

# LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD

PEDRO ROBLES LATORRE  
Profesor Titular de Derecho Civil  
Universidad CEU San Pablo

*Recepción:* 06/06/2013  
*Aceptación después de revisión:* 25/07/2013  
*Publicación:* 20/11/2013

I. INTRODUCCIÓN. II. LA RENUNCIA AL DERECHO SUBJETIVO. III. LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD. IV LA RENUNCIA DE LA PROPIEDAD SOBRE BIENES MUEBLES: 1. *Animales*. 2. *Desechos*. 3. *Saldos y depósitos abandonados*. V. LA RENUNCIA DE LA PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES. VI. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA.

## RESUMEN

La renuncia al derecho de propiedad no ha sido un tema especialmente estudiado. Siempre se ha estimado que existiendo voluntad de abandono y la desafección física entre el propietario y el bien era suficiente para considerar el bien *res nullius*. Sin embargo, la compleja configuración del derecho de propiedad, la variedad de objetos sobre los que recae y, sobre todo, su función social matizan de modo importante el ejercicio de la facultad de renuncia. Si a esto se le añade que la renuncia no puede hacerse en perjuicio de tercero, la consecuencia es que en muchos casos debe considerarse a la propiedad como un derecho irrenunciable.

*PALABRAS CLAVE:* renuncia; derecho de propiedad; función social; derecho de terceros.

## ABSTRACT

The withdrawal of property rights has not been addressed specifically so far. It has long been accepted that provided there is a willingness to neglect the good and physical detachment between the owner and the good, these conditions are sufficient to consider the good as *res nullius*. Nevertheless, the complex framework of the right to property, the diversity of objects upon which it falls and, above all, its social function shapes significantly the exercise of this right to withdraw property rights. Further, considering that this withdrawal cannot be made to the detriment

of third people, the result is that in most of the cases the right to property can be regarded as a non-renounceable right.

**KEY WORDS:** withdrawal; property right; social function; third people right.

## I. INTRODUCCIÓN

Intentar definir el derecho de propiedad es una tarea abocada al fracaso<sup>1</sup>. Muchos han sido los trabajos que han abordado este tema. Se puede hablar de la propiedad desde el punto de vista filosófico, desde el punto de vista sociológico, desde el punto de vista económico, desde el punto de vista jurídico. Cualquiera de estas perspectivas, además, debe tener en cuenta el entorno en el que se ejercita la propiedad, las circunstancias históricas o coyunturales de cada momento.

Pese a este relativismo esencial del derecho de propiedad, existen mínimos comunes a todas y cada una de las diversas concepciones<sup>2</sup>. Todas parten de que la base de la propiedad es la relación de un sujeto con un objeto y que a partir de dicha relación el sujeto cuenta con diferentes facultades sobre el objeto. Efectivamente, cuáles sean dichas facultades vuelve a ser relativo. Pero es menos relativo que dichas facultades pueden clasificarse dentro de diversos ámbitos que permanecen más o menos constantes<sup>3</sup>.

De este modo, el propietario tendrá facultades relativas al uso y disfrute de los bienes que tiene bajo su propiedad, pudiendo beneficiarse de los frutos que producen y teniendo un amplio margen para decidir la utilización que se les da.

---

<sup>1</sup> Decía K. MARX que una definición de la propiedad como una relación independiente, una categoría especial o como una idea abstracta y eterna no podía ser otra cosa que una ilusión de la metafísica o de la jurisprudencia, en *Das Elend der Philosophie*, en *K. Marx-F. Engels Werke* (en adelante, *M.E.W.*), vol. 4, Berlín, 1959, pág. 165.

<sup>2</sup> PÉREZ LUÑO, A. E., y RODRÍGUEZ DE QUINONES, A.: «*la necesaria contextualización del derecho de propiedad no excluye que se den en su evolución unas constantes que justifican su continuidad temática o, mejor, problemática*», en *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, dirigidos por Oscar Alzaga, tomo III, pág. 495.

<sup>3</sup> Díez PICAZO, L.: «*Como todo derecho subjetivo, el derecho real está constituido sustancialmente por un conjunto o haz de facultades que el ordenamiento jurídico atribuye a un sujeto y contempla como algo unitariamente agrupado. Por ello, un estudio del contenido del derecho real nos tiene que llevar a tratar de examinar cuáles son las facultades que concurren en este derecho*», en *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las relaciones jurídico reales. El registro de la propiedad, la posesión*, vol. III, Ed. Civitas, Madrid, 1995, pág. 815.

Por otro lado, tendrá facultades relativas a la cesión o enajenación de sus bienes. Podrá decidir qué y a quién vender, hipotecar, arrendar, donar, etc., sus bienes.

Por último, tendrá la capacidad de defensa de su derecho de propiedad frente a las pretensiones de terceros que le quieran perturbar en el uso o privar de la titularidad de sus bienes.

Todas estas facultades deben ejercitarse dentro de los límites legalmente establecidos y de acuerdo a los principios generales ordenadores de la sociedad en la que se ejercita el derecho de propiedad. Y es en función del lugar en el que se pongan los límites que el derecho de propiedad podrá tener uno u otro contenido y, por tanto, podrá ser definido de uno u otro modo. Por lo tanto, como se ha dicho con anterioridad, los límites establecidos en función de las diferentes ideologías, concepciones filosóficas, intereses económicos o puntos de vista jurídicos son los factores que provocan la relatividad esencial del derecho de propiedad<sup>4</sup>.

Se añade a todo esto que el objeto sobre el que recae el derecho de propiedad es otro factor esencial a la hora de establecer sus límites<sup>5</sup>. No es lo mismo que la propiedad recaiga sobre un bien mueble o un inmueble, sobre un bien material o inmaterial, etc. Pocos derechos quedan tan condicionados en su contenido por el objeto sobre el que recae como la propiedad, lo que provoca de nuevo un relativismo a la hora de intentar definir la propiedad de forma unívoca.

---

<sup>4</sup> Es interesante hacer un estudio de las diferentes concepciones del derecho de propiedad a lo largo de la historia moderna del Derecho civil español. A título de ejemplo, para ver concepciones diversas pueden consultarse CASTÁN TOBEÑAS, J., *La propiedad y sus problemas actuales*, Editorial Reus, Madrid, 1963, y BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Qué es la propiedad privada*, Editorial La Gaya Ciencia, 1977.

<sup>5</sup> PÉREZ LUÑO, A. E., y RODRÍGUEZ DE QUIÑONES, A.: «*Junto al carácter cambiante de la propiedad, otro dato que dificulta su conceptualización unitaria viene dado por la diversidad de las cosas que pueden constituir su objeto. En efecto, un problema ampliamente debatido por la doctrina ha sido el del denominado "pluralismo" de la propiedad. Lo que ha llevado a cuestionar, desde distintas ópticas teóricas, si la coexistencia actual de diferentes estatutos jurídicos para los diversos tipos de bienes (según se trate de bienes de dominio público o privado, de consumo o de producción y, dentro de éstos, según se trate de bienes de naturaleza agraria, urbana, industrial...) permite la subsistencia de un concepto unitario de propiedad o si, por el contrario, debe admitirse la existencia de varias propiedades*», en *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, op. cit., pág. 495.

## II. LA RENUNCIA AL DERECHO SUBJETIVO

Definía el profesor Castán el derecho subjetivo<sup>6</sup> como «*la facultad de obrar válidamente, dentro de los límites, y de exigir de los demás, por un medio coactivo, en la medida de lo posible, el comportamiento correspondiente, otorgada por el ordenamiento jurídico a un sujeto de voluntad capaz o de voluntad suplida por la representación, para la satisfacción de sus fines e intereses*»<sup>7</sup>. Dichos derechos subjetivos facultan a los sujetos de derechos a actuar socialmente y jurídicamente en ámbitos familiares y contractuales, en su comportamiento frente al resto de sujetos de derecho e incluso en su relación jurídica con los bienes y objetos que nos rodean.

En cuanto titulares de derechos subjetivos, las personas —físicas o jurídicas— con suficiente capacidad pueden disponer e incluso renunciar a ellos. Así lo establece el artículo 6.2 del Código Civil al permitir la renuncia de los derechos establecidos por la ley siempre que «*no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros*»<sup>8</sup>. Se debe concluir, pues, que todo derecho subjetivo incluye *per se*, y teniendo en cuenta los límites legales apuntados, la posibilidad de ser renunciado por su titular<sup>9</sup>.

Dicha renuncia, de modo genérico, deberá cumplir con una serie de condicionantes.

---

<sup>6</sup> Un análisis sobre el fundamento de la existencia como categoría jurídica del derecho subjetivo puede leerse en VATTIER FUENZALIDA, C., «Observaciones críticas en tema de derecho subjetivo», *ADC*, 1981, págs. 3 y ss.

<sup>7</sup> CASTÁN TOBEÑAS, J., «El concepto del derecho subjetivo», *RDP*, n.º 281, 1940, pág. 130.

<sup>8</sup> CABANILLAS SÁNCHEZ, A., «La renuncia a los derechos», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, tomo I, vol. 1.º, Editorial Edersa, pág. 734. Atribuye cuatro sentidos diversos al término de renuncia. El primero, como abandono de titularidad de un derecho subjetivo; el segundo, como declaración de voluntad mediante la cual se extingue unilateralmente una relación contractual o relación jurídica; el tercero, como declaración de voluntad por la que se rechaza una atribución patrimonial puesta a su disposición, y, en último lugar, como la disposición negocial por la que las partes excluyen el normal contenido dispositivo del negocio que celebran. Concluye afirmando que la renuncia «*se configura, pues, como una declaración unilateral de voluntad que determina la pérdida o abandono de la titularidad de un derecho subjetivo, facultad o acción*».

<sup>9</sup> Algunos autores han llegado a afirmar que no existen derechos si no se puede renunciar a ellos. En este sentido, CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J. I., «La disponibilidad del derecho subjetivo», *RDN*, n.º 127, 1985, pág. 74, afirma que «*la esencia del derecho subjetivo es la disponibilidad del interés*» y que «*el núcleo de esa disponibilidad es la renunciabilidad*», para terminar afirmando que «*no es posible hablar de “derechos irrenunciables”, ya que, si es así, no son tales derechos*».

El primero de ellos es la necesidad de que exista una declaración de voluntad cuyo contenido deje clara e indubitada la renuncia del derecho. Declaración de voluntad que debe ser realizada por el titular o por su representante voluntario o legal, con las precauciones y garantías legales previstas para este último supuesto. Como dice Pasquau Liaño<sup>10</sup> a este respecto, «*la cuestión que más frecuentemente ha accedido a la casación civil ha sido la referida a si de una conducta, acto o declaración no expresa de voluntad, cabía o no deducir la existencia de una auténtica y suficiente voluntad de renunciar el derecho que después se esgrime judicialmente*». Siendo el criterio jurisprudencial que la declaración no necesariamente debe ser expresa y que puede realizarse, por tanto, de forma tácita, aunque siempre inequívoca.

Otra cuestión diferente es si la declaración de voluntad debe ser recepticia o no, o si para tener plena eficacia debe ser conocida por aquellos sujetos que se puedan ver afectados por la renuncia. Como se verá a lo largo de este trabajo, la publicidad de la renuncia es esencial para que ésta sea eficaz. Es evidente que en función de la naturaleza del derecho al que se renuncie esta publicidad será diferente. Si la renuncia es a un derecho de crédito será suficiente el conocimiento por la parte contraria (normalmente el deudor). Por el contrario, si el derecho que se renuncia tiene carácter real, el ámbito en el que la renuncia debe ser publicitada es más amplio, al ser los derechos reales oponibles *erga omnes*.

Íntimamente relacionado con el carácter recepticio de la declaración se encuentra el problema que surge cuando hay que optar por el carácter revocable o no de la declaración de voluntad que incluye la renuncia del derecho. La lógica indica que si se opta por otorgar a la declaración de voluntad el carácter de recepticio, en tanto en cuanto no sea recibida por él o los interesados, el declarante tendrá la opción de retirar su renuncia. Pero no será, por tanto, igual la renuncia a un derecho frente a alguien en concreto que la renuncia a un derecho frente a una generalidad de personas. El acreedor que renuncia a un derecho de crédito frente a deudor podrá revocar su declaración en tanto en cuanto no sea conocida por la otra parte de la obligación. Por el contrario, el que renuncia a un derecho de propiedad sobre un determinado objeto — siempre que dicha renuncia tenga un mínimo de publicidad — no podrá revocar su declaración, pues en el momento en que la realiza comienza a tener efectos frente a terceros. Coincide, pues, en

---

<sup>10</sup> PASQUAU LIAÑO, M., «Artículo 6.2 Código civil», en *Jurisprudencia civil comentada*, Editorial Comares, Granada, 2009, pág. 61. Vid. SSTs citadas en el comentario.

este caso el momento de la declaración con el momento de la recepción. Lo que sí podrá hacer es, dependiendo del tipo de objeto que sea, poder volver a ocuparlo y adquirir de este modo de nuevo la propiedad, lo que a efectos prácticos equivaldría a la revocación de su renuncia.

En relación a la eficacia habría que distinguir entre la eficacia de la renuncia respecto del renunciante y los efectos que pudiera tener respecto de otros sujetos. Al renunciante se le puede oponer la renuncia desde el momento que realiza la declaración de voluntad de renuncia. Sin embargo, frente a terceras personas, la forma en la que les sea oponible la renuncia y sus efectos dependerán del derecho que se renuncie y de la posición jurídica del tercero respecto del derecho renunciado. Dicho de otro modo, en ocasiones, la renuncia tiene efecto respecto del renunciante pero es inoponible a terceros, o al menos a ciertos terceros, que se pueden ver perjudicados por la misma.

La capacidad que se requiere para que la declaración de renuncia sea eficaz dependerá del derecho al que se renuncie, pero en general deberá considerarse dicha renuncia como un acto de disposición<sup>11</sup>, lo que implica que sólo la podrán realizar los mayores de edad con plena capacidad y los menores emancipados, excepto los supuestos regulados en el artículo 323 del Código Civil. La renuncia de derecho en nombre de los menores o incapacitados, bien sea realizada por su tutor o por sus padres en el ejercicio de la patria potestad, deberá ser autorizada por el juez y con intervención del ministerio fiscal para el caso de la patria potestad<sup>12</sup> y la autorización judicial para el supuesto de los tutelados<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> No opina de este modo LATOUR BROTONS, J., «Capacidad para ocupar y abandonar», *Anales de la Universidad de Murcia*, vol. XV, n.ºs 3 y 4, 1957, quien afirma que «cierto es que, la tesis que ha de aceptarse como principio general, es la de que, por tratarse de un acto de disposición, sólo podrá ser realizado por aquellos que tengan la libre disposición de sus bienes, es decir, por aquellas personas que gocen de una plena capacidad jurídica; pero, esta regla general tiene, a mi juicio al menos, una excepción muy importante y acusada, y que, con carácter general puede predicarse de las cosas adquiridas por ocupación o por donación pura y simple, limitando éstas a los solos bienes muebles, pues que, como ya dejamos apuntado, excluimos la posibilidad de la ocupación de bienes inmuebles. Es decir, que las cosas adquiridas por ocupación o por donación pura y simple, pueden ser abandonadas sus propietarios, en tanto en cuanto sean capaces de una voluntad natural, sin que para ello se requiera el concurso de sus representantes legítimos, ni éstos estén legitimados por la impugnación del acto de abandono».

<sup>12</sup> Así se establece en el artículo 166 del Código Civil, que establece diferentes supuestos en función del tipo de derechos renunciados, así como de la edad del menor sometido a patria potestad.

<sup>13</sup> Artículo 271.3.º Código Civil.

### III. LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD

Contrariamente a lo que ocurre con la adquisición de la propiedad, la renuncia de la misma no goza de un sistema general y unívoco para todas las propiedades. No hay duda alguna que, atendiendo al artículo 609 del Código Civil, el sistema de adquisición que se sigue en España es el del título y el modo. Y esto es válido en toda circunstancia y en todo momento, y es predicable respecto de cualquier tipo de objeto. Título y posesión son las bases de la adquisición de la propiedad.

Sin embargo, no ocurre lo mismo con la otra cara de la moneda. La renuncia al derecho de propiedad es una de las facultades de las que dispone el propietario, pero no existe un régimen jurídico definido sobre cómo, quién, cuándo o sobre qué se puede renunciar. Como se ha dicho previamente, el ejercicio de dichas facultades está condicionado por los límites legalmente establecidos, que a su vez están condicionados por otros parámetros como puede ser el objeto sobre el que recae la propiedad, el momento histórico en el que se va a realizar la renuncia o las consecuencias que para terceros pueda tener dicha renuncia. No puede hablarse de un sistema general de renuncia, aunque sí que puede hablarse de unos requisitos comunes a la renuncia, que se apreciarán de una u otra forma en función del objeto sobre el que recae la propiedad.

1. En primer lugar, y de manera genérica, la utilización de las diversas facultades de la propiedad, y de entre ellas la de la renuncia, debe realizarse acorde con el artículo 33 de la Constitución española<sup>14</sup> y, por tanto, delimitada por la función social que la propiedad debe cumplir según legalmente se establezca<sup>15</sup>. Como ha dicho el Tribunal Constitucional<sup>16</sup>, dicha función social no constituye un límite del de-

---

<sup>14</sup> La idea de función social de la propiedad es claramente previa a la Constitución. Con diversos matices, comienza a hablarse de función social tras la segunda guerra mundial. Prueba de ello es el trabajo de HERNÁNDEZ GIL, A., *La función social de la posesión*, discurso de ingreso en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 1967.

<sup>15</sup> PÉREZ LUÑO, A. E., y RODRÍGUEZ DE QUIÑONES, A., *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, op. cit., pág. 521.

<sup>16</sup> La sentencia de referencia en esta materia es la STC 37/1987, de 26 de mayo, cuya doctrina es que «su contenido esencial [de la propiedad] no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida, no como mero límite externo a la definición de su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo».

recho de propiedad, sino que forma parte de la misma esencia del derecho, configurándolo como un elemento vertebrador del mismo<sup>17</sup>. Desde esta perspectiva, cualquier renuncia que atente, bien en cuanto al fondo, bien en cuanto a la forma, contra la función social de la propiedad estaría fuera de los límites legalmente establecidos, por lo que sería nula radicalmente. La pregunta, por tanto, es: ¿qué debe entenderse por función social de la propiedad? Y de nuevo se debe claudicar en el intento de definir de forma unívoca lo que dicho concepto significa. De nuevo se debe reconocer la relatividad esencial de la idea función social de la propiedad. Por ello, en función del objeto que se quiera abandonar o de las consecuencias sociales que pueda generar el abandono de un determinado objeto, los requisitos para llevarlo a cabo serán diferentes e incluso, en virtud de la función social de la propiedad, podría negarse la posibilidad de que, en determinados casos y en función de diversas circunstancias, pudiera ejercitarse la renuncia.

2. La renuncia de la propiedad debe tener los mismos límites que la renuncia de cualquier derecho subjetivo. Por tanto, que no sea contraria al interés o al orden público ni perjudique a terceros debe ser otro requisito en consonancia con el artículo 6.2 del Código Civil. Parece evidente que, en el caso de la propiedad, existe un cierto solapamiento entre lo que es contrario al interés o al orden público y la función social que debe cumplir la propiedad. Una renuncia contraria a la función social va contra el orden público económico. Sin embargo, parece que la idea de interés y orden público es más extensa que la de función social de la propiedad, lo que justificaría la creación de nuevos límites que modelasen la renuncia al derecho a la propiedad en diversos supuestos.

Como regla general, en el ámbito de la propiedad, no existen prohibiciones legales absolutas a la renuncia del derecho. Sí que existen numerosas leyes que modulan la forma de llevar a cabo la renuncia. La contravención de dichas leyes puede suponer sanciones de carácter administrativo e incluso penal, pero no, de forma general, la imposibilidad de la renuncia o del abandono. El objeto sobre el que recae la propiedad es, en la renuncia, un factor determinante para el ejercicio del mismo. Mientras que no existe una normativa sobre requisitos y formas de ejercitar el abandono en el ámbito de los bienes inmuebles, en

---

<sup>17</sup> Un interesante resumen de la cuestión puede verse en LAUROBA LACASA, M. E., «Una relectura de la propiedad y su tuición en el Código civil catalán», *Revista Jurídica de Cataluña*, n.º 4, 2008, págs. 1038 y ss.

el de los muebles, en función de sus características, peligrosidad, etc., existen un sinnúmero de normas de carácter administrativo que, si bien no impiden la renuncia a la propiedad de dichos bienes, sí que encauzan el modo de llevarla a cabo.

3. En el ámbito de la propiedad la renuncia del derecho se materializa en el abandono. Tradicionalmente, para considerar que ha existido abandono se han requerido dos elementos. Uno material, que es la desafección sobre la posesión del bien abandonado, y otro espiritual, que es el ánimo de que el bien abandonado salga del patrimonio<sup>18</sup>. Por lo que respecta a la voluntad o ánimo será un elemento de prueba que, aunque no se presume, pueda quedar claramente expresado por medio de actuaciones concluyentes<sup>19</sup>, como por ejemplo abandonar determinados bienes muebles en aquellas zonas habilitadas por los ayuntamientos para tales menesteres (los llamados puntos limpios). Como regla general, no será necesaria una manifestación de voluntad escrita o formal, aunque en algunos ámbitos sí que será preceptiva la renuncia por escrito —por ejemplo, para las propiedades que recaen sobre bienes inmateriales<sup>20</sup>—. Aun no siendo obligatoria, nada impide que se realice una renuncia formal, escrita y pública. De este modo, la renuncia de la propiedad ante notario será un acto perfectamente válido, siempre que respete los límites legales anteriormente citados.

En lo referente a la desafección física, es decir, por el puro hecho del abandono, puede surgir el problema de la determinación del momento desde el que debe entenderse que se produce jurídicamente. La mera desafección de la posesión no supone, *per se*, la pérdida de la

---

<sup>18</sup> DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos...*, *op. cit.*, pág. 890: «Dos elementos son necesarios para la existencia jurídica de una derrelicción, uno de carácter subjetivo, que los autores suelen denominar *animus derelinquendi*; otro de carácter objetivo, que los autores acostumbra a llamar *corpus derrelictionis*». En idéntico sentido, MASIP ACEVEDO, J., *La derrelicción de bienes muebles*, Ed. Ministerio de Justicia y CSIC, Madrid, 1946, pág. 31.

<sup>19</sup> El Tribunal Supremo, en un supuesto de renuncia sobre una servidumbre, afirma que «dicha renuncia, aparte de tener que ser personal, ha de revestir en cuanto a la forma, las características de ser clara, terminante e inequívoca, como expresión indiscutible del criterio de voluntad determinante de la misma, admitiéndose, no sólo la forma escrita y expresa, sino también la tácita, mediante actos concluyentes igualmente claros e inequívocos». STS de 16 de octubre de 1987, ref. 7292. En el mismo sentido, SSTS de 30 de septiembre de 1936; 3 de abril de 1992, ref. 4477; 1 de abril de 1993, ref. 2983; y 29 de noviembre de 1997, ref. 9418.

<sup>20</sup> En el caso de los bienes inmateriales la renuncia debe hacerse por escrito, como consecuencia de la publicidad frente a terceros. El abandono es el acto que publicita la voluntad de renunciar al derecho de propiedad. Como en los bienes inmateriales no es posible el abandono, dicha publicidad debe ser sustituida por algún acto formal que acredite la existencia de la voluntad de renunciar.

propiedad. Por ello, las circunstancias materiales en las que se produzca el abandono, como se ha dicho previamente, será un factor determinante para considerar si una separación material entre el objeto y el propietario significa abandono en sentido jurídico o, por el contrario, significa, tan sólo, una pérdida material (que a veces ni siquiera jurídica) de la posesión. Es más, como es absolutamente admitido, la pérdida de la posesión no significa, en absoluto, de forma automática la pérdida de la propiedad. De igual modo, pero en sentido inverso, es posible que exista abandono sin que el bien «salga de la esfera de influencia del poseedor: basta que se la coloque en un Estado que no se corresponda con el modo normal de utilizarla y que patentice, según el uso del tráfico, un verdadero abandono»<sup>21</sup>.

Por tanto, *animus* y desafección material son dos elementos que deben concurrir para poder apreciar el abandono sobre un bien y, por ello, condiciones necesarias para poder hablar de renuncia de la propiedad. Condiciones necesarias que, como se verá a continuación, en muchos casos no suficientes. La dificultad de prueba del *animus* en el caso de los bienes muebles y de la desafección en el caso de los inmuebles debe hacer reflexionar sobre la tópica creencia de que existiendo ánimo y desafección es suficiente para afirmar que se ha producido el abandono de la propiedad.

4. Efectos generales de la renuncia. El propietario que renuncia pierde todas las facultades que el derecho le concedía. Pero también a partir del momento de la renuncia deja de ser responsable de las obligaciones que el derecho de propiedad conlleva. Así, si la propiedad estaba gravada con algún derecho real limitado, el titular del mismo conservará su derecho en las mismas condiciones frente al siguiente propietario, bien lo sea éste por haber ocupado el bien abandonado, bien lo sea por imperativo legal, como ocurre en el caso de los inmuebles. No tiene la ocupación un efecto sanatorio de los derechos reales limitados<sup>22</sup>. Y, por tanto, el nuevo propietario debe soportar el derecho real limitado que grava el objeto que adquiere siempre que sea probado por el titular del derecho real limitado. De igual modo, el abandono de la propiedad sobre objetos que llevan incorporados obligaciones *propter rem* implica no sólo la pérdida de la propiedad, sino que desde el abandono el expropietario deja de ser deudor de dichas obliga-

<sup>21</sup> DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos...*, *op. cit.*, pág. 890.

<sup>22</sup> Como sí puede ocurrir en algunos casos con la usucapión liberatoria, regulada en el artículo 36 LH.

ciones<sup>23</sup>. El problema se plantea sobre quién recaen las obligaciones generadas en el futuro. Así, por ejemplo, si se abandona una finca urbana sometida a régimen de propiedad horizontal, desde dicho abandono el expropietario no estará obligado al pago de la cuota de la comunidad de propiedad horizontal. En este caso podría plantearse la duda de si el nuevo propietario sería el Estado, por aplicación del artículo 17 de la LPAP, aun teniendo en cuenta que el Estado asumiría las obligaciones desde que tras el oportuno expediente se hubiera asumido la propiedad y sólo desde este momento, no con efectos retroactivos, o bien podría aplicarse el artículo 395 CC y la interpretación que de él se ha dado estableciendo que la renuncia implica un derecho de acrecimiento de la cuota de propiedad en compensación por la asunción de un mayor gasto<sup>24</sup>. En este último caso, cada propietario de las fincas individuales asumiría una parte del gasto de la finca abandonada y obtendría una cuota de copropiedad sobre la misma. A favor de esta última solución está la interpretación sistemática de que la propiedad horizontal está concebida, en el Código Civil, como una modalidad de copropiedad. Por el contrario, parece más lógico acudir a la vía del artículo 17 de la LPAP, pues el bien abandonado no es en copropiedad, si bien es cierto que accesoriamente conlleva la copropiedad de una serie de zonas comunes del edificio. Optando por la vía de la titularidad estatal, queda por resolver quién es responsable del pago de los gastos comunitarios desde que se produce la renuncia hasta que se adjudica el bien a la Administración. Lo más lógico es pensar que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 6 del CC y 17 de la LPAP, el renunciante tendrá que seguir sufragando dichos gastos.

#### IV. LA RENUNCIA DE LA PROPIEDAD SOBRE BIENES MUEBLES

Como ya se ha comentado, el ejercicio del derecho de renuncia de la propiedad viene modulado en función del objeto sobre el que se renuncia. A nivel legal se puede establecer una clara diferencia, en cuanto a los efectos directos de la renuncia, entre bienes muebles y bienes

---

<sup>23</sup> HERNÁNDEZ GIL, A., «Concepto y naturaleza jurídica de las obligaciones propter rem», *RDP*, 1962, pág. 870; SIERRA PÉREZ, I., «Límites al derecho de propiedad y obligaciones propter rem. Comentario a la STS de 20 de abril de 1998», *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 2, 1999, pág. 395.

<sup>24</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., *Comentarios al Cc y Compilaciones forales*, art. 395, tomo V, vol. 2.º, Edersa, 1985, pág. 120.

inmuebles. Mientras la renuncia de los primeros tiene como consecuencia jurídica que los bienes renunciados entran en la categoría de *res nullius* y, por tanto, son susceptibles de ocupación, respecto de los segundos —los inmuebles—, la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 17.1, establece que todos los bienes vacantes, de modo automático, pertenecen al Estado, por lo que no es posible hablar de la categoría de *res nullius* en el ámbito de los bienes inmuebles. Simplemente, este motivo justifica el estudio separado de la renuncia de los bienes muebles e inmuebles.

La gran variedad de bienes muebles existentes y la importancia que el objeto sobre el que recae la propiedad tiene en la renuncia impiden hacer un estudio global sobre los mismos, si bien es cierto que la única monografía que hasta ahora versa sobre la renuncia del derecho de propiedad acota su estudio al ámbito de los muebles<sup>25</sup>. Sin embargo, la tozuda realidad se impone en la práctica y podemos observar numerosas normas que, en función del bien mueble al que se renuncie, modulan y ordenan la forma y requisitos que debe cumplir dicha renuncia. Como se ha dicho previamente, como regla general, no existe legalmente una prohibición absoluta a la renuncia de la propiedad sobre ningún bien mueble. Lo que sí existe es una variada normativa sobre la forma y manera de ejercitar el derecho a dicha renuncia en función del tipo de objeto mueble al que se renuncia.

Estudiemos algunos casos que nos pueden dar una idea de conjunto sobre la renuncia a la propiedad de los bienes muebles. La idea central es que para que se produzca el abandono, teóricamente, bastaría con el ánimo de abandono y la desafección material. Sin embargo, existiendo una normativa reguladora del abandono, parece que su seguimiento será necesario para poder acreditar, al menos frente a terceros, la existencia del abandono.

### 1. *Los animales*

Como en el resto de propiedades, la renuncia a la propiedad de los animales, es decir, su abandono, está permitida, pero siempre y cuando se realice conforme a la normativa autonómica y municipal prevista para ello. En caso de no seguirse dicha normativa podría incurrirse en responsabilidad penal, administrativa y civil. Penal, pues el artículo 631.2 CP señala que «*quienes abandonen a un animal doméstico en*

---

<sup>25</sup> MASIP ACEVEDO, J., *La derrelicción...*, *op. cit.*

*condiciones en que pueda peligrar su vida o su integridad serán castigados con la pena de multa de quince días a dos meses*». Es de notar que el bien jurídico protegido es la vida o integridad del animal, por lo que no es necesario que el animal cause daño a un tercero, aunque en la jurisprudencia se suele aplicar el precepto en supuestos en los que como consecuencia del abandono (en la mayoría de los supuestos, más que abandono en sentido técnico, el animal se ha escapado) el animal ha causado un perjuicio<sup>26</sup>. Administrativa, pues existen numerosas normas de carácter autonómico<sup>27</sup> que imponen sanciones por el abandono de animales. Estas normas administrativas imponen multas a quienes abandonan sus animales sin seguir el procedimiento establecido. Se produce así un solapamiento entre la norma penal —que también impone multa— y la administrativa. La vía penal deberá ser reservada para aquellos casos de abandono en los que el dueño tenga una actitud dolosa en los hechos. Pero si el abandono se produce dolosamente el comportamiento, además de abandono, podría ser considerado maltrato y por tanto estar penado por el artículo 337 CP, aunque el tipo parece exigir un comportamiento activo y no simplemente omisi-

<sup>26</sup> Sentencia AP Lugo de 21 de noviembre de 2007: «*De todo ello, se deriva que la conducta de los aquí denunciados, como responsables de los animales, ha de ser calificada de imprudente y debe de ser encuadrada en el artículo 621.2 del Código Penal, al estar impregnada de negligencia y falta de cuidado exigibles, al dejar el animal —yegua— en disposición de escaparse del lugar en donde lo había dejado (no tener atado al animal de modo que no se pudiera soltar o bien no ubicarlo en un lugar del que no pudiese salir y crear un riesgo cierto para los usuarios de la vía circulatoria, máxime, al dejar los animales fuera de su control de noche, lo que desde luego, incrementaba el riesgo creando una situación de riesgo, que se concretó, en el caso, en el fatal y lamentable resultado de la muerte del conductor de un vehículo que circulaba correctamente por la vía, ausencia de tan elementales medidas de control (incluso después de haber tenido, por tal causa, otros accidentes provocados por los animales, por lo que no se trataba de un hecho sorpresivo para los propietarios) que debe de tener una adecuada respuesta penal*».

<sup>27</sup> Decreto Legislativo 2/2008, de 15 de abril, de la Comunidad Autónoma de Cataluña; Ley 6/1993, de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma del País Vasco; Ley 4/1994, de 8 de julio, de la Comunidad Autónoma de Valencia; Ley 5/1997, de 24 de abril, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; Ley 13/2002, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias; Ley 5/1995, de 22 de marzo, de la Comunidad Autónoma de La Rioja; Ley 1/1990, de 1 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Madrid; Ley 11/2003, de 24 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía; Ley 7/1990, de 28 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha; Ley 3/1992, de 18 de marzo, de la Comunidad Autónoma de Cantabria; Ley 1/1992, de 8 de abril, de la Comunidad Autónoma de Illes Balears; Ley 5/2002, de 23 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Extremadura; Ley 8/1991, de 30 de abril, de la Comunidad Autónoma de Canarias; Ley Foral 7/1994, de 31 de mayo, de la Comunidad Foral Navarra; Ley 1/1993, de 13 de abril, de la Comunidad Autónoma de Galicia; Ley 10/1990, de 27 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Murcia.

vo. Desde la perspectiva civil, para entender que un animal ha sido abandonando sería necesario el ánimo de abandono y la desafección del mismo. Por ello, el artículo 1905 del Código Civil imputa la responsabilidad por los daños realizados por el animal al propietario, aunque el animal se hubiera escapado o extraviado. Porque tanto el escaparse como el extraviarse no implican el ánimo de abandono y, por tanto, no implican la pérdida de la propiedad. Sin embargo, esto es más teórico que real. De no realizar el abandono por los procedimientos previstos en las diferentes normativas, no sólo se está expuesto a la sanción administrativa y penal, sino que, frente a terceros, por más que exista el abandono material y el ánimo de abandono, no tendrá efecto alguno, por no ser posible probar el ánimo y por tanto presumirse que el animal, si no está con el propietario, o está escapado o extraviado. Así, por ejemplo, si el animal causa un daño, en virtud del artículo 1905, el propietario será responsable, y aunque alegue el abandono del mismo y por tanto la pérdida de la propiedad, por no haberla realizado según la normativa vigente<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> La sentencia de la AP de Teruel de 13 de enero de 2001, en un caso de ataques de perros a ganado, estableció que «en las demandas se ejercita una acción del artículo 1905, en relación con el 1902 del Código Civil, que establece la responsabilidad del poseedor de un animal, o del que se sirve de él, de los perjuicios que causare, aunque se le escape o extravié; responsabilidad que se basa en una presunción “iuris tantum” de “culpa in vigilando” de su poseedor, por lo que la acción, una vez acreditados los daños que aquí no se cuestionan, debería prosperar si se acredita que la perra que junto con su cachorro atacó al ganado era propiedad del demandado, aunque en el momento del ataque el perro no estuviera bajo su dominio por habersele extraviado o por haberlo abandonado. Pues bien, a juicio de esta Sala, de la prueba practicada no ha quedado acreditado tal extremo, y así vemos que el ataque se produjo el día 22 de enero de 1999, consiguiendo el pastor del rebaño matar un cachorro y huyendo del lugar una perra, que parece ser que fue abatida por unos cazadores el día 2 de febrero de 1999 (folio 168); el mismo día del ataque el propietario del ganado denuncia los hechos ante la Guardia Civil manifestando únicamente que el ataque había provenido de unos perros asilvestrados (folio 18), confirmando tal extremo el certificado veterinario emitido el mismo día 22 de enero (folio 27 y testifical obrante al folio 341); lo que es ratificado por el propio propietario del ganado el día 18 de abril de 1999 cuando acudió a las instalaciones ganaderas el perito designado por la compañía aseguradora para valorar el siniestro, al que le manifestó que eran perros asilvestrados (folios 68 y siguientes); y no es hasta el día 20 de julio de 1999 cuando el ahora demandante se persona en el Cuartel de la Guardia Civil manifestando que ha podido ser identificado el dueño de los perros que se corresponde con el ahora demandado (folio 287). La única prueba que avala la versión de los demandantes es la testifical del pastor que cuidaba el ganado, que resultó herido leve en ese ataque y que mató al cachorro, que manifiesta por primera vez en la testifical practicada en este procedimiento (folios 332 y 361) que sabe que la perra que le atacó era del demandado, declaración testifical que no puede considerarse suficiente para basar una sentencia condenatoria, toda vez que no llega a comprenderse cómo si es verdad que el pastor conocía a los perros que le atacaron no lo indicó desde el primer momento; máxime si tenemos en cuenta que los cazadores que abatieron una perra el día 2

## 2. Desechos

El abandono de basuras y desechos, por ser el más común de los abandonos y, además, por poder causar graves trastornos, es uno de los más regulados<sup>29</sup>. El Código Penal tipifica el vertido y el depósito de residuos en los artículos 325 y 328, estableciendo sanciones de carácter penal. Asimismo, está ampliamente reglamentado desde el punto de vista administrativo<sup>30</sup>. En el ámbito civil, el abandono de los residuos, tanto por el ánimo como por la separación física del residuo respecto del productor, sería suficiente. Sin embargo, claramente no es así. Una vez producido el abandono se genera responsabilidad para el que ya no es «propietario». Y de nuevo la razón es que al estar reglamentada la forma de realizar el abandono, frente a terceros, sólo es eficaz el abandono realizado legalmente, según las normas reguladoras de cada producto. Una vez más, la forma de realizar el abandono mediatiza su eficacia no frente al propietario que abandona, sino frente a los terceros que pueden ver perjudicados sus derechos.

No parece, no obstante, que la situación fáctica sea la misma que la de los animales. En el caso de los animales se presumirá el dominio sobre los mismos aun cuando hubiese separación respecto del propietario, por poder presumirse que se encontraban extraviados o escapados. Por el contrario, con los desechos, la desafección claramente significa la pérdida de la propiedad. De hecho, dicho abandono se presume en

---

*de febrero, todos ellos vecinos de la localidad de Estercuel, indican que se trataba de una perra asilvestrada (folios 326 y siguientes), y que desconocían si era la misma que había atacado el ganado, así como que fuera propiedad de alguien. Aunque pudiéramos dar por acreditado que la perra que fue abatida diez días después hubiera sido propiedad del demandado, como parece indicar el testigo Miguel S., que se la habría regalado cuando aún era una cachorra (folio 320), faltaría acreditar que esa perra fue la que entró en la paridera atacando al ganado, extremo este sobre el que no existe prueba alguna. Tal defecto probatorio no puede más que llevarnos a una sentencia absolutoria, por lo que deben desestimarse íntegramente las demandas formuladas».* En sentido contrario se infiere que si demuestra la propiedad y que dichos perros son los causantes del daño, el hecho del abandono no sería razón suficiente para no condenar a la indemnización.

<sup>29</sup> La Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos contaminados, es la reguladora a nivel nacional de los desechos y sustituye a la antigua Ley de Residuos del año 1998.

<sup>30</sup> Ley 5/2003, de 20 de marzo, de la Comunidad Autónoma de Madrid; Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de la Comunidad Autónoma Valenciana; Ley 10/2008, de 3 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de Galicia; Ley 6/2005, de 26 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; Ley 1/1999, de 29 de enero, de la Comunidad Autónoma de Canarias; Ley 8/1993, de 18 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

determinados supuestos, como puede ser el abandono de coches en vías públicas, en donde en función del tiempo que esté estacionado en el mismo sitio y su situación de abandono material podrá levantarse acta administrativa para su traslado al depósito municipal y su posterior desguace, siempre con coste a cargo del «propietario»<sup>31</sup>.

La razón de imputación de la responsabilidad por los daños en este caso es la de que frente a terceros se seguirá siendo propietario por el artículo 6.2 del Código Civil, ya que la renuncia de derecho no puede causar perjuicio a tercero, en este caso al ayuntamiento que gestiona los residuos sólidos, por lo que los gastos de gestión de dichos residuos, imputables a quien abandona, deben serles restituidos.

En este caso, la lesión de un interés general y el causarle perjuicio con el abandono a la colectividad justifican la falta de eficacia *erga omnes* de la renuncia a la propiedad y, por tanto, la imputación de los posibles perjuicios.

### 3. Saldos y depósitos abandonados

El artículo 18.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que «*corresponde a la Administración General del Estado los valores, dinero y demás bienes muebles depositados en la Caja General de Depósitos y en entidades de crédito, sociedades o agencias de valores o cualesquiera otras entidades financieras, así como los saldos de cuentas corrientes, libretas de ahorro u otros instrumentos similares abiertos en estos establecimientos, respecto de los cuales no se haya practicado gestión alguna por los interesados que implique el ejercicio de sus derechos de propiedad en el plazo de veinte años*». En primer lugar, establece el precepto una presunción de que los productos financieros descritos en los cuales no se haya ejercitado una actividad típica del propietario durante veinte años están abandonados<sup>32</sup>. Y, en segundo, que este abandono no provoca que los bienes se conviertan en *res nullius*, sino que directamente se produce una atribución a la Administración General del Estado, al igual que ocurre con los bienes inmuebles. No obstante, el régimen jurídico no es idéntico respecto a los mismos pues, aunque la hipótesis es poco

<sup>31</sup> Véanse, a modo de ejemplo, los artículos 46 y ss. de la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Madrid.

<sup>32</sup> Cualquier acto de dominio, por pequeño que sea, incluso una consulta de saldo o de movimientos, debería ser suficiente para paralizar el plazo y que se iniciara un nuevo cómputo.

imaginable<sup>33</sup>, siempre podrá el titular de la cuenta renunciar a la misma, en cuyo caso pasará a ser *res nullius* y por tanto susceptible de ocupación, ocupación que materialmente se produce de modo automático por ser poseedoras de los bienes las entidades financieras<sup>34</sup>. Es cierto que para la ocupación no basta con la detentación del bien, sino que es necesario que se posea en concepto de dueño, lo que no siempre ocurrirá respecto de las entidades bancarias y los depósitos abandonados.

Este abandono es un abandono particular porque se basa en la falta de actividad del propietario, de donde se puede presumir su ánimo de abandono, pero no implica una desafección material del bien. Ésta ya se había producido como consecuencia del depósito<sup>35</sup>. Por otro lado, la posesión material pertenece a un tercero<sup>36</sup>, lo que complica la situación, pues el bien carece de propietario pero no de poseedor. Por ello, si la renuncia se produce expresamente y no es consecuencia de una falta de actividad durante veinte años, parece que los bienes pasarán a la entidad de crédito y no al Estado.

Por el contrario, cuando la renuncia se deduce de la falta de actividad en veinte años, los bienes pasarán a la Administración central de forma automática, al igual que pasa con los inmuebles abandonados<sup>37</sup>.

---

<sup>33</sup> Piénsese en supuestos de ingresos o gratificaciones no deseados por actividades realizadas.

<sup>34</sup> De hecho, el artículo 54 del Real Decreto-ley del Ministerio de Trabajo de 29 de noviembre de 1929, sobre el régimen de ahorro popular y Estatuto especial para las Cajas Generales de ahorro popular, establecía que «*el importe de las libretas o cuentas de ahorro que se declaren caducadas se aplicará, en su totalidad, a la realización de obras sociales, culturales y benéficas de las propias cajas*». La razón, además de la función social propia de las cajas de ahorros, que justificaba dicha ocupación era la posesión material de dichos fondos por estas entidades.

<sup>35</sup> Normalmente, el depositario se convierte en poseedor del bien. Sin embargo, en este tipo de depósitos bancarios se debería plantear el papel que juega el depositario. Habrá quien defienda que su posesión es una posesión civil. Sin embargo, también podrá defenderse que se trata de un auténtico servidor de la posesión en el sentido de que el banco detenta la posesión del depósito, pero la posesión sigue perteneciendo al propietario del mismo.

<sup>36</sup> La STS de 21 de marzo de 2000, ref. 1946, establece la derogación de un precepto anterior, de modo que hoy en día en caso de inactividad del propietario se aplicará el artículo 18.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Esta sentencia, junto a la STC 204/2004, de 18 de noviembre, ha sido comentada por el profesor BERCOVITZ, R., bajo el título «Bienes abandonados y patrimonio del Estado», *Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 4/2000, en el sentido de tener en cuenta la posesión de las entidades de crédito para una posible usucapción por parte de las entidades de crédito. El problema a esta solución puede ser el tipo de posesión de las entidades de crédito, pues tendrían complicado acreditar su carácter en concepto de dueño.

<sup>37</sup> Es curioso que para los inmuebles abandonados no se establezca ningún plazo de inactividad para que se considere dicho abandono, como se verá más adelante.

## V. LA RENUNCIA DE LA PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES

Es evidente que la renuncia a la propiedad sobre un bien inmueble tampoco es una situación frecuente<sup>38</sup>. Sin embargo, las consecuencias de la misma sí que están reguladas. La Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 17.1, establece: «*Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño*». Como ha señalado Del Pozo Sierra<sup>39</sup>, este artículo puede entrar en conflicto con las situaciones en donde el bien pertenecía a una persona sin familia directa y que no hubiera realizado testamento. En estos casos, fácticamente el bien está vacante y a la vez incluido en una sucesión sin herederos, salvo el Estado. Aplicar las normas de la sucesión intestada o la de los bienes vacantes no es indiferente, ni en cuanto a los procedimientos ni en cuanto a las consecuencias.

Con la situación de crisis económica la propiedad, en algunos casos, se puede convertir en una carga. La falta de productividad de los bienes, el descenso del valor de los mismos, así como el aumento de cargas impositivas tanto estatales como municipales, han llevado a situaciones en las que los propietarios se han planteado el abandono de los bienes. El problema que se plantea es: a partir de dicho abandono, ¿debe hacerse cargo la Administración central, en cuanto nuevo propietario, de aquellas cargas? ¿Será eficaz el abandono de hecho? ¿Deberá el abandono de inmuebles someterse a algún formalismo para que tenga eficacia *erga omnes*? A intentar responder estas y otras preguntas se dedicarán las siguientes líneas.

En aquellos casos en donde el abandono no es sobre el inmueble en su conjunto, sino sobre una cuota parte de la finca, el Código Civil, en el artículo 395, establece la posibilidad de exonerarse de las obligaciones de conservación renunciando a la parte de dominio que le perteneciera<sup>40</sup>. Esa cuota parte acrecerá a los copropietarios<sup>41</sup>, quienes

---

<sup>38</sup> Aunque hemos dicho que, efectivamente, no es una situación frecuente, en la ciudad americana de Detroit, como consecuencia de la mala situación económica provocada por la crisis del sector automovilístico, miles de inmuebles quedaron abandonados. Un impresionante artículo puede leerse en <http://ccoo-chilecomparte.blogspot.com.es/2011/01/el-abandono-de-detroit.html> o [http://cultura.elpais.com/cultura/2012/11/20/actualidad/1353434888\\_396313.html](http://cultura.elpais.com/cultura/2012/11/20/actualidad/1353434888_396313.html).

<sup>39</sup> DEL POZO SIERRA, B., *La compatibilidad jurídica entre el derecho del Estado en la sucesión intestada y como titular de bienes vacantes*, Dykinson, Madrid, 2013.

<sup>40</sup> «Dentro de la doctrina civilista española, se pueden hacer tres grupos de opiniones que tratan de enjuiciar este derecho de renuncia exonerativa del propietario:

también verán aumentada proporcionalmente su obligación de conservación del bien<sup>42</sup>. Es evidente que el Código parte de una situación en donde el valor de la propiedad, en ese caso de la cuota, es superior al de las cargas que genera la propiedad. El problema es si sería válida la renuncia cuando implicase un perjuicio que no fuera compensado con un mayor beneficio. En este caso, los copropietarios podrían alegar el artículo 6.2 CC para dejar ineficaz la renuncia, siempre y cuando consigan demostrar que les causa un perjuicio.

Cuando la renuncia a la propiedad, el abandono, se produce no sobre una cuota parte, sino sobre el conjunto del bien inmueble, puede realizarse bien formalmente y por escrito, bien con un abandono de hecho. Es mucho más frecuente el abandono de hecho que el realizado expresamente, ante notario e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Como bien saben los responsables de urbanismo de los ayuntamientos, el número de bienes inmuebles abandonados es creciente. Estos inmuebles generan peligros potenciales para viandantes y vecinos. Las reparaciones que necesitan los inmuebles, por el cumplimiento del deber de cuidado y vigilancia, corresponden a los propietarios, pero si se trata de una actuación urgente la Administración local, para no incurrir en responsabilidad, debe realizar las reparaciones, sin perjuicio de que posteriormente repercuta los gastos ocasionados por el mantenimiento y reparaciones a el o los propietarios. El problema se plantea cuando los propietarios alegan que el bien ha sido abandonado y, por lo tanto, ellos han dejado de ser titulares del bien y responsables de los gastos que dicho bien genera.

---

*a) Los que entienden esta renuncia como abandono o desamparo. b) Los que la identifican como verdadera renuncia, aunque sin hacer las debidas distinciones respecto del abandono. c) Quienes ven aquí una limitación de responsabilidad». BONET CORREA, J., «La renuncia exonerativa y el abandono liberatorio del Código Civil», RJJ, tomo XLIII, 1961, págs. 245 y ss.*

<sup>41</sup> Mayoritariamente se acepta la solución del acrecimiento, como compensación por la asunción de responsabilidad. Sin embargo, también se ha defendido que la renuncia coloca como *res nullius* la porción del bien renunciada, o los que afirman que no hay ni acrecimiento ni *res nullius*, sino una «mera reintegración de la expansión dominical». BONET CORREA, «La renuncia exonerativa...», *op. cit.*, pág. 261.

<sup>42</sup> «Hay, pues, que concluir que la relación jurídica legal impuesta por el artículo 395 del Código Civil, respecto a los gastos de conservación, está en función de la cotitularidad del derecho de propiedad y se concreta en una obligación *propter rem*. Frente a esta exigencia *ex lege*, la propia norma compensa de modo autónomo con la facultad de decisión del derecho que se ostenta. El cotitular puede exonerarse de aquella obligación impuesta legalmente abdicando de su derecho. La renuncia provoca, a efectos legales, la extinción de la obligación impuesta de contribuir a los gastos de conservación de la cosa común». BONET CORREA, «La renuncia exonerativa...», *op. cit.*, pág. 257.

De nuevo, el problema se centra en la prueba sobre el momento en el que se produce el abandono<sup>43</sup>. Si el bien inmueble está inscrito en el Registro de la Propiedad existe una presunción de titularidad que recae sobre la persona inscrita. Por ello, la deuda generada por la actuación de la Administración se le imputa, convirtiéndose de este modo en deudor. En caso de impago, la Administración comienza un procedimiento ejecutivo embargando el bien sobre el que se ha realizado la actuación, el cual se vende en subasta pública. Para la Administración, como tercero, no bastará que exista abandono y ánimo de hacerlo si no va acompañado de un acto formal que publique dicha voluntad en el Registro de la Propiedad y que dé publicidad a dicho abandono.

Por el contrario, es posible que la renuncia a la propiedad quede formalizada ante notario. En dicho caso se puede plantear si la constancia en escritura pública de dicha renuncia juega, como ocurre con la *traditio ficticia*<sup>44</sup> y la transmisión de la propiedad, como requisito suficiente para entender que hay desafección, independientemente de que se produzca materialmente o no. Lo normal es que la afirmación ante notario esté precedida o se vea acompañada de la renuncia física, pero de no darse la desafección habría un conflicto entre la publicidad posesoria y la que deriva del título abdicativo<sup>45</sup>. Sería un supuesto de renuncia sin abandono. En principio, debe pensarse que, en el ámbito de la renuncia de la propiedad, el abandono, como acto físico, es esen-

---

<sup>43</sup> En la STS de 25 de enero de 2007 se discutió si el abandono material por parte del Ayuntamiento de un bien municipal implicaba también su abandono jurídico, estableciendo el Tribunal que «en cuanto a la posesión abandonada, el Ayuntamiento adquirió la propiedad del terreno objeto de este proceso por usucapión, tal como se dice en líneas anteriores. El abandono del terreno y de la escuela en él construida es un hecho material, una dejación de hecho, pero que no implica ni la pérdida del derecho de propiedad, ni puede derivarse de ello la renuncia a la usucapión ganada, pues para ser tenida como renuncia tácita, debe resultar de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido, como exige el artículo 1935 del Código Civil (LEG 1889, 27), lo que no ocurre en el presente caso ya que cuando se le reclamó la propiedad en trámite administrativo, en 1997 se opuso frontalmente; y no se puede olvidar que todo caso de renuncia de derechos debe ser interpretado restrictivamente».

<sup>44</sup> 1462 Código Civil. Es cierto que parte de la doctrina considera que, en determinados supuestos, no es suficiente el otorgamiento de escritura pública para que se produzca la transmisión de la propiedad. MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., «La transmisión de propiedad y la autonomía privada», *Diario La Ley*, n.º 7765, pág. 2011.

<sup>45</sup> Insistiendo en que se trata de un supuesto absolutamente teórico, en el caso de que la renuncia que se hiciera ante notario fuese de un bien mueble y no hubiera abandono, se produciría de forma automática una ocupación del bien renunciado (salvo que la posesión no fuese en concepto de dueño), por lo que la renuncia sería ineficaz. Sin embargo, con los bienes inmuebles, al no ser ocupables por pertenecer desde la renuncia automáticamente a la Administración central, se podría plantear el problema de la renuncia sin abandono.

cial para su eficacia (aunque muchas veces no suficiente) y que el hecho de hacerlo documentalmente tiene trascendencia tan sólo desde el punto de vista probatorio. Sin embargo, la renuncia inscrita en el Registro de la Propiedad, aun no produciéndose de hecho, debería ser suficiente para producir aquellos efectos que puedan beneficiar a tercero que confía en el registro. Otra cosa es que constando en documento público no esté inscrita.

En dos ocasiones se ha pronunciado la DGRN sobre la inscribibilidad de la renuncia a la propiedad de bienes inmuebles. Realmente, el caso es el mismo, aunque tanto la Resolución de 10 de enero de 2003 (ref. 2186) como la de 18 de febrero de 2003 (ref. 2275), con idénticos argumentos, resuelven en contra de la calificación del registrador. El registrador se había negado a inscribir una escritura pública «*de renuncia abdicativa de dominio*» porque dicha renuncia «*no aparece recogida en el número 1 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria como título inscribible, a diferencia de lo establecido en el número 2 del mismo articulado para los derechos reales limitados de dominio*». Frente a dicha calificación, la interesada interpuso recurso gubernativo alegando:

*«A) 1. Que si la Ley establece que todos los derechos son renunciables, sin hacer mención en contra en lo relativo al derecho de propiedad de los bienes inmuebles, parece obligado concluir que cuando en el caso presente la renuncia ni tan sólo se alega que sea contraria al interés o al orden público, ni que perjudique a terceros, debe tener efectividad; y si se trata de un bien inscrito en el Registro de la Propiedad, dicho acto de renuncia debe tener su reflejo explícito en dicho Registro. Que parece poco discutible que el derecho de propiedad de un bien inmueble deba ser renunciable. Que se trata de algo tan lógico y evidente que nadie ha creído necesario proclamar de modo concreto, un derecho que se halla incluido en el citado artículo 6.2 del Código Civil, y sólidamente asentado en la lógica. Que la Ley de Patrimonio del Estado (texto articulado de 24 de diciembre de 1962 [RCL 1962, 2340] y Decreto de 15 de abril de 1964 [RCL 1964, 896, 1024]) no sólo admite y reconoce la existencia de inmuebles cuya titularidad dominical es desconocida, sino que regulan la inscripción registral de la misma a favor del Estado. Que nuestra legislación, tanto civil como hipotecaria, reconoce que la renuncia de derechos no sólo puede ser traslativa, sino también abdicativa, acto unilateral, cuya eficacia no requiere aceptación ni intervención de tercero. 2. Que la califi-*

*cación del Registrador se funda exclusivamente en que el número 1 del artículo 2 de la **Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886)** no declara inscribible la renuncia abdicativa, y que el número 2 del mismo artículo dice que se incluirán las extinciones de los derechos reales que cita; y que sin embargo no consigna como inscribible la renuncia abdicativa del dominio. Que, no obstante, conforme establece el artículo 7 del **Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642)**, que desarrolla el artículo 2 de la Ley, los derechos reales limitativos del dominio que se enumeran en aquel precepto legal, no constituyen “*numerus clausus*”, ya que deben alcanzar a cualquier otro acto u contrato de trascendencia legal. Que el citado artículo es respetuoso con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y la renuncia abdicativa es un arco de trascendencia real, debe ser objeto de inscripción, aunque no fuera más que para confirmar la constancia tabular con la realidad extrarregistral. B) Que se estima que no cabe mantener una interpretación estrictamente literalista de la norma obvian-do acudir a la interpretación analógica que establece el artículo 4.1 del Código Civil; interpretación que conduciría a estimar que si son inscribibles las renunciaciones a los derechos reales limitativos de la propiedad, por igual motivo lo han de ser las renunciaciones abdicativas al propio derecho de propiedad y, por consiguiente, declarar procedente la inscripción del acto de renuncia abdicativa, gratuita, unilateral e irrevocable del derecho de propiedad. II. Que un sector doctrinal examina la renuncia abdicativa del derecho de propiedad con las características de acto unilateral e irrevocable, otorgado en escritura pública, y considera que es practicable un asiento de inscripción de la renuncia. Que la recurrente no pidió la práctica de un asiento cancelatorio, sino la de un asiento de constancia de renuncia abdicativa del dominio de las fincas».*

El registrador de la propiedad contestó argumentando:

*«Que no puede ser más clara y terminante la dicción legal del citado artículo 2 de la **Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886)**. Que si el legislador hubiese querido permitir el acceso al Registro a los títulos (como renuncia abdicativa) simplemente definitivos del dominio (sin que haya transmisión a ningunos adquirentes) lo hubiera incluido en el número 1 del citado artículo. 2.º Que la claridad del mandato legal está reconocida incluso*

*por el recurrente que, a falta de otros argumentos legales y jurisprudenciales, alude al párrafo 2.º del artículo 6 del Código Civil (LEG 1889, 27). Que la renuncia abdicativa del dominio de un bien inmueble contraría el orden público, pues es de interés general que los bienes inmuebles estén inscritos en el Registro de la Propiedad y permitir el acceso registral a dicha renuncia equivaldría a su descripción; y, además, dicha renuncia puede perjudicar a terceros como podrían ser los acreedores u otros interesados en la inscripción del bien. 3.º Que la postura de un sector de la doctrina que recoge el recurrente es discutible, al ser opuesta a los principios de publicidad y especialidad. Que si se extingue un derecho lo procedente es practicar una cancelación y no una inscripción, como señala la **Resolución de 27 de septiembre de 1999 (RJ 1999, 6899)**, y si se practicara la inscripción no se sabe qué titularidad publicaría el Registro. Que otro sector doctrinal considera que la renuncia al asiento es de imposible aceptación, basándose en que el procedimiento registral participa de la naturaleza de los actos de jurisdicción voluntaria, y al igual que sucede en dicha jurisdicción, cuando la decisión registral es firme, o sea, cuando el asiento ha sido extendido, los interesados no pueden desconocerlo o declarar su ineficacia, pues como dice la Resolución de 4 de mayo de 1916, las operaciones del Registro son de derecho público. 4.º Que la cuestión debatida aparece claramente resuelta en la Resolución de 27 de septiembre de 1999<sup>46</sup>».*

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dio la razón en el recurso a la interesada, lo que es ratificado por la DGRN con el siguiente argumento:

*«Únicamente habría de examinarse si la no inclusión de la renuncia del dominio, en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, es razón suficiente para negar su acceso al Registro. Y en este sentido la respuesta no puede ser sino negativa, toda vez que claramente establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que el Registro de la Propiedad tiene por objeto todos los actos o contratos re-*

<sup>46</sup> La resolución a la que hace referencia el registrador planteaba el problema de la inscripción de una cancelación de hipoteca en la que no se justificaba la causa por la que el banco pedía tal cancelación, lo que implicaba una renuncia al derecho de hipoteca.

*lativos al dominio de los inmuebles, y sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles que contiene en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, restringiéndose así el ámbito de la materia inscribible previamente definido; antes al contrario, la propia Ley Hipotecaria, a lo largo de su articulado recoge títulos inscribibles no incluidos en aquella enumeración (cfr. artículos 26 y 107.6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. artículos 20.1 y 79 de la Ley Hipotecaria)».*

Queda claro, por tanto que la renuncia al derecho de propiedad es un acto inscribible en el Registro de la Propiedad y que desde el momento de la inscripción surte efectos *erga omnes*, no tanto porque sea necesaria la inscripción para que el abandono tenga efecto, sino porque la posibilidad de demostrar el abandono es clara desde la inscripción del mismo. Ello conlleva no pocos problemas de carácter registral tales como si, desde la inscripción de la renuncia, el registrador está obligado a comunicar a la Abogacía del Estado la situación para que ésta inicie el expediente que permita la formalización de la adquisición del bien para la Administración; cómo afecta la inscripción a los derechos reales limitados que están inscritos sobre las fincas; qué ocurre con los posibles derechos futuro inscribibles (por ejemplo, embargos) sobre la finca si ahora, registralmente, carece de dueño; etc.

Si la renuncia está inscrita en el Registro de la Propiedad, desde la fecha de inscripción cesa la presunción de titularidad en la que se ampara la Administración local para repercutir los gastos de conservación de los bienes abandonados. Por ello, la Administración local debería comunicar la situación a la Abogacía del Estado para que ésta iniciara el expediente regulado en el artículo 47 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. En cualquier caso, y en virtud de lo dispuesto en el número 2 del artículo 17 de la citada Ley, la Administración central sólo será responsable de los gastos generados por el inmueble desde su efectiva incorporación al patrimonio del Estado y no en el tiempo que transcurra desde el abandono y la incorporación a la Administración.

Igualmente podría la Administración local, por vía del artículo 6.2 del Código Civil, solicitar la nulidad de la renuncia por contrariar el orden público y causar un perjuicio a tercero, en este caso la Administración local. La Ley habla de nulidad de la renuncia. Sin embargo, en ocasiones la jurisprudencia ha interpretado la norma optando por la in-

oponibilidad de la renuncia al tercero perjudicado, pero dejándola eficaz para el renunciante<sup>47</sup> y no tanto por la nulidad que deja sin efecto alguno la renuncia.

Combinando ambas soluciones podría llegarse a la conclusión de que la renuncia inscrita en el Registro de la Propiedad de una finca conllevaría la posibilidad del inicio del expediente administrativo para la inclusión del bien en el patrimonio de la Administración central, y en tanto no se produzca dicha incorporación sigue respondiendo de los gastos originados frente a terceros el renunciante.

Cuestión diferente es qué tipo de obligación (si imperativa o no) tiene la Administración para iniciar el expediente de adquisición del artículo 47 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Es posible pensar que la falta de actividad de la Administración central en el inicio del expediente pueda conllevar una responsabilidad patrimonial de la misma.

Sin embargo, también se puede defender que si la renuncia inscrita en el Registro es inoponible a la Administración local por causarle un perjuicio, igualmente le sería inoponible a la Administración central, a quien la incorporación del inmueble a su patrimonio también le puede ocasionar perjuicio.

Ello implicaría que en la situación económica actual de crisis, en la que existen numerosos inmuebles abandonados de hecho, aun cuando la renuncia al derecho de propiedad que implica dicho abandono se inscribiese en el Registro de la Propiedad, podría no surtir efectos frente a terceros, incluidas las Administraciones públicas, y ello con fundamento en el artículo 6.2 del Código Civil.

Por ello, la razón principal que puede llevar a una persona a renunciar a la propiedad de un inmueble, que es la de no hacer frente a los gastos que acarrea la propiedad, en virtud del momento económico y de la cantidad de inmuebles que pueden encontrarse en esta situación, conllevaría hacer un acto que iría contra el orden público económico y, por tanto, contra la función social de la propiedad.

Se ve de esta forma cómo las condiciones externas de ejercicio del derecho de propiedad reconfiguran las facultades jurídicas que lo conforman, de modo que no es descabellado llegar a pensar que la renuncia al derecho de propiedad, con los condicionantes de no ir contra el orden público y no perjudicar a terceros, es prácticamente residual, lo que comportaría la consecuencia de que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se convierte, en la práctica, en irrenunciable.

---

<sup>47</sup> STS de 25 de abril de 1986, ref. 2002; RDGRN de 17 de junio de 1998, ref. 5243.

## VI. CONCLUSIONES

Cualquier trabajo que pretende estudiar la propiedad o algún aspecto relacionado con el derecho de propiedad debe contar con la premisa de que la propiedad es una institución cambiante y esencialmente relativa. Todo lo expuesto en este trabajo son consideraciones subjetivas sobre una institución oscilante y sólo se comprenden en un contexto determinado.

La renuncia al derecho de propiedad es una de las facultades que conforman dicho derecho. Tradicionalmente se ha pensado que para que la renuncia fuese eficaz bastaba con la concurrencia de dos elementos. Uno espiritual, el *animus*, y otro material, la desafección o desposesión del bien. Es cierto que estos elementos son esenciales a todo acto de renuncia. Sin embargo, en la mayoría de los supuestos estudiados, aun siendo esenciales, no son suficientes para que la renuncia sea plenamente eficaz frente a terceros.

Cuando la forma en la que hay que realizar la renuncia está reglamentada, lo que ocurre con frecuencia con los bienes muebles, junto al ánimo y la desposesión del renunciante es necesario adaptar la forma de la renuncia a lo previsto normativamente. De no hacerlo de la manera prevista, la renuncia no será oponible a terceros y el renunciante seguirá siendo responsable de las obligaciones que se generen como consecuencia de la propiedad.

Por el contrario, si se carece de una reglamentación específica sobre la forma de realizar el abandono, como ocurre en el caso de los inmuebles, la prueba de la fecha desde la que se produjo tal abandono corresponde al renunciante, por lo que existe la presunción de que el bien pertenece a titular inscrito. Por ello se hace necesario en este caso que, para que tenga eficacia, el abandono se realice de forma expresa y por escrito mediante documento público y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Aun habiéndose cumplido con todos los formalismos normativos y aun habiéndose realizado la renuncia del inmueble por vía notarial, este acto está limitado, según el artículo 6.2 del Código Civil, por un doble límite. Que no cause perjuicio a tercero y que no contraríe ni el interés ni el orden público.

En la situación económica actual la renuncia a la propiedad de bienes inmuebles, cuya consecuencia es la asunción del dominio por parte de la Administración pública, lejos de constituir una ventaja patrimonial para el adquirente, puede suponer la asunción de un conjunto de cargas que perjudique el interés colectivo.

Todo ello hace que no parezca exagerado decir que, en la situación socioeconómica actual, será difícil encontrar situaciones legalmente admitidas de renuncia al derecho a la propiedad sobre bienes inmuebles.

## BIBLIOGRAFÍA

- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: *Qué es la propiedad privada*, Editorial La Goya Ciencia, 1977.
- «Bienes abandonados y patrimonio del Estado», *Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 4/2000 (Tribuna).
- BONET CORREA, J.: «La renuncia exonerativa y el abandono liberatorio del Código Civil», *RJLJ*, tomo XLIII, 1961.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: «Comentarios al artículo 6 del Código civil», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, tomo I, vol. 1, Ed. Edersa.
- CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J. I.: «La disponibilidad del derecho subjetivo», *RDN*, n.º 127, 1985.
- CASTÁN TOBEÑAS, J.: «El concepto del derecho subjetivo», *RDP*, n.º 281, 1940.
- *La propiedad y sus problemas actuales*, Editorial Reus, Madrid, 1963.
- DEL POZO SIERRA, B.: *La compatibilidad jurídica entre el derecho del Estado en la sucesión intestada y como titular de bienes vacantes*. Tesis no publicada.
- DÍEZ PICAZO, L.: *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las relaciones jurídico reales. El registro de la propiedad, la posesión*, vol. III, Ed. Civitas, Madrid, 1995.
- HERNÁNDEZ GIL, A.: «Concepto y naturaleza jurídica de las obligaciones propter rem», *RDP*, 1962, pág. 852.
- *La función social de la posesión*, discurso de ingreso en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 1967.
- LATOUR BROTONS, J.: «Capacidad para ocupar y abandonar», *Anales de la Universidad de Murcia*, vol. XV, n.ºs 3 y 4, 1957.
- LAUROBA LACASA, M. E.: «Una relectura de la propiedad y su tuición en la Código civil catalán», *Revista Jurídica de Cataluña*, n.º 4, 2008.
- MARX, K.: *Das Elend der Philosophie*, Berlín, 1959.
- MASIP ACEVEDO, J.: *La derrelicción de bienes muebles*, Ed. Ministerio de Justicia y CSIC, Madrid, 1946.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.: *Comentarios al Cc y Compilaciones forales*, art. 395, tomo V, vol. 2.º, Edersa, 1985, pág. 102.
- «La transmisión de propiedad y la autonomía privada», *Diario La Ley*, n.º 7765, 2011.
- PASQUAU LIAÑO, M.: «Artículo 6.2 Código civil», en *Jurisprudencia civil comentada*, Editorial Comares, Granada, 2009.
- PÉREZ LUÑO, A. E., y RODRÍGUEZ DE QUIÑONES, A.: *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, dirigidos por Óscar Alzaga, tomo III, artículo 33.
- SIERRA PÉREZ, I.: «Límites al derecho de propiedad y obligaciones propter rem. Comentario a la STS de 20 de abril de 1998», *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 2, 1999, pág. 395.
- VATTIER FUENZALIDA, C.: «Observaciones críticas en tema de derecho subjetivo», *ADC*, 1981.

