de la ocupación de los *nullius*, que Asso y De Manuel interpretan como la aprehensión que se hace de las cosas corporales que no son de otro, con ánimo de retenerlas para sí, siendo cosas de «ninguno» aquellas que por su naturaleza no están en el señorío de alguno o fueron desamparadas por el dueño con ánimo de un desprendimiento definitivo. El mismo Manresa exige para la ocupación el que no pertenezca a nadie... o se presuma su abandono.

Y si puede «abandonarse», ¿qué impedimento existe para que este abandono sea taxativo y formal, constituyendo una verdadera renuncia o dimisión, con todas sus consecuencias? La renuncia se refiere a una facultad jurídica cuyo ejercicio se rechaza. El desampoderamiento de un derecho ya poseído implica abandono o enajenación, pero no renuncia; en ésta —dice Alcubilla—, se prescinde de que la facultad renunciada se transmita a otra persona: basta con que no la lesione. Qué es, en definitiva, la misma teoría del artículo 4.º del Código civil.

La renuncia, al contrario del abandono, exige una manifestación activa, una «expresión» formal por acto unilateral indubitado

e irrevocable. Con razón dice Bemmelen, que, siguiendo el ejemplo del Derecho romano, los tratadistas, y los códigos se han ocupado mucho de los modos de adquirir la propiedad, pero muy poco de los modos de perderla.

Actualmente, en nuestro Derecho, como acertadamente concluía Chinchilla, no pueden darse inmuebles *nullius*, puesto que los abandonados pasivamente y no afectados por una prescripción, pertenecen al Estado por la Ley de Mostrencos. En su virtud —artículo 6.º— «los bienes que por no poseerlos en adelante, persona o Corporación alguna, carecieran de dueño conocido, se ocuparán desde luego a nombre del Estado, pidiendo la posesión real corporal ante el Juez competente, que la mandará dar en la forma ordinaria»; añadiendo el artículo 15: «La misma Dirección responderá de los gravámenes y obligaciones de justicia afectas a las fincas que adquiere por la presente ley.»

Operemos sobre este caso. Traigamos a nuestra mesa —con un tanto de hipérbole— una finca abandonada, sin dueño conocido. El Estado, al conjuro de la Ley de Mostrencos y por medio de los órganos adecuados de su administración, la hará suya y pedirá al Juez competente la posesión material, incluyéndola después en los catálogos de sus propiedades y derechos. Supongamos, por un momento al menos, y pidiendo perdón a los que, además de herejes, pueden tacharnos de contumaces, que un propietario excéntrico, comparece ante un Notario con la pretensión —ciertamente desusada— de otorgar una escritura renunciando al dominio y posesión del predio X, desprendiéndose de todas sus facultades de manera perpetua e irrevocable, y, naturalmente, sin atribuir todo el contenido dominical a otro titular. Convengo en que el funcionario quedaría perplejo; se sentaría en su habitual sillón de trabajo, miraría en su torno en busca de la paloma del Espíritu Santo, y, al fin, blandamente posada la vislumbraría picoteando en el artículo 4.º del Código civil... Y como allí vería que los derechos que las leyes conceden —sin excluirse el dominio— son renunciables cuando tal acto no va contra el interés público, el orden social o perjuicio de tercero..., requeriría el papel de matrices, redactaría la renuncia y con todas las formalidades rituales estamparía su firma, signo y rúbrica, mandando extender la copia correspondiente a petición de la parte para que surtiera sus efectos.

Pero, ¿cuáles serían éstos?

No puede pensarse lógicamente que el que más o menos caprichosamente o arbitrariamente —con plena capacidad jurídica— renuncia a un inmueble concreto daña al interés u orden público, pues al Estado le es indiferente que la titularidad la ostente A o B, o que éste se desprenda voluntaria y libremente de un bien; ni siquiera fiscalmente, puesto que tiene su garantía real en la misma finca, e *in extremis* puede perseguir al deudor sobre los demás bienes que tenga, pero sin que todo ello opte a la validez de la renuncia.

¿Y cuando existan terceros interesados? Aplicaremos las mismas consecuencias: podrán hacer efectivos sus derechos sobre la misma finca si están asistidos de las correspondientes acciones, incluso la de fraude, y, finalmente, repetir contra el renunciante por acción personal. ¡Pero tampoco la validez de la renuncia quedará comprometida!

Compliquemos un poco más el supuesto que estamos disecando e imaginemos que la finca renunciada se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. ¿Querrá —y podrá— nuestro extraño personaje inscribir también la renuncia contenida en la escritura que le acaban de entregar y que muy ufano muestra a los amigos como panacea para zafarse de muchas molestas preocupaciones que la vida moderna ha traído consigo?

Aquí las palabras de un clásico maestro nos colman de santo y perplejo temor. Dice Savigny que cuando las leyes son absolutas, es decir, dictadas en interés general de todos los hombres para regular sus derechos o para garantizar los esenciales del Estado en el aspecto moral, político o económico, se convierten en irrenunciables. Pues bien, ¿es la Ley Hipotecaria una ley «absoluta» en el sentido expresado por Savigny? ¿Podrá reflejarse en los libros del Registro la abdicación de un propietario? ¿No hay ya renunciaciones que extinguen el derecho como el usufructo, las servidumbres o el condominio?

El pronóstico «reservado» con que los médicos expresan con frecuencia su prudencia, se nos ha convertido en un pronóstico «grave», porque el problema roza una pregunta de consecuencias trascendentales: la de si ingresada una propiedad en nuestro régimen inmobiliario —voluntariamente— puede también salirse de él con la misma voluntariedad y eficacia. Y si antes invocábamos a Sa-

vigny, invoquemos ahora a Jerónimo González, que siempre saca de apuros a los escritorzueltos atribulados. Nos dirá que «todo asiento que contenga un derecho fenecido o caducado, conforme a algún precepto legal, debe cancelarse para que el Registro esté en correspondencia exacta y constante con la realidad jurídica externa». Y remachando más el clavo añadirá: «Cuando el acto inscribible sea por esencia unilateral, la inscripción de la renuncia responderá a la realidad jurídica, la cancelación hipotecaria marchará paralela con la extinción del derecho.»

Ello nos da pie —y muletas— para afirmar que la escritura orgullo y tranquilidad de nuestro buen amigo el renunciante podrá reflejarse en el Registro en un asiento cancelatorio, pero sólo en el supuesto de la simultaneidad de la renuncia al dominio y de la petición de cancelación. Si pretendiera ésta sin aquélla, es decir, si quiere salirse sólo del órgano inmobiliario y continuar a la vez siendo *dominus*, estará bien denegada la pretensión, porque entonces sí que entran en juego aquellos obstáculos a que se refiere el artículo 4.º del Código civil, porque la presunción de fraude es bien patente, y porque la Ley Hipotecaria recobra aquel fuero de ley marcial a que alguna vez aludimos.

Se nos argüirá que, en todo caso, el primer supuesto sólo será posible para el caso de que la finca renunciada esté virgen de gravámenes, condiciones, sustituciones, etc.; pero el argumento encierra falacia si se conviene que la finca solventa sus propias responsabilidades hasta donde alcance su valor, y en el resto acción personal contra el renunciante que no se exime en tal concepto de sus deberes anteriores al acto de renuncia, hasta el límite de su solvencia, y salva siempre la acción para impugnar la renuncia misma.

El Código B. G. B. (citado por Jerónimo González), exige para que se entienda renunciada la propiedad de una finca inscrita, que el propietario declare la intención de abandonar ante el Registrador, y que se inscriba el abandono. Por nuestra parte, el número 6.º del artículo 2 y el párrafo segundo del artículo 79 de la Ley, nos animan para sostener la misma teoría, sin que de ellos hagamos mayor exégesis de la que puede encontrarse en cualquier comentarista; basta que aludamos al Centro directivo en la Resolución de 28 de abril de 1927, según la que «... afirman algunos autores que si el

acreedor renuncia en documento auténtico a un crédito hipotecario y la ley no permitiera la extinción del derecho personal por faltar las formalidades de la condonación, subsistiría únicamente la obligación, pero el derecho real podría ser cancelado en los libros del Registro... que en el derecho moderno la renuncia abdicativa aparece como una manifestación de la voluntad unilateral en su forma e independiente en sus efectos de la causalidad.

¿Se quiere más? Pues veamos el párrafo segundo del artículo 126 de la Ley y 223 de su Reglamento. Claramente proveen a un supuesto de abandono, de desamparo, de renuncia de un tercer poseedor (dominus con mayor tecnicismo), siendo una pura ficción jurídica el suponer —en este caso— los bienes en poder del deudor, a los *solos efectos* de que pueda dirigirse el procedimiento contra los bienes trabados.

¿Qué hará, pues, el Registrador —aparte los cordiales saludos al portador— ante la famosa escriturita? Por lo pronto hacerse las mismas interrogantes que J. González: «¿Cuál será la posición de quien en realidad haya abandonado la finca con ánimo de perder el dominio y no inscribiera la renuncia? ¿Qué condiciones habría de tener la declaración de abandono? ¿Será unilateral o bilateral, abstracta o causal, revocable o definitiva? ¿Continuarán las servidumbres que el predio abandonado tenga sobre otros, como sirvientes, a pesar de su carácter mostrenco? ¿Y cómo se garantizarán los derechos de los terceros? ¿Se transformarán en derechos a la cosa, en acciones para exigir daños y perjuicios? Si la ley admite que la finca pase a ser *nullius* antes de que se inscriba la renuncia, la inscripción será declarativa y el Registro estará equivocado mientras no se realice.»

Pues bien, amigos: admitidme, sólo a los efectos polémicos, que la renuncia es válida y que, con razón o sin ella, se ha reflejado en el Registro, provocando una extinción de la titularidad... ¿Revivirán las inscripciones de los titulares anteriores por orden inverso al de sus fechas? ¿No parece que la resurrección de los muertos sólo puede ser obra de milagrería e imposible en este caso, aunque la finca se llamase Lázaro?

Entonces sí que se daría la situación contradictoria con la realidad jurídica, el absurdo... y hasta el ridículo legislativo.

Chinchilla, entre otros méritos indiscutidos, tuvo el de dar soluciones concretas a su tesis conferencial, cosa rara y loable entre los conferenciantes, que suelen descansar en la responsabilidad de sus bibliografiados; con lo que el oyente se ahoga en la confusión desorientadora. También nosotros vamos a sentar que tal escritura de renuncia sería válidamente inscribible; que se procedería a comunicarlo a la Administración de Propiedades para que instara lo dispuesto en la Ley de Mostrencos, y cumplidos que fueran sus trámites, pudiera inscribirse como bien del Estado con todas sus ulteriores consecuencias.

Ello, con el mayor respeto, y salvo mejor opinión.

Con mis excusas,

RAFAEL GÓMEZ PAVÓN

Registrador de la Propiedad.

ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL

POR

D. JERONÍMO GONZALEZ Y MARTINEZ

Prólogo del Excelentísimo Señor Don José Castán Tobeñas,
Presidente del Tribunal Supremo

Precio de la obra: 175 pesetas

Publicados los tres tomos.

Envíos contra reembolso, con aumento de dos pesetas.

Los pedidos a la Administración de

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

ALCALÁ, 16, 5.º, n.º 11 - MADRID