

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución del Tribunal Registral  
No. 329-2013-SUNARP-TR-A

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada  
que presenta:

Jazmin Lucy Mayhua Blancas

ASESOR:

Félix Roberto Jiménez Murillo


Lima, 2024

## Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la Resolución del Tribunal Registral No. 329-2013-SUNARP-TR-A", del autor MAYHUA BLANCAS, JAZMIN LUCY, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 20%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 08 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 11 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0001-9051-1098">https://orcid.org/0000-0001-9051-1098</a>	

## **RESUMEN**

El Tribunal Registral aprobó en el CIX Pleno Registral el Precedente de Observancia Obligatoria que admite la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad sobre un predio y su consecuente desinmatriculación del Registro, siempre que no se vean afectados derechos de terceros.

Al respecto, el Tribunal Registral ha omitido considerar que la admisión de esta posibilidad en nuestro ordenamiento trae consigo múltiples incongruencias con la normativa actualmente vigente, además de contravenciones a los derechos de otros.

Mediante el presente Informe Jurídico, pretendemos brindar visibilidad a aquellas vertientes como la condición de *numerus apertus* del artículo 968° del Código Civil, la falta de titular, la afectación a terceros, el objeto jurídicamente posible y la función calificadora del Registrador, así como otras formas de saneamiento registral. Con lo expuesto, argumentaremos las razones por las cuales la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico no es viable y cómo es que resulta ser contingente.

Con ello, buscamos realizar un aporte académico y fundamentado en la función social de la propiedad que, aunado al Estado democrático y constitucional que rige nuestro país, motive el examen sobre esta materia tan controversial en la academia y se sienten bases sólidas sobre el particular.

### **Palabras clave**

Renuncia de propiedad, extinción, titularidad, desinmatriculación de inmuebles.

## ***ABSTRACT***

The Registral Tribunal approved in the CIX Plenary Session the Precedent of Mandatory Compliance that allows the registration of the renunciation of property rights over a property and its consequent removal from the Registry, provided that third-party rights are not affected.

In this regard, the Registral Tribunal has overlooked that admitting this possibility in our legal system brings about multiple inconsistencies with the current legislation, as well as violations of others rights.

Through this Legal Report, we aim to shed light on aspects such as the open numerus condition of article 968° of the Civil Code, lack of ownership, impact on third parties, legally possible object, the Registrar's qualifying function, and other forms of registry regularization. Based on these points, we will argue why the registration of renunciation of property rights in our legal system is not feasible and why it remains contingent.

Our goal is to contribute academically and substantiate discussions on the social function of property, aligning with the democratic and constitutional state that governs our country. This aims to prompt examination of this controversial matter in academia and establish solid foundations on the subject matter.

## ***Keywords***

Renunciation of property, extinction, ownership, title, deregistration of properties.

## ÍNDICE

<b>PRINCIPALES DATOS DEL CASO</b>	4
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	5
1.1. Justificación de la elección de la resolución	5
1.2. Presentación del caso	5
<b>II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES</b>	7
2.1. Antecedentes	7
2.2. Hechos relevantes del caso	7
<b>III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS</b>	10
3.1. Problema principal	11
3.2. Problemas secundarios	11
<b>IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA</b>	11
4.1. Respuestas preliminares a los problemas planteados	11
4.1.1. Sobre el problema principal	11
4.1.2. Sobre los problemas secundarios	12
4.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución	14
<b>V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS</b>	15
5.1. El derecho de propiedad	15
5.1.1. El derecho de propiedad en el derecho internacional	16
5.1.1.1. El derecho de propiedad en el derecho internacional y su regulación	16
5.1.1.2. El derecho de propiedad en el derecho internacional y sus alcances	17
5.1.2. El derecho de propiedad en el Perú	17
5.1.2.1. El derecho de propiedad en el Perú y su regulación	17
5.1.2.2. El derecho de propiedad en el Perú y sus alcances	19
5.2. La renuncia de derechos	20
5.2.1. Efectos de la renuncia de derechos respecto de la propiedad	21
5.3. Comentarios al CIX Pleno del Tribunal Registral	22
5.3.1. Sobre el artículo 968° del Código Civil y su condición de <i>numerus apertus</i>	23
5.3.2. Sobre la falta de titular	25
5.3.3. Sobre la afectación a terceros	27
5.3.4. Sobre el objeto jurídicamente posible y la función calificadora del Registrador	27
5.3.5. Sobre otras formas de saneamiento	29
5.4. Comentarios a la tacha formulada por el Registrador	30
<b>VI. CONCLUSIONES</b>	32
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	34

## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>No. Resolución</b>	329-2013-SUNARP-TR-A
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	<ul style="list-style-type: none"><li>• Derecho registral</li><li>• Derecho inmobiliario</li></ul>
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	<ul style="list-style-type: none"><li>• CIX Pleno del Tribunal Registral</li><li>• 096-2007-SUNARP-TR-T</li></ul>
Demandante	Percy Gómez Nuñovero
Demandado	Jesús Macedo Salas, Registrador Público
Instancia administrativa	Tribunal Registral
Terceros	<ul style="list-style-type: none"><li>• DANIEL TOLOMEO CÁCERES HURTADO</li><li>• GLORIA TEODORA CÁCERES CUTIPA</li><li>• DANIEL JESÚS CÁCERES CUTIPA</li><li>• JUAN RUPERTO CÁCERES CUTIPA</li></ul>
Otros	-

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Justificación de la elección de la resolución**

La renuncia del derecho de propiedad y la posterior desinmatriculación del inmueble del Registro de Propiedad Inmueble es, entre muchos otros, un tema que no tiene una línea unánime de opinión. Si bien nuestro Código Civil acoge supuestos que extinguen el derecho de propiedad en su artículo 968°, la renuncia no es uno de estos.

Con el presente Informe Jurídico, pretendemos destacar aquellos puntos que el Tribunal Registral no tomó en consideración al momento de aprobar el Precedente de Observancia Obligatoria recogido en el CIX Pleno del Tribunal Registral que señala 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 derechos de terceros”* y, de esta manera, visibilizar la problemática que trae consigo aplicar este criterio a los casos de renuncia de propiedad que, en lugar de resolver la controversia, conlleva a consecuencias más graves por colisionar con nuestro ordenamiento jurídico.

La importancia de la función registral recae en que los actos que alcancen calificación positiva serán inscritos en el Registro, de modo que gozarán de las garantías respectivas, además de que producirán plenamente sus efectos y serán custodiados por los principios registrales presentes en nuestro sistema. De ahí, la importancia de que los Registradores sean exhaustivos con la calificación. El caso desarrollado en la Resolución analizada y escogida para el presente Informe Jurídico permite reflexionar sobre diversos temas relevantes en materia registral como lo son la autonomía de la voluntad y la generación de actos jurídicos y, respecto de estos, la importancia de la calificación registral conforme a derecho, más allá de los Precedentes de Observancia Obligatoria que, muchas veces, recogen temas muy controversiales y cuestionables.

### **1.2. Presentación del caso**

El caso presentado en el presente Informe Jurídico trata sobre la procedencia de la inscripción de renuncia de propiedad y, consecuentemente, el cierre de la Partida Electrónica No. 05116272 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna, correspondiente al fundo rústico denominado “Las Palmeras”, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tacna.

El 03 de junio de 2013, Percy Gómez Nuñovero presenta el título 2013-00019553, mediante el cual solicita la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad que efectúan Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Juan Ruperto Cáceres

Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Daniel Tolomeo Cáceres Hurtado respecto de la totalidad del inmueble señalado.

Al respecto, el Registrador Público Jesús Macedo Salas tacha dicho título por los siguientes argumentos:

- No procede inscribir el título pues el cierre de partida o desinscripción únicamente corresponde al Poder Judicial.
- No procede inscribir el título pues la inscripción proviene de un mandato judicial
- No procede inscribir el título pues, de inscribirse, se vulneraría el derecho de los predios independizados.

El presentante interpone recurso de apelación sobre la tacha formulada respecto del título, y el Tribunal Registral se pronuncia al respecto estableciendo lo siguiente:

- La renuncia de propiedad es un acto inscribible en el Registro.
- Corresponde cancelar la inscripción que atribuye titularidad a los renunciantes pues, si estos manifiestan la dejación de su derecho de propiedad, se extingue el derecho y el asiento de inscripción ya no produce los efectos de legitimación, oponibilidad y fe pública.
- No es concebible que existe un predio inmatriculado sin titular registral en nuestro ordenamiento.
- No se vulneran derechos de terceros pues la transferencia de área fue realizada antes de que los renunciantes obtengan la titularidad del inmueble por sucesión intestada.

En ese sentido, el Tribunal Registral ordena la revocación de la tacha formulada por el Registrador Público y, en consecuencia, dispone la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad de los renunciantes y el cierre de la Partida Electrónica del inmueble.

Sobre este caso, cabe entonces cuestionarnos si es procedente o no la inscripción de renuncia de propiedad y el cierre de la Partida Electrónica correspondiente al inmueble. Para arribar a un análisis jurídico de la problemática planteada, debemos examinar, principalmente, los siguientes temas: qué es el derecho de propiedad, cuál es su contenido y si este es absoluto o admite restricciones, qué implica la renuncia de derechos tanto en el mundo jurídico como en el ámbito registral y cuáles son los efectos sobre los bienes respecto de los que se está ejerciendo esta renuncia. A efectos de responder las cuestiones planteadas, nos apoyaremos en jurisprudencia nacional, legislación comparada y doctrina pertinente.

## **II. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES**

### **2.1. Antecedentes**

1. El inmueble sobre el cual versa la discusión que es materia del presente Informe Jurídico, es el fundo rústico denominado “Las Palmeras”, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tacna, que tiene un área de 23 hectáreas y 2,200 m<sup>2</sup>, y que consta inscrito en la Ficha No. 3631 que continúa en la Partida Electrónica No. 05116272 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna (en adelante, EL INMUEBLE).
2. PERCY GÓMEZ NUÑOVERO solicita la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad que efectúan Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Juan Ruperto Cáceres Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Daniel Tolomeo Cáceres Hurtado respecto de la totalidad de EL INMUEBLE.

### **2.2. Hechos relevantes del caso**

1. En aplicación del Decreto Supremo No. 968-73-AG, se procede a inscribir la primera de dominio respecto de EL INMUEBLE a favor de Ana Cutipa López de Cáceres, por resolución judicial expedida por el Juez de Tierras de Tacna y en forma gratuita.  
El acto se trasladó al asiento C.1 de la Ficha No. 3631 de la Sección Especial de Predios Rurales de Tacna, el 22 de setiembre de 1997.
2. EL INMUEBLE queda reducido a un área de 231,816.00 m<sup>2</sup> en razón de la desmembración de 384.00 m<sup>2</sup>, la cual corre inscrita en la Ficha No. 18756 de la Sección de Predios Rurales de Tacna.  
El acto se inscribió en el asiento B.3 de la Ficha No. 3631-A de la Sección Especial de Predios Rurales de Tacna, el 19 de julio de 2002, en virtud del título 2002-00036532.
3. El 02 de febrero de 2009 fallece la propietaria de EL INMUEBLE, Ana Cutipa de Cáceres (en adelante, LA CAUSANTE).
4. Por solicitud notarial de fecha 27 de setiembre de 2012, otorgada ante Notario Público de Tacna Dra. Elba Aurora Angüis de Adawi, se anota preventivamente la sucesión intestada de LA CAUSANTE.  
El acto se inscribió en el asiento B00001 de la Partida Electrónica No. 11076515 del Registro de Sucesión Intestada de Tacna, el 02 de octubre de 2012, en virtud del título 2012-00034280.

5. Por escritura pública de fecha 31 de octubre de 2012, extendida ante Notario Público de Tacna Dra. Elba Aurora Angüis de Adawi, se inscribe la sucesión intestada definitiva en la que se declaran los herederos únicos y universales en condición de cónyuge sobreviviente e hijos de LA CAUSANTE a favor de las siguientes personas (en adelante, LOS HEREDEROS):

- DANIEL TOLOMEO CÁCERES HURTADO
- GLORIA TEODORA CÁCERES CUTIPA
- DANIEL JESÚS CÁCERES CUTIPA
- JUAN RUPERTO CÁCERES CUTIPA

El acto se inscribió en el asiento A00001 de la Partida Electrónica No. 11076515 del Registro de Sucesión Intestada de Tacna, el 08 de noviembre de 2012, en virtud del título 2012-00039268.

6. Se inscribe la transferencia de derechos por sucesión sobre EL INMUEBLE, respecto de los que le correspondían a LA CAUSANTE a favor de LOS HEREDEROS.

El acto se inscribió en el asiento C00001 de la Partida Electrónica No. 05116272 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna, el 23 de enero de 2013, en virtud del título 2012-00041516.

7. El 29 de mayo de 2013, por unanimidad y en forma expresa, LOS HEREDEROS celebran escritura pública de renuncia de derecho de propiedad, desinscripción de inmueble y cierre de partida electrónica respecto de la totalidad de EL INMUEBLE, extendida ante Notario Público de Tacna Dra. Elba Aurora Angüis de Adawi.

8. El 03 de junio de 2013, PERCY GÓMEZ NUÑOVERO (en adelante, EL PRESENTANTE) presenta el título 2013-00019553, mediante el cual solicita la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad que efectúan LOS HEREDEROS respecto de la totalidad de EL INMUEBLE.

9. El 14 de junio de 2013, el Registrador Público Jesús Macedo Salas (en adelante, EL REGISTRADOR) tacha el título señalado, bajo los siguientes argumentos:

1. Mientras no se declare la invalidez del acto por vía judicial o no se rectifique en virtud de lo estipulado en el Reglamento General de los Registro Públicos, los asientos registrales no pierden la capacidad de producir todos sus efectos válidamente. En esa línea, no procede ordenar el cierre de partida electrónica o desinscribir el inmueble, pues ello debe declararse en el Poder Judicial.

Por lo expuesto, el Registro podrá cerrar la partida electrónica solo por un mandato judicial firme.

2. De la revisión de los antecedentes registrales se observa que el predio se inmatriculó a favor de Ana Cutipe de Cáceres, en virtud de mandato judicial expedido por Juez de Tierras de Tacna. De este modo, no procede acceder a lo solicitado por el presentante toda vez que la inscripción proviene de orden judicial.
3. Si se procede con el cierre de la partida electrónica matriz se afectarán los predios independizados de este, pues se verían privados del antecedente registral del cual provienen.

**10.** El 03 de julio de 2013, EL PRESENTANTE interpone recurso impugnatorio de apelación, alegando los siguientes argumentos:

1. El Tribunal Registral ha establecido en diversa jurisprudencia que sí es posible extinguir un derecho real en virtud de la renuncia que formule el titular del derecho de propiedad, aun cuando este supuesto no está regulado en el artículo 968° del Código Civil.
2. Es válida la cancelación del asiento en el que consta la inscripción de un derecho cuando el titular registral exprese una renuncia a este, en mérito a lo establecido en el artículo 94° del Reglamento General de los Registros Públicos.
3. El artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no admite la posibilidad de un predio inscrito en el Registro que no cuente con titular registral, situación a la que se llegaría por la extinción del derecho de propiedad.

**11.** De conformidad con el artículo 152° del Reglamento General de los Registros Públicos, se anota la apelación interpuesta por EL PRESENTANTE en contra de la tacha sustantiva recaída en el título 2013-00019553 sobre renuncia de derecho de propiedad y desinscripción. El acto se inscribió en el asiento B00001 de la Partida Electrónica No. 05116272 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna, el 03 de julio de 2013.

**12.** El 18 de julio de 2013, el Tribunal Registral se pronuncia mediante la Resolución No. 329-2013-SUNARP-TR-A, revocando la tacha formulada por EL REGISTRADOR y, en consecuencia, dispone la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad y el cierre de la Partida Electrónica de EL INMUEBLE, por los argumentos siguientes:

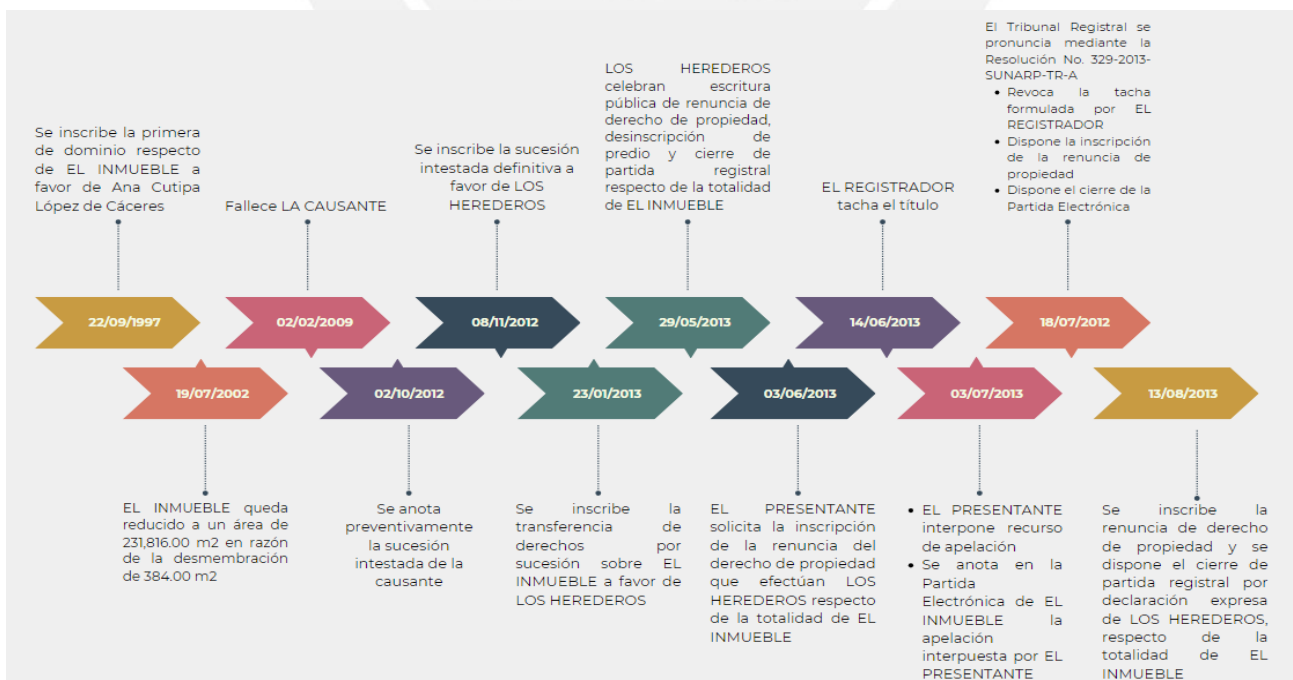
1. El derecho de propiedad atribuye al titular la posibilidad de disponer de su bien, de modo que puede extinguir su propiedad si transfiere la titularidad a un tercero. En esa misma línea, es posible que esta extinción sea producida también por otros supuestos como el abandono o la

renuncia, aunque esta última no haya sido regulada expresamente en el Código Civil, pues no hay sustento normativo que lo prohíba.

Por lo señalado, la renuncia del derecho de propiedad es inscribible plenamente en nuestro sistema registral.

2. La extinción del bien o el derecho inscrito es motivo que justifica suprimir la inscripción que lo contiene. De este modo, corresponde la cancelación de la inscripción de renuncia señalada pues, con la dejación del derecho por parte de los titulares, este se extingue y el asiento que lo contiene ya no produce los efectos de fe pública, oponibilidad y legitimación.
3. No puede haber un predio inscrito en el Registro que no cuente con titular registral, pues la titularidad es justamente la razón que respalda la apertura de una nueva partida electrónica.
4. La transferencia de los predios independizados de la partida matriz se realizó antes de que los renunciantes adquirieran la titularidad del predio, de modo que no se perjudica a terceros con la renuncia solicitada.

**13.** En mérito de la escritura pública de fecha 29 de mayo de 2013, extendida ante Notario Público de Tacna Dra. Elba Aurora Angüis de Adawi y lo dispuesto por la Resolución No. 329-2013-SUNARP-TR-A de fecha 18 de julio de 2013, se inscribe la renuncia de derecho de propiedad y se dispone el cierre de partida registral por declaración expresa de LOS HEREDEROS, respecto de la totalidad de EL INMUEBLE. El acto se inscribió en el asiento C00002 de la Partida Electrónica No. 05116272 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna, el 13 de agosto de 2013, en virtud del título 2013-00019553.



### III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

### 3.1. Problema principal

¿Procede la inscripción de renuncia de propiedad y, consecuentemente, el cierre de la Partida Electrónica No. 05116272 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna?

### 3.2. Problemas secundarios

1. ¿Cuál es el alcance del contenido del artículo 923° del Código Civil, que regula el derecho de propiedad?
2. Según nuestro ordenamiento, ¿las causales para la extinción del derecho de propiedad son un *numerus clausus*?
3. ¿Qué sucede con el inmueble en el derecho y en la realidad que es oponible a todos, en la eventualidad de que se inscriba la renuncia de propiedad?
4. ¿Qué sucede con la función calificadora en la eventualidad de que se inscriba la renuncia de propiedad?

## IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA

### 4.1. Respuestas preliminares a los problemas planteados

#### 4.1.1. Sobre el problema principal

La renuncia es un escenario que no está regulado en el Código Civil como presupuesto que extinga el derecho de propiedad.

Para responder si procede su inscripción y consecuente desinmatriculación del bien en cuestión, debemos remitirnos primero al alcance constitucional que tiene el derecho de propiedad en el Perú. Según distintas sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional, este derecho cumple una función social; es decir, no se rige únicamente por la motivación personal del propietario, sino que su ejercicio debe realizarse de conformidad con el interés social y las limitaciones establecidas por ley, como por ejemplo, cuando colisiona con derechos de terceros. Por su parte, la desinmatriculación del predio llevaría a entender que si el propietario renuncia a su titularidad, nos encontramos ante un predio sin dueño. Ello no es así puesto que la renuncia de propiedad, de ser admitida, trasladaría la propiedad al Estado, en mérito de las normas contenidas en el artículo 66° de la Constitución y 929° del Código Civil.

Considerando lo expuesto y lo recogido en el Pleno CIX del Tribunal Registral, que estableció como Precedente de Observancia Obligatoria que procede inscribir la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad y su desinmatriculación del Registro en el caso de que el titular registral exprese la renuncia de su derecho, siempre que terceros no se vean afectados con esta medida, consideramos que no es procedente la inscripción de renuncia de propiedad y, de igual manera, no se puede desinmatriculizar el predio por dicha causal, ya que estos actos contravienen la función social encomendada al derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico por no ser posible un escenario en el cual se inscriba una renuncia de titularidad sin afectar a terceros. De este modo, el Precedente de Observancia Obligatoria colisiona con las normas vigentes en nuestro ordenamiento y antes que resolver problemas de conflictos de derechos, nos trae como consecuencia otros muchos más gravosos.

#### **4.1.2. Sobre los problemas secundarios**

1. Sobre el primer problema secundario, debemos analizar detenidamente el contenido del artículo 923° del Código Civil.

Nuestro ordenamiento jurídico señala que la propiedad es aquel poder que faculta al titular a usar, disponer, reivindicar y disfrutar su bien. En este sentido, el propietario tiene las facultades para ejercer este derecho en cuanto le sea conveniente, con la salvedad de que debe hacerlo considerando el interés común de la sociedad y las restricciones legales establecidas.

Por lo señalado, el derecho de propiedad no debe entenderse como un derecho absoluto sino más bien como un instituto constitucionalmente garantizado pues, si bien el Estado protege su ejercicio, este debe realizarse dentro de los alcances establecidos y sin perder de vista la función social que se le ha asignado.

2. Respecto del segundo problema secundario, debemos considerar la regulación contenida en el artículo 968° del Código Civil sobre causales de extinción del derecho de propiedad: se mencionan cuatro supuestos que extinguen la propiedad, no estando regulado dentro de estos la causal por renuncia. Además, es necesario contemplar también que el artículo 881° del Código Civil establece que los derechos reales se regulan en tal dispositivo normativo y en otras leyes, y que el artículo I° del Título Preliminar del Código Civil señala que toda abrogación debe realizarse expresamente, cuando haya disparidad entre la nueva ley y la anterior o cuando el contenido sea regulado de manera total por esta. Sobre ello, no podemos perder de vista

que nuestro ordenamiento jurídico contempla otras maneras de extinguir la propiedad además de las mencionadas en el artículo 968° del Código Civil.

Por ejemplo, el artículo 937° del mencionado dispositivo normativo señala que el objeto que de buena fe se hace con materia ajena es de propiedad del artífice, siempre que este pague el valor de la cosa utilizada. Asimismo, el artículo 940° del mismo Código regula que en el caso de que una porción medianamente considerable de un campo ubicado en la ribera sea arrancada por la fuerza del río y esta porción reconocible sea llevada al de otro, el propietario perderá la propiedad sobre este si no la reclama dentro del plazo de dos años de concurrido el acaecimiento y siempre que el nuevo propietario haya tomado posesión de este. De esta forma, vemos que tanto la especificación y mezcla como la accesión por avulsión constituyen otros supuestos de extinción de propiedad, además de los mencionados expresamente en el artículo 968° del Código Civil.

Por su parte, el Decreto Legislativo No. 1373 configuraría otro supuesto de extinción de la propiedad en nuestro ordenamiento, toda vez que regula la extinción de dominio respecto de bienes patrimoniales derivados de actividades ilícitas o ligadas a la criminalidad organizada, tal como se señala en el artículo 2° de su Reglamento.

Por lo expuesto, es legítimo establecer que el artículo 968° del Código Civil se trata de una norma de tipo *numerus apertus* pues, como hemos observado, existen formas adicionales a las reguladas en la norma citada que extinguen la propiedad, tanto en leyes vigentes como en el mismo Código Civil.

3. El tercer problema secundario está relacionado con el tipo de renuncia aplicable a los bienes inmuebles en nuestro país.

Es discusión irrefutable que no es posible entablar una relación directa entre los bienes sin titular (piedras, conchas o similares) y los inmuebles, toda vez que los primeros no cumplen ninguna función relevante en nuestro sistema (a excepción de los expresamente regulados) y su falta de propietario no merece ninguna atención por parte de los legisladores. Este escenario no puede replicarse para los bienes inmuebles, pues el Estado sí ha encomendado el cumplimiento de un destino económico para la realización de la función social inherente al derecho de propiedad. En ese sentido, no podemos admitir que un predio quede despojado de titular dominial. Lo señalado, aunado a que los recursos naturales son propiedad del Estado, nos lleva a afirmar que la renuncia de propiedad produce un efecto traslativo al Estado.

Si bien el Tribunal Registral admitió el carácter inscribible de la renuncia de propiedad, lo hizo bajo el supuesto de que esta no debía representar ningún perjuicio a terceros. Sin embargo, consideramos que el traslado de propiedad al Estado sí representa agravios, pues no solo se afectará este al elevarse el gasto público, sino que también se afectarán los predios colindantes por la falta de mantenimiento y el desgaste natural del inmueble.

En ese entendido, no se podrá admitir nunca la inscripción de una renuncia al derecho de propiedad, pues este escenario siempre terminaría afectando a terceros.

4. Finalmente, el cuarto problema secundario apremia revisar la función calificadora encomendada a los Registradores en nuestro país. Como bien indica el artículo 2011° del Código Civil, están en la obligación de cotejar que los documentos que sustentan el acto rogado, así como el acto en sí mismo y los intervinientes revistan de legalidad y validez, pues son los encargados de verificar que alcancen inscripción en el Registro solo aquellos actos que sean calificados positivamente después del respectivo control de legalidad. Así, no solo centrarán en examinar aquello que sea presentado, sino también los antecedentes registrales que puedan resultar incompatibles con la petición. Para ello, si bien conocemos que el Registro se maneja por reglas propias al contener un procedimiento especial, no se podrán obviar las normas supletorias que sean aplicables, tal como lo regula el artículo IX° del Título Preliminar del Código Civil.

Por lo expuesto, después de la respectiva evaluación que se efectúe sobre la intención de inscribir una renuncia de derecho sobre un inmueble, el Registrador se encontrará con un acto lleno de problemas al colisionar con diversas normas vigentes en nuestro ordenamiento, máxime cuando este acto ha sido admitido en calidad de Precedente de Observancia Obligatoria. Así, esperamos que el presente Informe Jurídico y los tópicos aquí expuestos sirvan como un llamado para que el Tribunal Registral examine las vertientes evidenciadas y, con ello, se sienten bases congruentes con el resto del ordenamiento jurídico.

#### **4.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución**

El Tribunal Registral, en su Resolución No. 329-2013-SUNARP-TR-A de fecha 18 de julio de 2013, concluye que procede la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad y el cierre de la Partida Electrónica No. 05116272 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna.

Nos encontramos en desacuerdo con la decisión adoptada, ya que consideramos que el derecho de propiedad, si bien es de tipo subjetivo y permite

el uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien, debe ejercerse dentro de las limitantes que haya establecido nuestro ordenamiento jurídico y en concordancia con el interés social, de modo que se consagre la función social que se le asigna al cumplir con el destino económico esperado para los bienes inmuebles.

El Tribunal Registral es impreciso al señalar que la renuncia de propiedad respecto de un inmueble causa que este quede despojado de titular pues, de acuerdo con la Constitución, se traslada la titularidad al Estado. Entonces, si no se ha perdido el elemento subjetivo, no habría motivo para cerrar la partida registral y desinmatricular el inmueble, ya que mantendría sus características esenciales: sujeto, objeto y derecho<sup>1</sup>.

Asimismo, no es posible admitir que la renuncia de propiedad puede inscribirse siempre y cuando no afecte a terceros, pues esto es jurídicamente imposible. El hecho de admitir esta situación deviene siempre en afectaciones para otros, ya sea a vecinos colindantes, al Estado o a otros sujetos.

Como se desarrollará en el presente Informe Jurídico, postulamos que no es posible admitir la inscripción del acto de renuncia de propiedad en nuestro ordenamiento, pues contraviene el sistema normativo vigente y la función social que ha sido delegada al derecho de propiedad.

## **V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

### **5.1. El derecho de propiedad**

De acuerdo a César Landa, el derecho de propiedad en su concepción tradicional entiende que es aquel poder que tiene una persona sobre los bienes que le pertenecen (sean estos materiales o inmateriales) y, en razón de ello, es que el Estado debe preservar los atributos de la misma (uso, disfrute, disposición y reivindicación) y proteger al titular de privaciones arbitrarias (2017: 113).

Gilberto Mendoza la define como el dominio que tiene el propietario sobre el bien en concreto, el mismo que se debe ejercer dentro de los topes máximos que la ley haya previsto y cuidando no vulnerar derechos de otros. Acota además que es importante diferenciar el derecho que se tiene sobre la propiedad, y no debe ser confundido con la propiedad sobre los derechos (2013:98).

En la misma línea, Iván Ortiz defiende que la propiedad es la potestad más completa que puede recaer sobre un bien, pero este se ve limitado por el interés social. Indica también que la propiedad predial hace referencia a bienes inmuebles como instalaciones permanentes y edificaciones que sean partes

---

<sup>1</sup> Sobre la renuncia de la propiedad. Gunther Hernán Gonzales Barrón.

integrantes y, asimismo, señala que esta potestad sobre los bienes se prolonga al subsuelo y que este derecho puede verse limitado por razones de vecindad (como peligros o excavaciones que amenacen con causar ruinas), urbanas (como zonificación o procesos de habilitación urbana), patrimonio cultural o expropiación (2010: 16-19).

Por su parte, Enrique Varsi sostiene que la propiedad es el derecho que se deriva como consecuencia de la posesión y es el más pleno de todos los derechos reales. Además, que es exclusivo pues la propiedad sobre un bien no puede recaer simultáneamente en más de una persona, que ningún otro sujeto tiene tantas facultades respecto del bien que su propietario y que su duración es ilimitada pues su existencia no depende de la vida del propietario sino de su existencia misma, de ahí, que la propiedad se transfiere *mortis causa* y de pleno derecho a los herederos (2019: 71-79).

Asimismo, Jorge Avendaño reconoce que la propiedad no es un derecho categórico, sino que se trata más bien de un derecho “reglamentado”. Comenta que las restricciones se justifican en bienestar general, las cuales atienden a funciones de tipo económicas y culturales. En este sentido, los propietarios admiten las limitaciones a este derecho al obtener la titularidad del bien específico, de modo que están obligados a actuar en virtud de estas (1994: 118).

En definitiva, el derecho de propiedad debe entenderse como aquel que el propietario tiene sobre un bien respecto del cual puede ejercer total y pleno poder jurídico, siempre y cuando este ejercicio se dé al interior de las restricciones que el sistema haya previsto.

### **5.1.1. El derecho de propiedad en el derecho internacional**

#### **5.1.1.1. El derecho de propiedad en el derecho internacional y su regulación**

El marco normativo internacional reconoce la relevancia del derecho de propiedad en diversos instrumentos jurídicos:

La Declaración Universal de los Derechos Humanos señala en su artículo 17° que la propiedad es un derecho de todos, ya sea que se ejerza de forma individual o colectiva, y que no es admisible una privación de esta por motivos injustos o abusivos.

En la misma línea, el artículo 21° de la Convención Americana de Derechos Humanos recoge que la ley puede limitar el ejercicio del derecho de propiedad al interés común y que solo puede privarse cuando medien motivos de utilidad pública, interés social o se haya establecido expresa y previamente en la ley, para lo cual corresponderá una remuneración justa que indemnice el despojo del derecho.

Igualmente, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, que resguarda el derecho de propiedad en su artículo XXIII°, establece que la

dignidad de la persona está ligada a este derecho, pues responde a las necesidades de una vida íntegra y un hogar.

Por su parte, el Protocolo Adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales establece que el derecho de propiedad implica el respeto por parte de los demás a los bienes, de modo que nadie puede verse arrebatado de estos mientras no se justifique en motivos de utilidad pública, leyes o principios del derecho internacional.

#### **5.1.1.2. El derecho de propiedad en el derecho internacional y sus alcances**

Sobre este derecho, la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos señala, en la sentencia de fecha 21 de noviembre de 2007 para el caso Chaparro Álvarez y Lapo Íñiguez contra la República del Ecuador, que la propiedad hace referencia a los bienes apropiables y los derechos patrimoniales de la persona, lo cual implica a los bienes muebles, inmuebles, componentes corporales o no y cualquier otro que sea valorizable.

Asimismo, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en la sentencia de fecha 06 de marzo de 2008 emitida para el caso Salvador Chiriboga contra la República del Ecuador, ha limitado la propiedad en el sentido que ha establecido que esta debe entenderse dentro un contexto democrático, en el cual debe siempre prevalecer no solo el interés personal sino también los derechos colectivos de los demás en sociedad, de modo que se justifica que se establezcan límites que garanticen el adecuado ejercicio de este derecho. Además, que en razón de que el Estado busca asegurar otros derechos fundamentales que son importantes, se considera que la función social de la propiedad es un componente vital de este derecho, motivo por el cual es tarea estatal encontrar medidas proporcionales que aseguren una correcta nivelación entre el interés del propietario y los demás, a efectos de no extralimitar la restricción.

Al respecto de lo señalado anteriormente, la Corte estableció en la sentencia de fecha 06 de febrero de 2001 para el caso Ivcher Bronstein contra la República del Perú, que la restricción del derecho de propiedad debe limitarse a los casos que la ley haya previsto expresamente y corresponderle una remuneración justa, pues solo así será concordante con la Convención.

De lo expuesto, se entiende que el derecho de propiedad goza de protección a nivel internacional y que, además, no es absoluto, pues se encuentra limitado a motivos fundados en el interés social o utilidad pública y a las leyes vigentes, siempre que estas sean ejercidas de manera proporcional y vulnerando en la menor medida posible este derecho.

#### **5.1.2. El derecho de propiedad en el Perú**

##### **5.1.2.1. El derecho de propiedad en el Perú y su regulación**

El derecho de propiedad no es nuevo en nuestra normativa, de hecho, se regulaba en diversos artículos de la Constitución Política anterior, la de 1979.

El numeral 14 del artículo 2° de dicho dispositivo legal regulaba el derecho que se tenía sobre la propiedad y la herencia. En su artículo 124°, la Constitución de 1979 recogía que la propiedad implica el uso de los bienes en concordancia con el interés social. Asimismo, su artículo 125° recogía que este derecho es inviolable, exceptuando los casos en los que haya utilidad o necesidad pública o medie el interés común declarados conforme a ley, para lo cual corresponde una indemnización que debe ser pagada imperativamente en dinero. Además, el artículo 126° estipulaba que la propiedad se conducía únicamente por las leyes de nuestro país.

Por su parte, nuestra Constitución actual, vigente desde el año 1993, recoge también este derecho. En los numerales 8 y 16 de su artículo 2° se establecen los derechos fundamentales a la libertad de invención intelectual, artística, técnica y científica, así como a la propiedad sobre dichas creaciones y a la propiedad y la herencia, respectivamente. Igualmente, el artículo 70° dispone que el Estado asegura el derecho de propiedad y que este no puede ser privado a nadie si no median razones de seguridad nacional o necesidad pública que hayan sido declaradas por ley y para tal efecto se deberá indemnizar al propietario con pago en efectivo y considerando en el monto el eventual detrimento.

De la lectura de las normas mencionadas, es posible realizar un contraste: la Constitución del 1979 recogía que la propiedad implica el uso armonioso de los bienes con el interés común y los límites de la ley, mientras que la Constitución de 1993 regula el ejercicio de este derecho. ¿Qué pudo haber motivado el cambio?

El Código Civil de 1984 establece en su artículo 923° que la propiedad es la facultad que tiene el propietario de usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien, siempre y cuando la actuación se encuentre dentro de las restricciones legales previstas y el interés social. La propiedad, como poder jurídico, no se limita únicamente al uso por parte del propietario, sino que este sujeto tiene también la posibilidad de disfrutar, disponer y reivindicar su bien. En este sentido, la modificación del término “uso” por “ejercicio” en la Constitución de 1993 es muy acertada, pues coadyuva a mitigar cualquier posibilidad de darle una interpretación restrictiva a la norma y dejar sin amparo constitucional los demás atributos de la propiedad (además del uso).

Por otra parte, el Código Civil también reconoce mecanismos de protección de la propiedad frente a perjuicios provocados por otros, pues el artículo 924° señala expresamente que si alguien se ve amenazado o vulnerado por el exceso o abuso del derecho por parte de un tercero, puede acudir al órgano jurisdiccional correspondiente para la restitución de la situación anterior o la imposición de

sanciones que correspondan, al margen de la indemnización respectiva por los daños causados.

Como se puede apreciar, si bien en nuestro marco jurídico normativo no se ha establecido una definición concreta del concepto del derecho de propiedad, sí se han establecido sus atributos (uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien) y sus límites (el interés común, las restricciones establecidas legalmente y el ejercicio abusivo que afecte el derecho de terceros).

Ya que se ha establecido el marco normativo que rige en el Perú, es importante conocer cuál es la función que cumple el derecho de propiedad en nuestro país.

#### **5.1.2.2. El derecho de propiedad en el Perú y su función**

El Tribunal Constitucional, en el fundamento 26 de la sentencia recaída en el Expediente No. 0008-2003-AI/TC ha recogido que la propiedad no implica un beneficio únicamente para el titular ni la aceptación de límites que restrinjan al propietario a utilizar sus bienes en detrimento de terceros, pues es esencial que se reconozca la función social que reviste en su propiedad. En este sentido, es importante contemplar que la propiedad implica un derecho y un deber, que es el de aprovechar los bienes de acuerdo a su naturaleza intrínseca, y solo utilizándolos de acuerdo a su destino económico es que se garantizará el bien común.

En la misma línea, en los fundamentos 79 y 80 de la sentencia recaída en el Expediente 0048-2004-PI/TC, el Tribunal Constitucional ha acogido también la función colectiva de la propiedad, pues reconoce que el derecho de propiedad tiene una doble vertiente: el Estado está obligado a respetar la propiedad privada y las facultades inherentes al propietario pero, a su vez, está legitimado para requerir de quien corresponda el cumplimiento de obligaciones y deberes correspondientes al ejercicio de este derecho. De este modo, no se puede observar únicamente el derecho particular del propietario, ya que la función social es sustancial para determinar el contenido esencial del derecho de propiedad.

Se puede afirmar entonces que, en el Perú, la propiedad no puede verse solamente como un derecho exclusivamente subjetivo, pues eso conllevaría a entender consecuentemente que se trata de un derecho elemental absoluto que encontraría su naturaleza en intereses únicamente particulares. Esta lectura, aunada con la protección internacional que enviste a este derecho, nos lleva a afianzar que se trata en realidad de un instituto garantizado por nuestra Constitución, toda vez que el Estado protege su ejercicio siempre y cuando no sobrepase los límites del interés común, las leyes y/o afecte el derecho de terceros. En ese sentido, el derecho de propiedad debe cumplir con su inherente función social, la cual es esencial para el desarrollo del Estado democrático y social de derecho constitucional que se ha acogido en nuestro país.

## 5.2. La renuncia de derechos

En este punto iniciaremos distinguiendo el derecho a renunciar, que implica la facultad o potestad que tiene el titular de un derecho en específico para expresar su intención de ser despojado de este, de la renuncia de derechos, que hace alusión a la expresión de voluntad propiamente dicha de desprenderse del derecho concreto. Para los efectos del presente Informe Jurídico, nos centraremos en la renuncia de derechos en sentido estricto.

Según Francesco Macioce, la renuncia implica en todos los casos una pérdida del derecho, pero no necesariamente significa que este haya desaparecido<sup>2</sup>.

Por su parte, Germán de Castro señala que, en la renuncia, la pérdida del derecho real no es revocable, salvo se trate de un derecho de otra persona o la acción impugnatoria interpuesta por acreedores (2009: 3).

Para Juan Goldenberg, la renuncia puede verse desde distintas vertientes: la repudiación, el abandono o la conclusión de una relación contractual. Este autor propone que la posibilidad y las consecuencias de la renuncia dependerán del derecho mismo que se pretende; en ese sentido, se debe analizar la figura de la renuncia no desde un enfoque subjetivo en el que se presta especial atención al sujeto que ejercita la renuncia, sino desde un enfoque objetivo en el que se examina el objeto mismo materia de renuncia (2022).

Por ejemplo, el artículo 6° de la Constitución Política de nuestro país señala que la nacionalidad peruana solo se pierde por renuncia expresa ante las autoridades de nuestro país. Según Juan Ruda, la redacción de la norma citada lleva a concluir que la pérdida de la nacionalidad peruana solo se concreta cuando se manifieste claramente ante autoridad peruana (1998: 223). En consecuencia, si se efectúa la renuncia ante autoridad extranjera, para el Estado peruano el sujeto seguirá manteniendo su nacionalidad del Estado peruano. Esta situación da origen a la ya conocida “doble nacionalidad”, de la cual gozan actualmente muchos nacionales y no hay mayor inconveniente para ello, pues nuestro ordenamiento así lo admite.

Por otro lado, cuando hablamos de la renuncia en el ámbito laboral nos situamos en el escenario en el que, a palabras de Pedro Morales, el trabajador expresa de forma libre, voluntaria y unilateral su determinación de dar fin al vínculo laboral que lo une con su empleador (1998: 145). En este ámbito, es necesario que la exteriorización de la voluntad del trabajador no se vea afectada por elementos distorsionadores como el error, la violencia o la intimidación ya que, como menciona José López, el empleador únicamente será receptor de la voluntad dimisoria del empleado, sin afectar la decisión extintiva de la relación laboral en sí misma (2020: 72). En este caso, la sola expresión de voluntad termina con la

---

<sup>2</sup> Definición citada en: Sobre la facultad de renunciar a los derechos: una lectura en clave objetiva. De: Juan Luis Goldenberg Serrano. Santiago de Chile: Revista de derecho Concepción. 2022.

relación laboral, sin perjuicio del cumplimiento previo de las estipulaciones convenidas en el contrato de trabajo.

Sobre la renuncia al derecho de propiedad, Pedro Robles expresa que no existe un régimen único y definido sobre la forma, el tiempo, ante quién o sobre qué se debe ejercer la renuncia. El autor indica que el ejercicio de este deberá estar condicionado siempre a los límites establecidos por ley, los cual estarán a su vez supeditados a elementos externos como la afectación a otros. En ese sentido, no es posible afirmar la existencia de una regulación transversal respecto de la renuncia del derecho de propiedad (2013: 55).

Por lo expuesto, queda claro que los efectos de la renuncia y sus implicancias no pueden ser generalizados, ya que de acuerdo al derecho que se examine es que dependerán sus alcances dentro de determinado ordenamiento jurídico.

### **5.2.1. Efectos de la renuncia de derechos respecto de la propiedad**

Como hemos visto, la renuncia y sus efectos están ligados al tipo de derecho respecto del cual se ejerza el mismo. Como su tratamiento no puede ser universal, el autor Iñigo Mateo y Villa clasifica la renuncia de derechos por su finalidad, pudiendo ser esta abdicativa o traslativa, o por su objeto, aplicable a derechos personales o reales (2014: 234).

Para lo que respecta al presente Informe Jurídico, conviene focalizar nuestra atención en los tipos de renuncia que son susceptibles de aplicación a los bienes inmuebles: la renuncia abdicativa y la renuncia traslativa.

Para Carlos Rogel la renuncia abdicativa se trata de una con efectos extintivos, es decir, la renuncia en su sentido más puro. En esta, el sujeto separa de sí el derecho que del cual es titular y que formaba parte de su patrimonio (2011: 47-48). De esta manera, hablamos de una renuncia en la cual no se busca reservar derecho alguno ni se espera recibir alguna contribución a cambio, pues se trata del desentendimiento pleno del derecho por parte del titular que ha manifestado expresamente su voluntad de prescindir de este.

Aunado a lo anterior, Mateo y Villa expresa que la renuncia abdicativa es aquella que implica la extinción o desaparición total del derecho renunciado, lo cual, enfocado en derecho de propiedad sobre inmuebles, conlleva a un problema relevante pues el predio se convierte en uno de tipo *res nullius* (2014: 237).

En cuanto a la renuncia traslativa, Rogel señala que se trata más bien de una cesión (2011: 48). En este tipo de renuncia, el bien no queda despojado de titularidad pues esta es desplazada a otro sujeto, el mismo que cumplirá la función de ser el nuevo propietario.

Por su parte, Juan Goldenberg propone que las renunciaciones traslativas no son verdaderas renunciaciones, sino que son enajenaciones con efectos atributivos, distintos a la renuncia abdicativa. A esta postura, Macioce añade que la

implicancia será en todos los casos una pérdida del derecho, pero no una desaparición del mismo<sup>3</sup>. Por ello, siempre que se exprese una renuncia respecto de un derecho y no se indique sujeto receptor de la titularidad, es el legislador el responsable de asignar los efectos de este acto, sea por medio de una completa extinción del mismo o redireccionándolo a un tercer competente (2022).

Pedro Robles Latorre considera que cuando se trata de inmuebles no es ilógico pensar, en primera instancia, que es posible renunciar a la titularidad ya que el propietario tiene la potestad absoluta respecto del predio. No obstante, considera también que existen condiciones externas que reestructuran estas facultades (como por ejemplo, el orden público y la no vulneración a terceros), lo cual implica que, aunque en la teoría tenga sentido, en la práctica el derecho de propiedad resulte ser irrenunciable pues se trata de un supuesto traslativo de renuncia (2013: 73).

En suma, la distinción realizada nos lleva a comprender que la concepción abdicativa de la renuncia respecto de inmuebles deja como resultado un predio sin titular registral, mientras que la renuncia traslativa supone la transmisibilidad del dominio a un tercero, lo cual deviene en la irrenunciabilidad del derecho de propiedad en atención a la preservación del interés común y los derechos de los demás.

### **5.3. Comentarios al CIX Pleno del Tribunal Registral**

El día 28 de agosto de 2013 tuvo lugar el CIX Pleno Registral en el que, entre otros asuntos, se discutió sobre la desinmatriculación del predio por renuncia del titular del derecho. Este tema tuvo como ponente a Walter Morgan Plaza, y se dio en virtud de las Resoluciones No. 096-2007-SUNARP-TR-T de fecha 02 de mayo de 2007, que determinó la procedencia de inscribir la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad y su desinmatriculación del Registro en el caso de que el titular registral exprese la renuncia de su derecho, siempre que terceros no se vean afectados con esta medida, y No. 329-2013-SUNARP-TR-A de fecha 18 de julio de 2013, que establece que si el titular de un inmueble renuncia a su propiedad entonces se extingue dicho derecho y debe cerrarse la partida electrónica que lo contenga, ya que no es admisible en nuestro Registro que un predio no cuente con propietario.

Al respecto, la postura del ponente se sustenta en que, aunque la causal no esté expresamente prevista en el artículo 968° del Código Civil que regula los escenarios en los cuales se extingue el derecho de propiedad sí es posible que el propietario renuncie al bien, ya que el artículo 923° del instrumento normativo mencionado establece la facultad de disponer de la propiedad, que debe

---

<sup>3</sup> Definición citada en: Sobre la facultad de renunciar a los derechos: una lectura en clave objetiva. De: Juan Luis Goldenberg Serrano. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. 2022.

entenderse como la posibilidad de prescindir del bien (y del derecho) jurídica o físicamente y, además, en que nuestro sistema jurídico no existe prohibición alguna que impida considerar a la renuncia como una causal válida que extinga la propiedad. Sostiene que el efecto extintivo de la renuncia está admitido en nuestro ordenamiento y, en ese sentido, basta la manifestación unilateral por parte de quien en Registros Públicos figure como propietario y la respectiva desposesión para entender como extinguido el derecho de propiedad sobre cierto bien. En esta línea, defiende que debe procederse a la cancelación del asiento cuando un propietario renuncie a su derecho pues, si el titular ha renunciado a su propiedad, tal asiento ya no origina los efectos de oponibilidad, legitimación y fe pública que le pertenecían cuando estaba vigente el derecho de propiedad. Como consecuencia de la extinción del derecho de propiedad se generaría un predio sin titular registral, escenario que contraviene lo establecido por las normas del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; en ese sentido, debería procederse a la desinscripción del predio del Registro, pues no cabe la posibilidad de que su condición sea de *res nullius*, es decir, que no le pertenece a nadie.

Con un total de catorce (14) votos a favor y dos (2) en contra, se aprueba el Precedente de Observancia Obligatoria que señala 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 derechos de terceros”* y no el propuesto por la posición contraria que defendía que *“no procede la desinmatriculación por renuncia del derecho de propiedad. Si bien es inscribible la renuncia del derecho de propiedad, esto no implica la cancelación de la partida, la cual permanece vigente publicitando una finca sin titular”*.

Sin el ánimo de desestimar la válida perspectiva de los vocales que participaron el proceso de aprobación de este Precedente de Observancia Obligatoria, debemos señalar que nos encontramos en desacuerdo con la postura adoptada.

### **5.3.1. Sobre el artículo 968° del Código Civil y su condición de *numerus apertus***

Un primer aspecto del Precedente de Observancia Obligatoria que se debe resaltar es que el Tribunal Registral defiende la condición de *numerus apertus* del artículo 968° del Código Civil, que no se pronuncia respecto de la renuncia como un supuesto que extinga la propiedad y, por ende, debe admitirse por no haber norma que prohíba dicha posibilidad.

Sobre ello, debemos tener en cuenta que el artículo 968° del Código Civil establece cuatro supuestos que extinguen la propiedad: adquisición por tercero, destrucción, pérdida total o consumo del bien, abandono durante veinte años y expropiación.

Al respecto, el Tribunal Registral ha optado por entender que es aplicable el derecho fundamental recogido en el literal a del numeral 24 del artículo 2° de la Constitución, que indica que mientras la ley no mande a realizar un acto nadie estará obligado a realizarlo y, del mismo modo, si algo no se encuentra prohibido no habrá impedimento para actuar en ese sentido.

Sobre el particular, tenemos ciertas acotaciones concretas que aportar a lo esgrimido por el Tribunal:

Por un lado, consideramos que el Tribunal Registral no es preciso al abarcar como un supuesto del ejercicio del derecho fundamental de libertad el hecho de que no exista prohibición para considerar la renuncia como causal de extinción de la propiedad. Debemos recordar el Registro está sujeto a la administración pública y su actividad está regulada estatalmente, y es en ese sentido que debe sujetarse a las normas y disposiciones que se encuentren expresamente normadas en el sistema jurídico nacional.

En nuestra opinión, el Tribunal Registral confunde el ejercicio de libertad personal enmarcado en el derecho privado, que abarca la facultad de los sujetos de hacer lo que la ley no impida y no hacer lo que la ley no exija, con el que comprende el derecho público, que debe observar imperativamente las formalidades establecidas y reguladas y en el que se encuentra la función registral. De este modo, el Registro no puede verse motivado por intereses de particulares toda vez que este debe cumplir con efectuar un control de legalidad respecto de los actos que lleguen a inscribirse en el sistema registral, lo cual implica una actuación exhaustiva y rigurosa que no puede inobservar las reglas ya establecidas ni fundamentarse meramente en intereses particulares, pues regular las reglas de Registro es competencia del Estado.

Por otro lado, si bien nos encontramos de acuerdo con que el artículo 968° del Código Civil es *numerus apertus*, no consideramos que deba hacerse extensivo a la renuncia.

En nuestro ordenamiento sí es posible encontrar otros supuestos que extinguen la propiedad además de los mencionados en el artículo 968° del Código Civil. Sobre el particular, Gunther González ha sostenido que ejemplo de ello son las normas recogidas en dicho dispositivo normativo relacionadas al abandono, la especificación y la mezcla, la accesión, entre otras (2005: 823).

Asimismo, la extinción de dominio regulada en el Decreto Legislativo No. 1373 y su Reglamento es otro supuesto de extinción de la propiedad en nuestro ordenamiento, pues, así como señala el artículo 2° del Reglamento, se trata de los bienes patrimoniales involucrados o que se deriven de actividades ilícitas o vinculadas a la criminalidad organizada respecto de los cuales se inicia el proceso por extinción de dominio.

Como hemos podido observar, nuestro ordenamiento jurídico sí admite otros supuestos además de los regulados en el artículo 968° del Código Civil para extinguir la propiedad, motivo por el cual podemos afirmar que nos encontramos de acuerdo con el Tribunal Registral en el sentido de que esta es una norma *numerus apertus*.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, el Tribunal Registral ha omitido considerar el artículo 881° del Código Civil que establece que los derechos reales se regulan en dicha norma y otras leyes. Esta debe leerse en concordancia con el artículo I° del Título Preliminar del Código Civil, que recoge que la derogación de una disposición normativa procede en casos de incompatibilidad o cuando el contenido haya sido tratado en otra ley, para lo cual se requiere declaración expresa.

En virtud de lo mencionado, podemos afirmar que el Tribunal Registral no es competente para ampliar los alcances que recoge el artículo 968° del Código Civil respecto a las causales de extinción de la propiedad, pues esto puede hacerse únicamente por dos vías: (i) un cambio legislativo en el Código Civil sobre la materia o (ii) una ley que amplíe los supuestos de extinción de la propiedad (como lo es el caso del Decreto Legislativo No. 1373 y su Reglamento).

En ese entendido, y ya que a la fecha no hay alguna modificación legislativa que contemple la renuncia como causal de extinción de la propiedad, no es posible que se configure como un supuesto de la misma. Admitir esta posibilidad nos llevaría consecuentemente a admitir otras causales no reguladas, contraviniendo así la predictibilidad que debe regir los procedimientos y exponiendo a nuestro ordenamiento a la admisión de situaciones que no necesariamente tienen motivaciones lícitas, pudiendo encontrarnos ante actos que envisten fraude a la ley o uso abusivo del derecho.

### **5.3.2. Sobre la falta de titular**

Otro de los puntos que hallamos más controversiales es el de la falta de titular del predio sobre el cual se está ejerciendo la renuncia.

La Resolución analizada en el presente Informe Jurídico señala en su fundamento sexto que se debe proceder a la desinmatriculación del predio cuya partida figure sin titulares pues no es admisible que un predio no tenga propietario y, en consecuencia, no es necesario que su partida electrónica permanezca abierta en el Registro. Para fundamentar ello, el Tribunal Registral se basa, principalmente, en dos normas: el artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el artículo IV° del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

El artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica que el acto que incorpora un inmueble al sistema registral es la inmatriculación, la cual se realiza con la primera inscripción dominial (exceptuando disposición contraria).

Por su parte, el principio de especialidad recogido en el artículo IV° del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos señala que le corresponde una partida registral única e independiente a cada bien o persona jurídica que se incorpore al Registro, y será ahí que se incorporarán todos los actos relativos a estos.

En virtud de ello, el Tribunal Registral opina que es posible extinguir la propiedad sobre un predio en razón de la renuncia de su titular, aludiendo a que las anotaciones de cierre implican la extinción de un bien, derecho o persona que haya sido inscrito, independientemente del supuesto normativo que lo justifique.

Sobre ello, debemos tener en cuenta que el artículo 929° del Código Civil establece que solo las piedras, conchas o bienes análogos no cuentan con propietario y, por tanto, pertenecen a quien las tenga en su poder (salvo regulación específica). Es evidente que no podemos hacer extensiva la norma a los bienes inmuebles, toda vez que los mencionados carecen de una función muy importante que ha sido mencionada en este Informe Jurídico: la función social. Asimismo, la falta de titularidad de los bienes detallados en el artículo 929° del Código Civil no causan mayor conflicto en la sociedad, situación que no es equiparable a despojar de titular a un bien inmueble.

Si hemos establecido que es inadmisibles la existencia de un inmueble sin propietario en nuestro ordenamiento pues contraviene la función social que se le ha encomendado al derecho de propiedad, debemos preguntarnos entonces quién asume la titularidad del inmueble sobre el cual se ha ejercido una renuncia unilateral por parte de quien aparece como propietario en el Registro correspondiente.

Sobre la cuestión planteada, debemos remitirnos al artículo 66° de nuestra Constitución, la cual establece que el Estado es titular de los recursos naturales, sean estos renovables o no. En opinión de Gunther Gonzales Barrón<sup>4</sup>, con quien compartimos postura, la renuncia de propiedad sobre bienes inmuebles es un supuesto de renuncia traslativa ya que, en virtud de la norma mencionada, se redirecciona la titularidad al Estado toda vez que los recursos naturales (inclusive las tierras) pertenecen a la Nación.

Por lo señalado, no podemos estar de acuerdo con la postura del Tribunal Registral sobre la desinmatriculación del predio por motivos de renuncia del propietario, pues, en el supuesto que se dé la renuncia de propiedad y esta pase

---

<sup>4</sup> Sobre la renuncia de la propiedad. Gunther Hernán Gonzales Barrón.

al Estado, la partida registral que le pertenece mantiene sus elementos esenciales: sujeto (el Estado), derecho y objeto.

### **5.3.3. Sobre la afectación a terceros**

Ahora bien, el otro punto que encontramos cuestionable en el Precedente de Observancia Obligatoria es el que señala que es admisible la desinmatriculación cuando esta no trasgrede los derechos de otros.

Sobre el particular, debemos partir por el hecho de que la renuncia al derecho de propiedad cuando de inmuebles se trata, redirecciona la titularidad al Estado. Si el Tribunal Registral ha establecido que no puede afectar derechos de terceros, está negando que el perjuicio producido por la renuncia sea mayor al beneficio que esto conlleva para la Nación.

Un predio sin titular generaría un elevado gasto público porque ya no habría un propietario al cual exigirle el pago de impuesto predial y arbitrios. Asimismo, nadie respondería tampoco por las emanaciones que pudieran ser dañinas y contaminantes para los predios colindantes por el abandono del predio; además, el desgaste natural por el desuso del inmueble causaría que, en determinado tiempo, termine por deteriorarse al punto de colapsar y, en el peor de los casos, lastimar a alguien. ¿Quién respondería por todas estas situaciones? ¿El Estado? Recordemos que la propiedad satisface una función colectiva en nuestro ordenamiento, y es en este sentido que el propietario no debe velar únicamente por su beneficio propio, sino que debe tener en cuenta también que la Constitución le atribuye una obligación para garantizar efectivamente el beneficio común: explotar el bien en virtud de su naturaleza intrínseca, lo cual implica la utilización del mismo según el destino económico designado socialmente.

Como muy bien ha dicho el Tribunal Registral, no podría concebirse la desinmatriculación de un inmueble si este colisionara con derechos de terceros. En ese sentido, no podría desinmatricularse en ningún supuesto pues, de cierta forma u otra, la renuncia de la propiedad sobre un bien inmueble siempre termina repercutiendo de alguna manera en terceros: sean los propietarios de predios colindantes, sea el Estado, o sea un transeúnte desafortunado que atraviesa por el frontis del inmueble abandonado cuando este colapse por el desgaste natural.

Creemos que el Precedente de Observancia Obligatoria se ha limitado a proteger al tercero tomando en consideración únicamente a aquel acreedor que tenga algún derecho pendiente sobre el inmueble y que para que proceda la desinmatriculación debe estar saneado, es decir, sin cargas y gravámenes que consten sobre este, pero ha dejado de lado los supuestos que hemos desarrollado.

### **5.3.4. Sobre el objeto jurídicamente posible y la función calificadora del Registrador**

Ya que se ha establecido que nunca podría desinmatricularse un predio por renuncia del titular porque siempre terminaría colisionando con derechos de terceros, debemos remitirnos al artículo 140° del Código Civil, que establece que el acto jurídico es aquella manifestación de voluntad que regula, crea, modifica o extingue relaciones jurídicas, las cuales serán válidas cuando el sujeto tenga plena capacidad de ejercicio (salvo restricciones de ley), cuando el objeto sea física y jurídicamente posible, cuando haya fin lícito y cuando se cumpla con la formalidad establecida.

Por su lado, el artículo 2011° del Código Civil le atribuye responsabilidad al Registrador Público sobre los actos que examinan, en el sentido que deben verificar la legalidad de los documentos que le sean presentados, la capacidad de los intervinientes y la validez del acto rogado, revisando los antecedentes registrales respectivos.

En la misma línea de la norma citada, el artículo V° del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que recoge el principio de legalidad, se hace hincapié nuevamente a esta tarea calificadora adjudicada a los Registradores, ya que se señala que estos comprueban que el título contenga la legalidad que corresponde. A esto, se añade que esta calificación debe comprender imperativamente la verificación de las formas propias del título, la capacidad de los intervinientes y la validez del acto, así como de los impedimentos que pudieran existir en el Registro y la naturaleza inscribible del acto rogado, para lo cual se remitirá al título presentado, la o las partidas vinculadas de este y, de forma complementaria, a los antecedentes registrales.

Adicionalmente, el artículo IX° del Título Preliminar del Código Civil promulga la aplicación supletoria del Código Civil en las situaciones jurídicas se regulen por otras leyes, siempre que sean compatibles. Así, si bien el Registro es especial y, por consecuencia, tiene normas especiales y propias, es tarea del Registrador realizar un examen completo no solo en base a las que rigen el sistema registral, sino también considerando las demás normas y leyes vigentes en nuestro ordenamiento jurídico.

Ahora bien, debemos señalar que no buscamos que el Registrador descarte directamente todo aquel título que solicite la cancelación de un asiento, pues como hemos visto, existen otros supuestos en el ordenamiento (además de los regulados en el artículo 968° del Código Civil) que permiten que el derecho de propiedad se extinga. Mas bien, entendemos que del examen descrito en líneas anteriores el Registrador podrá distinguir entre aquellos actos que deriven en una cancelación de asiento registral (viable bajo ciertos supuestos) de los que intenten renunciar al derecho de propiedad respecto de un bien inmueble (inviable en nuestro ordenamiento jurídico).

Por lo señalado, no podemos pretender que el Registrador sea un mero cotejador de requisitos y obvие hacer un análisis exhaustivo sobre el acto que se pretende

inscribir, pues sobre éste recae la obligación de efectuar un control de legalidad respecto del título que está calificando, inherente a su función calificadora.

### **5.3.5. Sobre otras formas de saneamiento**

La renuncia de propiedad como forma de saneamiento de problemas registrales que versan sobre inmuebles no es una temática nueva en nuestro ordenamiento.

En opinión de Pedro Robles, algunos propietarios pueden recurrir a la renuncia como medio de evadir las responsabilidades económicas que trae consigo la propiedad, tales como los tributos correspondientes o los gastos de mantenimiento (2013: 73).

Por otro lado, más bien, muchos otros renuncian motivados por otras razones:

Por ejemplo, en la Resolución No. 062-2006-SUNARP-TR-T, el Tribunal Registral expresa en su fundamento once que procede la inscripción del reconocimiento de titularidad al propietario cuyo predio se superpone con otro inscrito posteriormente, adjudicándole a este la titularidad y, por ende, el declarante renuncia unilateralmente al derecho de propiedad respecto del predio con partida registral más antigua. Al respecto, reconoce que esta renuncia es únicamente en apariencia formal, toda vez que no es posible hacer ejercicio efectivo y real del mismo.

En la misma línea, en la Resolución No. 266-2017-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral reconoce en su fundamento cinco que el sistema catastral y la inexistencia en algunos casos de una base gráfica registral contribuyen a que el Registro no tenga un óptimo funcionamiento, motivo por el cual nos encontramos con situaciones en las que un inmueble se inscribe dos o más veces en favor de diferentes titulares. De la misma forma, en su sexto fundamento, admite que se ha regulado el cierre de partidas como forma de remediar la duplicidad de partidas que se origina por los desperfectos del sistema registral.

En ese sentido, el propio Tribunal Registral ha aceptado que la renuncia como causal de extinción de propiedad no se da porque el propietario tenga la real voluntad de dejar de serlo. Los propietarios no tienen la intención de renunciar a sus propiedades porque simplemente desean despojar el bien de su patrimonio, dejar este sin titular registro y, con ello, trasladar la titularidad al Estado, sino que es en razón de motivaciones externas que estos se ven empujados a optar por la renuncia como última opción a efectos de sanear el inmueble en discusión.

Si bien reconocemos el ánimo del Tribunal Registral al querer apoyar a los propietarios que deseen despojarse de su propiedad por encontrar alguna situación complicada que verse sobre este, como por ejemplo, el de la duplicidad de partidas, consideramos, en opinión compartida con Martín Mejorada<sup>5</sup>, que

---

<sup>5</sup> ¿Se puede renunciar a la propiedad inmueble?. Martín Mejorada.  
<https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/07/se-puede-renunciar-a-la-propiedad-inmueble.html/>

será de mayor ayuda regular el saneamiento de los elementos problemáticos a través de otras vías, como el de modificación parcial de partidas. El Precedente de Observancia Obligatoria materia de análisis ha reconocido una solución rápida para los propietarios, pero no ha tomado en consideración que está reconociendo, a su vez, una situación que contraviene en gran manera a nuestro ordenamiento jurídico, lo cual deriva en un cuestión aún más grave.

#### **5.4. Comentarios a la tacha formulada por el Registrador**

Ya que hemos establecidos los argumentos por los cuales consideramos que el Tribunal Registral ha sido impreciso al recoger como Precedente de Observancia Obligatoria que procede inscribir la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad y su desinmatriculación del Registro en el caso de que el titular registral exprese la renuncia de su derecho, siempre que terceros no se vean afectados con esta medida, conviene realizar un examen sobre el pronunciamiento de EL REGISTRADOR en primera instancia pues, como ha sido señalado en los hechos relevantes del caso de la Resolución escogida para el presente Informe Jurídico, tachó el título por no contener acto inscribible alguno y presentar un defecto insubsanable que incide directamente con la validez de este.

Si bien nos encontramos de acuerdo con su fundamentación para denegar la inscripción del título en virtud de su invalidez, es importante realizar una acotación respecto de su formulación para llegar a tal conclusión.

En la esqueta de tacha, EL REGISTRADOR señala en su fundamento segundo que, de acuerdo con el principio de legitimación contenido en el Código Civil, se presume que el contenido de la inscripción es cierto y, por ende, produce sus efectos válidamente mientras este no se rectifique por error material o se declare judicialmente que es inválido. Asimismo, indica que en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos se ha recogido que los asientos registrales, al presumirse válidos y exactos, legitiman al propietario para actuar conforme al contenido de estos. Por los motivos señalados, EL REGISTRADOR no procede con la inscripción del título rogado, toda vez que el cierre de partida o desinscripción del inmueble debe provenir de mandato judicial firme, no siendo competente el Registrador para realizar tales actos.

Al respecto, debemos señalar que discordamos con que los asientos registrales produzcan todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.

José María Chico y Ortiz ha señalado que se ha de comprender cuál es la intensidad y cuáles son los efectos que el sistema jurídico le otorga a la inscripción. En ese sentido, entiende a esta como la forma apropiada para que el principio de publicidad se vea materializado (2000: 139).

Por su parte, Antonio Manzano Solano y María del Mar Manzano Fernández sostienen que la inscripción publicita la constitución o la modificación de un derecho real<sup>6</sup>.

Nuestro Código Civil, actual y vigente, recoge en su artículo 2013° que, si bien es cierto que la presunción de veracidad y validez del contenido de los asientos registrales es *iuris tantum* porque admite prueba en contrario, no son únicamente los supuestos regulados en el artículo citado (la rectificación y la disposición judicial, y con la modificación añadida, el laudo firme) los cuales pueden configurar una excepción.

En opinión de Jorge Ortiz Pasco, que compartimos, existen otros supuestos que pueden dejar sin efecto una inscripción como, por ejemplo, una resolución administrativa, una ley o documentos que una ley indique (2014: 337-346).

Respecto a la resolución administrativa, la Ley No. 28259 señala que la resolución ministerial que establece la reversión del predio (o parte de este) al Estado, ordena también la cancelación de los asientos posteriores a la adjudicación a nombre del anterior propietario y la inscripción a favor del Ministerio de Agricultura. Por su parte, la Ley No. 28667 establece que el Registro debe cancelar los asientos registrales correspondientes al predio materia de reversión al Estado e inscribirse a favor del mismo, siendo suficiente la presentación de la resolución ministerial que dispone dicha reversión. De la misma forma, el Decreto Legislativo No. 1089 y su Reglamento consignan que el Registro cancelará los asientos registrales correspondientes al predio que será revertido al Estado y deberá inscribirse a nombre de COFOPRI, siendo para tal efecto título suficiente la presentación de la resolución que dispone la reversión y los planos correspondientes (2014: 340-341).

Sobre las leyes, el autor citado trae a colación la Ley General de Sociedad, que en su Primera Disposición Transitoria dispuso que el Registro publicitará la lista de sociedades cuya prolongada inactividad haya superado el plazo establecido, procediéndose a la cancelación de oficio de su inscripción en el sistema registral (2014: 341).

Finalmente, la copia certificada del documento que de fe del pago de la indemnización justipreciada da paso a la transferencia de propiedad a favor del Estado, según lo estipulado en la Ley modificatoria de la Ley No. 28687 (2014: 341-342).

Por lo expuesto, es evidente que la opinión del Registrador respecto de la cancelación de asientos es inexacta pues esta no se da únicamente por rectificación o mandato judicial como sostiene, sino que puede darse también por otros supuestos, como los que han sido mencionados.

---

<sup>6</sup> Definición citada en: La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?. De: Jorge Ortiz Pasco. Lima: Themis. 2014. p. 338.

## VI. CONCLUSIONES

En base a lo desarrollado en el presente Informe Jurídico, se pueden concluir las siguientes afirmaciones:

1. El derecho de propiedad es aquel que el propietario tiene respecto de un bien. Sobre este, puede ejercer total y pleno poder jurídico, en concordancia con los límites establecidos legalmente.
2. El derecho de propiedad goza de protección a nivel nacional e internacional.
3. En el Perú, el derecho de propiedad cumple una función social, toda vez que no únicamente implica el interés particular del propietario sino también la observancia del interés común. En este sentido, el Estado ha establecido derechos y deberes respecto al ejercicio del derecho de propiedad.
4. Los efectos de la renuncia de derechos no son generales, sino que varían de acuerdo a los alcances y la regulación específica dentro de un determinado ordenamiento jurídico.
5. La renuncia del derecho de propiedad es traslativa, es decir, que traslada la titularidad a un tercero (el Estado).
6. No es posible un escenario en el cual se admita la renuncia del derecho de propiedad y no se afecte a terceros.
7. La renuncia del derecho de propiedad constituye una figura inviable en el ordenamiento jurídico nacional (en general) y en el registral (en específico), y no debe ser confundida con el procedimiento de cancelación de asiento registral en un contexto determinado. El Registrador, al no ser un mero cotejador de requisitos, y atendiendo a la función encomendada de examinar la legalidad de los títulos rogados, lo obliga a observar normas externas al sistema registral, como las contenidas en el Código Civil y otras.
8. El artículo 968° del Código Civil es numerus apertus pues existen otros supuestos que extinguen la propiedad. Sin perjuicio de ello, no es posible abarcar la causal de renuncia dentro de estos.
9. El Tribunal Registral debe optar por otras vías más idóneas para sanear problemas registrales antes de optar por la renuncia de propiedad, como por ejemplo, la modificación de partidas.

10. Respecto a la observación del Registrador, debemos señalar que es imprecisa su afirmación respecto de que las únicas formas de cancelar un asiento registral sean por medio de rectificación o por mandato judicial. El artículo 2013° del Código Civil que recoge el principio de legitimación admite otras excepciones.

Por lo señalado, sostenemos respecto de las preguntas inicialmente planteadas:

Problema principal: No procede la inscripción de renuncia de propiedad y, consecuentemente, el cierre de la Partida Electrónica No. 05116272 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna

Problemas secundarios:

1. El derecho de propiedad no es absoluto. Si bien el Estado garantiza el ejercicio de este derecho a los propietarios, este debe no debe colisionar con el interés social ni los límites de la ley.
2. El artículo 968° del Código Civil es *numerus apertus*, pues en nuestro ordenamiento se encuentran vigentes y reguladas otras causales de extinción de la propiedad. Sin perjuicio de ello, no se puede incluir como supuesto a la renuncia.
3. En realidad, nunca podrá inscribirse la renuncia del derecho de propiedad, toda vez que el requisito que ha establecido el Tribunal Registral para proceder con este es la no afectación a derechos de terceros. Dado que la renuncia de propiedad traslada la titularidad al Estado, nos encontraremos con afectaciones como la elevación del gasto público y daños a predios vecinos, de modo que no se puede admitir esta renuncia como acto inscribible en nuestro ordenamiento.
4. La función calificadora del Registrador impone la revisión por parte del mismo de los documentos, actores y antecedentes respecto del acto del cual se solicita inscripción. Es en función de ello que, después de un examen de legalidad, el Registrador encontrará que la renuncia del derecho de propiedad constituye contrario a las normas que hoy en día rigen el sistema jurídico peruano.

Por todo lo desarrollado a lo largo del presente Informe Jurídico, realizamos un llamado al Tribunal Registral para hacer un nuevo examen sobre la materia, considerando las vertientes aquí desarrolladas. Esperamos que sirva de aporte para, en un futuro, sentar bases más sólidas respecto a esta temática particular tan controvertida.

## BIBLIOGRAFÍA

AVENDAÑO, Jorge

1994 El derecho de propiedad en la Constitución. *THEMIS Revista de Derecho*. Volumen 30, pp. 117-122.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406/11921>

CHICO Y ORTIZ, José

2000 Estudios sobre derecho hipotecario. *Marcial Pons*. Madrid, Tomo I, pp. 139-160.

CHANG, Julio

2020 “¿Puedo renunciar a mi propiedad? Análisis al criterio aprobado por el Tribunal Registral” En *LP Derecho*.

<https://lpderecho.pe/puedo-renunciar-propiedad-analisis-criterio-adoptado-tribunal-registral/#:~:text=En%20t%C3%A9rminos%20de%20Gunther%20Gonzales,sujeto%20en%20particular%2C%20agregando%20que>

CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS

2001 *Caso Ivcher Bronstein contra la República del Perú*. Sentencia: 06 de febrero de 2001.

[https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec\\_74\\_esp.pdf](https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_74_esp.pdf)

CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS

2007 *Caso Chaparro Álvarez y Lapo Íñiguez contra la República del Ecuador*. Sentencia: 21 de noviembre de 2007.

[https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec\\_170\\_esp.pdf](https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_170_esp.pdf)

CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS

2007 *Caso Salvador Chiriboga contra la República del Ecuador*. Sentencia: 06 de mayo de 2008.

[https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec\\_179\\_esp.pdf](https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_179_esp.pdf)

DE CASTRO, Germán

2009 Modos de perder el dominio y derechos reales. *Derecho Civil III*.

ENFOQUE DERECHO

2015 “Reflexiones en torno a la renuncia a la propiedad”. En *Enfoque Derecho*.

[https://enfoquederecho.com/reflexiones-en-torno-a-la-renuncia-a-la-propiedad/#\\_ftn1](https://enfoquederecho.com/reflexiones-en-torno-a-la-renuncia-a-la-propiedad/#_ftn1)

GOLDENBERG, Juan

2022 Sobre la facultad de renunciar a los derechos: una lectura en clave objetiva. *Revista de derecho Concepción*. Volumen 90.  
[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-591X2022000100083](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-591X2022000100083)

GONZALES, Gunther  
2005 Derechos Reales. Jurista Editores. Setiembre 2005.

GONZÁLES, Gunther  
Recuperado de:  
[https://www.academia.edu/35136420/SOBRE\\_LA\\_RENUNCIA\\_DE\\_LA\\_PROPIEDAD](https://www.academia.edu/35136420/SOBRE_LA_RENUNCIA_DE_LA_PROPIEDAD)

JIMÉNEZ, Margarita  
2007 La renuncia de derechos y la buena fe contractual en el ámbito de las normas imperativas de protección. *Anuario de derecho civil*. Volumen 60, pp. 513-552.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2471468>

LANDA, César  
2017 Los derechos fundamentales. *Fondo Editorial PUCP*. Colección: Lo esencial del Derecho 2.

LÓPEZ, José  
2020 La extinción voluntaria del contrato de trabajo a instancias del trabajador. Madrid: *Editorial DYKINSON*.

MATEO Y VILLA, Iñigo  
2014 “La renuncia abdicativa del derecho real limitado y su inscripción en el Registro de la Propiedad” *Revista de Derecho Civil*. Madrid, 2014, volumen I, pp. 233-239.

MEJORADA, Martín  
2004 La propiedad y el bien común. *Foro Jurídico*. Volumen 03, pp. 128-131.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18345/18588>

MEJORADA, Martín  
2014 ¿Se puede “renunciar” a la propiedad inmueble?. *Gestión*. 31 de julio.  
<https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/07/se-puede-renunciar-a-la-propiedad-inmueble.html/>

MENDOZA, Gilberto  
2013 Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico*. Volumen 12, pp. 97-108.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803/14427>

ORTIZ, Iván

2010 El derecho de propiedad y la posesión informal. *Pontificia Universidad Católica del Perú*.

ORTIZ, Jorge

2014 “La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?” *Themis*. Lima, 2014, volumen 66, pp. 337-346.

ROBLES, Pedro

2013 La renuncia al derecho de propiedad. *Derecho Privado y Constitución*. Volumen 27, pp. 49-75.

<https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/36760pedrorobleslatorredpyc27.pdf>

ROGEL, Carlos

2011 Renuncia y repudiación de la herencia en el Código Civil. *Derecho Español Contemporáneo*.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2003 *Expediente N.° 0008-2003-AI/TC*. Sentencia: 11 de noviembre de 2003.

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html>

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2005 *Expediente N.° 0048-2004-PI/TC*. Sentencia: 01 de abril de 2005.

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2005/00048-2004-AI.pdf>

TRIBUNAL REGISTRAL

2006 *Expediente N.° 062-2006-SUNARP-TR-T*. 19 de abril de 2006.

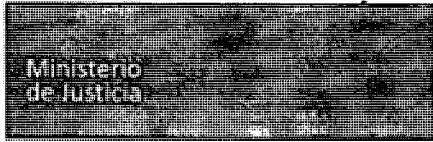
TRIBUNAL REGISTRAL

2017 *Expediente N.° 266-2017-SUNARP-TR-L*. 06 de febrero de 2017.

VARSÍ, Enrique

2019 Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Volumen 68, pp. 71-79.

[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y)



**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N°329 - 2013-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 18 de julio de 2013



**APELANTE** : **PERCY GÓMEZ NUÑOVERO**  
**TÍTULO** : **N° 19553 DEL 03.06.2013**  
**RECURSO** : **N° 17653 DEL 04.07.2013**  
**REGISTRO** : **PREDIOS-TACNA**  
**ACTO** : **RENUNCIA DE DERECHO DE PROPIEDAD  
Y OTROS**

**SUMILLA** :

**EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD**

*“La renuncia al derecho de propiedad formulada por el titular registral de un predio determina la extinción de dicho derecho. Inscrita la renuncia deberá procederse al cierre de la partida, pues el ordenamiento no admite la existencia de un predio inmatriculado sin titular de domino”*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad que efectúan Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Juan Ruperto Cáceres Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Daniel Tolomeo Cáceres Cutipa respecto del predio inscrito en la partida registral N° 05116272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna-

Para tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de renuncia de derecho de propiedad, desinscripción de predio y cierre de partida registral de fecha 29.05.2013 otorgada ante notaria pública de Tacna, Aurora Anguis de Adawi.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación contra de la tacha formulada por el Registrador Público Jesús Macedo Salas, la misma que se reproduce a continuación:

"(...)

### 2. ANALISIS

2.1. Conforme al artículo tercero de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos "Son garantías del sistema nacional de los Registros Públicos: a) la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones. b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme".

Asimismo, de conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo en el artículo 2013, del Código Civil "el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez", disposición que también se encuentra desarrollada en el numeral VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos con el siguiente tenor: "Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Revisado el título presentado, se ha determinado que mediante escritura pública de fecha 29.05.2013 se pretende el cierre de una partida registral (desinscripción). Al respecto se le indica que de conformidad con los dispositivos legales antes citados, los asientos registrales producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos o se declare judicialmente su invalidez; por lo que no es procedente realizar el cierre de la partida o desinscripción ya que tal prerrogativa únicamente le corresponde al poder judicial.

2.2.-Cabe señalar que mediante Resolución N° 172-2009-SUNARP-TR-A de fecha 08 de mayo del 2009, el Tribunal Registral de Arequipa, se pronunció en igual sentido, respecto a una solicitud de cierre de partida registral, consignado en sus considerandos 4 y 5 lo siguiente: "que rige el principio de legitimación registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, que dispone "el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"; y que del mismo modo rige el literal b) artículo 3 de la Ley N° 26366 que señala: "Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos ... b) La intangibilidad del contenido de los

asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme". En resumen, solo por mandato judicial firme, podrá el Registro cerrar la partida registral..."

2.3.- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se le indica que de la revisión de los asientos registrales de la ficha N° 3631 (continuación en la partida N° 05116272 del Registro de Predios, se aprecia que en el asiento C.1 ( título archivado prop. 4509 del año 1975) corre inscrita la primera de dominio a favor de doña Ana Cutipe de Cáceres, casada con Don Daniel Cáceres Hurtado, a mérito del mandato judicial expedido por Juez de Tierras de Tacna que despachaba el Dr. Abelardo Paredes Briceño, Resolución N° 03 de fecha 23.10.1975 en la que se ordena expresamente que se proceda a la inscripción en los Registros Públicos de este departamento, una vez ejecutoriado este auto.



Por ello, y en aplicación del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que establece: "toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento al as decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señalada. Ninguna autoridad cualquiera que sea su cargo o denominación fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial puede avocarse al conocimiento de causa pendiente ante el órgano jurisdiccional.

No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determina en cada caso" no es procedente lo solicitado ya que la inscripción proviene de un mandato judicial.

2.4 Sin perjuicio de lo anterior, revisada la indicada partida registral, es de advertirse que la misma fue objeto de desmembración de área, por lo cual, al pro cederse con el cierre de la matriz (conforme se ruega) se vulnerará el derecho de los predios independizados, ya que registralmente, estos carecerían del respectivo antecedente de inscripción, el cual dio mérito a su consecuente independización.

(...)"

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso impugnatorio en los siguientes argumentos

- Es criterio reiterado por parte del Tribunal registral la posibilidad de extinguir un derecho real por medio de la renuncia que formule su propietario pese a

no constituir una de las causales previstas en el artículo 968 del Código Civil.

- El artículo 94 acápite a) del Reglamento General de los Registros Públicos ha considerado que es jurídicamente válido cancelar el asiento en que aparece inscrito un derecho cuando su titular formula renuncia expresa al mismo. Así, dispone los supuestos de cancelación total de las inscripciones, estableciendo que una causal para que se extinga el asiento de cancelación es cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito.
- Al extinguirse el derecho de propiedad, genera un predio inmatriculado pero carente de titularidad dominical, situación registral que no es admitida por el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Entonces, la consecuencia jurídico registral de la renuncia del derecho de propiedad hecha por su titular es la desinscripción del predio, siempre que con ello no se afecte derechos de terceros.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 3631 que continua en la partida registral N° 05116272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna consta inscrito el fundo rústico denominado "Las Palmeras" ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tacna, con un área de 23 Has y 2,200 m2.
- En el asiento C.1 obra inscrita la titularidad del predio a favor de Ana Cutipa Cáceres.
- En el asiento B.3 obra inscrita la independización del área de 384.00 m2 en la ficha N° 18756.
- En el asiento C0001 consta inscrita la transferencia por sucesión intestada de los derechos que le corresponden a Ana Cutipa de Cáceres a favor de: Daniel Tolomeo Cáceres Hurtado, Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Juan Ruperto Cáceres Cutipa.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad y con ello el cierre de la partida N° 05116272 del Registro de Predios de Tacna.

**VI. ANÁLISIS**



1. Con el título alzado se solicita la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad respecto del predio inscrito en la partida N° 05116272 del Registro de Predios de Tacna, en virtud a la escritura pública de fecha 29.05.2013.

En el aludido instrumento público, Daniel Tolomeo Cáceres Hurtado, Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Juan Ruperto Cáceres Cutipa renuncian al derecho de propiedad del predio inscrito en la partida registral N° 05116272.

En la cláusula quinta de dicha escritura se indica que la consecuencia jurídica registral de la renuncia antes descrita, es la desinscripción del predio y con ello, el cierre de la partida registral antes mencionada.

2. El Registrador cuestiona la inscripción del título señalando entre otros argumentos, que no es procedente el cierre de partida por ser una prerrogativa exclusiva del Poder Judicial.

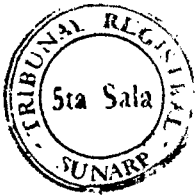
En ese sentido, corresponde a esta instancia dilucidar si resulta procedente la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad y con ello el cierre de la partida N° 05116272.

3. El artículo 923 del Código Civil prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Avendaño señala que la propiedad es un poder jurídico porque emana del Derecho sobre un bien o conjunto de bienes, sean corporales o

incorporales<sup>1</sup>. Este poder concede entre otras atribuciones, la de disponer. La disposición supone la enajenación, gravamen e incluso el abandono o destrucción del bien objeto del derecho de propiedad<sup>2</sup>.

La disposición del bien implica para el titular la extinción del derecho de propiedad si decide transferirlo a otra persona. Pero también cabe la posibilidad que esta extinción se produzca por renuncia o abandono del bien, causal no prevista expresamente en el artículo 680 del código civil, pero que tampoco nuestro sistema jurídico proscrib<sup>3</sup>.



González Barrón afirma que el listado de causas extintivas de la propiedad establecido en dicho artículo no es taxativo, sino uno meramente enunciativo<sup>4</sup>, abriendo la posibilidad de que la renuncia sea incluida como una causa más.

La doctrina admite la renuncia como mecanismo extintivo de los derechos reales. Díez Picazo señala al respecto: "se denomina renuncia, abandono o también técnicamente dirección a aquel acto de libre voluntad del propietario por medio del cual, desamparando o desposeyéndose de una cosa, da por extinguido su derecho de dominio sobre ella"<sup>5</sup>. Albaladejo 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<sup>6</sup>.

Se trata de la abdicación o dejación voluntaria y consciente de un Derecho que se tiene adquirido o reconocido. A diferencia de la cesión, que requiere la concurrencia de las voluntades del cedente y cesionario para el perfeccionamiento de la renuncia basta la voluntad del renunciante. La renuncia se puede clasificar en abdicativa y traslativa. La primera es la dejación de un derecho sin designar sucesor. En este caso,

<sup>1</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. Código Civil Comentado. Tomo V: Derechos Reales. Gaceta Jurídica Editores, 2003. Pg.187.

<sup>2</sup> Op. Cit. Pg. 188.

<sup>3</sup> Conforme con el principio de libertad civil previsto en el numeral 2.21.a de la constitución política, nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe.

<sup>4</sup> GONZALES BARRON, Gunther, Curso de Derechos Reales. Jurista Editores, 2003. Pg. 656.

<sup>5</sup> DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, Luis. Citado por GONZALES BARRON, Gunther. Op. Cit. Pg. 657-658

<sup>6</sup> ALBADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo II, Volumen Primero, José María Bosch Editor S.A, 1994. Pa. 225.

se termina o extingue un situación jurídica con independencia entre el titular anterior y el que pueda recoger lo vacante o abandonado. En la traslativa o impropia, el titular deja el derecho o cosa para que vaya a poder de otra persona determinada<sup>7</sup>.



De otro lado el artículo 2019 del Código Civil señala que actos son inscribibles en el Registro de departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble. Así encontramos: “**Los actos** y contratos que constituyen, declaren, transmitan, **extingan**, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”.

4. Ahora bien, revisada la partida donde corre inscrito el predio cuya propiedad es objeto de renuncia se aprecia que son propietarios del mismo (según asientos C.1 y C001) Daniel Timoteo Cáceres Hurtado, Gloria Teodora, Daniel Jesús y Juan Ruperto Cáceres Cutipa; todos ellos intervienen en la escritura pública de renuncia de fecha 29.05.2013, por lo que de acuerdo a lo expuesto precedentemente pueden renunciar a su derecho de propiedad siendo este un acto plenamente inscribible en el Registro.

5. Con relación al cierre de la partida producto de la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad, el artículo 91 del RGRP prescribe que las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario.

Asimismo, el artículo 94 del mismo reglamento contempla los supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, siendo ellos los siguientes:

- a) **Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos.**
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido.
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento.

<sup>7</sup> CABANELLAS, Guillermo: Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual; Tomo VII; P. 139.

- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella.
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.

Como se aprecia del literal a), se ha regulado como causal para cancelación de una inscripción, la extinción del bien, la personas jurídica o el derecho inscrito. Para el caso que nos ocupa, es relevante este último supuesto, esto es la extinción del derecho inscrito.

Habiendo esta instancia establecido que los derechos en general pueden extinguirse por la renuncia hecha por su titular y como consecuencia de ello, pronunciado de manera favorable respecto de la inscripción de la extinción del derecho de propiedad con el título impugnado, corresponde se cancele la inscripción que instituye la titularidad del mismo a los renunciantes del derecho (asiento C0001) pues con la dejación del derecho de propiedad efectuada por quien en el Registro figura como titular se extingue tal derecho y el asiento deja de producir sus efectos de oponibilidad, fe pública y legitimación.

6. Ahora bien, cancelado este último asiento, el predio inscrito en la partida N° 05116272 carecería de titular registral. Ello por cuanto el dominio que ejerce una persona sobre un bien determinado es la base para la apertura de una partida, vale decir para la inmatriculación de un predio.

Así, el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala que la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro y se realiza con "la primera inscripción de dominio", salvo disposición distinta.

Registrado el dominio sobre determinado predio se inscribirá posteriormente todos los actos o derecho relacionados con él, de acuerdo al principio de legalidad consagrado por el artículo IV del título preliminar del RIRP.

En ese sentido, si la titularidad del inmueble es el motivo que fundamenta la apertura de una partida, no resulta admisible la existencia de un predio inmatriculado sin titular de domino. La circunstancia de que una

partida figure sin propietarios determina que sea innecesario que dicha partida permanezca aún abierta, por lo que deberá procederse a su cierre, pues las anotaciones de cierre cualquiera sea el supuesto contemplado por la norma, presuponen la existencia de la extinción de un bien, derecho o persona inscritos.

X



7. Cabe añadir, que no existen terceros cuyos derechos puedan verse perjudicados, pues si bien se ha inscrito en el asiento B.3 la independización de parte del área inscrita ( 384.00 m2) a la ficha N° 18756 a favor de terceras personas, esta circunstancia no impediría la inscripción de la renuncia y el posterior cierre de la partida, dado que transferencia de dicha área se efectuó antes que los renunciantes adquirieran la propiedad del predio por sucesión intestada (asiento C0001 ), por lo que la renuncia únicamente comprende el área resultante luego de la transferencia .

8. De acuerdo a lo desarrollado en el análisis de la presente resolución se concluye que procede la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad y el cierre de la partida registral N° 05116272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna

Interviene el Vocal Pedro Álamo Hidalgo designado mediante Resolución N° 170-2013-SUNARP/PT del 18 de junio de 2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha formulada al título venido en grado de apelación y **DISPONER** su inscripción por los argumentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**RAÚL JIMMY DELGADO NIETO**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral