

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**TITULO: EN LA LEGISLACIÓN PERUANA ¿SE ADMITE LA RENUNCIA COMO
FORMA DE EXTINCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y COMO
CONSECUENCIA DE LA MISMA LA DESINSCRIPCIÓN DEL PREDIO?**

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho
Registral**

Autor: JHIN PIO LUJÁN HUAMANÍ

Asesor: JOSÉ LUIS GABRIEL RIVERA

Código de alumno: 20153354

2017

RESUMEN

Mediante Resolución N° 240-2013-SUNARP/PT, del 10 de setiembre de 2013, el Tribunal Registral resolvió publicar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno CIX, en el cual se dispuso lo siguiente: “Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derecho de terceros.”

Al respecto, la renuncia al derecho de propiedad, es una forma sui generis o excepcional, de extinguir el derecho de propiedad; si bien, esta forma de extinción no se encuentra dentro de las causales tipificadas en el artículo 968 del Código Civil, sin embargo, las allí señaladas no tiene el carácter de numerus clausus, porque pueden existir otras formas de extinción, como ésta, para poner fin al derecho de propiedad.

El Tribunal Registral estableció a la renuncia como una de las formas de extinción del derecho de propiedad, sin embargo, siendo un tribunal administrativo, no es el órgano competente para establecer una nueva forma de extinción al derecho de propiedad, ya que esta función le compete a otro poder del estado.

El referido tribunal admitió como forma de extinción al derecho de propiedad la renuncia, no obstante, en dichos supuestos¹ lo que realmente se renunció fue derechos sobre bienes inmuebles que no existían, no se renunció a predios que podrían perjudicar o aminorar el patrimonio del renunciante, por el contrario, la renuncia llevó a los renunciantes a que pudieran sanear sus propiedades.

Siendo así, el ente administrativo actuó de manera ejecutiva ordenando la desinmatriculación de los predios en mérito a la renuncia, con la finalidad de facilitar a los titulares que puedan sanear su propiedad, pero lo que realmente se debió hacer es rechazar la inscripción, y los interesados recurran a la autoridad administrativa correspondiente para procedan de acuerdo a la Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro, Ley N° 28284 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS y sus modificatorias.

Asimismo, dispuso la inscripción de la renuncia y el cierre de la partida registral, sin embargo ésta figura jurídica no debe servir para encubrir otros instrumentos legales, como el saneamiento catastral, toda vez que la renuncia al derecho de propiedad tiene efectos

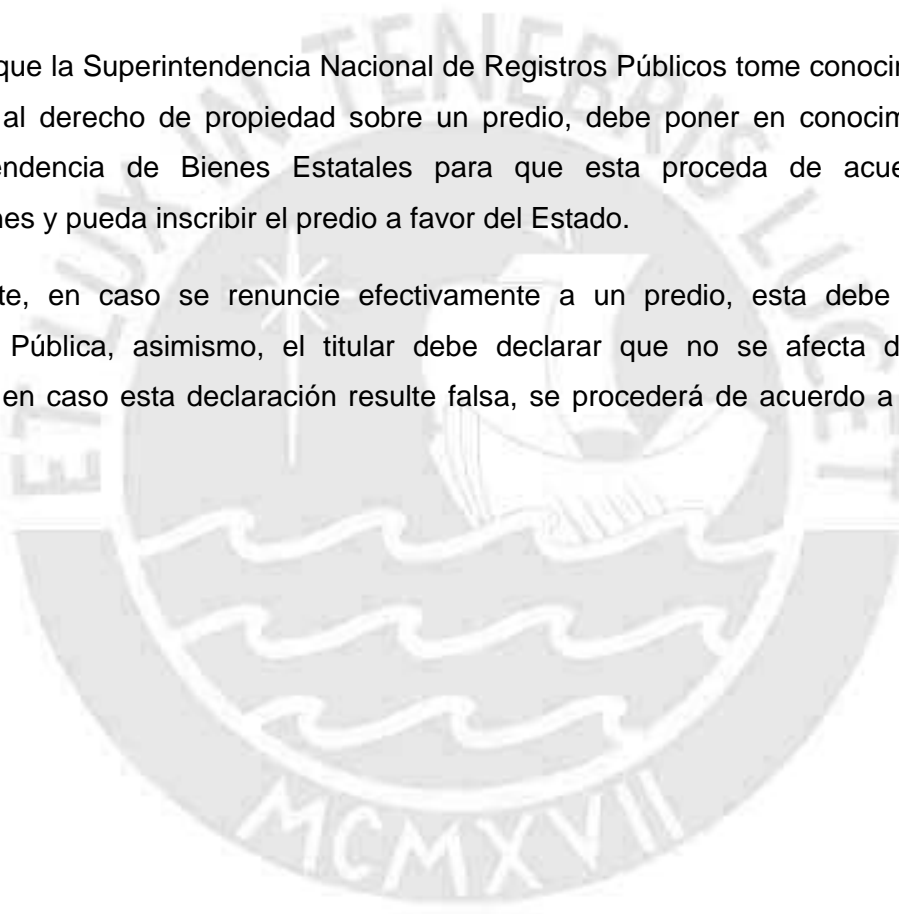
¹ Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 2 de mayo de 2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18 de junio de 2013

distintos al saneamiento; como el más importante, renunciar efectivamente al derecho que se tiene sobre el inmueble, debiendo éste pasar a nombre de El Estado; con ello el renunciante disminuirá su patrimonio.

Cabe indicar que, no existe res nullius sobre la propiedad inmueble, esto es, no hay renuncia abdicativa, por el contrario, en dicho tipo de bienes se admite la renuncia traslativa, es decir, una vez que se renuncia el bien pasa en propiedad a otro sujeto, que en el caso es el Estado, por lo que no debe desinmatricularse el predio, por el contrario la partida registral debe permanecer abierta con la finalidad que el nuevo titular pueda inscribir su derecho.

Una vez que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos tome conocimiento de la renuncia al derecho de propiedad sobre un predio, debe poner en conocimiento de la Superintendencia de Bienes Estatales para que esta proceda de acuerdo a sus atribuciones y pueda inscribir el predio a favor del Estado.

Finalmente, en caso se renuncie efectivamente a un predio, esta debe constar en Escritura Pública, asimismo, el titular debe declarar que no se afecta derechos de terceros, en caso esta declaración resulte falsa, se procederá de acuerdo a la ley de la materia.



EN LA LEGISLACIÓN PERUANA ¿SE ADMITE LA RENUNCIA COMO FORMA DE EXTINCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y COMO CONSECUENCIA DE LA MISMA LA DESINSCRIPCIÓN DEL PREDIO?

I. INTRODUCCIÓN

Mediante Resolución N° 240-2013-SUNARP/PT, del 10 de setiembre de 2013, el Tribunal Registral resolvió publicar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno CIX, en el cual se dispuso lo siguiente:

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

En este trabajo intentaremos explicar si es posible la renuncia al derecho de propiedad sobre inmuebles y si nuestro ordenamiento jurídico lo contempla.

En caso fuera posible la renuncia al derecho de propiedad, ello acarrearía muchas incertidumbres; la primera y que el Tribunal Registral ha establecido es la desinscripción del predio, ello considero que podría ser contraproducente, teniendo en cuenta los esfuerzos que hace el Estado y los interesados para inmatricular los predios y que puedan gozar de la seguridad jurídica que otorga el Registro; asimismo, de la revisión de la resolución, el Tribunal Registral no indica el destino que debe seguir el bien, esto es, si regresa a su anterior propietario o por el contrario se transmite al dominio del Estado; por otra parte, con la desinscripción del bien, el hasta entonces propietario puede ocasionar perjuicios a terceros que tengan algún derecho se vean perjudicados con la renuncia y más aún con la desinscripción del predio.

Además, el precedente señala, que se desinscribirá el predio por renuncia de su titular, siempre que no afecte derechos de terceros; para lo cual el Tribunal

Registral ha establecido que el renunciante mediante declaración jurada deberá declarar que con su manifestación no afecta derechos de terceros.

II. MARCO TEÓRICO

1. Definición del derecho de propiedad.
2. Formas de extinción del derecho de propiedad.
3. La renuncia al derecho de propiedad como causal de extinción, en el derecho peruano.
4. La renuncia al derecho de propiedad en la legislación española.
5. Forma en la que se debe plasmar la renuncia al derecho de propiedad.
6. Las consecuencias que implica renunciar al derecho de propiedad desde el ámbito económico y jurídico.
7. La renuncia al derecho de propiedad como causal para la desinscripción del predio y otras consecuencias.
8. Conclusiones.

Para ello nos remiremos a la doctrina nacional y extranjera, al derecho de propiedad establecido en las normas legales, la jurisprudencia civil y administrativa.

III. EL DERECHO DE PROPIEDAD

Cuando nos referimos a la propiedad, hacemos referencia a una de las instituciones jurídicas más antiguas de la humanidad y a la vez a una de las que más discusiones y controversias ha generado; en el derecho romano esta era considerada como un derecho absoluto, con lo que el propietario podría usar y disfrutar libremente de la cosa, de lo que podría decirse que no se tenía en cuenta el interés social que tiene la misma, pudiendo el propietario no tener en cuenta el interés de la colectividad.

El Código Civil Peruano de 1984, en el artículo 923° define a la propiedad como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

En ese sentido, el Dr. Max Arias – Schreiber Pezet indica que por el derecho de usar, el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino. Este atributo presupone, el derecho de poseer o *ius possidendi* pues es la manera como el propietario ejercita los demás atributos y sin ella no puede beneficiarse del bien. El derecho de gozar o disfrutar o *ius fruendi*, por el cual el dueño obtiene para sí el aprovechamiento del bien, se trata de sus frutos como de sus productos e incluye su consumo, cuando el bien es consumible. El derecho de disponer o *ius abutendi*, que es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio dado que el uso y el goce son actos de administración por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disposición tanto material como jurídica, consumiéndolos, afectándolos, desmembrándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito y el derecho de reivindicar el bien o *ius vindicandi*, mediante el cual el propietario recurre a la justicia reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno a derecho².

Por su parte, el Tribunal Constitucional, ha señalado que el derecho de propiedad tiene un doble carácter, el subjetivo o individual y de institución objetiva valorativa, portador de valores y funciones, agrega, que el derecho de propiedad debe ser interpretado no solo a partir del artículo 2°, literales 8 y 16, sino también en concordancia del artículo 70° de la Constitución, el cual establece que éste se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en deberes y obligaciones a cargo del propietario, los mismos que están previstos legalmente. Ello obliga a que el Estado regule su goce y ejercicio a través del establecimiento de límites fijados por ley, y además, impone al titular del derecho el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo. La función social es, pues, consustancial al derecho de propiedad y su goce no puede ser

² Arias - Schreiber Pezet, Max, "Exegesis del Código Civil Peruano de 1984; Derechos Reales Tomo IV, Tercera Ed. Abril 2001, Gaceta Jurídica".

realizado al margen del bien común, el cual constituye, en nuestro ordenamiento constitucional, un principio y un valor constitucional³.

Como se evidencia, si bien por el derecho de propiedad se adquiere el dominio de una cosa, sin embargo, este dominio tiene límites o restricciones, es decir, el derecho no puede ser utilizado al libre albedrío del propietario, sino por el contrario tiene que ser realizado teniendo en cuenta o respetando los derechos de los demás y el interés público.

Además de las facultades o atributos que otorga el derecho de propiedad, éste tiene que reunir algunos caracteres, tiene que ser real, absoluto, exclusivo y perpetuo:

- Por ser un derecho real, la propiedad confiere a su titular las facultades de persecución y preferencia y además establece respecto de la cosa una relación directa e inmediata.
- Es un derecho exclusivo, por tanto la propiedad es erga omnes, se puede oponer a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular.
- Es absoluto, por el cual la propiedad confiere al titular todas las facultades posibles sobre el bien.
- Por ser perpetuo, la propiedad solo se extingue cuando el bien desaparece o cuando es abandonado no así por el no uso del titular.

IV. FORMAS DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD.

El Código Civil en el artículo 968° enumera las causales de extinción del derecho de propiedad⁴, al respecto, el profesor Gunter Gonzáles Barrón⁵, señala que los derechos reales en especial el derecho de propiedad, por su carácter perpetuo, están dotados de estabilidad y permanencia, porque los

³ Sentencia del Tribunal Constitucional N° 30-2004-AI/TC, del 2 de diciembre de 2005, Fund. 11.

⁴ Código Civil Jurista Editores, Artículo 968, causales de extinción, la propiedad se extingue:

- Adquisición del bien por otra persona.
- Destrucción o pérdida total o consumo del bien.
- Expropiación.
- Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio a dominio del Estado.

⁵ Derechos Reales, Gunther Gonzales Barrón, Jurista Editores – 2005, Pág. 811

derechos reales han sido creados para mantenerse. Así mismo, indica que el listado de las causas extintivas de la propiedad previstas en el artículo bajo comentario, no tienen el carácter taxativo, quiere decir, que no solamente existen las que están contempladas en el Código Civil, por el contrario pueden crearse otras formas de extinción del derecho de propiedad, por tanto el listado es meramente enunciativo, no existiendo impedimento legal que prohíba o limite la renuncia del derecho de propiedad. Asimismo, señala que en la doctrina se distingue dos tipos de extinción del derecho de propiedad, las absolutas y relativas, por las primeras la propiedad se extingue definitivamente, quiere decir que ya no hay propiedad sobre un bien determinado, el bien no forma parte del comercio de los hombres por ejemplo, en la destrucción del bien, la conversión en bien de dominio público. Por las segundas, la propiedad se extingue sobre un titular pero el derecho de propiedad sigue existiendo en cabeza de otro sujeto, se transmite el derecho a favor de otro, el bien existe física y jurídicamente respecto de un sujeto, el derecho de propiedad que tiene A trasmite a B, con lo cual el bien no deja de tener un propietario, por ejemplo, la adquisición del bien por otra persona, la expropiación, mientras el bien no sea de dominio público.

Entre las formas de extinción del derecho de propiedad que señala nuestro Código Civil, tenemos:

- A) Adquisición de bien otra persona.- Por este supuesto, la propiedad se transmite a favor de otra persona, siendo así, el derecho de propiedad se extingue en relación al anterior propietario, pero se transmite a favor de un nuevo titular, por lo que bien (inscrito) registralmente sigue existiendo, solo que varía de titular.

- B) Destrucción o pérdida total o consumo de bien.- La destrucción total de la cosa objeto del derecho real extingue éste, pues siendo un poder sobre la

misma, desaparece el poder al desaparecer su objeto. Si la destrucción es parcial, subsiste el derecho sobre la parte que reste⁶.

Respecto de los bienes inmuebles, es poco probable que estos se destruyan o se pierdan, lo que no sucede con bienes muebles, ya que estos son susceptibles de destrucción; no obstante, hay bienes muebles que siguen existiendo, pero no se usan para el fin que se crearon.

C) Expropiación.- La expropiación es un derecho del Estado por el cual éste adquiere la propiedad privada de manera forzosa, para realizar obras de necesidad pública o seguridad pública, pagando al propietario su valor justipreciado en dinero y efectivo; se considera una causal relativa de extinción de propiedad mientras el inmueble este dentro del dominio privado del Estado, por el contrario si el inmueble pasa a dominio público, estaremos frente a una pérdida absoluta, total del bien.

D) Abandono el bien durante veinte años.- Según Carlos Ferdinand Cuadros Villena, el abandono en nuestro Código, es propiamente el no uso, el no darle al predio el destino social y económico que tiene. No es abandono el dar al inmueble destino diferente del que tiene, sino no utilizarlo. Si no explotamos un inmueble y lo hacemos productivo, estamos privando a la sociedad de su producción. Por tanto, el abandono es la falta de uso del bien. Para que opere el abandono en nuestro Código se requiere que transcurra veinte años. Transcurrido ese tiempo sin que el predio haya sido utilizado, pasará su derecho de propiedad a favor del Estado, por tanto se habrá extinguido el derecho de propiedad del titular y el predio habrá cambiado de dueño, después del ese tiempo su propietario será el Estado⁷.

⁶ Diálogo con la Jurisprudencia, Revista N° 182, Noviembre 2013, "sobre la renuncia y otras formas de extinción de la propiedad por Gunther Hernán Gonzáles Barrón", pág. 33

⁷ Cuadros Villena, Carlos Ferdinand, Derechos Reales, Tomo II, Pág. 585

Esta definición de abandono implica la conjunción de dos elementos, el acto material de desposesión y la voluntad simultánea de perder la propiedad, se renuncia a la cosa más no al derecho de propiedad que recae sobre ella.

V. LA RENUNCIA COMO CAUSAL DE EXTINGUIR EL DERECHO DE PROPIEDAD.

Otra forma de extinguir la propiedad es por la renuncia a la misma, causal que si bien no está contemplada en el artículo 968° del Código Civil, sin embargo, el Tribunal Registral se pronunció a través de las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 2 de mayo de 2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18 de junio de 2013, las que sustentan el precedente de observancia obligatoria aprobado por el centésimo noveno pleno del Órgano Colegiado, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013; el precedente indica que *“es procedente inscribir en el registro la extinción del derecho de propiedad por renuncia de su titular y consecuentemente el cierre de la partida registral, siempre que la renuncia no afecte derecho de terceros”*.

El listado de causas extintivas de la propiedad previsto en el artículo 968 del Código Civil no es taxativo. Esta conclusión tiene en cuenta la existencia de otras normas, algunas consignadas inclusive en el mismo código, que establecen distintos modos de extinción de la propiedad. La única forma de entender el listado del artículo 968 del Código Civil en conjunción con las causales de extinción previstas en otras normas, es considerarlo como un listado meramente enunciativo, es así como además lo reconoce la doctrina⁸.

En ese sentido, cabe preguntarse cuáles son efectivamente aquellas causales extintivas que no están contempladas en el referido artículo, para Gunther Gonzáles Barrón⁹, las causas extintas de la propiedad no reguladas son la renuncia y el abandono en sentido estricto; mientras que las causales

⁸ Avendaño Valdéz Jorge, “Atributos y Caracteres del Derecho de Propiedad, Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen I”; citado por Gonzales Barrón, Gunther, Derechos Reales – Jurista Editores – 2005, Pág. 812

⁹ Gunther Gonzáles Barrón “Derechos Reales” Jurista Editores, Setiembre 2005, Pág. 823

reguladas en otras normas y no en el artículo 968 del Código Civil, son el abandono liberatorio, la accesión, la especificación y mezcla, entre otras.

Es preciso indicar, que la renuncia al derecho de propiedad es un tema más que nada doctrinario; ya que ni los códigos ni los juristas le han prestado demasiada atención a esta forma de extinción a la propiedad.

La renuncia al derecho de propiedad definida por Orlando Gomes, citado por Eugenio María Ramírez Cruz¹⁰ es *el acto por el cual el titular del derecho manifiesta, de modo expreso, su intención de despojarse de su derecho o de no aceptarlo*"; sin embargo, para Manuel Albaladejo citado por el mismo autor¹¹ *“es declaración de voluntad no recepticia ni solemne, que puede realizarse expresa o tácitamente, y constituye un negocio jurídico unilateral irrevocable.”*

Para Díez Picazo, citado por Gunther Gonzáles Barrón *“se denomina renuncia, abandono o también técnicamente derelicción 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 ”*; para el autor, la renuncia y el abandono es una sola, no diferencia entre ambas figuras, por el contrario, Puig Brutau acoge la tesis dualista y hace una sutil distinción entre ambos e indica; *“el abandono es un acto material de desposesión de un bien y del derecho que sobre él se tenía; es la dejación material del bien unido a la abdicación de la titularidad jurídica. En cambio la renuncia sería una declaración formal de voluntad por la que se abdica de la titularidad de un derecho*”; es decir en el abandono el propietario desposee el bien, no tiene interés de seguir poseyendo; por el contrario, en la renuncia tiene que ver una declaración lo cual no significa necesariamente que tenga que existir un comportamiento material de desposesión; para esta tiene que existir una declaración tácita o expresa de ya no querer contar con el bien dentro del dominio del propietario.

¹⁰ Tratado de Derechos Reales “Exposición y Crítica al Sistema Universal Dominante” Tomo II, Propiedad y Copropiedad; Lima 1999; Pág. 440

¹¹ *Ibidem* 9

Como señala Díez Picazo; para renunciar al derecho de propiedad es menester la declaración de voluntad del propietario para despojarse del bien; diferenciando claramente del abandono; en el cual es importante la acción material de desposesión, la cual no tiene que ser dirigida a alguien en particular, además del ánimo que el bien abandonado salga del patrimonio, para esto, tiene que demostrarse mediante actos claros e inequívocos que hagan presumir la intención de abandonar el bien.

En ese sentido; se debe entender a la renuncia como una facultad de las que dispone el propietario en virtud de su autonomía privada, no requiriendo el consentimiento de alguien para poder hacer efectiva su voluntad.

Pedro Robles Latorre¹² señala “la renuncia tiene que cumplir con algunos requisitos que se apreciarán de una u otra forma en función del objeto sobre el cual recae la propiedad”; a saber:

- a) La renuncia debe realizarse teniendo en cuenta la función social que la propiedad¹³ debe cumplir dentro el marco legal; no pudiendo renunciarse cuando se atente contra la referida función; ya que las limitaciones sociales al derecho de propiedad se encuentran establecidas en el mismo derecho de propiedad. La renuncia que va en contra de la función social va en contra el orden público económico.
- b) La renuncia de la propiedad no debe ser contraria al interés o al orden público tampoco puede perjudicar a terceros; la renuncia no tiene que perjudicar derecho de terceros (acreedores del renunciante, herederos u otros)

¹² Pedro Robles Latorre. Sobre la renuncia al derecho de propiedad, dirección <http://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/revistaselectronicas?IDR=7&IDN=1311&IDA=36760>, Página del Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Pág. 55

¹³ Sentencia del STC 37/1987 del 26 de mayo del Tribunal Constitucional español, “su contenido esencial [de la propiedad] no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida, no como mero límite externo a la definición de su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo”; *Ibidem* 11.

- c) La renuncia se materializa mediante el abandono; esto es que el bien jurídica y físicamente salga del dominio del propietario; tiene que ver el animus y la desafectación material del bien; ambos elementos tienen que concurrir para que se configure realmente la renuncia al derecho de propiedad.
- d) Por último, el propietario que renuncia pierde todas las facultades que el derecho le concedía; es decir; ya no cuenta con las facultades de usar, disfrutar, disponer y reivindicar; en ese mismo sentido, pierde responsabilidad sobre las obligaciones que generaban el mantenimiento o gastos de dicho bien.

El referido autor, relaciona la renuncia al derecho de propiedad con el fin económico que juega el mismo dentro de la sociedad, la cual puede atentar contra el orden económica; si bien ello es cierto, no obstante es una potestad del propietario renunciar al derecho de propiedad, al margen que disminuya su patrimonio o lo pierda, ya que son conceptos distintos.

Asimismo, señala que la renuncia se materializa con el abandono, ello hasta cierto punto es verdad sin embargo, consideramos que no necesariamente la renuncia tiene manifestarse de esa forma, ya que para renunciar el propietario tiene que expresar su voluntad de renunciar a la propiedad; y el abandono será una consecuencia de esa manifestación.

Patricia Alejandra Camacho Caro¹⁴ citando a Luis Diez – Picazo y Antonio Gullón; señala que existe distintas clases de renuncia, a saber: i) la renuncia abdicativa o extintiva, entendida como aquella que importa la extinción del derecho subjetivo en la esfera jurídica del causante; ii) la renuncia traslativa, se diferencia de la renuncia propiamente dicha puesto que no solo extingue el derecho en cabeza del renunciante sino que el solo acto de renuncia importa una transferencia del derecho a otra persona ; iii) la renuncia liberatoria, que la

¹⁴ Revista Diálogo con la Jurisprudencia N° 182/Noviembre 2013/Año 19; ¡Sr. Registrador, ya no deseo ser propietario! La renuncia a la propiedad inmobiliaria y sus efectos; Pág. 46.

califican como un subtítulo de la renuncia abdicativa, que radica en el abandono de una titularidad de un derecho subjetivo para liberarse del cumplimiento de ciertas obligaciones a que está sujeto el renunciante precisamente por ser su titular, y, iv) a renuncia preventiva como la manifestación de voluntad de no admitir un derecho que aún no forma parte del patrimonio del renunciante (por lo que califica en sentido estricto como una renuncia).

De los tipos de renuncia; nos detendremos en la abdicativa y traslativa, ya que a través de estas se puede determinar el destino de los bienes muebles e inmuebles cuando se renuncian; así la renuncia abdicativa se define como un negocio unilateral no recepticio manifestado por el propietario con el fin de extinguir el derecho que se tiene sobre el bien, la misma que no podrá ser revocada; como consecuencia de tal declaración; el bien pasa a convertirse en un res nullius; esto es, un bien de nadie.

Al respecto, Martín Mejorada Chauca¹⁵; indica que “en el Perú los res nullius están previstos en el artículo 929¹⁶ del Código Civil, y solo se refiere a las piedras, conchas u otros bienes análogos que se hallan en el mar o en los ríos, o en las playas u orillas. Son muebles que no interesan a nadie y que no cumplen ninguna función social, absolutamente ajenos a la propiedad inmobiliaria.

Por el contrario; la renuncia traslativa; como la define Gunter Gonzales Barrón¹⁷ “*se trata de un acto unilateral del titular no recepticio, cuya finalidad es dejar sin existencia el derecho; sin embargo, tiene una diferencia fundamental, pues la renuncia; en este caso, conlleva inmediatamente la atribución del derecho a favor de un tercero, sin que sea necesario contar con*

¹⁵ Revista Diálogo con la Jurisprudencia N° 182/Noviembre 2013/Año 19; Renuncia a la propiedad inmueble; Pág. 28.

¹⁶ Art. 929.- Apropiación de cosas libres

Las cosas que no pertenecen a nadie, como las piedras, conchas u otras análogas que se hallen en el mar o en los ríos o en sus playas u orillas, se adquieren por la persona que las aprehenda, salvo las previsiones de las leyes y reglamentos.

¹⁷ Revista Diálogo con la Jurisprudencia N° 182/Noviembre 2013/Año 19; Sobre la renuncia y otras formas de extinción de la propiedad; Pág. 36.

la aceptación de este último, por lo que normalmente se trata de una consecuencia jurídica ex lege.”

Por la renuncia traslativa el bien pasa a dominio de otro titular, aunque éste no preste su consentimiento; esta consecuencia opera de pleno derecho; porque la norma así lo ha determinado. Así por ejemplo; si el propietario de un bien inmueble renuncia a su titularidad; el predio debería pasar a dominio de un tercero o de lo contrario a favor del Estado; debiendo asumir estos la titularidad no siendo necesario su aceptación.

De lo señalado; la renuncia abdicativa no opera para la propiedad inmueble, toda vez que si ello fuera así; al renunciar la titularidad de un bien este se convertiría en un bien de nadie; en res nullius; lo cual no está permitido en nuestro ordenamiento, de acuerdo a lo señalado por el artículo 66¹⁸ de la Constitución; no obstante por la renuncia traslativa, el bien se transfiere a favor de un tercero, que normalmente sería el Estado u otro; debido a que la propiedad inmueble en el Perú siempre tiene propietario al margen que los predios estén o no inscritos; unos a favor del Estado otros a favor de particulares.

La regla general es que los derechos patrimoniales son disponibles por voluntad de su titular, y por la renuncia se extingue derechos, se dispone de un bien con la finalidad que ya no se encuentre en la esfera jurídica del titular, esto es posible, a no ser que se vaya contra el interés o el orden público o en perjuicio de terceros.

Asimismo, como es de apreciarse dentro de las causales de extinción al derecho de propiedad establecida en el Código Civil, no se hace referencia a la renuncia pero tampoco se prohíbe, es decir, por la autonomía de la voluntad deja al arbitrio del propietario la posibilidad de renunciar al derecho propiedad.

¹⁸ Artículo 66.- Recursos Naturales

Los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento. Por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares. La concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal.

Si bien, se puede renunciar al derecho de propiedad, es un acto que se realiza sobre el derecho de propiedad que se tiene sobre de bien, lo cual puede o no repercutir en el Registro, ya que en sede registral se refleja situaciones jurídicas sustantivas o previas.

Por la renuncia a los derechos se entiende como una declaración jurídica de voluntad por la cual propietario desprende de su esfera jurídica un derecho, una expectativa, una pretensión.

Para Ramón Roca Sastre y Luis Roca Sastre Muncunill¹⁹, la renuncia puede ser de tres clases: abdicativa preventiva o reconocitiva, según se refiera a algo adquirido, deferido o dudoso.

- La renuncia es abdicativa cuando un sujeto separa de su propia esfera jurídica de voluntad algún derecho adquirido, esto es, incorporado ya en el patrimonio del renunciante; es decir; el patrimonio del renunciante se reduce, no sigue siendo el mismo.

Para los autores; la renuncia abdicativa es la extinción voluntaria o por negocio jurídico de derechos o elementos jurídicos de carácter o alcance real sobre bienes inmuebles.

Al respecto; no compartimos porque sobre bienes inmuebles no hay renuncia abdicativa, ya que una vez realizada la misma el bien se convertiría en una res nullius, es decir, pasa a ser un bien de nadie; además, ello no es permitido por nuestro ordenamiento jurídico, el cual establece que todos los predios tienen un propietario.

Por su parte, Gunter Gonzales Barrón señala que en la doctrina existe discrepancia respecto a la identidad o diferenciación entre el abandono y la renuncia, “por ejemplo Diez Picazo, acoge la tesis unificadora: se denomina renuncia, abandono o también técnicamente derelicción a aquel acto de libre voluntad del propietario, por medio del cual, desamparando o

¹⁹ Ramón Roca Sastre y Luis Roca – Sastre Muncunill, “Derecho Hipotecario” Séptima Edición, Tomo II, Bosch , Casa Editorial, S.A., - Urgel, 51 bis – Barcelona, Página 151”

desposeyéndose de una cosa, da por extinguido su derecho de dominio sobre ella”; en otro pasaje cita a Puig Brutau, quien a diferencia de Diez Picazo, acoge la tesis dualista y hace una sutil distinción entre ambos, el abandono es un acto material de desposesión de un bien y del derecho que sobre él se tenía, es la dejación material del bien unido a la abdicación de la titularidad jurídica, en cambio, la renuncia sería una declaración formal de voluntad por la que se abdicaría de la titularidad de un derecho; según este autor, el abandono es la dejación del bien por parte del propietario sin necesidad de ningún tipo de declaración es la sola voluntad de abandonar el bien, no así en la renuncia, en la que necesariamente tiene que existir una declaración expresa de renuncia a la titularidad del bien²⁰.

En cualquiera de las dos posiciones, monista o dualista, el negocio abdicativo siempre es unilateral, ya que si sería bilateral se convertiría en una enajenación, en donde existiría consenso entre las partes que participen de dicho negocio jurídico, por tanto, para que la renuncia o el abandono produzcan la pérdida de la propiedad, no es necesaria la aceptación de nadie, basta la voluntad del propietario, es un negocio no recepticio, no dirigido a nadie.

La diferencia entre el abandono y la renuncia; radica en que el primero se configura por un hecho material, el cual consiste, en la dejación del bien o la desposesión del mismo (lo cual es una manifestación tácita), por un plazo determinado, el que se configura con el transcurso del tiempo²¹; esa actitud de desocupar el bien por un determinado tiempo hace que se entienda que el propietario no quiere poseer o tener el dominio del bien; lo cual no sucede en la renuncia; porque en este caso, el propietario tiene que expresar su voluntad de no tener interés en seguir siendo propietario de cierto bien; o sea, tiene que existir manifestación, normalmente expresa. Consideramos que no cabe la manifestación tácita, porque los terceros podrían entender que se trata de una dejación que con el tiempo el

²⁰ Gunter Gonzáles Barrón, Derechos Reales, Jurista Editores – Primera Edición, Setiembre de 2005, Pág. 823

²¹ En el Perú, el plazo para dar por abandonado un bien es veinte años.

propietario podría retomar mientras no se cumpla el plazo para dar por cumplido que se abandonado el bien.

- Por la renuncia preventiva un sujeto separa de su propia esfera jurídica de voluntad algún derecho de adquirir otro derecho, o sea, rechaza a hacer suyo un derecho aún no incorporado al patrimonio del renunciante; es decir, renuncia a la posibilidad de adquirir un derecho; el renunciante no es propietario del bien, sino que renuncia a la expectativa de hacer suyo un derecho. A diferencia de la anterior, en esta el patrimonio del renunciante no se ve mermado, toda vez, que sigue siendo el mismo. Como señalan los autores antes citado, como ejemplo de este tipo, es la repudiación a la herencia, legados²² o legítimas, así como a la renuncia de donaciones; este tipo de renuncia es aceptada por nuestra legislación.
- Y por último, la renuncia es reconocitiva cuando un sujeto separa de su propia esfera jurídica de voluntad un derecho dudoso o controvertido.

Para Jerónimo González, citado por los autores²³; señala que es frecuente que en los casos dudosos los Notarios exijan la competencia y el consentimiento ad cautelam de quienes pueden impuñan la transferencia, constitución, modificación o extinción de un derecho real. En este aspecto son renunciaciones de seguridad.

Es preciso indicar, la renuncia por ser un acto de voluntad de una persona no es dirigida aun destinatario; es decir cuando el renunciante expresa la voluntad de renunciar su derecho de propiedad no es que la dirija a una persona; como sucede por ejemplo en la compraventa; en la cual tanto el vendedor como el comprador intercambian bienes, es decir, los efectos del acto están destinados a personas previamente determinadas; las cuales no sufren un detrimento en su patrimonio, por el contrario, tienen la expectativa que con dicho contrato obtendrán ganancia.

²² En el caso de nuestra legislación, se encuentra tipificado en los artículos 667° y 773° del Código Civil.

²³ *Ibidem* 18.

De lo señalado, se aprecia que la renuncia al derecho de propiedad es un tema netamente civil, que no sido amparada expresamente por nuestra legislación, por tanto, tampoco fue desarrollado por la jurisprudencia, no obstante, no puede ser un instrumento que sirva para encubrir otras figuras jurídicas concretas, ya que los efectos de los diferentes instrumentos jurídicos siempre son distintos.

VI. LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

Para el ordenamiento español, la renuncia al derecho de propiedad es una de las facultades de las que dispone el propietario, pero no existe un régimen jurídico definido sobre cómo, quien, cuando y sobre qué se puede renunciar, no puede hablarse de un sistema general de renuncia, aunque sí puede hablarse de unos requisitos comunes a la renuncia, que se apreciarán de una u otra forma en función del objeto sobre el que recae la propiedad; el ejercicio de éstas facultades está condicionado por los límites legalmente establecidos, que a su vez están condicionados por otros parámetros como puede ser el objeto sobre el que recae la propiedad, el momento histórico en el que se va a realizar la renuncia o las consecuencias que para terceros pueda tener dicha renuncia²⁴.

Diez Picazo define como renuncia, abandono o también derelicción, 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 ella²⁵.

La renuncia es una declaración de voluntad no recepticia ni solemne, en principio, que puede realizarse expresa o tácitamente, y constituye un negocio unilateral irrevocable²⁶, por lo que se extingue derechos reales por renuncia de

²⁴ https://www.google.com.pe/?gfe_rd=cr&ei=EBKDVYXiHZCDwAT-vIGYDw#q=renuncia+al+derecho+de+propiedad

²⁵ Diez Picazo, citado por Gonzales Barrón, Gunther, Derechos Reales, Jurista Editores – Primera Edición, Setiembre de 2005, Pág. 823

²⁶ Manuel Albaladejo, "Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Volumen Primero, José María Bosch EDITOR S.A., Séptima Edición, 1991", Pág. 225.

su titular, siempre que no sea contrario a la moral y orden público, y no se perjudique a terceros.

Asimismo, Pedro Robles Latorre²⁷ señala que la renuncia de la propiedad debe tener los mismos límites que la renuncia de cualquier derecho subjetivo. Por tanto, que no sea contraria al interés o al orden público ni perjudique a terceros debe ser otro requisito en consonancia con el artículo 6.2 del Código Civil.

Como se verifica, en el ordenamiento jurídico español, está permitida la renuncia como causal para la extinguir el derecho de propiedad; lo cual se diferencia de nuestro ordenamiento ya que expresamente en nuestro Código Civil no se contempla la renuncia al derecho de propiedad como causal de extinción, lo cual no quiere decir que no se puede aplicar, ya que como se indicó precedentemente ello si es factible.

VII. FORMA EN LA QUE SE DEBE PLASMAR LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD.

La renuncia al derecho de propiedad, por ser un acto que conlleva el desprendimiento del bien, tiene que ser materializado en documento, a través del cual se dé constancia de la decisión del propietario.

La manifestación expresa sobre la renuncia al derecho de propiedad se debe plasmar en Escritura Pública, la misma una vez que se confeccione, el notario expedirá el parte notarial el cual tendrá acceso al Registro si se trata de un bien registrado o registrable.

En caso se tratará de un bien no registrado, de igual forma debe constar en documento público.

Ramón Roca Sastre²⁸, señala que para ser inscribible la renuncia debe ser expresa y estar autenticada en documento público.

²⁷ file:///C:/Users/Yin/Downloads/Dialnet-LaRenunciaAlDerechoDePropiedad-4717129.pdf

²⁸ Ramón Roca Sastre y Luis Roca – Sastre Muncunill, “Derecho Hipotecario” Séptima Edición, Tomo II, Bosch , Casa Editorial, S.A., - Urgel, 51 bis – Barcelona, Página 158”

Como bien sabemos, para que un acto ingrese al registro, las manifestaciones tienen que estar sustentadas de forma expresa y en documento público, ya que no se admite declaraciones tácitas, como fuente para crear partidas registrales o asientos.

El propietario, tiene que expresar su manifestación de renunciar al derecho de propiedad en documento público.

Para Albaladejo²⁹ “la renuncia es una declaración de voluntad no recepticia ni solemne, en principio, que puede realizarse expresa o tácitamente y constituye un negocio unilateral irrevocable”.

Si la declaración es no recepticia, quiere decir que es un acto unilateral que no necesita de una contraparte para que acepte en propiedad el bien, siendo suficiente la declaración de desprendimiento del propietario; lo cual quiere decir que el bien se convierte en un res nullius en el caso de algunos bienes muebles; sin embargo, para el caso de los bienes inmuebles, no ocurre ello, ya que estos bienes siempre tienen que contar con un propietario; sobre la propiedad inmueble no existe res nullius.

Considerando la diferencia entre el abandono y la renuncia (inmuebles), para que se materialice ésta última es necesario una declaración de voluntad, la cual si el predio está registrado o no, necesariamente tiene que estar expresada en un documento público, es un acto jurídico solemne, más aún si se trata de un bien registrado, por el contrario la declaración no podría acceder al Registro.

Al ser una declaración expresa, consideramos que la misma no puede ser tácita, entraría en confusión con el abandono, ya que este se da por un hecho material de dejación, de desposesión, de no poseer el bien por un plazo determinado.

²⁹ Albaladejo Manuel: Derecho Civil. Tomo III. Volumen Primero, José María Bosch Editor S.A., 1994, Página 225.

Por último, la renuncia es un acto irrevocable, lo cual quiere decir que una vez expresada la voluntad de renunciar a la propiedad, si el propietario decide recuperar el bien, esto ya no es posible. Ello, debido a que sobre la propiedad inmueble no existe res nullius, lo cual quiere decir que una vez renunciado al derecho de propiedad, este pasa a formar parte de la esfera jurídica de otro sujeto, el cual tendrá que prestar su consentimiento para volver a transmitir el derecho al renunciante, por medio de una compraventa, una donación u cualquier otro contrato.

En conclusión, la renuncia al derecho de propiedad tiene que estar plasmado en una Escritura Pública, en ese sentido, la renuncia es un acto jurídico formal en cual no existe libertad de forma³⁰ conforme lo señala el Código Civil.

VIII. LAS CONSECUENCIAS QUE IMPLICA RENUNCIAR AL DERECHO DE PROPIEDAD DESDE EL ÁMBITO ECONÓMICO Y JURÍDICO.

La propiedad, siendo un derecho subjetivo que brinda al sujeto posibilidad de obtener los medios económicos para desarrollarse como persona humana, mediante la cual el hombre se provee de los instrumentos para satisfacer sus necesidades inmediatas.

Desde el punto de vista económico, renunciar al derecho de propiedad no sería sensato, toda vez, que nadie en su sano juicio efectivamente renunciaría a su propiedad, ya que la propiedad es fuente de riqueza, con la cual se puede percibir ganancia.

Eugenio María Ramírez Cruz³¹ haciendo mención a Valverde y Valverde Calixto, indica que “hay una diferencia entre propiedad, derecho de propiedad y propiedad de derecho. Agrega, que la propiedad como principio es una noción puramente económica y constituye la relación del hombre con la naturaleza para así satisfacer las necesidades”.

³⁰ Artículo 143.- Libertad de Forma

Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

³¹ Eugenio María Ramírez Cruz: Tratado de Derechos Reales. Tomo II, OSBAC Editora y Distribuidora 1999, Página 92.

Como se puede apreciar, la propiedad en sentido amplio denota idea de un objeto agregado de valor, diferenciándose del sentido jurídico, por el cual se manifiesta sobre una relación de pertenencia a favor de una persona, el adquiere los atributos que aquella permite.

Concretamente, en el ámbito jurídico existe una subordinación sobre la cosa que hace que nos pertenezca y esté a disposición del sujeto.

Debemos indicar, que económicamente es perjudicioso renunciar al derecho de propiedad que se tiene sobre la cosa. Más aún, cuando el derecho de propiedad recae sobre propiedad inmueble, la cual conlleva al empobrecimiento del sujeto.

No obstante, si el propietario renuncia al derecho de propiedad no es impedimento desde el plano económico, no poder realizarlo; porque la renuncia es una decisión del titular que será quien asuma las consecuencias de sus actos, que es cierto que se verá perjudicado económicamente de forma inmediata, en la disminución de su patrimonio.

IX. LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD COMO CAUSAL PARA LA DESINSCRIPCIÓN DEL PREDIO Y OTRAS CONSECUENCIAS.

La renuncia en el derecho a la propiedad de bienes inmuebles no implica que el predio se quede sin titular, es por eso que no existe el acto de renuncia abdicativa sino por el contrario se trata de una renuncia traslativa esto hace que el bien pase a propiedad de otro sujeto, el cual sería el Estado.

Como señala Roca Sastre³², “la renuncia abdicativa puede dar lugar a diferentes asientos registrales según el caso. Para la legislación española, sobre la renuncia del dominio de una finca inmatriculada, indican que falta una norma registral determinadora de su constancia registral; y que para suplir este vacío no ha de servir el asiento cancelatorio, sino más bien un asiento de inscripción de tal renuncia, pues ni la finca ha de poder quedar

³² Ramón Roca Sastre: Derecho Hipotecario, Tomo II, Séptima Edición, Bosch, Casa Editorial, S.A. – Barcelona – 1979, Página 158.

desinmatriculada en el registro, ni ha de poder repercutir sobre los gravámenes que pesan sobre la finca. Al Estado corresponderá en este caso conseguir que se inscriba el dominio de esta finca a su favor, en virtud del derecho de apropiación que le atribuye la ley”.

Como se indicó, no existe renuncia abdicativa sobre bienes inmuebles, por ello, una vez que se renuncia al derecho de propiedad del predio, este necesariamente tiene que pasar a dominio del Estado; siendo así, la renuncia no conlleva a la desinmatriculación o desinscripción del predio, por el contrario, el inmueble tiene que seguir inscrito a favor del Estado.

En ese mismo sentido, Camacho Caro³³, indica “que en los bienes inmuebles no existe el acto de “renuncia abdicativa” en tanto la figura se reconduce siempre a la “renuncia traslativa”, que direcciona la titularidad hacia el Estado, aun cuando el negocio tenga igualmente estructura unilateral, pues no se necesita la aceptación del beneficiario. Por tanto, el acto de renuncia del particular, a diferencia de lo que piensa el Tribunal, debió dar lugar a la atribución automática al Estado”.

Siendo así la partida registral, tiene que mantenerse abierta a favor del nuevo titular no debiendo cerrarse o cancelarse la misma, con la finalidad que se inscriba la propiedad a favor del nuevo titular.

En el caso que dio mérito al precedente, el Tribunal Registral, indicó que la renuncia al derecho de propiedad es un acto inscribible, sin embargo, ello no era causal para desinmatricular o desinscribir el predio, ya que el predio pasa a dominio del Estado.

Ahora, si bien el predio debería pasar a dominio del Estado, en el caso de predios inscritos éstos deberían registrarse a favor de este, sin embargo, ¿Quién debería asumir el costo de la inscripción a favor del Estado? Evidentemente, debería ser el Estado representado por la Superintendencia de

³³ Patricia Alejandra Camacho Caro, ¡SR. REGISTRADOR, YA NO DESEO SER PROPIETARIO! La renuncia a la propiedad inmobiliaria y sus efectos. Diálogo con la Jurisprudencia N° 182/NOVIEMBRE 2013/AÑO 19 – Grupo Gaceta Jurídica, Página 49

Bienes Estatales – SBN, no obstante, ésta no tendría la forma de saber los predios que fueron materia de renuncia para poder inscribirlos a su favor.

Evidentemente, el pago de la inscripción de la renuncia al derecho de propiedad asume el renunciante, pero la inscripción de titularidad a favor del Estado, es un tema que aún no está regulado; y no lo está, porque la extinción del derecho de propiedad mediante renuncia, es una causal sui generis, es excepcional, ya que en la práctica es muy difícil que una persona pueda desistir de su derecho de propiedad, es por ello, que no ha sido regulado; mientras tanto, los predios que sean materia de renuncia seguirán sin inscribirse a favor del nuevo titular, El Estado, a pesar de ser ya propietario del mismo.

Por tanto, al ser excepcional, y considerando que la renuncia al derecho de propiedad, como tal, casi nunca ocurre, la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN, como la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, deberían participar de manera interconectada, es decir, el ente registral debe poner en conocimiento de la SBN sobre la renuncia al derecho de propiedad que se hayan presentado, para que ésta realice las actuaciones correspondientes e inscribir el predio que fue otorgado a su favor, conforme lo señala el artículo 23³⁴ de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151.

Sobre el particular, el Tribunal Registral ampara su decisión en el literal a) del artículo 94 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, el cual dispone que la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende cuando se haya extinguido totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos. Si bien, el referido numeral señala que cuando se extingue totalmente el derecho inscrito deberá

³⁴ **Artículo 23.- Titularidad de los predios no inscritos.**

Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

cancelarse la inscripción, sin embargo, en el caso no debió extinguirse el derecho de propiedad por la renuncia, solo debió cancelarse el asiento donde corría inscrito su derecho de propiedad del renunciante y no disponer que se cierre la partida registral, ya que ésta debería permanecer activa para inscribir el predio a favor de El Estado.

Asimismo, es de considerar que el Tribunal Registral mediante Resolución N° 062- 2006-SUNARP-TR-T, denegó una inscripción de reconocimiento de propiedad solicitada por el renunciante, y “recomendo” renuncie al derecho de propiedad, lo cual realizó el renunciante y que luego mediante la Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T fue aceptada por el órgano administrativo, de lo cual se puede inferir que el Tribunal le dio las pautas al renunciante y éste sin dudarlas las realizó, llegando así a obtener su anhelada cancelación.

A decir verdad, fue una decisión ejecutiva la que tomó el Tribunal Registral, de maquillar un tema de saneamiento catastral con la renuncia al derecho de propiedad y cancelación de la partida registral.

X. CONCLUSIONES.

1. La renuncia al derecho de propiedad, es una forma sui generis o excepcional, de extinguir el derecho de propiedad; si bien, esta forma de extinción no se encuentra dentro de las causales tipificadas en el Código Civil, sin embargo, las allí señaladas no tiene el carácter de numerus clausus, porque pueden existir otras formas de extinción, como ésta, para poner fin al derecho de propiedad que tiene el sujeto respecto de la cosa.
2. Para admitir la renuncia al derecho de propiedad, el titular debe hacer constar su declaración en Escritura Pública, asimismo, debe declarar que no se afecta derechos de terceros, en caso esta declaración resulte contrario, se procederá de acuerdo a la ley de la materia.

3. El Tribunal Registral, mediante las resoluciones que dieron mérito al presente artículo, estableció a la renuncia como una de las formas de extinción del derecho de propiedad, sin embargo, consideramos que siendo un tribunal administrativo, no es el órgano competente para establecer una nueva forma de extinción al derecho de propiedad, siendo una función que le compete a un poder del Estado.
4. Si bien, el Tribunal Registral admitió como forma de extinción al derecho de propiedad la renuncia, sin embargo, en dichos supuestos lo que realmente se renunció fue derechos sobre bienes inmuebles que no existían, no se renunció a predios que podrían perjudicar o aminorar el patrimonio del renunciante, por el contrario, la renuncia llevó a los renunciantes a que pudieran sanear sus propiedades.
5. Asimismo, si bien el Tribunal Registral actuó de manera ejecutiva ordenando la desinmatriculación de los predios en mérito a la renuncia, con la finalidad de facilitar a los titulares y puedan sanear su propiedad, pero lo que realmente se debió hacer, es que recurran a la autoridad administrativa correspondiente para proceder conforme a la Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro, Ley N° 28284 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS y sus modificatorias.
6. Si bien el Tribunal Registral dispuso la inscripción de la renuncia y el cierre de la partida registral, sin embargo ésta figura jurídica no debe servir para encubrir otros instrumentos legales, como el saneamiento catastral, toda vez que la renuncia al derecho de propiedad tiene efectos distintos al saneamiento; como el más importante, renunciar efectivamente al derecho de propiedad que se tiene sobre el inmueble, debiendo éste pasar a nombre de El Estado; con ello el renunciante efectivamente disminuirá su patrimonio.
7. Siendo que no existe res nullius sobre la propiedad inmueble, esto es, no hay renuncia abdicativa, por el contrario, en dicho tipo de bienes se admite la

renuncia traslativa, es decir, una vez que se renuncia el bien pasa en propiedad a otro sujeto, que en el caso es el Estado, por lo que no debe desinmatricularse el predio, por el contrario la partida registral debe permanecer abierta con la finalidad que el nuevo titular pueda inscribir su derecho.

8. Una vez que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos tome conocimiento de la renuncia al derecho de propiedad sobre un predio, se debe poner en conocimiento de la Superintendencia de Bienes Estatales para que esta proceda de acuerdo a sus atribuciones y pueda inscribir el predio a favor del Estado.
9. Respecto al precedente, considero que no era necesario, toda vez que los supuestos de hecho no configuran realmente una renuncia al derecho de propiedad, por el contrario, se busca sanear la propiedad, siendo temas distintos. Asimismo, debo indicar que el precedente se sustenta en dos resoluciones, ello a mi parecer no resulta suficiente, ya que para emitir un precedente de este tipo deberían sustentarse en cierto número de resoluciones emitidas por los órganos de la entidad, las mismas que identifiquen cierta dificultad y contradicción.

BIBLIOGRAFÍA

1. Albaladejo Manuel. Derecho Civil III, Derecho de Bienes. JOSÉ MARÍA BOSCH Editor S.A. Séptima Edición 1991.
2. Albaladejo Manuel. Derecho Civil III, Derecho de Bienes. Librería BOSCH – Ronda Universidad, Quinta Edición 1983.
3. Arias Schreiber Pezet, Max. Exégesis del código civil peruano de 1984, Gaceta Jurídica 2011.
4. Avendaño Valdez, Jorge. Derechos Reales. Segunda edición 1989.
5. Avendaño Valdéz Jorge, “Atributos y Caracteres del Derecho de Propiedad, Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen I”
6. Cuadros Villena, Carlos Ferdinand, Derechos Reales, Tomo II
7. Díez Picazo, Luis. Sistema de Derecho Civil. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral. Sexta Edición 1997.
8. Gomes, Orlando Tratado de Derechos Reales “Exposición y Crítica al Sistema Universal Dominante” Tomo II, Propiedad y Copropiedad; Lima 1999
9. Gonzales Barrón, Gunther, Derechos Reales. *Jurista Editores. Setiembre 2005.*
10. Mejorada Chauca, Martín; Gonzales Barrón, Gunther; Camacho Caro, Patricia. Cancelación de la inscripción del derecho de propiedad por renuncia del titular. *Diálogo con la jurisprudencia. Noviembre 2013*

11. Roca Sastre Ramón y Luis Roca – Sastre Muncunill, “Derecho Hipotecario” Séptima Edición, Tomo II, Bosch , Casa Editorial, S.A., - Urgel, 51 bis – Barcelona
12. Ramírez Cruz Eugenio María: Tratado de Derechos Reales. Tomo II, OSBAC Editora y Distribuidora 1999
13. Sastre Muncunill, Luis Roca. *Derecho Hipotecario. BOSCH Casa Editorial S.A. Séptima Edición, Tomo III, 1979.*
14. Robles Latorre, Pedro, Sobre la renuncia al derecho de propiedad, dirección <http://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/revistaselectronicas?IDR=7&IDN=1311&IDA=36760>, Página del Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
15. <http://www.ius360.com/privado/civil/superposicion-entre-partidas-registrales-es-posible-que-se-cancele-la-partida-mas-antigua/>
16. https://www.google.com.pe/?gfe_rd=cr&ei=EBKDVYXiHZCDwAT-vlGYDw#q=renuncia+al+derecho+de+propiedad
17. Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T, del 2 de mayo de 2007, emitida por la Cuarta Sala del Tribunal Registral.
18. Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A, del 18 de julio de 2013, emitida por la Quinta Sala del Tribunal Registral.

