

**Pontificia Universidad Católica del Perú**

**Facultad de Derecho**



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**IMPLICACIONES REGISTRALES DE LA RENUNCIA DE PROPIEDAD Y SU RELACIÓN  
CON LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS**

**Trabajo Académico para optar el grado de Segunda Especialidad en Derecho  
Registral**

**AUTOR**

Soto Huaccho, Giomar Humberto

**ASESOR:**

Gonzales Loli, Jorge Luis

**CÓDIGO DEL ALUMNO:**

20061169

**AÑO 2019**

## RESUMEN

El presente trabajo académico tiene como finalidad abordar y ofrecer una posible solución jurídica al trascendente fenómeno registral denominado *duplicidad de partidas*; relevante, por cuanto da a conocer la falibilidad del sistema catastral, el mismo que resulta imprescindible para la procedibilidad de muchos actos registrales inscribibles; en este caso, practicables sobre bienes inmuebles. Para ello, se analiza el espectro jurídico que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ofrece como remedio jurídico para la *duplicidad de partidas*, sus efectos, alcances y su eficacia; mientras que, paralelamente, se analiza la renuncia de propiedad —figura acogida a través de un Precedente de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral— para plantearla como un método que, a diferencia de lo estipulado en el Reglamento General de los Registros Públicos, da una respuesta más contundente y eficaz al fenómeno denominado duplicidad de partidas. Así, encontramos que a diferencia de los efectos jurídicos propios de un *cierre de partidas*, la renuncia de propiedad tiene como efecto *la cancelación del asiento* registral, consecuencia jurídica que, en buena cuenta, termina abordando el fondo de la controversia; esto es, se generan efectos sobre el acto o el derecho que lo contiene, conforme lo estipula el Reglamento de los Registros Públicos.

## CONTENIDO

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>DESARROLLO</b>	
<b>II.1</b>	<b>SUPERPOSICIÓN Y DUPLICIDAD DE PARTIDAS</b>	
II.1.1	Premisa y definición	6
II.1.2	El procedimiento de cierre de partidas	7
II.1.3	Efectos del cierre de partidas	11
<b>II.2</b>	<b>RENUNCIA DE PROPIEDAD</b>	
II. 2.1	Efectos de la cancelación de partidas	12
II.2.2	Fundamentación jurídico doctrinal del Tribunal Registral de la Renuncia de Propiedad	13
II.2.3	¿Es legal la renuncia de propiedad en el Perú?	16
II.2.4	Análisis de Resoluciones del Tribunal Registral que acogen los supuestos de renuncia de propiedad	19
<b>II.3</b>	<b>LA RENUNCIA DE PROPIEDAD: ¿RENUNCIA AL DERECHO O AL TÍTULO?</b>	<b>22</b>
II.3.1	Efectos de la renuncia parcial de propiedad	23
<b>III.</b>	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>25</b>
<b>IV.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>27</b>

## I. INTRODUCCIÓN

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos tiene como misión inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible; finalidad que busca llevarse a cabo en consonancia con los principios registrales que coadyuvan a dicho fin.

No obstante, según se ha advertido con el paso del tiempo, la titularidad registral adolece de defectos propios de un sistema que registra predios en los que “hasta hace unos 20 años se inscribieron inmuebles sin identificación precisa, sin buenos planos de ubicación y sustentados en títulos poco fiables. Esto dio lugar a que eventualmente se abrieran varias partidas sobre un mismo predio o sección predial, y que sus titulares, ignorantes de la duplicidad, realizaran negocios sobre cada bien, inscribiendo sus operaciones sin saber que al mismo tiempo personas distintas hacían lo propio en otra u otras partidas. Cada partida duplicada da cuenta de propietarios distintos y supuestos titulares de derechos desmembrados o afectaciones (arrendatarios, usufructuarios, acreedores hipotecarios, etcétera), todos los cuales pretenden exclusión total. El hallazgo de la dualidad normalmente se produce mucho tiempo después de la primera inscripción, con la ayuda de técnicas de ubicación más sofisticadas e instrumentos que sólo en los últimos años han estado al alcance de los Registros Públicos. Con los nuevos procedimientos se logra interpretar los títulos y colindancias de los bienes inscritos descubriendo las superposiciones.” (Mejorada 2010: 64)

En efecto, la superposición de áreas, y consecuentemente, la duplicidad de partidas, constituye un fenómeno de carácter catastral que nos enfrenta a un evento con consecuencias jurídicas relevantes para los administrados: la superposición de dos o más titularidades, devenida de inscripciones efectuadas con escaso soporte técnico y que, de acuerdo a la normativa vigente y a los principios del derecho registral, otorgará prevalencia al registro de un titular sobre el otro; instándolos en última instancia, a recurrir al órgano judicial correspondiente para que sea un tercero imparcial —el juez— quien decida a quién le asiste la razón en el citado conflicto de intereses.

No obstante, frente a supuestos como el antes citado, encontramos la existencia de un medio que bien podría constituir una solución a través de la cual arribar este fenómeno recurrente: el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno CIX a través de la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 240-2013-SUNARP/PT, viabiliza la renuncia de propiedad en sede registral, siempre que no se afecte el derecho de terceros, y podría constituirse como un medio eficaz de corrección de inexactitudes registrales a favor de los administrados.

La procedibilidad legal y doctrinal de la renuncia, su aplicación para casos de superposición parcial, su ámbito de aplicación y sus límites, constituyen los elementos que se pretenden abordar en el presente trabajo académico, con la finalidad de analizar la renuncia de propiedad como una manifestación de las facultades que posee un propietario, así como también, como un medio eficaz y alternativo a los métodos de corrección de inexactitudes existentes en nuestro ordenamiento jurídico.



## II. DESARROLLO

### II.1 SUPERPOSICIÓN Y DUPLICIDAD DE PARTIDAS

#### II.1.1 Premisa y definición

La superposición es un fenómeno de carácter eminentemente ficticio y no de carácter material. En efecto, la premisa que da lugar al presente trabajo de investigación, parte de la afirmación de que la superposición en los términos aquí planteados únicamente puede estribar en la ficción que representa un sistema catastral, y no en la realidad física - material, en atención al principio físico de la impenetrabilidad que establece que ningún cuerpo puede ocupar al mismo tiempo el lugar del otro.

En dicho contexto, cuando se trate de abordar la búsqueda de la solución a la superposición catastral, nos encontraremos frente a la búsqueda de remedios jurídicos que los administrados deberán invocar para que el soporte técnico (catastro) se amolde a la realidad física existente, con la finalidad de sincerar el registro a la realidad material.

El artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que *habrá duplicidad de partidas cuando se haya abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.*

*Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.*

Sobre el particular, señala la doctrina española que existe doble —o múltiple— inmatriculación cuando una misma finca, o parte de ella, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad en dos —o más— folios a nombre de personas distintas —con independencia de que sus respectivas descripciones estén hechas de manera diferente; siendo que constituye una grave deficiencia del funcionamiento del Registro de la Propiedad y cuyas causas pueden ser un defectuoso sistema registral de identificación de

fincas, que el registro no se apoya en un buen catastro, o en la simplicidad de los medios de inmatriculación. (Clemente 2007: 17 - 21)

A su turno, Mejorada señala que la duplicidad es el peor defecto para el Registro de la Propiedad, por cuanto distorsiona la información e induce a los más graves errores, siendo que la duplicidad genera la falsa creencia de que se está publicitando un derecho y que por esa vía se asegura una titularidad. (Mejorada 2010: 64)

En consecuencia, resulta claro que la superposición total y parcial —y, por tanto la duplicidad de partidas— se ha generado en ausencia de métodos exactos de medición técnica aplicables a los títulos inscritos a lo largo de muchos años, por lo que no resulta descabellado pronosticar que el tráfico inmobiliario que involucre predios que hayan sido inscritos hace más de 30 años, podría revelar supuestos de superposición, lo que indefectiblemente acarreará un perjuicio a los administrados, resultando importante analizar los remedios legales y administrativos existentes para ese tipo de supuestos.

### **II.1.2 El procedimiento de cierre de partidas**

El cierre de la partida menos antigua por duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, es el remedio estipulado en el Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) y se encuentra establecido en el artículo 60° de ese cuerpo normativo; siendo que el artículo 63° establece el procedimiento para supuestos de superposición parcial.

El artículo 60 del RGRP establece:

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.

El aviso a que se refieren los párrafos anteriores, debe contener la siguiente información:

- a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
- b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida, según sea el caso;
- c) Datos de identificación de las partidas involucradas;
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
- e) La indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, y de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo, precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para

demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

En síntesis, este procedimiento contempla la posibilidad de cerrar la partida menos antigua —en aplicación del principio de prioridad registral contenido en el artículo 2016° del Código Civil— para lo cual se notifica a los titulares de las partidas involucradas, y se publicita dicho procedimiento durante 60 días para el apersonamiento de cualquier interesado. De no existir oposición se cerrará la partida menos antigua; y de existir el procedimiento se dará por concluido dejando constancia de aquello en las partidas. Finalmente la norma estipula que “queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente”.

Resulta interesante notar que el artículo 209<sup>1</sup> de la Ley Hipotecaria española contempla adicionalmente la convocatoria que el registrador hará a los distintos titulares de los predios

---

<sup>1</sup> Artículo 209

1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre próroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio

superpuestos, y la posibilidad de que ellos lleguen a un acuerdo sobre la subsanación de la doble inscripción.

En ambos casos —el peruano y español—, de no haber acuerdo, o de mediar oposición, se deja constancia documental en las partidas duplicadas, quedando expedito en derecho de demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente cualquier pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente, en cuyo caso se deberá acudir al Juez Civil, de conformidad a lo estipulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil.

Desde nuestro punto de vista, los posibles acuerdos a que los interesados podrían llegar, se materializarán indefectiblemente en una modificación de las áreas, linderos y las medidas perimétricas de por lo menos un predio, por cuanto para eliminar la superposición, corresponde modificar las dimensiones existentes en el catastro de manera que, luego de ello, exista un amoldamiento armonioso de los predios en el catastro, lo que se debe tener en cuenta al desarrollarse la renuncia de propiedad.

### **II.1.3 Efectos del cierre de partidas**

El segundo párrafo del artículo 62° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos establece que *“una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles”* (el énfasis es propio).

Como es de verse, a diferencia del español, tal y como está planteado en nuestro ordenamiento, el cierre de partidas tiene un efecto de carácter eminentemente administrativo, por lo que la solución que se ofrece al administrado a nivel reglamentario no sería más que un remedio superficial y que termina dando predominancia únicamente a aquel que llegó primero al registro.

En consecuencia, aun cuando la administración no se encuentra facultada para dirimir sobre la titularidad o el contenido de un asiento, se ha evidenciado que, en lo que le comete,

tampoco ofrece un mecanismo eficaz que ofrezca la posibilidad de que los administrados puedan solucionar el fondo de la controversia, a diferencia de su par español.

Por tanto, resulta claro tal y como se encuentra regulada esta figura, nos encontramos frente a un fenómeno muy recurrente cuya solución final pasará, necesariamente, por recurrir al órgano judicial; o, de ser el caso, a otros remedios<sup>2</sup> que dependen de la voluntad de los colindantes involucrados o terceros.

## **II.2 RENUNCIA DE PROPIEDAD**

El Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno CIX, determinó que:

“Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derecho de terceros”.

### **II. 2.1 Efectos de la cancelación de partidas**

El precedente de observancia obligatoria bajo análisis estipula que es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho por renuncia de su titular, por lo que corresponde analizar los efectos de la cancelación de la inscripción.

---

<sup>2</sup> Como por ejemplo el artículo 13° de la Ley N° 27333, “La Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones”, que contempla la posibilidad de que cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos a) por mutuo acuerdo, mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda; y, b) mediante Procedimiento Notarial, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

En dicho contexto, el artículo 104° del T.U.O del RGRP estipula que:

**“Artículo 104.- Efectos de la cancelación de asientos**

Se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento **extingue el acto o derecho que contiene**” (el énfasis es propio).

A diferencia del cierre de partidas, la cancelación de un asiento aborda el fondo del asunto en controversia, por cuanto la cancelación de la inscripción trae como consecuencia jurídica la extinción de la inscripción, conforme lo estipula el artículo 91<sup>o3</sup> del T.U.O. del RGRP; esto es, que tiene un efecto definitivo sobre la partida.

Asimismo, debe remarcarse que el ordenamiento reconoce la posibilidad de que las inscripciones pueden cancelar parcialmente<sup>4</sup>, lo que viabiliza la posibilidad de aplicar los efectos de la cancelación de los asientos en aquellos supuestos en los que haya operado la renuncia parcial, como en muchos de los casos expuestos, los mismos que serán materia de análisis.

**II.2.2 Fundamentación jurídico doctrinal del Tribunal Registral de la Renuncia de Propiedad**

El Precedente de Observancia Obligatoria relativo a la extinción de inscripción por renuncia al derecho de propiedad, aprobado en el Pleno CIX a través de la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 240-2013-SUNARP/PT, se fundamenta en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/07/2013.

No obstante, desde nuestro punto de vista, la Resolución N° 054-2007-SUNARP-TR-T, aglomera la mayor cantidad de argumentos legales y doctrinarios expuestos en diversas

---

<sup>3</sup> **Artículo 91.- Extinción de inscripciones**

Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes.

<sup>4</sup> **Artículo 93.- Clases de cancelación**

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser de carácter total o parcial.

resoluciones para justificar la viabilidad de la renuncia de propiedad, por lo que procederemos a analizar dicha resolución para conocer la posición del Tribunal Registral.

Los argumentos invocados por el Tribunal Registral para acoger la renuncia de propiedad son:

i) El artículo 923° del Código Civil reconoce legalmente la posibilidad de disponer de la propiedad, por lo que la renuncia es una forma de disposición del propietario.

ii) La disposición de la propiedad puede materializarse, tanto cuando se traslada el derecho de propiedad a favor de un tercero, cuanto la disposición se realiza unilateralmente; es decir, cuando el propietario decide renunciar o abandonar el bien sin necesidad de transferirlo.

iii) Si bien esta forma de extinción de la propiedad no está expresamente contemplada en el artículo 968° del Código Civil, sí encuentra su fundamento en lo preceptuado por el numeral 24 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú, según el cual, en aplicación del principio de libertad civil, nadie está obligado de hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe.

iv) Cita a Gunther Gonzales Barrón, quien señala que el artículo 968° del Código Civil no es un artículo *numerus clausus*, sino *numerus apertus*.

v) Cita a Diez Picasso y Ponce de León para señalar que la doctrina extranjera, específicamente la española, reconoce la viabilidad de la renuncia como un mecanismo extintivo de derechos reales.

vi) Cita a Albaladejo, quien señala que los derechos reales se extinguen por renuncia de su titular, negocio unilateral irrevocable que contiene una declaración de voluntad no recepticia ni solemne, en principio, que puede realizarse expresa o tácitamente.

vii) Finalmente, cita a Guillermo Cabanellas para señalar que para el perfeccionamiento de la renuncia basta la voluntad del renunciante, y que esta puede ser abdicativa (dejar el derecho sin designar sucesor), en cuyo caso una situación jurídica es extingue con

independencia entre el titular anterior y el que pueda recoger lo vacante o abandonado; y traslativa (deja el derecho para que vaya a otra persona determinada).

Sobre ello, y con la finalidad de abonar el espectro de análisis doctrinario, encontramos que en la doctrina nacional existen dos corrientes que han emitido pronunciamiento sobre la viabilidad de renunciar a la propiedad; así, Martín Mejorada sustenta su posición disidente a la renuncia de propiedad en los siguientes argumentos:

i) El dominio inmobiliario tiene enorme relevancia social por su vinculación antropológica, física y económica, por lo cual no se pueden señalar sus maneras de extinguirse con el simple recurso de la doctrina extranjera y prescindiendo de las particularidades de nuestro derecho, por lo que, en ese sentido, la extinción de la propiedad por renuncia es contraria a la Constitución.

ii) El régimen económico de un país consagra derechos individuales, pero su fin último es la generación de riqueza en beneficio de la sociedad, motivo por el cual, la disposición de bienes solo puede ser decidida por sus titulares, de manera que se asegura la libre iniciativa a través del intercambio seguro.

iii) Por ello es necesario que todo cambio patrimonial opere en virtud de fuente legal cierta a la que se tiene que acudir para justificar cualquier alteración patrimonial. Dicha fuente puede ser general o específica, pero debe estar consagrada dentro de la garantía constitucional, de lo contrario no sabríamos cómo y en qué circunstancias cambia un derecho.

iv) En el Perú no existe una norma general que se ocupe de la renuncia de los derechos patrimoniales, ni una especial que aborde el tema de la pérdida de dominio por renuncia (Mejorada 2013: 22 - 29).

Por su parte, manifestando una posición favorable a la renuncia de propiedad, Arias-Schreiber sostiene que la disposición de la propiedad es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio dado que el uso y el goce son actos de administración y por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disposición, tanto material como jurídica,

consumiéndolos, afectándolos, desmembrándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito (Arias 1991: 203).

En la misma posición, Gunther Gonzáles, cita a Jorge Avendaño Valdez, señalando que el artículo 968° del Código Civil “incurre en el error de enumerar algunas causales de extinción de la propiedad, pero no distingue entre aquellas de carácter absoluto con respecto de aquellas otras de carácter relativo”, desarrollando como ejemplos de la diversidad de causales de extinción no contempladas en el artículo 968° del Código Civil, la especificación —artículo 937° del Código Civil— y la accesión —artículo 938° del Código Civil— (Gonzáles 2005: 811-812; 827).

### **II.2.3 ¿Es legal la renuncia de propiedad en el Perú?**

Tal y como se ha evidenciado en el acápite precedente, en el Perú no existe una norma expresa que faculte o prohíba al propietario de un bien a renunciar a la propiedad, por lo que corresponde analizar las corrientes doctrinarias, la normativa existente, y la jurisprudencia para tomar una posición sobre el particular.

En dicho contexto, resulta pertinente traer a colación el pronunciamiento que el Tribunal Constitucional ha formulado sobre el derecho de propiedad, en la Sentencia del Expediente N° 0008-2003-AI/TC, siendo trascendentes para nosotros dos aspectos que establece el Tribunal: i) la concepción garantista:

“En lo esencial, se trata de un derecho cuyo origen no reside en la voluntad política del legislador estatal, sino en la propia naturaleza humana, que impulsa al individuo a **ubicar bajo “su” ámbito de acción y autoconsentimiento, el proceso de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de carácter patrimonial**” (el énfasis es propio);

Y, ii) la concepción social, desarrollada a la luz del artículo 70° de la Constitución:

“La propiedad no sólo supone el derecho del propietario de generar con la explotación del bien, su propio beneficio individual. Tampoco se restringe a **aceptar la existencia de límites externos que impidan al titular de los bienes utilizarlos en perjuicio de terceros**. Acorde con la Constitución, es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así, en la propiedad no sólo

reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues sólo de esa manera estará garantizado el bien común. Ello requerirá la utilización de los bienes conforme a su destino natural en la economía.

El propietario dispondrá, simultáneamente, del poder de emplear su bien en procura de lograr la satisfacción de sus expectativas e intereses propios y los de su entorno familiar; y el deber de encauzar **el uso y disfrute del mismo en armonía y consonancia con el bien común de la colectividad a la que pertenece**” (el énfasis es propio).

Desde nuestro punto de vista, a diferencia de la doctrina que invoca este argumento para deslegitimar la renuncia de propiedad, la concepción social planteada por el Tribunal Constitucional no es vulnerada en ningún extremo cuando un propietario renuncia a su propiedad, por cuanto la concepción social de la propiedad se concibió en función a aquellos límites legales impuestos por el derecho al propietario en la búsqueda de su armonización con el bien común<sup>5</sup>, y no en función a la libre determinación del propietario con respecto a su bien.

En efecto, consideramos que renunciar a la propiedad individual no es más que una manifestación de la potestad que tiene el propietario de disponer de su bien en beneficio de sus propios intereses, en el que no debería existir mayor controversia, tal y como no la hay cuando un propietario decide abandonar su bien, o un heredero decide renunciar a su herencia, o un filántropo a donar su patrimonio.

Sobre lo dicho, un análisis desde un punto de vista legal, y que operaría con posterioridad a la renuncia de propiedad, da cuenta de que el artículo 23 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece que “*(l)os predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado*”, por lo que la renuncia de propiedad acarrearía inexorablemente que el bien pasará a ser de dominio del estado, descartando de ese modo la posibilidad de que el mismo se convierta

---

<sup>5</sup> Por ejemplo, cuando la normativa establece determinado número de pisos a construir, las medidas mínimas de un lote, los parámetros de seguridad de la construcción, etcétera.

en una *res nullius*.

Al respecto, es preciso abordar el artículo 830 del Código Civil, que establece que *a falta de sucesores testamentarios o legales, el juez o notario que conoce del proceso o trámite de sucesión intestada, adjudicará [el bien a favor del estado]. Es obligación de la entidad adjudicataria pagar las deudas del causante si las hubiera, hasta donde alcance el valor de los bienes adjudicados.*

Sobre el artículo antes citado, resulta importante resaltar dos aspectos que no han sido considerados por el Tribunal Registral cuando se pronuncia sobre la renuncia: i) la adjudicación del bien renunciado; y ii) la obligación de la entidad adjudicataria de pagar las deudas del renunciante.

En efecto, el Precedente de Observancia Obligatoria bajo análisis dispone la cancelación de la inscripción y la desinmatriculación del derecho de propiedad, pero no establece el destino de la propiedad objeto de renuncia.

En dicho contexto, estimamos que en la búsqueda de tener una regulación más completa, y en consonancia con las normas precitadas del Código Civil, correspondería efectuar una modificación a nivel reglamentaria o legal, estableciéndose un procedimiento de adjudicación del predio objeto de renuncia a favor del estado, precisándose que dicha adjudicación operaría únicamente en aquellos casos en que la propiedad objeto de renuncia no “recaiga” a favor de un tercero beneficiado<sup>6</sup>, lo que se procederá a desarrollar luego del análisis a las distintas resoluciones del Tribunal Registral que dan cuenta de supuestos de renuncia total y parcial de propiedad.

---

<sup>6</sup> Por cuanto, tal y como se verá en muchas resoluciones, la renuncia tiene un propósito de corrección de inexactitudes, y cuyo único efecto práctico es la eliminación de duplicidad de partidas.

## **II.2.4 Análisis de Resoluciones del Tribunal Registral que acogen los supuestos de renuncia de propiedad.**

Tan importante como analizar las resoluciones<sup>7</sup> del Tribunal Registral que fundamentan el precedente aprobado en el Pleno CIX, por cuanto contemplan supuestos en que los propietarios renuncian a la totalidad de sus inmuebles, resulta de nuestro mayor interés analizar casos de renuncia de propiedad en que la duplicidad de partidas se haya originado por superposición parcial de predios.

En dicho contexto, a continuación se procederán a analizar algunas cuatro resoluciones en que las que los propietarios hacen uso de la renuncia parcial de propiedad, con la finalidad de analizar sus alcances y efectos, y su distinción con los de la renuncia total.

### **i) CASO 1: Resolución N° 314-2010-SUNARP-TR-L**

Se solicita la inmatriculación de 34 *ha*, área que el solicitante adquirió contractualmente. No obstante, se advirtió la existencia de superposición con las Partidas N° 02011262 y N° 02015420 del Registro de Predios de Huancayo.

Sobre el particular, el solicitante presentó una Escritura Pública de Rectificación de contrato de Compraventa, señalando que el área del predio a inmatricular es de 32,4 *ha*.

La Oficina de Catastro encontró que ya no existía superposición alguna, motivo por el cual el Tribunal estimó viable la inmatriculación; no obstante, señala también que en el caso puntual “no se trata de una rectificación, sino de una inmatriculación (...) no existiendo antecedente registral con el que comparar, sino que el título este adecuado al plano y la memoria descriptiva y que no exista superposición con otros predios inscritos, datos que fluyen del seguimiento de los informes de Catastro”. Finalmente, se señala en la misma Resolución que “los documentos guardan concordancia entre sí y admitiéndose la renuncia como forma de la extinción de propiedad no es necesario que esta se efectúe con

---

<sup>7</sup> La Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T de fecha 02 de mayo de 2007, y la Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A de fecha 18 de julio de 2013.

participación de los vendedores, al constituir aquel un acto unilateral con efectos propios sobre la esfera del comprador”. Finalmente se dispuso la inmatriculación del bien.

**ii) CASO 2: Resolución N° 332-A-2008-SUNARP-TR-L**

Se solicita la inscripción de un contrato de compraventa celebrado sobre un lote, el mismo que corre inscrito en la Partida N° 11102202, siendo que:

- El lote se encuentra inscrito como propiedad de la Municipalidad de San Bartolo (asiento C00001), con un área de 10 *ha*.
- Una parte del mismo se independizó e inscribió a favor de COFOPRI (32,192.49 m<sup>2</sup>), tal y como se constata en el asiento B00002 de la partida.
- Existen sentencia que ordena al Alcalde de San Bartolo a suscribir la escritura de compraventa de la totalidad del lote a favor del accionante.
- No obstante, surge la controversia por el área inscrita a favor de COFOPRI.
- En dicho contexto, el accionante renuncia de manera unilateral a los 32,192.49 m<sup>2</sup>, área correspondiente a COFOPRI.

**iii) CASO 3: Resolución N° 054-2007-SUNARP-TR-T**

El accionante señala que como consecuencia de la afectación de su terreno por el retiro de la carretera y errores de cálculo en el momento de la inscripción existente, el área inicial, inscrita en la Partida N° 04017749, se había reducido materialmente de 10 *ha* a 8 *ha*.

Sobre lo solicitado, el Tribunal establece determinados parámetros de procedibilidad como son:

Que el predio inscrito pueda identificarse.

Que se presenten planos de ubicación y perimétricos suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado.

En el caso, al haberse verificado que la nueva demarcación, expresada en los planos presentados, se encontraban dentro de los límites de la Partida primigenia, aunados a que la oficina del PETT Trujillo se pronunció positivamente visando dichos planos, el Tribunal decidió inscribir el título.

**iv) CASO 4: Resolución N° 191-2008-SUNARP-TR-T**

La accionante pretende inscribir la independización de un predio de 1,025.10m<sup>2</sup>, en virtud a un contrato de compraventa celebrado en 1948. No obstante, el registrador encuentra que el predio cuya independización se solicita se encuentra dentro de la actual Mz. O de la Urbanización Chicago, siendo actualmente titulares registrales de aquel espacio cuatro hermanos.

Sobre ello, la accionante ingresa un escrito en el que manifiesta que renuncia a los 56.60 m<sup>2</sup>, área superpuesta.

El Tribunal Registral determina que la renuncia es un negocio jurídico unilateral válido, por cuanto se ha establecido que el área que es materia de independización forma parte de la manzana O, precisando que el mismo siempre debe constar en Escritura Pública.

### **II.3 LA RENUNCIA DE PROPIEDAD: ¿RENUNCIA AL DERECHO O AL TÍTULO?**

Tal y como se ha señalado en el apartado II.2.2 del presente trabajo académico, consideramos que la renuncia de propiedad es un acto jurídico unilateral válido en el Perú, cuyo efecto, por regla general, debiera circunscribirse en la traslación del bien renunciado a favor del estado, de conformidad con la normativa existente.

No obstante, el análisis de la casuística realizado en el acápite precedente respecto de distintas resoluciones del Tribunal Registral permite concluir que, en los hechos, la renuncia de propiedad viene funcionando, además, como un método válido y eficaz para eliminar o corregir inexactitudes catastrales, para sincerar la realidad catastral o para eliminar supuestos de duplicidad de partidas parcial y total.

En efecto, de acuerdo al contenido de las resoluciones previamente analizadas, desde nuestro punto de vista, la utilidad de este método —la renuncia— se extiende a diversas situaciones jurídicas en que el acto de renunciar no es más que el reflejo de la potestad que tiene el propietario para que a través de ella, opere la modificación del contenido del asiento registral que describe su predio, con lo que puede dar solución a controversias de carácter catastral.

Así, el ejercicio profesional nos ha acercado a un caso que grafica claramente este supuesto: el propietario de un inmueble, que de acuerdo a su título registrado es dueño de 200 metros cuadrados, pero que de acuerdo a los planos ostenta un metraje superior, el mismo que incluye una parte importante del predio de su colindante, podría, si así lo quisiese, actuar —entre otros— de dos modos distintos: i) entablar un juicio de mejor derecho y esperar que se le declare propietario de una parte de un inmueble que sabe que no es suyo, y que materialmente se encuentra en posesión y dominio de su vecino; o ii) aceptar que su plano registrado adolece de un error material, y rectificar el mismo a favor de su vecino, lo que bien podría materializarse con la mayor celeridad a través de una renuncia de propiedad.

En consecuencia, se advierte que la renuncia de propiedad puede aplicarse válidamente para distintos supuestos, debiendo por lo tanto precisarse los efectos y alcances de cada una de ellas, de acuerdo al contexto en que suceda.

### **II.3.1 Efectos de la renuncia parcial de propiedad**

Conforme se ha analizado, la renuncia por duplicidad parcial de partidas opera:

- Para sincerar la realidad registral con la material (**CASO 3**), en que, sin existir un supuesto de duplicidad, sirve para sincerar el contenido del registro, evitándose realizar rectificaciones.
- Para dar término a la duplicidad de partidas (**CASOS 2 y 4**), en que parte del predio del renunciante obra también bajo la titularidad de un tercero —es decir, hay superposición—, optando el accionante por dar conclusión a la controversia renunciando a aquel extremo del predio superpuesto, con lo que cancela su inscripción sobre dicha porción, permaneciendo únicamente la inscripción a favor del tercero, logrando con ello dar término a la superposición.

En el segundo supuesto —expuesto en el último párrafo— desde nuestro punto de vista, no existe propiamente una renuncia al derecho de propiedad, sino más bien, una renuncia a la inscripción y a la acción judicial.

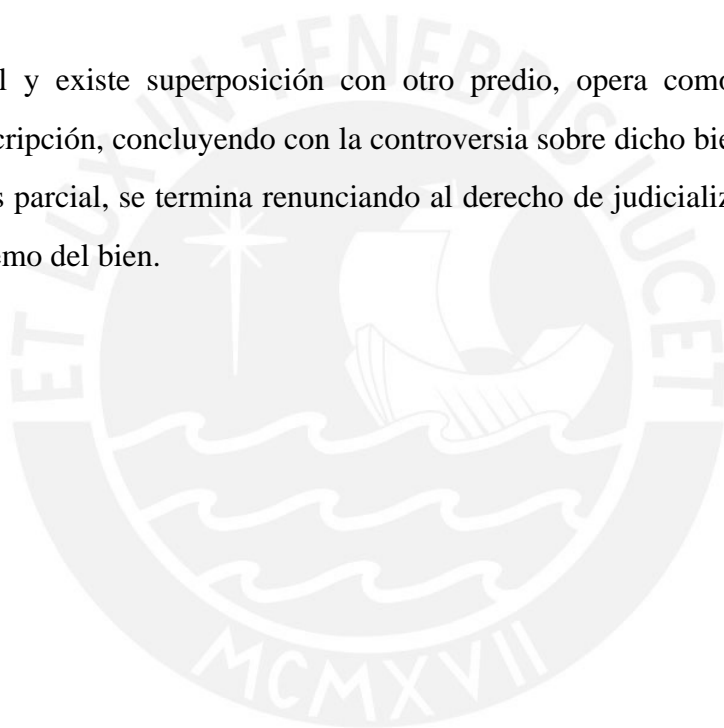
Lo señalado se fundamenta en que, al encontrarse parte del predio superpuesto, el acto unilateral de renuncia practicado sobre dicha porción, traerá como consecuencia la cancelación de la partida en dicho extremo (el área superpuesta renunciada) respecto al renunciante, pero subsistiría la inscripción respecto del tercero que no renunció.

En ese sentido, estimamos que la renuncia en los términos antes planteados —es decir, la renuncia parcial o, “renuncia a la inscripción”— y la consecuente materialización del cierre de partida de dicha parte del predio, acarrea como consecuencia que el accionante —el renunciante— estaría renunciando, además, al potencial derecho de judicializar dicha

controversia, con lo que, en buena cuenta, estaría reconociendo que dicha parte del bien, le pertenece al tercero colindante.

En síntesis, tal y como se ha señalado a lo largo del presente trabajo académico, encontramos que la renuncia de propiedad:

- i) Es legal, y por defecto, acarrea la traslación del predio a favor del estado.
- ii) Si es parcial y no existe superposición con otro predio, funciona como método de sinceramiento de la realidad catastral.
- iii) Si es parcial y existe superposición con otro predio, opera como un supuesto de renuncia a la inscripción, concluyendo con la controversia sobre dicho bien, y en función al cierre de partidas parcial, se termina renunciando al derecho de judicializar la controversia sobre dicho extremo del bien.



### III.CONCLUSIONES

- La superposición —y la consecuente duplicidad de partidas— es un fenómeno extendido y de carácter eminentemente catastral, que tiene su origen en el propio registro, y que acarrea inexorablemente consecuencias a los administrados, por cuanto su tratamiento decanta en la prevalencia de la inscripción más antigua sobre la más reciente.
- El cierre de partidas es el remedio jurídico administrativo existente para subsanar la duplicidad de partidas, siendo que, a diferencia del ordenamiento jurídico español, no permite que los interesados puedan llegar a un acuerdo y abordar el fondo de la controversia.
- Lo señalado precedentemente tiene asidero, por cuanto los efectos jurídicos del cierre de partida son de carácter administrativo y no versan sobre el fondo del asunto, por lo que no solucionan la controversia.
- Por su parte, de acuerdo a lo establecido por el Tribunal Registral, la renuncia de propiedad trae como consecuencia la cancelación del asiento registral, por lo que, a diferencia del cierre de partidas, aborda el fondo del asunto.
- La renuncia de propiedad ha sido acogida por el Tribunal Registral en un Precedente de Observancia Obligatoria, el mismo que de acuerdo al análisis realizado en el presente trabajo académico, es un acto jurídico legal.
- En aquellos casos en los que opere la renuncia total de propiedad, recomendamos que se establezca un mecanismo administrativo de adjudicación del predio renunciado, por cuanto, de acuerdo al efecto traslativo que la renuncia tiene —conforme lo ha señalado el Tribunal Registral— y a la normativa de la materia, los predios sin dueño son de titularidad del estado.
- Desde nuestro punto de vista, se evidencian tres supuestos de renuncia: i) renuncia de propiedad, con su consecuente traslado a favor del estado; ii) renuncia parcial sin superposición, cuya utilidad redunde en el sinceramiento de la realidad registral; y, iii) renuncia parcial con superposición, en que el accionante renuncia a la inscripción de la parte superpuesta como consecuencia de la cancelación de dicho extremo del asiento registral.

- Consecuentemente, la renuncia de propiedad es un medio de extinción de derechos e inmatriculación, a la vez que uno de corrección de inexactitudes.
- En dicho contexto, recomendamos incorporar a las causales de cierre de partidas, el que deviene de la renuncia de propiedad.
- Asimismo, recomendamos estipular que se incorpore a nivel reglamentario la viabilidad de que: en aquellos supuestos en que se advierta duplicidad de partidas, cualquiera de los propietarios involucrados tendrá la posibilidad de renunciar a la inscripción a través de una Escritura Pública, por cuanto, de acuerdo a lo analizado, en estos casos no opera una renuncia de propiedad, conforme se ha desarrollado.



#### IV.BIBLIOGRAFÍA

ALVAREZ CAPEROCHIPI, José

2012 Derecho inmobiliario registral. Lima: Ediciones Legales.

ARIAS SCHREIEBER, Max

1991 Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. Lima: Librería Stadium.

ALIAGA, Luis

2002 “*Los principios registrales*”. Lima: Gaceta Jurídica.

CAMACHO, Patricia

2013 “Cancelación de la inscripción del derecho de propiedad por renuncia del titular”. *Dialogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 182, pp. 45.

CLEMENTE, Mario

2007 Doble inmatriculación de Fincas en el Registro de Propiedad. Valencia: Tirant Lo Blanch.

GALVEZ, Iván

2014 Manual de Derecho Registral y Notarial. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

GONZALES, Jorge Luis

2002 Comentarios: Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Gaceta Jurídica.

GONZALES, Gunther

2005 Derechos Reales. Lima: Jurista Editores.

GONZALES, Gunther

2010 Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Ediciones Legales.

GONZALES, Gunther

2013 “Sobre la Renuncia y otras formas de extinción de la propiedad”. *Dialogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 182, pp. 31-41.

GONZALES, Gunther

2014 La primera inscripción o inmatriculación de predios. Lima: Jurista Editores.

MEJORADA, Martín

2010 “Prioridad registral y duplicidad de partidas ¿Quién es el verdadero titula del bien?” *Ius et veritas*. Lima, número 40 (Jul. 2010), pp. 64-69.

MEJORADA, Martín

2013 “Renuncia a la propiedad inmueble”. *Dialogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 182, pp. 25-29.

MENDOZA, Gilberto

2016 “Duplicidad de Partidas”. En *Parthenon.pe*. Consulta: 7 de noviembre de 2019.

<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/duplicidad-de-partidas/>

ORTIZ, Jorge

2014 “La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?”. Revista Themis, N° 66 (2014), pp. 337-346.

TARAZONA, Fernando

2017 El sistema registral peruano y los principios que lo rigen. Lima:  
Gaceta Notarial.

TORRES, Fernando

2007 “*Principios Registrales*”. En Derecho y Cambio Social. Consulta: 10 de  
noviembre de 2019.

<http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>

