

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21121** *Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vielha, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de la inscripción del dominio de un derecho de aprovechamiento por turnos.*

En el recurso interpuesto por don F. H. J. y doña H. M. C. I. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vielha, don David Coll Pol, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de la inscripción del dominio de un derecho de aprovechamiento por turnos adquirido por los comparecientes.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido el día 13 de marzo de 2023 por doña R. F. H., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Madrid, se ordenaba la cancelación de la inscripción practicada sobre la finca registral número 5.665 del término de Tredòs, en ejecución de sentencia, firme, dictada por la magistrada-juez del referido Juzgado, doña Elena María García Díaz, el día 28 de noviembre de 2022 en el procedimiento de juicio ordinario número 538/2020.

En dicha sentencia, se declaraba la nulidad del contrato de compraventa suscrito entre don F. H. J. y doña H. M. C. I., como compradores, y «Promotora de Multipropiedad del Valle de Aran, SL», como vendedora, de fecha 10 de marzo de 2000, elevado a escritura pública en el día 7 de octubre de 2003 ante el notario de Madrid, don Ignacio Manrique Plaza, con el número 7.962 de protocolo, y la consiguiente cancelación de la inscripción practicada sobre la finca número 5.665, al folio 223, del tomo 614, Libro 77, de Tredòs en el Registro de la Propiedad.

Dicha finca suponía una cuarentaiochoava parte indivisa de una entidad, apartamento en edificio de Baqueira, que daba derecho al uso exclusivo de la semana número trece en los términos reflejados en los estatutos, y constaba inscrita a favor de don F. H. J. y doña H. M. C. I. con carácter ganancial.

##### II

Presentado el día 31 de marzo de 2023 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vielha, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación (Artículo 19 bis L.H.)  
Entrada n.º: 845 Asiento n.º: 278 Diario n.º: 73  
Fecha presentación: 31/03/2023  
Clase documento: judicial  
Fecha: 13/03/2023  
Autoridad: Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Madrid. N.º juicio ordinario: 538/2020  
Última aportación: 14 de abril de 2023  
Datos sobre su presentación en el Registro  
Entrada número: 845. Asiento n.º: 278. Diario n.º: 73. Fecha presentación: treinta y uno de marzo del año dos mil veintitrés

### Hechos

1. Se presenta mandamiento expedido el día trece de marzo de dos mil veintitrés por la Letrada de la Administración de Justicia, Doña R. F. H., por la que se ordena la cancelación de la inscripción sobre la finca 5665, inscrita al Folio 223, Tomo 614, Libro 77 del término de Tredòs, en ejecución de la Sentencia, firme, dictada por la Jueza-Magistrada del Juzgado de Primera instancia n.º 7 de Madrid doña Elena García Díaz el día veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, juicio ordinario 538/20.

2. Dicha finca supone una cuarenta y ocho avas partes indivisa de la entidad número (...), apartamento (...), y que da derecho al uso exclusivo de una semana de duración, en los términos señalados en los estatutos, y que consta inscrita a favor de Don F. H. J. y Doña H. M. C. I., quienes adquirieron el pleno dominio de la finca con carácter ganancial mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Ignacio Manrique Plaza el día siete de octubre de dos mil tres, número siete mil novecientos sesenta y dos de su protocolo, causando la inscripción primera.

3. El régimen de aprovechamiento por turnos tiene un contenido complejo, pues supone una conjunción de derechos que atribuye a cada titular una copropiedad separada que lleva inherente el uso exclusivo de un determinado elemento independiente, y, a su vez, una copropiedad sobre los elementos comunes del edificio. Por lo tanto, extinguido el derecho de un copropietario, acrece su cuota a la de los demás en la proporción correspondiente.

Así, la cancelación de la referida inscripción supone necesariamente un acrecimiento en las cuotas de los demás titulares, que deberá verse reflejado en el Registro mediante el asiento correspondiente.

No obstante, es un principio básico del sistema registral español que para practicar un asiento en los Libros del Registro es necesario el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial (arts. 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, y conforme a reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en los casos de renuncia de un cotitular a su derecho sobre el elemento privativo, es necesario una declaración recepticia dirigida a los que pasarán las obligaciones propter rem inherentes al elemento independiente, esto es, al resto de cotitulares, en los que se manifieste la puesta a disposición de la cosa abandonada. Sin perjuicio de que, si el renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios o cotitulares, pudiese acudir a los tribunales para que (previa adopción en su caso de las medidas cautelares oportunas para enervar los efectos desfavorables del art. 38 de la L.H.) dicten sentencia que declare legítima la renuncia, y logre así, por tanto, título bastante para la inscripción; régimen que debe entenderse aplicable analógicamente al presente supuesto, pues si bien la causa que determina el acrecimiento es la nulidad del título y no una renuncia, las consecuencias jurídicas son las mismas.

Por lo tanto, a falta del consentimiento del resto de cotitulares, no es posible practicar la cancelación de la referida inscripción, pues ello supondría mantener dicho inmueble si titularidad alguna, lo cual es contrario a los principios registrales, y en especial al principio de especialidad que recogen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

### Fundamentos de Derecho

1. La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, art. 100 del Reglamento Hipotecario.

4.[sic]. Artículo 24 de la Constitución Española.  
Arts. 1.3, 8, 9, 38, 40 d) y 97 de la Ley Hipotecaria.  
Arts 44 y 51 del Reglamento Hipotecario.

RDGRN de 30 de agosto de 2013 y 21 de octubre de 2014.  
RDGDy EJC de 19 de julio de 2012.

Resolución

En consecuencia, este registrador ha acordado suspender la inscripción solicitada de conformidad con los expresados hechos y fundamentos de derecho.

Contra la presente calificación (...)

En Vielha, a fecha de la firma electrónica abajo indicada El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David Coll Pol registrador/a de Registro Propiedad de Vielha e Mijaran a día catorce de abril del dos mil veintitrés».

### III

Contra la nota de calificación, don F. H. J. y doña H. M. C. I. interpusieron recurso el día 15 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos y fundamentos de Derecho

Primero. (...)

Segundo. En opinión de estos recurrentes, la calificación negativa anteriormente transcrita no resulta conforme a Derecho, puesto que no procede aplicar por analogía a la nulidad radical de la adquisición de un derecho de aprovechamiento por turnos el régimen previsto para la extinción del mismo por renuncia del copropietario. Así, el acrecimiento de las cuotas de los demás copropietarios en la proporción correspondiente que se produce como consecuencia de la renuncia de un copropietario no concurre cuando se produce la nulidad radical de la adquisición del derecho por el referido copropietario, cuyas consecuencias jurídicas no son las mismas que las de la renuncia.

Así, la nulidad radical o de pleno derecho que declara la Sentencia firme n.º 273/2022 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Madrid ni implica la extinción del derecho de un copropietario, ni supone mantener la cuota de copropiedad adquirida por los comparecientes sin titularidad, ni menos aún supone un acrecimiento en las cuotas de los demás titulares.

La consecuencia jurídica de la nulidad radical o de pleno derecho que acuerda dicha sentencia respecto a la adquisición de los derechos de los recurrentes sobre la finca número 5665, inscrita al Folio 223, Tomo 614, Libro 77, del término de Tredòs, mediante el contrato privado de fecha 10 de marzo de 2000 y la escritura pública de compraventa otorgada el 7. de octubre de 2003 ante el Notario de Madrid Don Ignacio Manrique Plaza, con el número 7.962 de su protocolo; consiste en que los citados derechos retornan a su transmitente, la entidad mercantil "Promotora de Multipropiedad del Valle de Arán, S.L.", con efectos "ex tunc".

Así resulta de lo dispuesto en el artículo 1.303 del Código Civil, que establece que "declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con sus intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes". Precepto aplicable no sólo a los supuestos de anulabilidad o nulidad relativa sino también a la nulidad radical o de pleno derecho, de conformidad con constante y reiterada jurisprudencia.

En virtud de lo anterior, la nulidad radical o de pleno derecho antes referida no puede en Derecho asimilarse a los casos de renuncia por un cotitular a su derecho sobre el elemento privativo, porque dicha nulidad radical en modo alguno supone un acrecimiento de las cuotas de los restantes cotitulares. Las cuotas de los citados cotitulares permanecen invariables porque la cuota adquirida por los recurrentes no se extingue por la nulidad radical de su adquisición, sino que retorna al patrimonio del vendedor, en este

caso la mercantil “Promotora de Multipropiedad del Valle de Arán, S.L., quien a partir de la firmeza de la sentencia vuelve a ser titular de la cuota que transmitió.

De esta manera, la afirmación de la calificación de que “no es posible practicar la cancelación de la referida inscripción, pues ello supondría mantener dicho inmueble sin titularidad alguna” no resulta ajustada a Derecho, porque el citado inmueble recupera la titularidad que tenía antes de la transmisión anulada. Y por los mismos motivos tampoco resulta ajustada a Derecho la calificación de que “la cancelación de la referida inscripción supone necesariamente un acrecimiento en las cuotas de los demás titulares, que deberá verse reflejado en el Registro mediante el asiento correspondiente”, porque la cancelación del dominio adquirido por los recurrentes no supone acrecimiento alguno en las cuotas de los demás titulares, porque dicho dominio retorna al transmitente “Promotora de Multipropiedad del Valle de Arán, S.L., quien vuelve a tener la condición de cotitular respecto de los derechos que retornan al mismo por mor de la nulidad radical de su transmisión.

Por todo lo expuesto anteriormente, no resultando ajustadas a Derecho las afirmaciones que se mantiene en la nota de calificación objeto de este recurso, solicitamos que se revoque la calificación contenida en la nota de fecha catorce de abril de dos mil veintitrés, acordándose la inscripción del mandamiento antes reseñado».

#### IV

El registrador de la Propiedad formó expediente, mantuvo la nota de calificación y lo elevó, con su informe, de fecha de 30 de mayo de 2023, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 12, 23, 25, 26, 27, 30 y 32 y 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; los artículos 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13 y 15 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias; los artículos 6.2 y 392 y siguientes del Código Civil; 20 y 79 Ley Hipotecaria; 53 y 173 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de diciembre de 2006, 30 de agosto de 2013, 21 de octubre de 2014 y 19 de octubre de 2018.

1. Se plantea en el presente expediente la cancelación de la inscripción practicada sobre la finca 5.665, al folio 223, del tomo 614, Libro 77 de Tredòs en el Registro de la Propiedad de Vielha. Dicha finca supone una cuarentaiochoava parte indivisa de una entidad, apartamento en edificio de Baqueira, que da derecho al uso exclusivo de la semana número trece en los términos reflejados en los estatutos, y consta inscrita a favor de los recurrentes con carácter ganancial.

El registrador suspende la inscripción solicitada por entender que la cancelación de la referida inscripción supone necesariamente un acrecimiento en las cuotas de los demás titulares, que deberá verse reflejado en el Registro mediante el asiento correspondiente, por lo que es necesario el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial. Alude para ello a la doctrina emanada de este Centro Directivo para un supuesto de renuncia de un cotitular.

2. Conviene con carácter previo, hacer una serie de consideraciones con relación al régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, regulado en 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.

Conforme al artículo 2 de la mencionada ley, «se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un

año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación». Interesa resaltar que dispone el artículo 23.1 y.4 del mismo cuerpo legal: «1. (...) El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios (...). El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo (...) 4. (...) 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, podrá libremente disponer de todo o parte de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho privado».

Y finalmente, el artículo 25.1: «El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble».

Por lo tanto, en el régimen aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, cabe distinguir entre el titular registral del inmueble sobre el que se constituye este régimen, y los titulares de los derechos reales que confieren la facultad de utilizar y disfrutar, con carácter exclusivo, un alojamiento para pernoctar durante más de un período de ocupación.

Este derecho de aprovechamiento se configura en la ley como un derecho real limitado, que habrá de regirse por las disposiciones establecidas por el constituyente del régimen, siempre dentro de los límites legales fijados por la Ley 4/2012.

Siguiendo con el estudio del régimen jurídico y su reflejo registral, dispone el artículo 26.1 de la ley que «la escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias: (...) 3.ª En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turnos se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y la hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados, en ese alojamiento, a reparaciones y mantenimiento. A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada alojamiento».

Y el artículo 27: «Inscripción del régimen y su modificación. 1. (...) Si al inscribir el régimen en el Registro de la Propiedad mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamientos por turno, el registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble. Al hacerlo, deberá expresar, en cada uno de ellos, los turnos y las demás circunstancias a que se refiere el apartado 1.3.ª del artículo anterior (...) 4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, conforme a lo establecido en el artículo 33.4, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 25.3».

Partiendo de los preceptos transcritos, en la escritura de constitución del régimen se ha de determinar la cuota que corresponde a cada aprovechamiento con relación al alojamiento, y registralmente, se abrirá un folio al inmueble, otro folio independiente al alojamiento (aunque no se haya constituido una propiedad horizontal), y finalmente un nuevo folio para cada aprovechamiento.

Sin embargo la cuota a la que alude el artículo 26.1.3.ª no ha de entenderse en el sentido a que aluden los artículos 392 y siguientes del Código Civil, pues se está refiriendo a la cuota que ha de satisfacerse por la prestación de los servicios complementarios inherentes a este régimen. Por ello dispone el artículo 32: «Resolución por falta de pago de las cuotas. 1. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una



facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año». Pero en ningún caso se está refiriendo a cuota de propiedad, como luego se verá.

3. Una vez sentadas las líneas fundamentales del régimen de aprovechamiento por turno, y entrando de lleno en la materia objeto del recurso, a la vista de los preceptos estudiados, cabe concluir que el derecho de aprovechamiento por turno es un derecho real limitado, que en tanto no sea objeto de transmisión, permanece en un estado de latencia con la extensión y contenido que resulte del título constitutivo de este régimen. Ello es así porque se trata de un derecho real que no se extingue por confusión en tanto que esté vigente el período de tiempo por el que el régimen se hubiera constituido. En este sentido, dispone el artículo 23.4: «La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen».

Este derecho real limitado, aparece fragmentado en diversos periodos de ocupación, susceptibles de ser transmitidos.

Partiendo de esta premisa, cuando el derecho se transmite a un consumidor, adquiere plena efectividad, y cuando cesa (por resolución o desistimiento, por ejemplo), vuelve a su posición de latencia hasta que sea objeto de nueva enajenación.

En consecuencia, hemos de distinguir dos diferentes situaciones en las que puede encontrarse el derecho de aprovechamiento:

a) en un estado de latencia estatutaria, en cuyo caso el derecho existe de manera meramente potencial, y dado que no se extingue por confusión; y no puede existir un derecho subjetivo carente de titular, sería lícito entender que estamos en presencia de un derecho con titular transitoriamente indeterminado, cuya extensión y contenido están perfectamente caracterizados y especificados en el título constitutivo.

b) una vez haya sido transmitido, el derecho adquiere plena efectividad.

4. A la hora de establecer el régimen jurídico del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, hay que tener en cuenta que este puede regularse:

a) por las normas de multipropiedad, si se hubiese constituido con anterioridad a la entrada en vigor de la ley de 1998.

b) por las normas contenidas en la Ley 42/1998.

c) por las reglas establecidas en la vigente legislación, Ley 4/2012.

Si el régimen se hubiese constituido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 42/1998, sus disposiciones transitorias establecen la obligación de que el régimen se adapte a las prerrogativas contenidas en dicha ley en el plazo de dos años. Efectivamente dispone la disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998: «1. Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley (...) Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición. 2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos. De los contratos a que se refiere el artículo citado sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario único del inmueble. Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de

adaptación deberá ser otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto. En la escritura de adaptación, el propietario único del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados. Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados. Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida. 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto».

Y en la misma línea, la disposición transitoria única de la Ley 4/2012 también alude a la necesidad de adaptación.

Lo hasta ahora expuesto, tiene perfecta virtualidad siempre que el régimen de aprovechamiento se haya adaptado a la normativa vigente.

De los documentos que obran en el expediente, resulta que el régimen se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, por lo tanto, parece evidente que el régimen es el anterior a la Ley de 1998, sin que haya sido adaptado. Tampoco fueron objeto de adaptación ni el contrato privado de compraventa del derecho de aprovechamiento, ni su elevación a público (precisamente ese es el motivo que determina su nulidad).

5. No resultan por lo tanto sostenibles los argumentos esgrimidos por el registrador en los hechos 2 y 3, dado que los adquirentes, no adquirieron el pleno dominio. Tal y como se expuso, son adquirentes de un derecho real limitado. Por este mismo motivo, tampoco ostentan una cotitularidad sobre los elementos comunes del inmueble; pues la titularidad del inmueble corresponde al constituyente del régimen, de suerte que los recurrentes únicamente gozan de un derecho de aprovechamiento temporalmente limitado. No se debe olvidar que además dispone la propia ley en su artículo 23.4: «El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad».

Por este mismo motivo, no puede hablarse de cuotas ni de acrecimientos en las cuotas, pues las únicas cuotas a las que alude la ley son las cuotas por satisfacer por la prestación de los servicios complementarios; cuotas que evidentemente son específicas para cada aprovechamiento, en los términos fijados en la escritura constitutiva del régimen e invariables salvo que sean objeto de modificación con los requisitos para ello requeridos o actualizadas en los términos pactados (artículo 30.1.5.º).

Siguiendo esta línea argumental, presentado en el Registro de la Propiedad, mandamiento judicial ordenando la cancelación del asiento registral en el que figura inscrito el turno correspondiente, ésta puede llevarse a cabo sin mayor inconveniente, y sin que quepa plantearse la intervención de todos los demás titulares ya que no se produce ninguna alteración de cuota en los demás aprovechamientos concurrentes sobre el mismo alojamiento. Simplemente ocurriría que el derecho, cuya transmisión ha sido declarada nula, volvería a su estado de latencia libraria, sin que por lo hasta ahora expuesto, puedan resultar consecuencias perjudiciales para los demás.

6. A lo argumentado habría que sumar que, de seguirse la postura sostenida por el registrador en la nota de calificación, se llegaría a consecuencias indeseadas: se dificultaría sobremanera la figura del desistimiento regulado en el artículo 12 de la ley y

del mismo modo, la resolución por impago de cuotas recogida en el artículo 32 también sería una cuestión de suma complejidad; ya que en ambos casos, se requeriría una modificación del título constitutivo.

En el presente caso, el mandamiento judicial ordenando la cancelación de la inscripción, como consecuencia de la nulidad de la adquisición, no ocasiona que el inmueble quede sin titular, que sigue siendo el mismo. Lo que sí ocurre, como se ha venido razonando es que el derecho real limitado vuelve a su estado de latencia.

7. No es necesario entrar aquí a debatir cuáles hayan de ser las consecuencias de la nulidad declarada, ya que estas consecuencias aparecen plasmadas en la propia resolución judicial calificada negativamente, puesto que en dicha resolución declarando la nulidad, se ordena la cancelación del asiento practicado.

8. Como se dijo anteriormente, el registrador fundamenta su nota de calificación en el hecho de que, al practicarse la cancelación del asiento de los recurrentes, se produce un acrecimiento en las cuotas de los demás, que por lo tanto, habrían de prestar su consentimiento.

Para fundamentar esta nota de calificación, el registrador recurrido alude a Resoluciones dictadas por este Centro Directivo, con ocasión de la renuncia de un derecho de aprovechamiento.

Lo afirmado en tales Resoluciones tiene sentido tratándose de un supuesto de renuncia, ya que el derecho no puede permanecer «nullius», sino que se produciría un acrecimiento en la cuota de los demás, acrecimiento que necesitaría de su consentimiento. Sin embargo, en caso de que nos ocupa es sustancialmente distinto, y, por lo tanto, las Resoluciones alegadas no son aplicables siquiera de manera analógica.

La renuncia de derechos es perfectamente posible siempre que no perjudique el derecho de los demás (artículo 6.2 del Código Civil). La renuncia admitida en nuestro ordenamiento jurídico es la meramente abdicativa, cuyo efecto jurídico en caso de cotitularidad, es que la cuota del renunciante acrece a los demás (artículos 392 y siguientes del Código Civil), y dado que esta renuncia no puede perjudicarles y efectivamente les perjudica, es preciso su consentimiento o una resolución judicial.

Sin embargo, en el presente caso lo que se presenta es una sentencia de nulidad. El efecto de la nulidad es que, declarada judicialmente, el negocio jurídico queda ineficaz «ab initio», de suerte que el estado de las cosas ha de ser restablecido a su statu quo ante, como si el negocio jurídico jamás hubiera tenido lugar.

La disposición transitoria tercera de la Ley 42/1998 establece que: «El incumplimiento, por parte del propietario, de la obligación de adaptar el régimen dará derecho a los adquirentes, aunque no contraten con él directamente, a resolver los contratos que se hubieran celebrado después de la entrada en vigor de la Ley, pudiendo exigirle la devolución de las cantidades satisfechas y la indemnización de daños y perjuicios». Si la propia ley autoriza que se pueda plantear la resolución del contrato, con más razón se puede instar su nulidad, si concurren las circunstancias para ello.

Una vez decretada la nulidad, establece el artículo 79 de la Ley Hipotecaria: «Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: (...) Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho». A lo que hay que añadir el artículo 53 del Reglamento Hipotecario: «Declarada la nulidad de un asiento mandará el Juez o Tribunal cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda, según la Ley. Este nuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deba producirlo, según sus respectivos casos», y el artículo 173: «Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción. Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley».

«Ergo», la sentencia es perfectamente inscribible y procede la cancelación del asiento practicado, no siendo necesario que presten su consentimiento los demás



cotitulares, porque decretada la nulidad de la venta, la situación jurídica ha de restablecerse a la existente antes de la celebración del contrato. Por lo tanto, la cuota no queda vacante, ni acrece a los demás, sino que vuelve al dominio del enajenante, como si la enajenación no hubiera tenido lugar.

9. En mecánica registral tampoco se plantean mayores problemas. Así, en la Resolución de 13 de diciembre de 2006, se afirma: «En este sentido, el artículo 8.5 de la Ley Hipotecaria exige, para inscribir como finca un piso o local de una propiedad horizontal, que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen; y en esta constancia previa, el número 4.º del mismo artículo dispone que se describirán, con las circunstancias previstas en la ley, no sólo el inmueble en su conjunto, sino también sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno le corresponda en relación con el inmueble. Esta constancia en el folio de la finca matriz es suficiente para que se inscriban los diferentes pisos o locales, que pueden, o no, abrir folio registral, pues esta posibilidad no es obligatoria, aunque si conveniente».

Por lo tanto, declarada la nulidad de la transmisión y la cancelación de la inscripción, no se plantean problemas de mecánica registral, ya que, aunque la finca quede extinguida en su folio independiente, pervive en el folio de la finca matriz. Folio de la finca matriz que consta inscrito a nombre del constituyente del régimen, esto es, el vendedor cuya venta ha sido declarada nula. Y dado que la demanda de nulidad va dirigida contra quien ostentaba la titularidad registral, el principio de tracto sucesivo se cumple de manera impoluta (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Por todo ello, la cancelación puede llevarse a efecto en los términos dispuestos por la resolución judicial.

A la vista de todo lo expuesto, aun en este supuesto, es procedente practicar la cancelación decretada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 28 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.