

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre Resolución N° 235
-2021-SUNARP-TR

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

Sol Salazar Mendoza

ASESOR:

Marco Antonio Becerra Sosaya

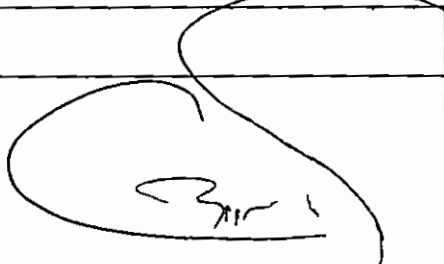
Lima, 2023

Informe de Similitud

Yo, MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre Resolución N°235-2021-SUNARP-TR", de la autora SOL SALAZAR MENDOZA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 28%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 11/07/2023.
- 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, 13 de julio del 2023

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA	
DNI: 09671387	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-8908-4700	

RESUMEN

¿Es posible la desinmatriculación de un predio en los Registros Públicos?, según el precedente de observancia obligatoria Resolución No. 240 - 2013 SUNARP/PT, sí, siempre que no se afecten los derechos de terceros; sin embargo, nos topamos con una serie de incógnitas cuando analizamos la presente Resolución que se ampara en el mencionado precedente, esto debido a que en la realidad la desinmatriculación, siguiendo el precedente indicado nunca se llevaría a cabo por dos motivos. En primer lugar, no pueden existir predios sin titulares, entonces con la renuncia solicitada para la desinmatriculación, el predio tendría un nuevo titular, el estado, cuyo derecho debería constar inscrito; y, en segundo lugar, tomando en consideración que la persona facultada para inmatricular su predio en el registro, es el propietario; entonces la persona facultada para desinmatricular el predio, sería también el propietario, pero el precedente obliga al propietario a renunciar a su propiedad; y, por tanto a su facultad para ejercer este derecho.

Adicionalmente, se analiza la renuncia al derecho de propiedad y su necesidad de regulación en el ordenamiento jurídico peruano, como una institución diferente al abandono de predio. Y, finalmente, se estudian las graves consecuencias que podría acarrear el confundir la naturaleza de nuestro registro público, de una declarativa por una constitutiva, sobre todo, tomando en consideración la gran informalidad que existe en el ámbito de la propiedad de inmuebles en Perú.

Palabras clave

Renuncia a la inscripción, renuncia al derecho de propiedad.

ABSTRACT

Is it possible to un-register a property in the Public Registries?, according to the precedent of obligatory observance Resolution No. 240 - 2013 SUNARP/PT, yes, as long as the rights of third parties are not affected. However, we come across a series of unknowns when we analyze the present Resolution, supported by the aforementioned precedent, because in reality the un-registration, following the indicated precedent would never be carried out for two reasons. In the first place, there cannot be properties without owners, so with the renunciation requested for the un-registration, the property would have a new owner, the state, whose right should be registered; and, secondly, taking into consideration that the person authorized to register his property in the registry is the owner; then the person authorized to un-register the property would also be the owner, but the precedent obliges the owner to renounce his own; and, therefore, his possibility to exercise this right.

Additionally, the renouncement of the right of ownership is analyzed, and its need for regulation in the Peruvian legal system, as an institution is different from the abandonment of the property. And, finally, the serious consequences of confusing the nature of our public registry, from a declaratory to a constitutive one, are studied, especially taking into consideration the great informality that exists in the field of real estate ownership in Peru.

Keywords

Renouncement of registration, Renouncement of ownership

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	1
I.1. Justificación de la elección de la resolución	2
I.2. Presentación del caso y análisis	4
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	7
II.2. Hechos relevantes del caso	7
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS ..	10
III.2. Problemas secundarios	11
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	11
IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución	12
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	13
5.1 ¿Se puede solicitar la desinmatriculación de un Predio a los Registros Públicos?	13
5.1.1 Principios Registrales	13
5.1.2 Sobre la inmatriculación	14
5.1.3. Sobre la Seguridad Jurídica	17
Problemas secundarios:.....	19
5.2.1. Renuncia al derecho de Propiedad en la teoría	20
5.2.2. La renuncia al derecho de propiedad para el Tribunal Registral.....	21
5.2.3. Renuncia al derecho de propiedad registral y civil.....	23
5.2.4. La renuncia a la propiedad en Perú	24
5.2 ¿Qué implica confundir la naturaleza del Registro Público por una constitutiva?	25
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	29
BIBLIOGRAFÍA	31
ANEXOS	33

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	RESOLUCIÓN N° 235 -2021-SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Registral y Civil
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	Resolución No. 240 - 2013 SUNARP/PT
DEMANDANTE/DENUNCIANTE/ APELANTE	Julio Eloy Feria Zevallos
DEMANDADO/DENUNCIADO	Aydeé Saldivar Dávila Registradora Pública de Huánuco
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral
TERCEROS	José Antonio Carrión Slee
OTROS	

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Justificación de la elección de la resolución

a) Razón personal que justifica la elección de la resolución.

Elegí esta resolución porque versa sobre temas que han sido poco tocados en la doctrina y en la jurisprudencia, y que tampoco son enseñados comúnmente en las aulas, como lo son la desinmatriculación de predios y la renuncia al derecho de propiedad, temas en los que, a mi parecer, la legislación y jurisprudencia actual no existe una postura firme, como el presente caso nos revela. Todos sabemos que el derecho de propiedad no está vinculado a su inscripción en el registro, esto debido a la cualidad declarativa y no constitutiva del mismo. Siguiendo esa línea, independientemente de las consecuencias que acarrea el tener una propiedad no inscrita, creo que es una decisión de libre albedrío de cada titular de un predio el tenerlo inscrito en el Registro o no y en ese análisis no debería entrar a tallar su voluntad de seguir poseyendo el bien.

En ese sentido, al buscar diversas Resoluciones sobre el tema, con el apoyo de mi asesor logré identificar la presente, que desarrolla el tema de la renuncia al derecho de propiedad y donde la solicitud de apelación que se presenta versa sobre la renuncia a la inscripción en el Registro. Ambos temas relacionados, pero que, a mi consideración no son dependientes el uno del otro.

b) Razones que justifican que se trata de una resolución de carácter complejo.

- Considero que una de las razones por las que estamos frente a una Resolución de carácter complejo, se debe a que dentro del Tribunal Registral se presentan dos posiciones. Por un lado la posición de Gloria Amparo Salvatierra Valdivia y Beatriz Cruz Peñaherrera en la que señalan que se debe revocar los numerales 1 y 2 de la denegatoria de inscripción; sin embargo, disponen la observación del título, específicamente indicando que se debe dar cumplimiento al fundamento 13 en el cual señalan que no se encuentran frente a una renuncia al derecho de propiedad en el cual sí procede la desinmatriculación. No obstante en la presente solicitud se requiere la desinmatriculación del predio por renuncia de su titular a la inscripción pero sin abdicar de su derecho de propiedad, lo cual señalan que no es procedente. Por otro lado, el voto singular de Pedro Álamo Hidalgo, indica que en el marco del acceso de los predios al registro, es posible que quienes hayan accedido al registro puedan solicitar la desinscripción de su derecho, esto no tendría que ser necesariamente consecuencia de la renuncia o la pérdida del derecho de propiedad sobre el predio.
- Otra de las razones por la cual considero que la presente Resolución es de carácter complejo, es que en la mayor parte de la resolución se discute sobre la renuncia al derecho de propiedad, siendo que el acto que se solicitaba inscribir es la renuncia a la inscripción de la propiedad. En ese sentido, el Tribunal en realidad no analiza el tema que se aborda en la solicitud, sino que por el contrario, se enfoca en desarrollar un tema que no era parte del pedido por la parte y lo toma como paso previo para poder llevar a cabo la desinmatriculación solicitada por esta. Ello sin tomar en consideración que la función del Registro es muy diferente a la constitución o pérdida de derechos.

I.2. Presentación del caso y análisis

a) Breve descripción del caso

Con fecha 29 de marzo de 2021, el Notario de Huánuco, el Sr. Julio Eloy Fera Zevallo presenta el recurso de apelación sobre la observación efectuada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Huánuco Aydee Saldívar Dávila respecto de la solicitud de desinscripción del predio inscrito en la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco en mérito a la renuncia a la inscripción formulada por el propietario José Antonio Carrión Slee, en nombre propio y en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión, para el cual se apelan los siguientes dos puntos:

- En el primer punto se discuten los poderes inscritos en la P.E. N° 11061029 del Registro de Mandatos y Poderes en los cuales la poderdante Iris René Arellano de Carrión otorga facultades a José Antonio Carrión Slee. Dichos poderes fueron cuestionados al no señalarse que el apoderado tenga facultad para la “desinscripción del derecho de propiedad” y que para ello se requeriría de un poder especial conforme al artículo 155 del Código Civil. Frente a lo cual el apelante indica que el apoderado cuenta con facultades de disposición y de administración de los bienes de la sociedad conyugal conforme al artículo 315 del Código Civil, lo cual conlleva que pueda disponer de los bienes muebles e inmuebles de la poderdante.

- En el segundo punto la oficina registral señala que la partida que corresponde al predio en cuestión, consta con declaratoria de fábrica inscrita por lo cual existe vinculación con el gobierno local y es por ello que se debe realizar la comunicación respectiva con el fin de informar sobre la solicitud de desinscripción del derecho

de propiedad de la partida registral conforme a lo señalado en el artículo 2 y 23.1 de la Ley N° 28294. Es así que el apelante señala que los artículos de dicha norma citados por el Registrador son de aplicación para Gobierno Nacional, Regionales y Locales, pero no para los usuarios.

b) Resumen del planteamiento de los problemas principal y secundarios

En este apartado colocó el resumen del problema principal y los problemas secundarios. Cabe mencionar que, las preguntas planteadas que responderé a lo largo de la presente investigación se encuentran en el número III del presente documento.

- Problema principal:

Considero que el problema principal es que se realiza una incorrecta evaluación de la renuncia a la inscripción del predio, es decir la desinmatriculación ya que es la vinculación que hacen del derecho que tiene la persona de solicitar la desinmatriculación del predio del Registro Público, con la renuncia al derecho de propiedad. Considero por la naturaleza de ambos, que son cosas diferentes y que si bien el derecho de Publicidad frente a terceros que brinda el registro no puede, o no debería existir sin el correspondiente derecho de propiedad, a la inversa la situación es diferente y el derecho de propiedad es válido y existente sin necesidad de que sea publicitado en los Registros Públicos.

- Problemas secundarios:

- El primer problema secundario que encuentro en la resolución es que no existe una correcta regulación en Perú acerca de la renuncia al derecho de propiedad; y, en

ese sentido, es que se crean los errores de entendimiento acerca de sus alcances y limitantes, como el que podemos observar en la resolución tratada.

- El segundo problema secundario que encuentro es una errada interpretación del carácter de la Inscripción Registral por parte del Tribunal Registral toda vez que a lo largo de la resolución parece ser que, para ese tribunal, el registro se comporta como constitutivo de derecho y no como declarativo del mismo puesto que exigen la renuncia a un derecho para poder declarar su no oposición frente a terceros, no tomando en consideración que también es un derecho el publicitar los derechos que se tiene en los Registros Públicos.

c) Mi posición

Mi posición en el presente caso versa sobre el cuestionamiento respecto a la renuncia del derecho de propiedad el cual en la presente Resolución está vinculado a la solicitud de renuncia a la inscripción. El derecho de acceso al registro, no solo significa que se pueden inscribir en los Registros Públicos predios no inscritos, estos que dejarán de ser “res nullius” tendrán un titular inscrito y las consecuencias que genera la inscripción como la oponibilidad. Asimismo, considero que dicho derecho no solo consiste en inscribir un predio sino también en la posibilidad de renuncia a la inscripción del mismo.

En ese sentido el derecho a la renuncia a la inscripción formulada por el propietario José Antonio Carrión Slee en nombre propio y en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión, en su solicitud de inscripción no está entendiendo que el registro es constitutivo del derecho porque no lo es, por el contrario está afirmando

que como parte de la calidad declarativa del mismo, no es necesario que tenga que renunciar al derecho de propiedad y a las atribuciones que le genera sino que solo renuncia a la posibilidad de acceder a los efectos del Registro.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

II.1. Antecedentes

Con fecha 21 de enero de 2021 José Antonio Carrión Slee, a nombre propio y en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión solicitó ante notario público de Huánuco la renuncia a la inscripción del Predio inscrito en la Partida Electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco. La intención del solicitante es mantener su derecho de propiedad sobre el predio mencionado, pero que este ya no conste inscrito en los Registros Públicos al ser estos únicamente declarativos y no constitutivos de derecho.

II.2. Hechos relevantes del caso

Con fecha 21 de enero de 2021, el señor José Antonio Carrión Slee, a nombre propio y en representación de su cónyuge, Iris René Arellano de Carrión, en virtud del poder otorgado con fecha 02 de octubre de 2007 solicitó ante notario público de Huánuco Julio Eloy Fera Zevallos, la inscripción en los Registros Públicos de Huánuco de la desinmatriculación del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco, dejando constancia de que la desinmatriculación no implicaba una renuncia al derecho de propiedad de los cónyuges sobre el predio antes mencionado.

Con fecha 12 de marzo de 2021, la registradora pública de la oficina registral de Huánuco, Aydeé Saldivar Dávila, emitió esquila de observación sobre el

título presentado, sustentando sus observaciones en los siguientes puntos: (i) El poder inscrito en la Partida Electrónica N° 11061029 del Registro de Mandatos no regula expresamente la facultad de desinscripción del Derecho de Propiedad; y, (ii) Para poder efectuar la renuncia al derecho de Propiedad y la consiguiente renuncia a la inscripción del Predio del Registro donde se encuentra inscrito era necesario comunicar al gobierno local de la ubicación del inmueble la intención de desinscribir el bien.

Con fecha 29 de marzo de 2021, Julio Eloy Feria Zevallos, notario público de Huánuco, presenta apelación sobre la observación realizada por la Registradora Pública aduciendo que: (i) respecto del primer punto de la esquila de observación indica que José Antonio Carrión Slee cuenta con todos los poderes necesarios para llevar a cabo el trámite antes mencionado toda vez que se le otorgan todos los poderes de administración y disposición de los bienes de la sociedad conyugal de conformidad con lo indicado en el artículo 315 del Código Civil, adicionalmente en el poder se señala que su emisión se realiza de conformidad con los artículos 155 y 156 del Código Civil, de donde se desprende que el poder general comprende todos los actos de administración, por lo que, el apoderado también cuenta con las facultades de administración de los bienes de la sociedad conyugal, de forma individual; (ii) de un análisis del acto jurídico que consta en el instrumento público presentado, se desprende que el apoderado realiza actos de administración de los bienes de la sociedad conyugal (para lo cual estaría facultado); y, (iii) respecto del segundo punto de la observación menciona que existe una incorrecta interpretación de la norma debido a que el artículo 2 y 23.1 de la Ley N° 28294, ley citada por la registradora pública indica que la norma mencionada es de aplicación para el Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y el Gobierno Local.

Con fecha 13 de mayo de 2021 el Tribunal Registral conformado por Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Beatriz Cruz Peñaherrera y Pedro Álamo Hidalgo, quién emitió voto singular, resolvió lo siguiente:

Respecto de la primera observación realizada por la registradora pública, el Tribunal indicó que dentro de las facultades conferidas por la poderdante a su cónyuge José Antonio Carrión Slee, se indica “[...] para que en su nombre y representación pueda disponer sus bienes muebles e inmuebles [...] bajo cualquier forma y clase de contrato [...]”, adicionalmente, indica que en repetidas oportunidades el Tribunal Registral ha señalado que para realizar actos de disposición no es necesario que el encargo se encuentre señalado de manera expresa o literal, sino que por el contrario basta que se entienda de forma indubitable; y, en ese sentido, el apoderado sí cuenta con las facultades para celebrar toda clase de actos de disposición respecto de inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 02005785.

Respecto de la renuncia al derecho de propiedad, la presidente Gloria Amparo Salvatierra Valdivia y la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera señalaron, por un lado, que el derecho peruano puede admitir la renuncia de derechos como un acto negocial cuyo principal efecto sería la extinción del derecho. En ese sentido, sería admisible para el registro cancelar un asiento por la extinción del derecho que le da origen, toda vez que los asientos son el efecto de un derecho más no la causa del mismo. En esa línea sería válido cancelar el asiento a solicitud del interesado siempre que éste haya renunciado a su derecho, aunque la aceptación del registro esté condicionada al cumplimiento de otros requisitos mandados por la ley. Por otro lado, indican que si el titular registral no renunció a su derecho de propiedad tampoco será procedente la cancelación del asiento registral que lo publicita toda vez que el derecho que le da vida al asiento sigue existiendo y mientras éste exista no desaparece la situación jurídica que ha justificado la apertura de una partida registral para el bien. Por lo antes expuesto, solicitan que se coloque una nueva observación sobre el título presentado, toda vez que para poder inscribir la desinmatriculación sería necesario que se presente la expresa renuncia al derecho de propiedad que da lugar a la misma.

Respecto de la segunda observación realizada, el tribunal señala que no es exigible la comunicación al gobierno local toda vez que, por un lado, no se está

planteando en el título rogado la renuncia al derecho de propiedad, sino, únicamente la desinmatriculación del predio. Y, por otro lado, aunque se estuviese solicitando la renuncia al derecho de propiedad, los únicos requisitos son la renuncia expresa del titular y la no afectación de terceros. En ese sentido, la observación realizada por la Registradora no tiene cabida.

En ese sentido, el tribunal en su mayoría señala que se disponga observación sobre el título presentado por adolecer de tal defecto y se solicita la rectificación del mismo (esto es la renuncia al derecho de propiedad) para que proceda la calificación registral de la desinmatriculación del predio.

El voto singular del vocal Pedro Álamo Hidalgo respecto de esta segunda observación indica que no es posible que se renuncie al derecho de propiedad de los inmuebles con la finalidad de que en caso estos estén inscritos, sean desinmatriculados. Esto debido a que la inscripción de un predio en los registros públicos es facultativo de cada propietario, motivo por lo cuál existe multiplicidad de inmuebles no registrados, y ello no implica que sus dueños no ejerzan su derecho de propiedad sobre los mismos. En ese sentido, las personas propietarias de un predio inscrito deberían poder solicitar libremente la desinscripción del mismo en los registros públicos, siempre que este acto no afecte derechos de terceros. Además señala que, la desinmatriculación del predio no determina la pérdida del derecho de propiedad del solicitante, en la realidad el propietario seguirá ejerciendo su derecho de propiedad y se encontrará obligado a cumplir con las disposiciones legales que tiene adscritas el mismo.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

III.1. Problema principal

¿Se puede solicitar la desinmatriculación de un Predio a los Registros Públicos?

III.2. Problemas secundarios

- a) ¿Es posible legalmente renunciar al derecho de propiedad en el Perú y es necesaria su regulación?
- b) La naturaleza del Registro Público peruano es declarativa ¿cuáles son las contingencias de confundirla por constitutiva?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

Respecto del problema principal, considero que el tribunal debería analizar el derecho de renuncia a la inscripción en el registro de predios, sin relacionarlo obligatoriamente con la renuncia al derecho de propiedad, toda vez que estamos hablando de ámbitos diferentes, siendo el registro la mejor vía para oponer un derecho que ya se posee previamente, frente a terceras personas; y por tanto, teniendo el titular del derecho (propietario), la potestad de renunciar a esta oponibilidad. En ese sentido, mi posición particular es que la renuncia al derecho de oposición frente a terceros otorgado por el registro público, puede y debe ser respetado independientemente del derecho que le da cabida al mismo, esto es con independencia al derecho de propiedad.

Respecto del primer problema secundario, considero que el derecho de propiedad, está relacionado a lo económico y que tal como puede ser adquirido, por diversas vías, también debería de ser susceptible de renuncia por parte del titular. Es importante a este respecto que la legislación peruana estudie y evalúe la mejor manera de regular la renuncia al derecho de propiedad, esto debido a que, si bien existe el derecho de renuncia a la

herencia, no todas las renunciaciones a la propiedad se hacen sobre propiedades heredadas y es un área del derecho que actualmente no cuenta desglose jurídico. Además, la falta de regulación, lleva a problemas como el que hemos verificado en la presente resolución según la cuál, para proceder con la desinmatriculación de un predio del Registro Público se tiene que haber renunciado previamente al derecho de propiedad, idea que no tiene congruencia con otras planteadas en la norma, especialmente la calidad de declarativo que tiene el registro. En ese sentido, la falta de regulación sobre la materia admite que se presenten estos errores en la realidad y al ser un tema de tanta importancia merece que se le tome la atención necesaria y se regule en a la brevedad.

Respecto del segundo problema secundario, considero que el Tribunal en su resolución, al momento de solicitar una renuncia al derecho de propiedad, yerra, toda vez que los Registros Públicos, sirven para que se oponga un derecho frente a terceros, al publicitar el mismo abiertamente para que cualquier persona lo pueda verificar. Sin embargo, esto no significa que sea el Registro Público el que otorga el derecho publicitado, en ese sentido, la exigencia de renuncia a un derecho para poder renunciar a su oposición frente a terceros, excede las funciones de Registro Público al autoimponerse atribuciones que no le corresponden, toda vez que el registro es sólo declarativo de un derecho que ya existe.

IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución

Respecto del fallo estoy de acuerdo con la revocación del primer numeral toda vez que considero que efectivamente el poder para renunciar a inscripción del Predio en el registro se encuentra dentro de los otorgados por la señora Iris René Arellano de Carrión a su cónyuge José Antonio Carrión Slee.

Asimismo, me encuentro de acuerdo con la revocación del segundo numeral de la observación pues el análisis vertido a fin de determinar la validez de la observación realizada por la registradora pública, es correcto.

Finalmente, respecto del análisis efectuado con relación a la renuncia al derecho de propiedad como requisito previo para la desinmatriculación de un predio en los Registros Públicos, considero que el voto singular vertido por el vocal Pedro Álamo es mucho más prudente y realiza un mejor análisis del derecho de propiedad y el derecho a inscribir la misma en los Registros Públicos para que sea oponible frente a terceros, como derechos independientes y relacionados, que aquel realizado en la resolución mayoritaria donde no le proporcionan a ambos derechos su correspondiente individualidad.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

A continuación analizaré los problemas jurídicos identificados y mencionados anteriormente.

5.1 ¿Se puede solicitar la desinmatriculación de un Predio a los Registros Públicos?

Para desarrollar la pregunta planteada es necesario tomar en consideración conceptos generales que permitan fundamentar la conclusión. En primer lugar, mencionaré los principios registrales. En segundo lugar, indicaré el concepto de inmatriculación en nuestra legislación. Por último, comentaré sobre la evaluación de la seguridad jurídica.

5.1.1 Principios Registrales

En primer lugar, se debe considerar los principios relacionados al Registro; de acuerdo con Gonzales & Quintana (2014) el Registro tiene como base el

principio de publicidad y especialidad, los cuales se originan con el fin de mejorar los créditos hipotecarios ya existentes en el Derecho Romano.

El Principio de Especialidad registral tiene tres elementos: (i) el predio, (ii) el titular registral (iii) acto inscribible. Es así que “podríamos decir que el Registro publica el título de propiedad (materia inscribible) perteneciente al señor “A” (titular registral) y con respecto a la finca “X” (finca registral)” (Gonzalez & Quintana, 2014, p. 42)

Asimismo, Gonzales & Quintana (2014) indican que, la información que se publicita debe ser de fácil acceso a los terceros, lo cual significa que se pueda identificar el historial registral de un predio.

En segundo y último lugar, otro principio que también se debe tomar en consideración, es el principio de rogación, según Ortiz: “La rogación aparece representada por un título que contiene un acto inscribible y se somete a la calificación por el registrador (en segunda instancia por el Tribunal Registral)(...)” (2023, p.41)

En ello se refleja que, mediante la rogación se inicia el procedimiento registral bajo la consideración de evaluar los actos inscribibles que se presenten y frente a ellos aplicar la respectiva calificación, trascendiendo al formato físico que se pueda requerir para su presentación.

5.1.2 Sobre la inmatriculación

Al tener en cuenta el ingreso de un acto inscribible al registro, surgen las preguntas, ¿cómo ingresa un predio al Registro? ¿existen predios no inscritos? Según Gonzales & Quintana (2014) el actual Registro de Predios surgió en el año 1888; sin embargo, aún existen grandes extensiones de terrenos sin titular registral, siendo que las modificaciones que se realicen sobre el terreno, no generan ninguna consecuencia registral, en consecuencia, la situación de que exista un predio no inscrito sobre parte del terreno inscrito se puede dar, por lo

que el registro ya no estaría publicitando correctamente ni otorgando seguridad jurídica.

Además, es importante mencionar qué significa inmatricular un predio, según Alarcón (2015) en el Perú la inmatriculación es desarrollada desde el siglo pasado y ha cobrado importancia por su principal efecto que es la oponibilidad a terceros sobre el derecho real.

Asimismo, es necesario revisar el artículo 16 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios para poder tener una definición (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 097-2013- SUNARP-SN):

“ Artículo 16.- Definición

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro (...)”

En ese sentido, la inmatriculación es el ingreso de un predio al Registro valga la redundancia, por primera vez se realiza una inscripción sobre dicho territorio, (González 2008, como se citó en Alarcón 2015)

Cabe mencionar que el Registro de Predios contiene partidas registrales, las cuales se aperturan para cada predio de forma individual; y, estas a su vez contienen asientos en los que gracias un sistema automático de procesamiento de Datos, se contiene la información del mismo. Por ende, estos asientos se encuentran ordenados por rubros que es una característica del Folio Real. (Alarcón 2015)

Es así que, la inmatriculación valida que exista un predio y que no exista una partida relacionada anteriormente. Siendo que la inmatriculación se efectúa mediante la primera inscripción de dominio. A modo de comparación, en el

caso de España se toma como dos aspectos se consigue inmatricular un predio con la primera inscripción, lo cual se puede entender como que la inmatriculación es el ingreso en el Registro y la inscripción es el derecho que adquiere. Otro es el caso de Alemania, en el cual se entienden como dos operaciones diferentes, primero la inmatriculación surge de oficio identificado en el Catastro y luego de manera posterior se da la inscripción. (Alarcón, 2015)

En línea con lo indicado anteriormente la inmatriculación o primera inscripción de dominio, está también regulada a través del artículo 2018 del Código Civil:

“Primera inscripción de dominio

Artículo 2018.- Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.”

Es así que en dicho artículo se hace mención a un requisito para poder realizar la primera inscripción de dominio, debiendo acreditar contar con un título de propiedad que acredite su titularidad por 5 años; sin embargo, mediante el Decreto Legislativo N° 1209 - Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, se hace mención a otros requisitos adicionales para la anotación preventiva:

“Artículo 5.- Documentos necesarios para la anotación preventiva de inmatriculación

Para la anotación preventiva de inmatriculación del predio se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco (05) años.
- b) Plano elaborado y suscrito por verificador catastral, de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP.
- c) Constancia de posesión.
- d) La documentación prevista en la normativa especial vinculada al procedimiento de inmatriculación.”

Es así que para la inscripción de un predio por primera vez, se debe cumplir con ciertos requisitos antes especificados por la norma y en aplicación a los principios registrales mencionados.

5.1.3. Sobre la Seguridad Jurídica

Es importante tener en cuenta el concepto de Derechos Reales, de acuerdo con Jorge Avendaño V. y Francisco Avendaño A., éste es de carácter absoluto, lo cual genera vocación erga omnes, esto significa que existe o genera que exista un reconocimiento al titular. (2017, p.16-17)

Asimismo, de cara al tema que se abordará en el presente trabajo, la propiedad se encuentra regulada en el Código Civil en el artículo 923 el cual atribuye los poderes que el titular tiene sobre la cosa, como el derecho a usar, disfrutar y disponer (Avendaño V. & Avendaño A. 2017, p. 31)

“Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Con ello se materializa las atribuciones del derecho de propiedad, con lo cual los titulares de la misma pueden ejercer el poder de disposición que se encuentra íntegramente relacionado a la decisión de inmatriculación del predio, que es lo que solicitan los titulares José Antonio Carrión Slee e Iris René Arellano de Carrión.

Cabe mencionar que como parte del análisis es necesario dejar en claro que, si bien se cuestionó en primera instancia los poderes que otorgó Iris René Arellano de Carrión a José Antonio Carrión Slee, pues se indica que estos no son suficientes para solicitar la renuncia al derecho de propiedad. Cabe mencionar que lo que se solicita es la desinmatriculación. De igual manera, sobre este punto es necesario precisar que conforme al artículo 156 del Código Civil, se indica lo siguiente:

“Artículo 156.- Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad.”

Es así que como bien se señala en la Resolución materia del presente análisis, se indica que se requiere de un poder especial que contenga la facultad de disponer los bienes del representado pero no se exige de manera expresa o literal, sino que se pueda entender de la lectura del poder de representación, que dicha facultad está contenida dentro de la voluntad de la poderdante. (Resolución 235-2021- SUNARP -TR)

Asimismo, en el artículo 70 de la Constitución se establece lo siguiente:

“Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”

Es así que, el derecho de propiedad conforme a lo indicado por el Tribunal Constitucional establece que tiene un doble carácter, por lo cual, no sería un derecho absoluto siendo que tiene limitaciones que generan deberes y obligaciones a cargo del titular. Existe una función social que es consustancial al derecho de propiedad lo cual significa que su goce no puede ejecutarse sin considerar el bien común, esto último es un principio y un valor constitucional. (Luján 2017) Esto último está señalado claramente en el artículo 70 de la Constitución en la cual el límite para ejercer el derecho de propiedad es el bien común y lo establecido por la ley correspondiente.

Con relación a lo indicado, entonces se puede interpretar que “los límites establecidos en función de las diferentes ideologías, concepciones filosóficas, intereses económicos o puntos de vista jurídicos son los factores que provocan la relatividad esencial del derecho de propiedad” (Robles, 2013)

Teniendo en claro el concepto de derecho de propiedad y cómo se genera su ingreso al Registro, es importante considerar el rol de la seguridad jurídica. Es así que, Gonzales y Martinez mencionan que

el Registro solo puede otorgar una relativa seguridad, que aplica fundamentalmente en el ámbito de las transmisiones contractuales, cuyas vicisitudes, o su falta de publicidad, no afecta a un tercero; pero la propiedad depende de otros elementos (fraudes, engaños, mala fe, injusticias, deformaciones de la realidad, hechos contradictorios, ficciones) (2019, p. 165)

De lo indicado, puedo señalar que la seguridad jurídica, si bien es algo primordial y parte del Registro, no debe entenderse como que el Registro la garantiza en su totalidad, pues existen aspectos que sobrepasan el Registro y al no tener un sistema constitutivo, acceder a ello es opcional conforme a las normas vigentes.

De acuerdo a lo señalado, considero que la desinmatriculación de un predio puede darse de manera voluntaria, al igual que lo es el inmatricular un predio en el Registro. Esta afirmación conlleva a dudas sobre la vulneración a lo ya inscrito, pero se debe tomar en cuenta que el registro no constituye derechos, además de ello en la Resolución No. 240 - 2013 SUNARP/PT ya se establece que es posible siempre que se renuncie a la propiedad; sin embargo, es cuestionable que únicamente se condicione renunciar a la propiedad no solo de manera registral sino civil, lo cual será desarrollado más adelante. Asimismo, se debe tener en cuenta que desinmatricular un predio no conlleva a la transmisión de titularidad del bien, pues el propietario sería el mismo, pudiendo ejercer todas las atribuciones que se le otorgan.

Problemas secundarios:

5.2 ¿Es posible legalmente renunciar al derecho de propiedad en el Perú y es necesaria su regulación?

Si bien es cierto, la legislación peruana no regula específicamente la renuncia al derecho de propiedad dentro de las causales de extinción indicadas en el

artículo 968 del Código Civil, tampoco existe una prohibición expresa a este acto. En ese sentido, considero que, dado que uno no está obligado a realizar aquello que la ley no manda ni impedido de hacer aquello que esta no prohíbe, por falta de una legislación clara, una persona podría tener la potestad de renunciar a su derecho de propiedad.

5.2.1. Renuncia al derecho de Propiedad en la teoría

Existen precedentes registrales que versan sobre la renuncia al derecho de propiedad en el Perú, sin embargo, tal como lo dictamina su naturaleza, el análisis siempre se enfoca en la renuncia al derecho de propiedad, como un paso para la desinmatriculación de un predio en el registro o como parte de la sinceración sobre el área de un predio. En ese sentido, cabe preguntarse cuál sería la naturaleza de esta institución por sí misma, sin necesidad de que la vinculamos a otras instituciones registrales. El tema ha sido debatido ampliamente en la doctrina arribando a dos posibles tesis sobre la naturaleza de la institución. Por un lado nos encontramos frente a la tesis monista, defendida por autores como Gonzales Barrón y Díez Picazo quienes son de la opinión que la renuncia al derecho de propiedad, tal como el abandono de la propiedad son una única institución. Para arribar a esta conclusión toman en consideración que tanto la renuncia como el abandono son actos de libre disposición sobre los bienes mediante los cuales una persona voluntariamente, ya sea de forma expresa o tácita, decide desposeer una cosa, extinguiendo de esta manera su dominio sobre el bien. Por otro lado, la tesis dualista defendida por autores como Puig Brutau, señala que la renuncia y el abandono, pese a sus similitudes, no pueden ser consideradas una misma institución jurídica, y esto se debe a la naturaleza de su conformación, por un lado, señala Gonzales Barrón, el abandono es un "negocio de actuación" (González, 2003, p. 824), esto implica que se tiene que llevar a cabo una acción para que el efecto jurídico surta efectos en la realidad, esto es, se tiene que abandonar la propiedad. Por otro lado, la renuncia al derecho de propiedad requiere de una declaración expresa, mediante la cual, la persona, abdica al ejercicio de su titularidad sobre el bien (González, 2003, p. 823 - 826).

Tomando en consideración lo antes dicho, es importante delinear, el tratamiento en la realidad del derecho de renuncia a la propiedad en el ordenamiento peruano. Como bien hemos analizado al inicio de este capítulo, no hay una regulación expresa sobre el tema y la mayoría de juristas así como la jurisprudencia, siguiendo la doctrina monista sobre el particular, subsumen la renuncia en el abandono indicado en el numeral 4 del artículo 968 del Código Civil. Sin embargo, con la finalidad de arribar a una conclusión de mucho más precisa, pasemos a analizar dos resoluciones del Tribunal Registral en las cuales si bien, la renuncia no es el tema principal, sí se logra realizar un buen estudio sobre la materia que nos permite dilucidar el estado de la cuestión en nuestro país.

5.2.2. La renuncia al derecho de propiedad para el Tribunal Registral

El precedente de observancia obligatoria Resolución No. 240 - 2013 SUNARP/PT, señala el criterio adoptado por las Resoluciones No. 096-2007-SUNARP-TR-T y No. 329-2013-SUNARP-TR-A indicando que:

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

En ese sentido, vale la pena cuestionar, por qué motivo, el Pleno del Tribunal Registral optó por agregar una causal, adicional a las ya señaladas en el artículo 968 del Código Civil, para la extinción del Derecho de Propiedad, indicando que la renuncia es válida, lo que implicaría que, en adopción de la tesis dualista, ésta ya no se encontraría comprendida dentro del abandono, sino que, para el tribunal, es una nueva institución. Empero, el tribunal no está facultado para llevar a cabo esta “actualización” de la lista de formas de extinguir el derecho de propiedad adoptado por el código civil en el artículo antes mencionado. Entonces, ¿acaso este precedente lo que indica es que se puede renunciar a la titularidad dentro del ámbito registral, lo que implicaría

permitir que cualquier persona renuncie a la inscripción de su derecho de propiedad en los registros públicos? Pues sabemos que esa no era su intención, y sin embargo, es el único ámbito donde podría actuar debido a que no es el órgano correcto para modificar una norma con rango de Ley (CHANG, 2020).

A efectos de nuestro análisis consideremos que el tribunal actúa dentro de facultades, en ese entendido se está estableciendo que la propiedad sobre cualquier bien inmueble, como cualquiera de los derechos que no se encuentran considerados como irrenunciables, puede, a libre albedrío del titular, dejar de formar parte de su esfera patrimonial, siempre que se dé en determinados casos como el establecido en las solicitudes de reconocimiento que se dan en los casos de superposiciones de predios.

Tal como indica Gonzales Barrón (s/f), la renuncia de la propiedad es un acto unilateral, esto significa que solo es necesaria la voluntad del titular; y, su efecto jurídico, es la extinción del derecho de propiedad.

Aunque el Código Civil, como se señaló líneas arriba, no reconoce taxativamente la renuncia al derecho de propiedad, haciendo una lectura sistemática de la normativa emitida hasta el momento podemos deducir que esta sí está permitida en la normatividad. Enfocando estas ideas en la resolución materia de estudio podemos ver que sus efectos jurídicos son contrarios a los que considera el tribunal registral toda vez que, como indica Gonzalez Barrón “El principal efecto jurídico de la renuncia o del abandono es la extinción del derecho de propiedad [...]. En el caso de los bienes inmuebles, en concordancia con el art. 66 de la Constitución, se entiende que revierten al dominio del Estado.” (Gonzales, s/f)

Todo este análisis se basa en lo que podría ser la renuncia civil al derecho de propiedad, esto es, dejar de ser propietario de un bien inmueble en la realidad y que este pase a formar parte del patrimonio estatal. Sin embargo, es

importante analizar cuál es el tratamiento que se podría dar a la renuncia del derecho de propiedad si es que esta fuese una en el ámbito registral.

5.2.3. Renuncia al derecho de propiedad registral y civil

En el ámbito registral el derecho de propiedad se ejerce sobre un inmueble desde su inmatriculación en los Registros Públicos, como es sabido el derecho Registral Peruano reconoce que el Registro es declarativo y no constitutivo (ésta distinción se analiza con más detalle en el numeral siguiente), eso quiere decir que la inscripción registral de un bien inmueble no está vinculada necesariamente a la titularidad civil sobre el mismo. En un sistema registral mucho más avanzado, lo idóneo sería que la titularidad civil y la registral se correspondan, pero ello es complicado en un sistema como el peruano donde la titularidad de muchos inmuebles no se encuentra formalizada en documentos. En ese sentido, sería congruente, que el tribunal registral en el precedente de observancia obligatoria se refiera a una renuncia al derecho de propiedad en la vía registral, siempre que no se afecte los derechos de terceros. En este caso, ello implicaría que el predio se desinmatricule, y, por lo tanto, la propiedad y todos sus beneficios registrales ya no puedan ser ejercidos, pero ello sólo podría darse si es que, por ejemplo sobre la propiedad no pesa ninguna carga o gravamen en favor de un tercero, esto es, que no se afectan los derechos de terceros. A diferencia de la renuncia en el ámbito civil, que según lo planteado por el Tribunal en el precedente bajo análisis, sería virtualmente imposible llevarse a cabo, porque los inmuebles en nuestra legislación deben tener un propietario civil siempre y a falta de un particular, el Estado siempre asume el rol; y, por lo tanto, el Estado (conformado por todos los contribuyentes) siempre cargaría con las obligaciones de tener un inmueble que no deseó adquirir, o sea que se vería afectado como tercero.

Tomando en consideración lo antes expuesto, el tribunal yerra totalmente, al plantear que para proceder con la inmatriculación del predio, es necesario que se renuncie al derecho de propiedad toda vez que, una vez ejercida la renuncia, la propiedad ya no recae sobre los renunciantes y la potestad de

desinmatricular el bien, tampoco, puesto que ahora recaería sobre el nuevo propietario, el Estado Peruano. En ese sentido, el desarrollo que hacen sobre la renuncia al derecho de propiedad, como causal única de la desinmatriculación del bien en el Registro, se fundamenta en un incorrecto entendimiento de la potestad, mal legislada, de renuncia al derecho de propiedad, al que todos los titulares pueden acoger.

5.2.4. La renuncia a la propiedad en Perú

Entonces, sin bien es cierto, es posible renunciar al derecho de propiedad con la normativa existente en la actualidad, es sumamente complejo llegar a un consenso acerca de su alcance, y las limitaciones que debería tener el ejercicio de este derecho. O en su defecto, una enumeración de los casos en los cuales podría admitirse esta renuncia, considerando principalmente lo establecido en la Resolución de observancia obligatoria No. 240 - 2013 SUNARP/PT respecto principalmente a la no afectación a terceros. Porque sería muy fácil y a la vez, grave para el estado el recibir propiedades que más que incrementar su erario, le causen perjuicios económicos, que terminan repercutiendo en los contribuyentes.

A pesar de la existencia de las resoluciones previamente analizadas, hay quienes, como Martín Mejorada, consideran que la renuncia al derecho de propiedad, en Perú, debería ser inviable, simplemente no debería permitirse esta figura jurídica. El autor llega a esta conclusión luego de hacer una evaluación no tanto normativa sino fáctica de la realidad peruana, la idea que refuta es la adoptada por el Pleno (debería estar previamente citado) que considera a la propiedad como un derecho meramente patrimonial y no lo considera tal cual es, un conjunto de deberes y derechos. Para el autor, los propietarios no solo tienen la potestad de gozar libremente de sus derechos, sino que de también, su titularidad sobre los predios trae consigo ciertas obligaciones (pago de impuestos, por ejemplo), que no recaerían en nadie si es que se permitiese que un predio pasase a ser Res Nullius por medio de la renuncia, o que por el contrario recaería sobre todos los ciudadanos, si

consideramos que al no poder existir predios sin titular, quien pasa a ser titular de los predios abandonados o aquellos a cuya titularidad su propietario a renunciado es el Estado. En ese sentido, considera Mejorada que la renuncia debería ser inválida y considerada simplemente como una forma que han encontrado las personas de deslindarse de sus responsabilidades como propietarios sin tener que, necesariamente, desligarse de sus beneficios (Mejorada, 2014).

Por mi parte, considero que si bien la postura de Mejorada tiene un sustento en la realidad bastante prudente, no debería ser posible limitar la renuncia a la propiedad, siempre que los ex-propietarios cumplan con ciertos requisitos, como podría ser el efectivo abandono de la propiedad, luego de efectuada la declaración de renuncia, esto de manera tal que se eviten los supuestos que el autor citado condena. Creo que la renuncia al derecho de propiedad es una institución viable en el país y como tal debería tener una regulación particular, el hecho de que se la considere como factible por subsumirse dentro de otra institución jurídica similar no permite que se regule esta con más detalle, como por ejemplo, el efectivo abandono físico del predio o su traslado de titularidad a la entidad del estado correspondiente como parte del mismo acto de renuncia, lo que hace que la institución carezca de fuerza en la realidad y por lo tanto, se sigan abriendo debates a su alrededor.

5.2 ¿Qué implica confundir la naturaleza del Registro Público por una constitutiva?

De manera previa a la respuesta a esta pregunta, tenemos que entender cuáles son las posibles naturalezas que pueden adoptar los Registros Públicos. Por un lado, en la naturaleza constitutiva, según Ana Luisa Ardilez, “solo la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales, tiene sus adeptos en la actual doctrina peruana” (Ardilez, 2014), en ese sentido, si un registro tuviese ese carácter, se puede entender que nos encontramos ante una sociedad donde prima la formalidad, donde el registro público funciona de manera eficiente y las personas comprenden y se

comprometen con ese funcionamiento. Por el otro lado, si nos encontramos frente a una naturaleza declarativa tenemos un sistema “más flexible, ya que permite, inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero tiene una cuota de inseguridad, pues, por ejemplo, un tercero con mejor derecho (que inscribió la propiedad en Registros) podría quedarse con la propiedad y, a su vez, desplazar al primer comprador, quien solo firmó un contrato privado e hizo posesión de la propiedad” (Ardilez, 2014). Entonces teniendo un sistema así, inseguro y probablemente muy ineficiente, debemos comprender cuáles son las razones por las que se ha optado por implementarlo en Perú, en ese sentido en la Exposición de Motivos del Código Civil se establece lo siguiente:

- En el caso de que la transferencia de propiedad opere de un modo distinto al consenso, por mandato legal, o dicho de otra manera, que por disposición legal se separen título y modo, dicho modo no tendrá que inscribirse para adquirir publicidad, por cuanto ésta le es otorgada por la disposición legal en cuestión.
- Así como nadie puede alegar que ignoraba lo que el registro publica, tampoco se puede argüir que se ignora lo que se está publicitando como norma legal.
- Otro caso es el del pacto en contrario al artículo 949o. cuando dicho pacto opera como condición suspensiva. El acto jurídico (compraventa, donación, dación en pago, etc.) es perfecto desde el momento de su celebración pero sus efectos (la transferencia de propiedad, entre otros) sólo se producen cuando ocurra o no ocurra el hecho materia de la condición suspensiva.
- Siendo un caso como este el título y el modo se producen en distinto momento, el título se inscribe por el mérito del inciso 1o. y el modo de acuerdo al inciso 4o. del artículo 2019o.
- El único caso que puede producir alguna dificultad es el del plazo suspensivo, esto es, cuando la transferencia de propiedad se encuentra sujeta a un plazo. En este caso creemos que si el plazo figura en el título que se inscribe, el solo cumplimiento del plazo, hecho que es público, le

otorga publicidad al modo, por lo cuál tal cumplimiento no tiene necesidad de inscribirse. [1990, p. 19]

Sin embargo, para autores como Luis Alberto Sánchez López las “salidas” que se dan para evitar un cambio en la naturaleza del Registro Peruano se pueden contraargumentar fácilmente si se toma en consideración lo siguiente:

- Es cierto que no existe un Catastro Nacional efectivamente eficiente, pero que con un poco de voluntad podemos tener un Catastro eficaz e ir afinándolo paralelamente con la técnica y la ciencia.
- La realidad Española es definitivamente diferente a la realidad nuestra; si ellos prefieren la inscripción declarativa, nosotros proponemos y preferimos la inscripción Constitutiva, por sus ventajas y por la misma idiosincrasia de nuestra sociedad. Lo caro se justifica, si en la inscripción hay rigidez pero con seguridad.
- Si acogemos el Sistema Constitutivo, se desvanecerá el temor de que —No significa garantía alguna para que efectivamente vaya a inscribirse todo acto inscribible. Los Registros Públicos ha [sic] cumplido 128 años como Institución, estos temores ya hubieran sido superados si se hubiera adoptado el Sistema Constitutivo anteriormente. Ojala que no tengamos que esperar más tiempo para implementar el Sistema Constitutivo, a fin de brindar una efectiva seguridad jurídica a todos los sujetos de derecho sin excepción.
- El hecho de que exista el Art. 949° del Código Sustantivo [sic], que regula sobre la Consensualidad, no es ninguna razón valedera para seguir con la modalidad que es inconveniente y peligrosa; es que ignoramos los numerosos casos de estafa, falsificaciones de documentos y ocultaciones, por el hecho de vender un mismo inmueble a varias personas.” (2016, p. 351-352)

En ese sentido, podemos concluir parcialmente que el registro peruano no funciona de manera eficiente por lo antes expuesto, sin embargo, su funcionamiento sí es acorde a la realidad social y las necesidades de población

peruana al momento, tomando en consideración la precariedad de las instituciones públicas y la informalidad enquistada en la ciudadanía.

Por ello considero que la grave deficiencia en la respuesta a esta cuestión es el total estado de vulnerabilidad en el que quedarían muchas personas que viven en predios que por alguna razón, de las cuales existen muchas, no han podido ser inscritos a nombre de ellos. Su derecho de propiedad, que bajo nuestro régimen actual existe, en el supuesto de un registro constitutivo, no existiría más.

De acuerdo con Alarcón “El sistema registral peruano en relación al Registro de Predios, es uno de carácter facultativo, así, no existe obligatoriedad para la inscripción en un Registro Jurídico, sin embargo, hacerlo se convierte en una necesidad dado que el mercado demanda seguridad en el tráfico inmobiliario” (2015, p. 38)

En ese sentido, por una cuestión de seguridad jurídica, se esperaría que los propietarios sean personas diligentes quienes, tarde o temprano, encontrarán la utilidad del registro para poder hacer un mejor uso de su derecho de propiedad, pudiendo principalmente oponerlo frente a terceros y por este simple hecho, otorgándole a sus predios, más valor económico en el mercado. Sin embargo, cómo ya se ha mencionado, Perú es un país plagado de informalidad y si bien es cierto se suelen citar estadísticas enfocadas en el ámbito laboral, eso no significa que ésta no aplique a otros sectores de la economía nacional como lo son la propiedad. La no inmatriculación de un bien ante los registros públicos, evita que haya una trazabilidad de la titularidad del mismo, lo que en muchos casos permite realizar transacciones comerciales, con mayores dificultades de fiscalización por parte de organismos como la SUNAT, siendo este el lado negativo del sistema actual. Pero centrándonos en lo positivo, permite un acceso rápido a los intercambios comerciales, sin que las partes se tengan que preocupar por la burocracia de los Registros Públicos, lo cual de igual manera no significa que sean operaciones seguras para los participantes, solo que, no hay que negar lo que pasa en la realidad.

Lo antes mencionado, no significa que el Registro sea negativo ni mucho menos, sino que por el contrario, en la actualidad, su configuración de declarativo responde a las necesidades actuales de la sociedad peruana. Y, considerarlo como constitutivo, en este entendido termina afectando directamente a los propietarios cuyos derechos no obran inscritos.

Si nos enfocamos en el presente caso, como ya se estableció previamente, el tribunal considera, de manera equivocada que la desinmatriculación del bien inscrito debe responder a la renuncia del derecho de propiedad, lo que, dentro de su línea argumental, al no considerar el traslado propiedad de todo bien al que su titular renuncia en favor del Estado, significa que el bien se convierte en “res nullius”; y, solo en ese supuesto, se podría proceder con la solicitud de desinmatriculación. Sin embargo, como ya hemos señalado con anterioridad, la renuncia del derecho de propiedad, no genera un predio sin titular, sino que da al predio un nuevo propietario que sería el Estado Peruano, y en ese sentido, un registro constitutivo de derecho, como es entendido por el tribunal registral en la resolución que es materia del presente estudio, tendría que recoger esta titularidad en el asiento correspondiente de la partida del bien inmueble, de lo contrario, para ese tribunal, la propiedad no existiría, cosa que se contradice totalmente con la realidad.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Luego del análisis llevado a cabo en el presente informe considero que la inmatriculación de un predio en los Registros Públicos es un derecho de todos los propietarios y en ese sentido, también la desinmatriculación del predio debería formar parte de los derechos que acarrea la propiedad. Es así que, considero que el precedente de observancia obligatoria No. 240 - 2013 SUNARP/PT yerra al solicitar la renuncia al derecho de propiedad para proceder con la desinmatriculación del bien en el registro, toda vez que ningún predio puede existir sin propietario, indicando que este es la única vía para poder desinmatricular un predio; y, por tanto, de llevarse a cabo la renuncia, la propiedad del predio pasa a ser del Estado, ejerciendo éste el derecho y por tanto teniéndolo inscrito en el registro. Por ese motivo, en la realidad lo que el precedente de observancia obligatoria genera es que no se pueda desinmatricular el predio en ninguna oportunidad puesto que exige a quién tiene el derecho para hacerlo, que renuncie al mismo como paso previo al ejercicio de su derecho.

Adicionalmente, considero que la renuncia al derecho de propiedad como institución individualmente reconocida, esto es, no subsumida su existencia como parte de una lectura amplia del inciso 4 del artículo 968 del Código Civil, debería estar correctamente regulada en el ordenamiento. Si bien es cierto, no debe ser el paso previo a la desinmatriculación del predio en el registro, tal como se ha expuesto en este informe jurídico, sí es importante que se evalúen los posibles escenarios en donde una renuncia efectiva al derecho de propiedad se pueda llevar a cabo para evitar confusiones a futuro, así como también que, entidades como el pleno del tribunal registral, se subroguen la facultad de regular de regular los requisitos para llevarse a cabo, siendo que la efectiva regulación de una institución así debería encontrarse contenida en el Código Civil.

Finalmente, la incorrecta asunción de que la naturaleza del registro público peruano es de carácter constitutivo y no declarativo generaría serios problemas en nuestra realidad, principalmente, porque, debido a la informalidad tan común en nuestra sociedad, las partidas registrales no necesariamente reflejan la

realidad de los bienes; y por tanto, un registro constitutivo en Perú generaría una disminución en el tráfico de bienes inmuebles entre las personas, así como una desprotección a la propiedad de aquellas personas que no tienen el título inscrito.



BIBLIOGRAFÍA

Alarcón, P. W. (2015). *LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS, SUS FORMAS Y TRATAMIENTO NORMATIVO EN PERÚ*.

<http://revistas.unap.edu.pe/rd/index.php/rd/article/view/11/10>

Ardilez, A (2014) Transición del Registro Declarativo al Registro Constitutivo.

<https://www.parthenon.pe/publico/transicion-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/>

Avendaño, V. J. y Avendaño, A. F (2017). *Derechos reales*.

<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170673>

Chang, J. F. (2020). ¿Puedo renunciar a mi propiedad? Análisis al criterio adoptado por el Tribunal Registral

[¿Puedo renunciar a mi propiedad? Análisis al criterio adoptado por el Tribunal Registral | LP \(lpderecho.pe\)](#)

Comisión Revisora del Código Civil - EXPOSICIÓN DE MOTIVOS OFICIAL DEL CÓDIGO CIVIL. Diario Oficial El Peruano 19 de noviembre de 1990.

Poder Ejecutivo (1984, 25 de julio) Decreto Legislativo N° 295. Código Civil.

<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682684>

Poder Ejecutivo (2015, 23 de septiembre) Decreto Legislativo N° 1209. Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios. Diario Oficial El Peruano 13404.

<https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/VisorPDF>

Gonzales, B. G y Quintana, L. R (2014) La primera inscripción o matriculación de predios. Jurista Editores.

Gonzales, B. G y Martínez, J. (2019) TÍTULO DE PROPIEDAD INSCRITO Y SEGURIDAD JURÍDICA. Gaceta Jurídica.

Gonzales, B. G (s/f) SOBRE LA RENUNCIA DE LA PROPIEDAD. [SOBRE_LA_RENUNCIA_DE_LA_PROPIEDAD.pdf](#)

Gonzales, B. G (2003) CURSO DE DERECHO REALES. Jurista Editores.

Lujan, H. J (2017). 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?.

Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral - PUCP

[LUJAN_JHIN_renuncia_propiedad_inmueble.pdf \(pucp.edu.pe\)](#)

Mejorada, C. M (2014) ¿Se puede “renunciar” a la propiedad inmueble?
<https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/07/se-puede-renunciar-a-la-propiedad-inmueble.html/?ref=gesr>

Ortiz, J.A (2023) Los Principios que rigen la actividad registral. Instituto Pacífico.

Robles, L. P (2013) LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD. En Derecho Privado y Constitución. Número 27. Pp. 49-75.

Sánchez, L. L (2016). REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: LA INSEGURIDAD JURÍDICA DEL ACTUAL SISTEMA REGISTRAL PERUANO EN LA INSCRIPCIÓN FACULTATIVA. Ponencia presentada en el II Congreso Regional de Derecho Civil, Notarial & Registral, organizado por Instituto Liberteano de Derecho “Opus Et Praxis” P.p. 339-358.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. *REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS No 097-2013-SUNARP-SN | Subdirección de Capacitación Registral Sunarp.* (s. f.).
<https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-del-superintendente-nacional-de-los-registros-publicos-no-097-2013-sunarp-sn/#:~:text=El%20presente%20Reglamento%20regula%20los%20requisitos%20para%20la%20car%20cter%20registral.%20Art%20C3%ADculo%202.-%20Del%20Registro%20de%20Predios>

TRIBUNAL REGISTRAL DE LIMA. Resolución 235-2021- SUNARP -TR. Año 2021.

TRIBUNAL REGISTRAL DE LIMA. Resolución No. 240 - 2013 SUNARP/PT. Año 2013

ANEXOS



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 235 -2021-SUNARP-TR

Lima, 13 de mayo 2021

APELANTE : **JULIO ELOY FERIA ZEVALLOS**
Notario de Huánuco
TÍTULO : N° 243766 del 26/1/2021 (SID).
RECURSO : Presentado el 29/3/2021.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO : Renuncia a la inscripción.
SUMILLA :

RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD

“Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo o parte del predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros; sin embargo, ello no faculta a que el titular registral solicite la desinscripción o el cierre de la partida registral del predio cuando no renunció al derecho de propiedad”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la desinscripción del predio inscrito en la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco, en mérito a la renuncia a la inscripción formulada por el propietario José Antonio Carrión Slee, en nombre propio y en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión, mediante escritura pública de desinscripción registral del 21/1/2021 otorgada ante notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos.

Para tal efecto, se remitió, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID) de la SUNARP, parte notarial de la escritura pública señalada en el párrafo anterior.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Huánuco Aydee Saldívar Dávila formuló la siguiente observación:

“1.- Calificado el título presentado, se advierte de la revisión de la P.E. N° 11061029 del Registro de Mandatos y Poderes de esta oficina registral, que se registró un poder de Iris René Arellano de Carrión a favor de José Antonio Carrión Slee; sin embargo, no se ha consignado expresamente

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

que el apoderado tenga la facultad para la “desinscripción del derecho de propiedad”; sin embargo en la escritura pública de fecha 21.01.2021 otorgado ante el notario público de Huánuco, Julio E. Feria Zevallos, José Antonio Carrión Slee actúa por derecho propio y en representación de su esposa Iris René Arellano de Carrión.

El artículo 155 del Código Civil establece: “... El poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido...”

Siendo esto así y de la P.E. N° 11061029 del Registro de Mandatos no se encuentra regulada expresamente la facultad de la desinscripción del derecho de propiedad a favor de Iris René Arellano de Carrión. Aclare.-

2.- Vistos los antecedentes registrales, se advierte que en el asiento B00001 consta una inscripción de declaratoria de fábrica inscrita con fecha 02 de agosto del 2019, siendo un acto que vincula el Registro con el gobierno local, para los fines que correspondan, sírvase realizar la comunicación indubitable al gobierno local donde se encuentra ubicado el inmueble donde se informe la desinscripción del derecho de propiedad de la partida registral inscrita en la oficina registral de Huánuco de los otorgantes y el respectivo cierre de la partida, la misma que deberá de reingresar, una vez efectuada dicha comunicación, ello de conformidad con el Art. 2 y 23.1 de la Ley N° 28294.-

Cita legal: Art. 32 del RGRP, Art. 2011 del C. Civil; Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios (Ley N° 28294); artículo 2.- Alcance y definición; la presente Ley es de aplicación a las entidades del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales; El Sistema utiliza un conjunto de procesos y datos que unifican los catastros, el mismo que tiene por finalidad integrar y estandarizar la información catastral y demás características de los predios; artículo 23 de la misma ley; Resolución 010-2019-SUNARP-TR-T de 07/01/2019, Tribunal: Trujillo, sede: Tarapoto, Nro. de título: 1821057, tipo de registro: Personas Naturales, tema: poder especial, tema de sumilla: Poder especial.- Es materia de calificación que las facultades por las que el otorgante interviene en nombre de su poderdante tengan la calidad de indubitable a fin de poder ejercer tal poderamiento”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- Respecto del punto 1 de la observación, según el poder inscrito en la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco, el apoderado José Antonio Carrión Slee cuenta con facultades de disposición y de administración de los bienes de la sociedad conyugal, puesto que se le otorga facultades (de disposición de conformidad con el artículo 315 del Código Civil) para que pueda disponer de los bienes muebles e inmuebles de la poderdante y celebrar bajo cualquier forma y clase de contrato para formalizar su voluntad. Además, en el referido poder, la poderdante señala que el poder que otorga lo realiza de conformidad con los artículos 155 y 156 del Código Civil, y analizando dichos artículos se advierte que el artículo 155 del Código Civil, precisa que el poder general comprende todos los actos de administración, el mismo que concuerda con el artículo 113 del Código Civil, que dice:

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

“corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes”. Así, podemos concluir que el apoderado también cuenta con las facultades de administración de los bienes de la sociedad conyugal.

- Analizando el acto jurídico que consta en el instrumento público presentado se desprende que el apoderado realiza actos de administración de los bienes de la sociedad conyugal, puesto que este dispone la desinscripción registral del predio inscrito en la partida N° 02005785, en tal sentido expresa su desistimiento de la inscripción registral.
- Sobre el punto 2 de la observación, indica que el registrador hace una indebida interpretación de la norma en que se sustenta dado que el artículo 2 de la Ley N° 28294 señala que la referida Ley es de aplicación a las entidades del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, no a los usuarios. Asimismo, como se desprende del artículo 23.1 de la acotada norma, se establecen obligaciones para el Gobierno Nacional, Regional y Local mas no a cargo de los usuarios para el traslado de los actos administrativos que modifiquen, limiten, restrinjan, extingan, adjudiquen y efectúe alguna habilitación urbana u otros actos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- Registro de Predios

En la ficha N° 6221 que continúa en la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco se encuentra inscrito el lote 01 ubicado en jirón 28 de julio N° 435 del distrito, provincia y departamento de Huánuco; que cuenta con un área de 159.53 m².

En el asiento C 00001 rectificado en el asiento C 00002 corre registrado el dominio en favor de la sociedad conyugal conformada por Iris René Arellano de Carrión y José Antonio Carrión Slee, en mérito a la dación en pago celebrada con Automotores Mopal S.A., contenida en escritura pública del 31/12/2014 otorgada ante notario de Huánuco Miguel A. Espinoza Figueroa.

En el asiento B 00001 consta inscrita la declaratoria de fábrica del predio distribuida en cuatro pisos.

- Registro de Mandatos y Poderes

En el asiento A 00001 rectificado en el asiento A 00002 de la partida electrónica N° 11061029 del Registro de Mandatos y Poderes de Huánuco, se encuentra inscrito el poder otorgado por Iris René Arellano de Carrión en favor de José Antonio Carrión Slee, según escritura pública del 2/10/2007 otorgada ante notario de Huánuco Miguel A. Espinoza Figueroa.

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la desinscripción del predio o el cierre de la partida registral por solicitud de su titular registral.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece que la calificación comprende la verificación de la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. A su vez, el artículo 32 del RGRP indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

- “g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros; (...).”

Por lo antes expuesto, cuando en un título interviene una persona representada por su apoderado, la calificación registral implica la verificación de la suficiencia de los poderes para la realización del acto de que se trate.

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

3. Con el título venido en grado de apelación se solicitó la desinscripción del predio que obra en la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco, en mérito a la declaración unilateral del propietario José Antonio Carrión Slee, en nombre propio y en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión, según parte notarial de la escritura pública del 21/1/2021 otorgada ante notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos.

La registradora formuló observación señalando que en la partida N° 11061029 del Registro de Mandatos y Poderes de Huánuco, no se encuentra regulada expresamente la facultad de desinscripción del derecho de propiedad inscrito a favor de Iris René Arellano de Carrión.

4. Remitiéndonos a la partida registral N° 11061029, figura en el asiento A 00001, rectificado por el asiento A 00002, el poder conferido por la señora Iris René Arellano de Carrión en favor de José Antonio Carrión Slee, según escritura pública del 2/10/2007 extendida por notario de Huánuco Miguel A. Espinoza Figueroa.

Conforme se publicita en el acotado asiento, dentro de las facultades conferidas por la poderdante Iris René Arellano de Carrión al representante se indica "(...) para que en su nombre y representación (...) pueda disponer sus bienes muebles e inmuebles, así como las acciones y/o participaciones que tenga en calidad de socia o en calidad de cónyuge de socia o en calidad de cónyuge (...) bajo cualquier forma y clase de contrato (...)".

Es pertinente señalar que sobre las facultades de disposición, esta instancia ha señalado reiteradamente, como en la Resolución N° 1936-2020-SUNARP-TR-L del 28/10/2020 que: "De conformidad con el artículo 156 del Código Civil, para realizar actos de disposición (vender, donar, permutar) o gravamen se requiere de poder especial que contenga indubitablemente la facultad de disponer o gravar los bienes del representado, otorgado por escritura pública, bajo sanción de nulidad, no exigiéndose en dicho artículo que el encargo para disponer o gravar conste en forma "expresa o literal", sino tan sólo de manera "indubitable", es decir, que de su interpretación no quede ninguna duda".

Dicho lo anterior, se puede concluir que el señor José Antonio Carrión Slee sí está facultado para celebrar toda clase de actos de disposición respecto al predio inscrito en la partida N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco en representación de Iris René Arellano de Carrión, incluida la posibilidad de solicitar la desinscripción o desinmatriculación del predio.

Es por este motivo que corresponde **revocar el numeral 1 de la denegatoria de inscripción.**

5. Ahora bien, sobre el acto rogado es conveniente señalar de manera preliminar que en el CIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

28 y 29 de agosto del 2013, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD

“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”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 2/5/2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/7/2013.

Entre los fundamentos de aprobación de dicho criterio respecto a la posibilidad de que el propietario formule renuncia al derecho de propiedad, se encuentran los siguientes:

- El artículo 923 del Código Civil prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite, entre otras facultades, disponer de un bien. Disponer es prescindir del bien (o mejor dicho del derecho), deshacerse de él, sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación, gravamen e incluso el abandono o destrucción del bien¹. En otras palabras, el propietario de un bien puede hacer con él lo que mejor convenga a sus intereses, pero siempre que su accionar se enmarque dentro de los parámetros sociales y legales permitidos.
- Conforme al artículo 968 del Código Civil, la propiedad se extingue por adquisición del bien por otra persona, destrucción o pérdida total o consumo del bien, expropiación, o abandono del bien durante veinte años (en cuyo caso pasa el predio al domino del Estado).
- Cabe la posibilidad de que el propietario renuncie o abandone el bien. Aunque dicha causal no está prevista expresamente como modo extintivo de la propiedad en el artículo 968 indicado, nuestro sistema jurídico tampoco la proscribiera. Se considera que las causales indicadas en dicho artículo son enunciativas. En ese sentido, es factible que el propietario se deshaga de un bien de su propiedad a través de la figura jurídica de la renuncia o abandono.
- Diez Picazo define a dicha forma de extinción de la propiedad en estos términos: “renuncia, abandono o también técnicamente derelicción (es) 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”². Albaladejo complementa la definición anterior así: “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”³. En consecuencia, para que se extinga el derecho de propiedad de un bien por renuncia será

¹ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge: Código Civil comentado. Tomo V: Derechos Reales. Lima, Gaceta Jurídica, 2003, p.188.

² DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, Luis. Citado por GONZALES BARRON, Gunther; Derechos Reales. Lima, Ediciones Legales, 2010, p. 489.

³ ALBALADEJO, Manuel: Derecho Civil. Tomo III. Volumen Primero. José María Bosch Editor S.A., 1994, p. 225.

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

necesario que así lo manifieste unilateralmente su propietario y se desprenda de la posesión del bien.

- Estando a lo señalado, entendemos que la renuncia de derechos constituye un acto negocial cuyo efecto extintivo de derechos es admitido por el Derecho peruano. Siendo así, resulta válida la renuncia realizada por el titular del derecho de propiedad.

Entonces, conforme a lo expresado, resulta viable que el propietario de un bien renuncie a su derecho, en tanto ello viene a ser una manifestación del atributo de disposición que asiste a todo propietario y mientras tal acción no se encuentre prohibida por norma.

6. En cuanto a la “renuncia de derechos” como justificante de la cancelación de las inscripciones donde aparecen publicados, se ha expresado entre los citados fundamentos lo siguiente:

- La cancelación de asientos es el mecanismo mediante el cual se deja constancia en el folio de la extinción del derecho inscrito, extinción que ha operado antes por cualquiera de las causales establecidas por el ordenamiento. La cancelación es pues un efecto, y no la causa de la extinción del derecho. El artículo 94.a del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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.
- Habiéndose establecido que los derechos en general pueden extinguirse por la renuncia hecha por su titular, ha de convenirse que efectuada la dejación o abdicación del derecho de propiedad por quien en el Registro aparece como su titular se extingue tal derecho, y en consecuencia el asiento correspondiente deja de producir sus efectos de oponibilidad, fe pública y legitimación, por lo que procede –en palabras de Manzano Solano, citado por Gonzáles Loli – “barrerlo, expulsarlo de los libros (a través) de un nuevo asiento llamado cancelación”.
- Estando a los argumentos precedentes, estimamos que, de modo general, es jurídicamente válido cancelar el asiento en que aparece inscrito un derecho cuando su titular formula renuncia expresa al mismo. Pero la aceptación por el Registro de dicha forma extintiva está condicionada, en primer término, al requisito general de la instrumentación pública de la voluntad extintiva del titular, conforme a lo dispuesto por el artículo 2010 del Código Civil; y en segundo término, a la inexistencia de derechos inscritos a favor de terceros que puedan resultar afectados con el acto jurídico extintivo. Al respecto, es preciso invocar la aplicación del artículo II del Título Preliminar del Código Civil conforme al cual la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho: si bien el ordenamiento no impide que el titular de un derecho renuncie a él, no puede tolerar que dicha facultad, al ejercerse, lesione injustificadamente los derechos o intereses de terceros.

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

- A tenor de lo expuesto, la renuncia del derecho de propiedad por parte del titular es causa suficiente para cancelar registralmente tal derecho. Ahora, la cuestión siguiente es definir si la cancelación afectará sólo el asiento donde consta inscrita la propiedad del titular, o si su efecto tiene una eficacia mayor, es decir, la desinscripción del predio correspondiente.

7. Con respecto a la **desinscripción de un bien** como efecto de la renuncia del derecho de propiedad por su titular, se manifestó lo siguiente:

- El artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) prescribe que la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro, y se realiza –por regla general- con la primera inscripción de dominio. Es el derecho de propiedad el que sustenta y justifica la inmatriculación, su base jurídica y el único derecho que legalmente puede dar lugar a que un predio acceda a la publicidad registral. El ordenamiento no admite, de ordinario, la existencia tabular de un predio sin que simultáneamente esté identificado su titular en el folio: no existe predio inmatriculado sin titular del dominio.
- Cuando ese derecho dominical es renunciado por su titular no revierte al anterior propietario: si A le transfirió el dominio a B, y luego éste hace dejación de la propiedad, A no recobra el derecho. Para que ello ocurra sería necesario un nuevo acto de atribución patrimonial (generalmente un contrato o un acto jurídico unilateral) mediante el cual la propiedad se desplace al patrimonio del anterior *dominus* y que además éste acepte la incorporación de ese derecho en su esfera patrimonial. Si **la renuncia no importa la reviviscencia del dominio del anterior propietario del bien**, la consecuencia no puede ser otra que dicho bien pasa a ser *res nullius*, esto es, un bien que no pertenece a nadie.
- La consecuencia de lo antes señalado es que la renuncia, al extinguir el derecho de propiedad, genera un predio inmatriculado pero carente de titular dominical, situación registral inadmitida por el artículo 16 del RIRP. Entonces, consideramos que la consecuencia jurídico-registral de la renuncia del derecho de propiedad hecha por su titular es la desinscripción del predio, siempre que – como se señaló – ello no afecte derechos de terceros.

Dicho lo anterior, se puede concluir que de acuerdo con el criterio plasmado en el mencionado precedente de observancia obligatoria **es factible que el propietario de un predio con derecho inscrito formule renuncia al derecho de propiedad, con lo cual el bien se desinmatricula al cancelarse la inscripción de dicho derecho por extinción.**

8. Conforme se desprende de lo repasado en los considerandos anteriores, la renuncia reputada como mecanismo que autoriza la desinscripción del predio inscrito en el Registro deberá recaer sobre el derecho de propiedad; es decir, lo que el Tribunal ha admitido no

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

solamente como acto inscribible, sino además como causa o razón suficiente para proceder con la desinmatriculación del predio, es la dejación que del derecho de propiedad inscrito hace su titular registral.

Sin embargo, una situación distinta se presenta cuando la renuncia realizada por el titular registral del predio recae únicamente sobre su inscripción dejando a salvo el renunciante su derecho de propiedad sobre el inmueble.

Así, para casos como el descrito en el párrafo anterior, ¿debe procederse también con la desinmatriculación del predio?

9. Al respecto, debemos señalar que, en nuestro sistema registral, las inscripciones se sustentan de manera inmediata y directa en los títulos; así lo dispone el artículo 7 del RGRP.

A su vez, el título que ingresa al Registro tiene una doble vertiente: en su aspecto material, constituye el acto jurídico o contrato inscribible; en su aspecto formal, es el instrumento, generalmente público, que contiene dicho acto o situación jurídica.

De acuerdo con Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill el título inscribible en el aspecto material tiene la importancia de constituir lo que propiamente se inscribe, es decir, la materia inscribible en sentido amplio; o sea, el acto o negocio jurídico que opera la mutación jurídica real u otro registrable. En su aspecto formal, agregan los autores, el título constituye el medio adecuado para el acceso de los materiales inscribibles en el Registro⁴.

10. Como producto del procedimiento de calificación registral, la inscripción consiste en el resumen de los aspectos oponibles del acto o situación jurídica contenida en el título formal; por consiguiente, el registrador público al extender una inscripción no crea nada nuevo ni modifica el contenido del título, solo califica su validez y lo traduce resumido en un asiento.

El asiento de inscripción surge entonces como una entidad accesoria del acto o situación jurídica que le dio origen. De allí que constituye exigencia de nuestro sistema registral que las inscripciones consignen el acto o la situación jurídica que les da origen (véanse los artículos 46⁵ y 50⁶ del RGRP). A esto la doctrina denomina como “principio de causalidad”.

⁴ ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. Tomo I. Bosch Casa Editorial S.A., 1995, págs. 299-301.

⁵ **Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante**
El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

⁶ **Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción**

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

Siendo ello así, la solicitud de desinscripción (o desinmatriculación) del predio formulada por el titular registral renunciando a la inscripción, pero reservándose su derecho de propiedad, no resulta admisible, puesto que equivaldría a desvincular la inscripción practicada en la partida registral del derecho de propiedad ahí publicado y que constituye su fundamento.

Nótese además que si el titular registral no renunció a su derecho de propiedad tampoco será procedente la cancelación de la inscripción registral por extinción a que alude el literal a) del artículo 94 del RGRP, puesto que el derecho permanece subsistente. Y si el derecho de propiedad aún subsiste no desaparece la base o situación jurídica que justifica la apertura de una partida registral para el predio (artículo 16 del RIRP).

Asimismo, hay que precisar que la oponibilidad, legitimación y fe pública registral no son derechos sino principios que definen un sistema registral y que con la inscripción despliegan sus efectos.

11. Cabe agregar que ya en el CCXXVII Pleno Registral, realizado el 20/7/2020 en sesión ordinaria – modalidad no presencial sincrónica, se planteó a debate si procedía modificar la redacción del precedente de observancia obligatoria del CIX Pleno, ya acotado, **en el sentido que la renuncia debe referirse a la inscripción del derecho de propiedad**.

No obstante, como resultado de la votación efectuada en el CCXXVII Pleno del Tribunal Registral se optó por desestimar la propuesta de modificación manteniéndose íntegramente la redacción del precedente sobre desinmatriculación de predio **por renuncia al derecho de propiedad** mas no por renuncia a la inscripción del mismo.

En ese sentido, es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo o parte del predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros; sin embargo, ello no faculta a que el titular registral solicite la desinscripción o el cierre de la partida registral del predio cuando no renunció al derecho de propiedad. Esta conclusión se formula de conformidad con los fundamentos del precedente registral aprobado en el CIX Pleno Registral, por ser la renuncia al derecho de propiedad, y no únicamente a su inscripción, la causa que justifica la desinscripción del predio.

12. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la desinscripción registral del predio inscrito en la partida electrónica N°

terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

02005785 del Registro de Predios de Huánuco, con la finalidad que se proceda con el cierre de la referida partida.

En la ficha N° 6221 que continúa en la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco se encuentra inscrito el lote 01 ubicado en jirón 28 de julio N° 435 del distrito, provincia y departamento de Huánuco; que cuenta con un área de 159.53 m2.

De acuerdo con la partida en mención, el derecho de propiedad inscrito corresponde a la sociedad conyugal conformada por Iris René Arellano de Carrión y José Antonio Carrión Slee.

13. Revisada la escritura pública de fecha 21/1/2021 otorgada por José Antonio Carrión Slee, en nombre propio y en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión, ante notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos, apreciamos lo siguiente:

“Cláusula única.- **Los otorgantes declaran su voluntad de renunciar a la inscripción registral del predio inscrito en la partida electrónica número: 02005785 del Registro de Predios de Huánuco**; por lo tanto, constituyendo dicha renuncia un expreso desistimiento de la inscripción registral, el presente instrumento es título suficiente para generar el cierre de la partida registral antes referida. **Se deja constancia que el presente acto no constituye renuncia al derecho de propiedad, sino únicamente tiene por objeto desinscribir el predio anteriormente descrito.** (...)” (El resaltado y el subrayado son nuestros).

Según se desprende de la cláusula arriba transcrita, el otorgante (José Antonio Carrión Slee), quien interviene por derecho propio y en representación de su cónyuge, respecto del derecho inscrito en la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco, no está renunciando al derecho de propiedad, supuesto en el que sí procede la desinmatriculación (o desinscripción) del predio *submateria*.

Por el contrario, lo solicitado mediante el presente título es la desinmatriculación del predio por renuncia de su titular a la inscripción, pero sin abdicar de su derecho de propiedad, lo que, como ya hemos explicado anteriormente, no es procedente máxime si como ya tuvo oportunidad de expresar el Tribunal Registral mediante Resolución N° 159-2014-SUNARP-TR-T del 4/4/2014 es improcedente el cierre de partida registral sin existencia de causa justificada.

Por lo expuesto, corresponde **disponer la observación del título por adolecer del defecto antes mencionado.**

14. Finalmente, la registradora señala que en el asiento B 00001 de la partida *submateria* se registró una declaratoria de fábrica, extendida el 2/8/2019, por lo que solicita se curse comunicación indubitable al Gobierno Local donde se encuentra ubicado el inmueble, informando

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

sobre la desinscripción del derecho de propiedad y del respectivo cierre de la partida.

Al respecto, debemos manifestar que mediante el presente título no se está solicitando la desinscripción del derecho de propiedad como erróneamente afirma la registradora en su esquila de observación.

Sin perjuicio de ello, incluso en el supuesto que se hubiera solicitado la desinscripción del predio por renuncia al derecho de propiedad, los únicos requisitos exigibles serían la renuncia de su titular y la no afectación a derecho de terceros.

Por tanto, no corresponde exigir la comunicación al Gobierno Local; consecuentemente, **se revoca el numeral 2 de la denegatoria de inscripción.**

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1 y 2 de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Huánuco **y disponer la observación** del título señalado en el encabezamiento por los fundamentos expuestos en el numeral 13 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral



Firmado digitalmente por:
SALVATIERRA VALDIVIA
Gloria Amparo FAU 20287073580
hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/05/2021 14:58:32-0500



Firmado digitalmente por:
CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/05/2021 15:10:36-0500

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR**EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:**

1. El precedente aprobado por el Tribunal Registral sobre renuncia al derecho de propiedad se basó en casos concretos de duplicidad de partidas registrales, no se trató propiamente de la renuncia al derecho de propiedad.

2. Lo que sí está regulado en nuestro ordenamiento jurídico es la figura de las tierras abandonadas que pasan al Estado representado por la SBN. El abandono de tierras se presenta solo cuando las mismas fueron entregadas en concesión por el Estado.

3. En suma, no resulta posible que renunciemos al derecho de propiedad (renuncia abdicativa) de nuestros inmuebles a fin de que estos si están inscritos, sean desinmatriculados. Lo que sí está regulado en el Código Civil como renuncia abdicativa es la renuncia a la herencia⁷.

4. En nuestro país como dice Martín Mejorada no está previsto en el Código Civil que el Estado adquiera el dominio de los predios cuando sus dueños renuncian al derecho de propiedad. En España sí está prevista la renuncia abdicativa de dominio⁸, pero luego de seguirse el procedimiento correspondiente por el cual un ente estatal adquiere la propiedad del renunciante, lo que determina que no se desinmatricule el inmueble.

5. En el caso materia de revisión por el colegiado registral se trata de la solicitud de desinscripción de un predio en mérito a la renuncia a la inscripción formalizada en escritura pública. No se trata de la renuncia al derecho de propiedad.

Si las inscripciones en el registro público son facultativas (regla general) y si el acceso de los predios al registro es un derecho de naturaleza constitucional (como ha sostenido el Tribunal Constitucional), entonces aquellas personas que hayan accedido al registro pueden si lo consideran adecuado requerir la desinscripción de su derecho, salvo que o a no ser que se perjudiquen derechos

⁷ En ese sentido la Resolución N° 442-2018-SUNARP-TR-T de 20/7/2018.

⁸ Véase la Resolución de la DGRN de España de 26/12/2018. En esta resolución se regula la posibilidad de inscribir la renuncia al dominio, sin desinmatriculación, y acreditación de haberse seguido el procedimiento administrativo ante el ente estatal que adquiere el dominio.

RESOLUCIÓN No. 235 - 2021-SUNARP-TR

de terceros (por ejemplo predios hipotecados o embargados o sobre los cuales se haya constituido derecho de superficie, etc.).

Desinscribir un predio en estas condiciones no implica la renuncia o pérdida del derecho de propiedad. Existen en el país números inmuebles sin inscribir, pero ello no quiere decir sus dueños no tengan u ostenten derecho de propiedad.

6. El precedente aprobado por el Tribunal Registral sobre este tema debería interpretarse como una solución a los supuestos de duplicidad de inscripciones extendidas a favor del mismo propietario, es decir, se trata de la inscripción del derecho de propiedad de una persona o titular registral en dos o más partidas registrales.

Y si no se toma partido por esta posición podría agregarse que la desinmatriculación no determina la pérdida del derecho de propiedad, esto es, que aunque el documento presentado al registro lleve por título “renuncia al derecho de propiedad”, ello no significa que se trate efectivamente de la renuncia a este derecho (renuncia abdicativa). El propietario seguirá ejerciendo su derecho de propiedad y se encontrará obligado a cumplir las disposiciones legales que limitan dicho derecho constitucional y legalmente.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se revoque la observación formulada al título y se disponga su inscripción, puesto que no existen derechos de terceros que puedan ser afectados con la desinmatriculación.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal de la Primera Sala



Firmado digitalmente por:
ÁLAMO HIDALGO Pedro FAU
20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/05/2021 15:45:43-0500