

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

Facultad de Derecho



Informe Jurídico sobre la Resolución de la Primera Sala del
Tribunal Registral de Lima N° 235-2021-SUNARP-TR

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título
profesional de Abogado

Autor:

Deyvid Usco Rutti

Asesor:

Félix Roberto Jiménez Murillo

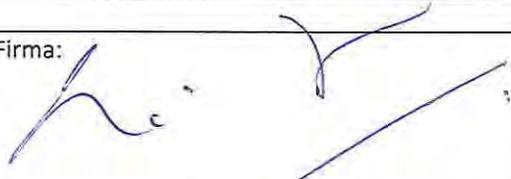
Lima, 2023

Informe de Similitud

Yo, JIMENEZ MURILLO, FELIX ROBERTO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del trabajo de suficiencia profesional titulado “Informe Jurídico sobre la Resolución de la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima N° 235-2021-SUNARP-TR”, del autor USCO RUTTI, DEYVID, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 33%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 14/06/2023.
- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 14 de junio del 2023

<u>JIMENEZ MURILLO, FELIX ROBERTO</u>	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	

RESUMEN

En el presente informe jurídico se realiza un análisis crítico de los argumentos y la decisión adoptada por la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR, de fecha 13 de mayo de 2021. En esta resolución, el Tribunal Registral resolvió el caso en concreto, realizando una interpretación extensiva del primer precedente de observancia obligatoria, aprobado en el Centésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral, que se refiere a la cancelación del asiento registral donde consta inscrita el derecho de propiedad de un predio, y su posterior desinscripción, por renuncia al derecho de propiedad.

Mediante el presente informe jurídico, el autor pretende cuestionar el criterio del Tribunal Registral en la mencionada resolución, en la medida que ratifica lo dispuesto en el precedente de observancia obligatorio antes referido, obviando considerar que dicho precedente resulta inexacto en su contenido. No solo ello, sino también, aplica erróneamente dicho precedente, generando incertidumbre e impredecibilidad en el sistema registral. En ese sentido, el autor analizará tres problemas jurídicos relevantes que se identificaron en dicha resolución, los cuales serán abordados en el presente informe desde una perspectiva crítica.

El autor resalta la importancia de que el Tribunal Registral revise nuevamente el criterio admitido en el precedente de observancia obligatorio antes mencionado, limitándose a realizar una interpretación restringida de la renuncia al derecho de propiedad predial, en la medida de que no existe un marco normativo vigente en nuestro ordenamiento jurídico nacional que permita su desarrollo y viabilice su adecuado desenvolvimiento en el ámbito del derecho civil. Además, considera que el hecho de permitir la desinmatriculación de un predio en nuestro sistema contraviene nuestra normativa nacional vigente.

Palabras clave: cancelación de asiento registral, desinmatriculación, renuncia al derecho de propiedad

ABSTRACT

In this legal report, a critical analysis is made of the arguments and the decision adopted by the First Chamber of the Registry Court of Lima in Resolution No. 235-2021-SUNARP-TR, dated May 13, 2021. In this resolution, the Registry Court resolved the specific case, making an extensive interpretation of the first precedent of mandatory observance, approved in the One Hundred and Ninth Plenary Session of the Registry Court, which refers to the cancellation of the registry entry where the property right of a property is registered, and its consequent de-registration, due to waiver of the property right.

Through this legal report, the author intends to question the analysis adopted by the Registry Court in the mentioned resolution, to the extent that it ratifies the provisions of the mandatory compliance precedent, ignoring to consider that said precedent is not clear in its content. Not only this, but also, it erroneously applies said precedent, generating uncertainty and unpredictability in the registration system. In this sense, the author will analyze four relevant legal problems that were identified in said resolution, which will be analyzed in this report from a critical perspective.

The author highlights the importance that the Registry Court review again the criterion adopted in the mandatory compliance precedent, limiting itself to making a restricted interpretation of the waiver of the property right, to the extent that there is no current regulatory framework in our national legal system that allows and enables its development in the area of civil law. In addition, the author considers that the fact of allowing the deregistration of a property in our system contravenes our current national regulations.

Keywords: cancellation of registration, deregistration, renunciation of the right of property

ÍNDICE

1.	Introducción	4
2.	Datos de la resolución materia de análisis	5
3.	Justificación de la elección de la resolución	5
4.	Hechos de la resolución materia de análisis.....	6
4.1.	Antecedentes.....	6
4.2.	Hechos relevantes	7
5.	Marco jurídico aplicable	9
6.	Identificación de los problemas jurídicos relevantes.....	9
7.	Análisis y posición sobre los problemas jurídicos relevantes.....	10
7.1.	¿La renuncia al derecho de propiedad inmueble es jurídicamente viable en el Perú?	10
7.1.1.	La renuncia al derecho de propiedad predial en la legislación comparada	10
7.1.2.	Implicancias legales de la renuncia al derecho de propiedad predial.....	14
7.1.3.	Análisis de la resolución N° 235-2021-SUNARP-TR.....	22
7.2.	¿La renuncia a la inscripción registral de un predio es viable en el registroperuano?	27
7.2.1.	Implicancias legales de la renuncia a la inscripción registral de un predio	27
7.2.2.	Análisis de la resolución N° 235-2021-SUNARP-TR.....	34
7.3.	¿La renuncia al derecho de propiedad inmueble justifica la cancelación de la inscripción del derecho inscrito y la consiguiente desinmatriculación del predio?.....	38
7.3.1.	Implicancias legales del tema propuesto	38
7.3.2.	Análisis de la resolución N° 235-2021-SUNARP-TR.....	41
8.	Conclusiones	42
9.	Bibliografía.....	43

1. Introducción

Un cliente le informa a su abogado que tiene pensado abandonar el país y que, simplemente, quiere renunciar al derecho de propiedad de su inmueble e irse, para lo cual le pide su apoyo. Probablemente, el abogado se formule tres principales interrogantes: ¿es viable renunciar al derecho de propiedad inmueble en el ordenamiento jurídico peruano? ¿Qué se requiere para su instrumentalización? ¿Cuáles son sus efectos físicos y jurídicos? Lamentablemente, advertirá que no existe alguna norma jurídica que resuelva dichas cuestiones.

En el Código Civil vigente no se encuentra regulada de forma expresa la renuncia al derecho de propiedad inmueble, por lo que resulta debatible el hecho de admitir dicha posibilidad en el ordenamiento jurídico nacional. En ese contexto, en el Perú se tiene una doctrina nacional dividida al respecto, una jurisprudencia registral escasa sobre el tema y un precedente de observancia obligatoria¹, aplicable a nivel registral, según el cual la renuncia al derecho de propiedad es viable en el ordenamiento jurídico.

Es bajo el estándar impuesto por aquel precedente de observancia obligatoria que, actualmente, los registradores públicos (y el Tribunal Registral), podrían calificar un título que ingresa al registro público e inscribirlo en virtud del referido precedente, sin analizar profundamente el tema en cuestión. Por ello, resulta trascendental reflexionar sobre la importancia de tener resoluciones del Tribunal Registral acordes al derecho vigente que resuelvan cuestiones que coadyuven a mejorar el sistema registral.

Ahora bien, otro tema relacionado a la renuncia del derecho de propiedad es el referido a la renuncia de la inscripción registral. ¿Es viable que el titular de un derecho inscrito en el registro pueda solicitar la desinscripción de su derecho porque simplemente ya no quiere publicitarlo? ¿Se podría decir que, si la inscripción en el Perú es voluntaria, pues también debería ser voluntaria la desinscripción? ¿Y qué si no solo se busca la desinscripción del derecho, sino también la desinmatriculación del objeto? ¿Será esto posible?

Estas cuestiones buscarán ser respondidas en el presente informe, desde una perspectiva crítica a la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR, por medio de la cual el Tribunal Registral, interpretando extensivamente el primer precedente de observancia obligatoria, aprobada en el CIX Pleno del Tribunal Registral, concluyó que resulta inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad (sobre todo o parte del predio), y su consiguiente desinmatriculación, siempre que el titular registral haya renunciado a su derecho de propiedad sobre el predio y con ello no se afecte derechos de terceros.

A criterio del autor, la postura adoptada por la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima en la referida resolución no hace más que ratificar lo dispuesto en el precedente de observancia obligatorio antes citado, obviando considerar que dicho precedente resulta inexacto en su contenido, lo que genera que el sistema registral peruano sea incierto e impredecible. Además, la postura del Tribunal Registral es contraria a la Constitución, en cuanto que la renuncia al derecho de propiedad ni la renuncia a la inscripción registral son viables.

¹ Primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el CIX Pleno del Tribunal Registral, el cual fue realizado el 28 y 29 de agosto de 2014.

2. Datos de la resolución materia de análisis

Nro. de la Resolución	235-2021-SUNARP-TR
Fecha de emisión	13 de mayo de 2021
Tribunal	Primera Sala del Tribunal Registral de Lima
Recurrente	Julio Eloy Feria Zevallos (Notario de la ciudad de Huánuco)
Número de Título	243766 de fecha 26 de enero de 2021
Recurso	Presentado el 29 de marzo de 2021
Tipo de Registro	Registro de Predios de Huánuco
Acto	Renuncia a la inscripción
Sumilla de resolución	<i>“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>

3. Justificación de la elección de la resolución

El registro público constituye un registro jurídico (de seguridad jurídica). Como tal, debe publicitar solamente aquellos derechos y actos jurídicamente relevantes para la sociedad, los cuales se encuentran prestablecidos por ley reglamento especial. Entonces, aquellos actos que no resulten jurídicamente relevantes para la sociedad, y su acceso al registro no esté regulada por el ordenamiento, no tiene la condición de inscribible en el registro público, correspondiéndole al registrador recurrir a la “tacha especial” en este supuesto. Sin perjuicio de ello, es derecho de todo usuario recurrir a una instancia superior para su revisión.

Es en esa línea que resulta innegable cuestionar el hecho de que el Tribunal Registral cumple una labor trascendental en la sociedad, pues es un órgano de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que, entre otras funciones, resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones que presentan los administrados contra las observaciones, tachas y otras decisiones que formulan los registradores en el ejercicio de sus funciones.

No cabe duda de que el Tribunal Registral es un órgano resolutorio que interpreta y aplica el derecho para resolver diversas controversias de orden registral. Sin embargo, ¿el Tribunal Registral tiene potestad para resolver cuestiones que sobrepasan el ámbito registral? Es evidente que no, pues el Tribunal Registral ejerce función resolutoria en el marco de sus competencias asignadas por la Superintendencia Nacional o por normativa expresa.

En ese sentido, la elección de la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR se da porque permite reflexionar al autor, respecto de los alcances que tiene el Tribunal Registral para decidir sobre cuestiones extrarregistrales que superan el ámbito de su competencia. Así, permite analizar si el Tribunal Registral puede definir si en el ordenamiento jurídico peruano es viable la renuncia al derecho de propiedad de un inmueble, sin antes evaluar las implicancias jurídicas que conllevaría admitir dicha posibilidad no solo para el Registro, sino para la concepción misma que se tiene de la propiedad como institución jurídica.

Lo preocupante es que el Tribunal Registral asume determinada posición, sin antes -por lo menos- analizar cuál es la postura del Tribunal Constitucional, respecto de las funciones que la propiedad cumple en nuestra sociedad y las implicancias legales que pueda conllevar el apostar por una postura liberatoria (abdicativa) del renunciante al derecho de propiedad, respecto de las obligaciones que debe cumplir en beneficio de la sociedad.

Asimismo, la resolución antes mencionada permite analizar si el criterio del Tribunal Registral, respecto a la posibilidad de renunciar a la inscripción registral, se encuentra acorde a los fines del sistema registral. En principio, se podría sostener que, si la inscripción en el registro público es facultativa en nuestro país, pues también sea facultativa la desinscripción. Sin embargo, el tema en cuestión no se agota solamente en aquel punto, en tanto es un tema complejo de responder y que requiere, como mínimo, la evaluación de todos los escenarios posibles, a fin de lograr armonía entre la realidad registral y extrarregistral.

Finalmente, la elección de la resolución acotada se da porque permite analizar si la renuncia al derecho de propiedad inmueble justifica la cancelación del asiento de inscripción y/o la desinmatriculación del predio en el Registro. Nuevamente, en principio, se podría pensar que no habría razón para negar la desinscripción o desinmatriculación de un predio que no tiene propietario, como concibe el Tribunal Registral; sin embargo, el tema en cuestión no se agota en determinar qué es lo mejor para la conducción del Registro, sino también qué es lo mejor para la colectividad actual y las generaciones futuras que la sucederán.

Por lo tanto, solo con un análisis crítico de la decisión adoptada por la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR, el autor se permitirá contribuir y enriquecer al debate que se sostiene hasta la actualidad, respecto de los temas anteriormente expuestos, debido a la inexistencia de norma expresa que sienta posición y termine por regular la problemática.

4. Hechos de la resolución materia de análisis

4.1. Antecedentes

Dentro de la ficha N° 6221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco, cuya continuación se observa en la partida electrónica N° 02005785, se encuentra inscrito el inmueble denominado "Lote 1" de 159.53 m², ubicado en el Jr. 28 de Julio N° 345, en la ciudad de Huánuco. Cabe indicar que el predio cuenta con una fábrica de cuatro pisos, debidamente inscrita y que se publicita en el asiento B 0001 de la referida partida electrónica.

El dominio del inmueble le corresponde a la sociedad conyugal conformada por José Antonio Carrión Slee e Iris René Arellano de Carrión, quienes obtuvieron su derecho en razón a la dación en pago suscrita con Automotores Mopal S.A., conforme a la escritura pública del 31 de diciembre de 2014, extendida ante el notario Miguel Espinoza Figueroa, según consta del asiento C 0001 (rectificado en el asiento C 0002), de la citada partida electrónica.

Por otro lado, en el asiento A 00001, rectificado en el asiento A 0002, de la partida electrónica N° 11061029 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Huánuco, se encuentra inscrito un poder amplio otorgado por Iris René Arellano de Carrión, a favor de su

cónyuge José Antonio Carrión Slee, conforme consta en la escritura del 02 de octubre de 2017, extendida ante el notario Miguel Espinoza Figueroa.

Es así que, por escritura pública del 21 de enero de 2021, el señor José Antonio Carrión Slee -actuando por derecho propio y en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión- declara su voluntad de renunciar a la inscripción registral del predio inscrito en la partida N° 02005785 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco, dejando expresa constancia que no renunciaba a su derecho de propiedad sobre el predio.

4.2. Hechos relevantes

Con fecha 26 de enero de 2021 se presenta ante el registro el Título N° 243766, a través del cual se solicita la desinscripción del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predio de Huánuco, en razón a la renuncia a la inscripción registral formulada por José Antonio Carrión Slee, quien actúa en nombre propio y en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión.

La registradora pública del Registro de Predios de Huánuco, Aydee Saldivar Dávila, formuló observación luego de calificar el título presentado, siendo dos los motivos, principalmente:

- a) Del otorgamiento de poder inscrito en la partida electrónica N° 11061029 del Registro de Mandatos y Poderes de Huánuco no se advierte que el apoderado José Antonio Carrión Slee tenga la facultad para solicitar la desinscripción del derecho de propiedad a favor de Iris René Arellano de Carrión; sin embargo, en la escritura pública de fecha 21 de enero de 2021, actúa por derecho propio y en representación de su cónyuge.
- b) En el asiento B 0001 de la partida electrónica N° 02005785 del Registro de Predios de Huánuco consta inscrita la declaratoria de fábrica del predio y, siendo la rogatoria un acto que vincula el gobierno local con el Registro, se requiere que el administrado comunique al gobierno local donde se ubica el predio que se encuentra solicitando la desinscripción de su derecho de propiedad y el cierre de la partida electrónica.

Ante la situación desfavorable, el interesado Julio Eloy Feria Zevallos presenta recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción, según los siguientes fundamentos principales:

- a) Según el poder inscrito, su persona cuenta con facultades de disposición y administración para que pueda disponer de los bienes inmuebles de la poderdante, de conformidad con el artículo 315 del Código Civil. En el caso en concreto, el apoderado José Antonio Carrión Slee realiza actos de administración de los bienes de la sociedad conyugal, al solicitar la desinscripción registral del predio inscrito.
- b) El artículo 2 de la Ley N° 28294 advierte que la referida normativa se aplica a las entidades del gobierno (nacional, regionales y locales), mas no a los usuarios. Asimismo, señala que se advierte del artículo 23.1. del mismo cuerpo normativo que los usuarios no se encuentran obligados a realizar el traslado de actos administrativos; por lo que la registradora pública realiza una indebida interpretación de la norma.

En respuesta a la apelación interpuesta, en fecha 13 de mayo de 2021 se emite la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR, por medio de la cual el Tribunal Registral buscó determinar si

procedía la desinscripción del predio o el cierre de la partida registral por solicitud del titular registral, siendo las principales conclusiones del voto en mayoría las siguientes:

- a) El señor José Antonio Carrión Slee se encuentra facultado para celebrar toda clase de actos de disposición respecto del predio en cuestión, en representación de su cónyuge Iris René Arellano de Carrión. Ello que implica que puede solicitar la desinscripción o desinmatriculación del predio, motivo por el cual se revoca dicho extremo en la observación formulada por la registradora pública.
- b) Mediante el título presentado no se está solicitando la desinscripción del derecho de propiedad, sino la desinscripción del predio, motivo por el cual se revoca el extremo de la observación formulada, en la que la registradora solicita que se curse comunicación indubitable al Gobierno Local, informando que se está tramitando la desinscripción del derecho de propiedad y el cierre de la partida registral.
- c) El señor José Antonio Carrión Slee, quien interviene en representación de su cónyuge y por derecho propio, no ha renunciado al derecho de propiedad de su predio; por el contrario, solo ha renunciado a la inscripción, dejando a salvo su derecho de propiedad, motivo por el cual corresponde observar el título. Se considera que la renuncia que justifica la desinscripción del predio es aquella renuncia que recae sobre el derecho de propiedad, mas no aquella que recae únicamente sobre su inscripción.
- d) Es válido en el ordenamiento jurídico nacional que el propietario de un bien inmueble renuncie a su derecho de propiedad, en otros motivos, porque la renuncia es una manifestación de la facultad de disposición que le asiste a todo propietario y, además, no se encuentra prohibida por norma. Se considera que la renuncia al derecho de propiedad es causa suficiente para inscribir la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad del titular (sobre todo o parte del predio) y, por consiguiente, se autorice la desinmatriculación del predio, siempre que no afecte a terceros.

De esa manera, la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima resolvió, por mayoría, revocar los numerales 1 y 2 de la observación planteada por la registradora pública Aydee Saldivar Dávila y dispuso la observación del título presentado porque, a criterio de la mayoría, el interesado solicitó la desinmatriculación del predio descrito, amparándose en su renuncia a la inscripción, sin antes renunciar a su derecho de propiedad.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, el Vocal Pedro Álamo Hidalgo realizó un voto singular, en el cual señaló que a su criterio no resulta posible que el propietario renuncie a su derecho de propiedad de su inmueble (renuncia abdicativa). Además, acotó que debía revocarse la observación formulada al título por la registradora pública y se disponga la desinscripción del predio, entre otros fundamentos, porque si las inscripciones en el Registro son facultativas, pues lo adecuado sería que también las desinscripciones lo sean, salvo que existan derechos de terceros que puedan ser perjudicados con la desinscripción o desinmatriculación.

5. Marco jurídico aplicable

A efectos del desarrollo del presente informe jurídico, el autor se remitirá a tener a cuenta la Constitución Política del Perú de 1993, que en su artículo 70 indica que la propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley; así como el Código Civil, que en su artículo 923 indica que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Asimismo, se considerará la interpretación que el Tribunal Constitucional ha realizado sobre artículo 70 de la Constitución Política del Perú en diferentes sentencias que ha emitido desde el año 2003, que fue la primera ocasión en la que reconoció la funcionalidad social de la propiedad en su recordada sentencia contra el Decreto de Urgencia N° 140, recaída en el Expediente N° 008-2003-AI/TC, hasta la más reciente (julio de 2020) que es la sentencia que recae en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC.

Adicionalmente, se remitirá a la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, principal norma urbanística con rango de ley que se encuentra vigente en ordenamiento jurídico peruano, que en su artículo 53° reconoce la funcionalidad social que debe cumplir el derecho de propiedad. Esta normativa aún no ha sido reglamentada a la fecha, por lo que se espera que su reglamento desarrolle con mayor claridad el tema de la función social de la propiedad.

También, el autor se referirá al primer precedente de observancia obligatoria, aprobada por el CIX Pleno del Tribunal Registral y a las resoluciones que le brindan soporte, que son las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02 de mayo de 2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18 de julio de 2013. Se advertirá que la principal razón por el cual el titular del derecho inscrito realiza la renuncia es para solucionar los problemas referidos al predio (función saneadora), tales como duplicidad de partidas, superposición y defectos materiales.

En adición a lo expuesto, también se remitirá al CCXXVII Pleno del Tribunal Registral que se realizó el 20 de julio de 2020 y en la cual se planteó a debate si procedía modificar o no la redacción del primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el CIX Pleno del Tribunal Registral. Durante el debate, los Vocales del Tribunal Registral plantearon posturas interesantes que serán materia de aporte para el presente informe, en cuanto siguen siendo temas controvertidos las renunciaciones al derecho de propiedad y a la inscripción registral.

Finalmente, a fin de complementar nuestra opinión en cada problemática que se analizará, nos remitiremos a los distintos artículos del Código Civil que versan sobre la propiedad predial; a los diferentes artículos del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) que se refieren a los supuestos de cancelación de asientos; y a los artículos de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) que se refieren a la inscripción de títulos en el Registro.

6. Identificación de los problemas jurídicos relevantes

A partir de lo resuelto por la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima, concierne en el presente apartado dar a conocer los problemas jurídicos relevantes que han sido identificados en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR y que serán objeto de análisis en el presente informe jurídico. En esa línea, se han identificado los siguientes problemas jurídicos:

- ¿La renuncia al derecho de propiedad inmueble es jurídicamente viable en el Perú?
- ¿La renuncia a la inscripción registral de un predio es viable en el registro peruano?
- ¿La renuncia al derecho de propiedad inmueble justifica la cancelación de la inscripción del derecho inscrito en el registro y la consiguiente desinmatriculación del predio?

Los problemas anteriormente descritos serán analizados en el siguiente apartado del presente informe jurídico desde una perspectiva crítica, en tanto que se advierte que el criterio adoptado, en mayoría, por la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima no resulta acorde a las reglas del derecho civil peruano y a los lineamientos registrales existentes.

7. Análisis y posición sobre los problemas jurídicos relevantes

7.1. ¿La renuncia al derecho de propiedad inmueble es jurídicamente viable en el Perú?

7.1.1. La renuncia al derecho de propiedad predial en la legislación comparada

En el presente apartado se realizará un análisis comparativo de lo regulado en los ordenamientos jurídicos de España, Brasil, Colombia, Ecuador, Chile, Bolivia y Perú, en cuanto a la renuncia al derecho de la propiedad inmueble y sus efectos en el registro. Para analizar el tema en cuestión, se debe partir de la idea de que en todas estas legislaciones se ha reconocido a nivel constitucional que el derecho de propiedad cumple una función social.

Ahora bien, ¿qué se entiende por función social del derecho de propiedad? Es un enfoque que presupone la limitación del carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad en base al bien común². En otros términos, se obliga al titular del derecho de propiedad a ejercer su derecho en correcta armonía con el bien común, de tal manera que pueda armonizar su interés individual con el interés del colectivo (de la comunidad), inclusive primando el interés de la comunidad sobre el interés propio del titular.

Aclarado lo anterior, este es el resultado del análisis realizado sobre el tema en cuestión en cada una de las legislaciones anteriormente mencionadas:

- a) Legislación española: En el ordenamiento jurídico español, la renuncia al derecho de propiedad es concebida como una de las facultades de las que dispone el propietario; sin embargo, no existe un cuerpo jurídico que defina a detalle cómo, quién, cuándo o sobre qué se puede renunciar (Robles, 2013: 55).

No obstante, lo que se tiene claro es que todas las facultades que se desprenden del derecho de propiedad, incluida la renuncia, deben realizarse dentro del marco de la función social de la propiedad, de conformidad con el inciso 2 del artículo 33 de la Constitución, y respetando los dos límites fijados por el artículo 6.2. del Código Civil: no se debe perjudicar a terceros y no debe ser contraria al interés u orden público.

² Para mayor abundamiento sobre el tema de la función social de la propiedad, se recomienda revisar el siguiente artículo jurídico elaborado por el autor del presente informe: “¡El suelo no es mercancía! Una reflexión sobre los derechos y obligaciones del propietario del suelo en el marco de la función social de la propiedad”. En: Revista Foro Jurídico, año 19, número 20 (2022).

Ahora bien, el ordenamiento español se caracteriza por contar con la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas. De los artículos 17 y 47 de este cuerpo normativo se desprende que los bienes que carecen de dueño pertenecen al Estado con la condición, entre otras, de que no se afecten derechos de terceros, que no exista poseedor que actúe como dueño y que se cumpla con seguir un “procedimiento administrativo” por el cual un ente estatal adquirirá la propiedad del renunciante.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas resoluciones³ que emitió como órgano resolutorio del Registro en segunda instancia, ha reconocido la viabilidad de la pérdida del dominio predial por renuncia, autorizando su acceso al registro mediante la cancelación del dominio inscrito, sin necesidad de desinmatricular el predio. No obstante, se requiere una previa acreditación de que se ha seguido el procedimiento administrativo, mediante el cual el Estado adquiere la propiedad.

- b) Legislación brasileña: En el ordenamiento jurídico brasileño, la renuncia al derecho de propiedad tiene reconocimiento expreso en el inciso II del artículo 1.275 del Código Civil, que se refiere a las causas por la que se pierde la propiedad. No obstante, el mismo Código Civil exige cierta formalidad, por lo que no basta con abandonar el bien.

Así, el artículo 108 del Código Civil exige que toda renuncia relacionada a derechos reales sobre inmuebles, con valor superior a treinta veces el salario mínimo del país, deba realizarse mediante escritura pública. Sin embargo, no basta con que se extienda la escritura pública, pues para que realmente surjan los efectos jurídicos de la renuncia al derecho de propiedad se exige su inscripción en el Registro de Inmuebles, según el último párrafo del artículo 1.275 del Código Civil brasileño.

De acuerdo al referido artículo, la renuncia al derecho de propiedad constituye un acto inscribible en el Registro brasileño, generando la cancelación del derecho inscrito, sin necesidad de desinmatricularlo y cerrar la partida registral. Cabe precisar que, en el ordenamiento jurídico brasileño, la función social de la propiedad⁴ se encuentra expresamente reconocida y no resulta incompatible con la renuncia al derecho de propiedad, en tanto que esta facultad se encuentra prevista en el Código Civil.

También, cabe aclarar que, en el ordenamiento jurídico brasileño, el predio sobre el cual el derecho de propiedad fue renunciado se convierte en una cosa sin propietario “*res nullius*”, después que se inscriba en el Registro. Así pues, inscrita la renuncia, el inmueble no tendrá propietario y podrá ser “*recogido*” por el Estado conforme al artículo 1.276 del Código Civil o, de lo contrario, podrá ser objeto de usucapión por cualquier ocupante después de poseer el inmueble por el plazo que exige la ley.

- c) Legislaciones colombiana y ecuatoriana: En ambos ordenamientos, la función social de la propiedad ha sido reconocido a nivel constitucional⁵. No obstante, la renuncia al

³ Véase las Resoluciones de la DGRN de España del 10 de enero de 2003, 18 de febrero de 2003 y, recientemente, del 26 de diciembre de 2018.

⁴ Reconocida en los artículos 5, 170, 182 y 186 de la Constitución de la República Federativa de Brasil de 1988.

⁵ La Constitución Política de la República de Colombia de 1991 reconoce de forma expresa la función social de la propiedad en el artículo 58° de su cuerpo normativo. Asimismo, la Constitución Política de la República del Ecuador de 2008 sigue la misma tendencia de reconocer expresamente a la función social de la propiedad en el artículo 321° de su cuerpo normativo.

derecho de propiedad no ha sido reconocida como causal extintiva de la propiedad (o del “dominio”) dentro de sus respectivos Códigos Civiles.

En realidad, la renuncia al derecho de propiedad no es un tópico que ha merecido una debida atención por parte de la doctrina y la jurisprudencia registral, siendo el caso que, inclusive, no existe un cuerpo jurídico sustantivo o adjetivo que defina a detalle el procedimiento para que se renuncie al derecho de propiedad.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, claro está que la renuncia de derechos en ambos países se sujeta a lo establecido en sus artículos 15° (Código Civil de Colombia) y artículo 11° (Código Civil de Ecuador), los mismos que por igual disponen lo siguiente: *“Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida la renuncia”*.

A opinión personal, si el derecho de propiedad debe ejercerse atendiendo el interés del colectivo (por mandato constitucional) y no solo del propietario, se entendería que su renuncia no es viable. Lo anterior por el solo hecho de que sus códigos civiles permiten la renuncia de derechos que solo atiendan un interés individual, lo que no ocurre en el caso del derecho de propiedad que también atiende a un interés colectivo.

- d) Legislación chilena: En el ordenamiento jurídico chileno, la función social del derecho de propiedad ha sido reconocido a nivel constitucional⁶. Por su parte, la renuncia al derecho de propiedad no ha sido reconocido por ninguna norma legal. Es más, el Código Civil chileno se ha interesado más por los modos de adquisición del dominio que por sus modos de extinción (Mendoza, 2018:149-150). Ello debido a que no existe artículo que haga mención expresa de las formas de extinción de la propiedad.

Como menciona la jurista chilena Pamela Mendoza, la renuncia al derecho de propiedad es un tema que recientemente ha despertado interés en la doctrina nacional, no obstante, ha sido estudiada bajo la lógica de la “derelicción”, entendida como una forma de abandono que se manifiesta mediante la desafección física del objeto y un ánimo de dejación (2018:146-149).

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, la renuncia de derechos se sujeta a lo establecido en el artículo 12 del Código Civil de Chile, que dispone que: *“Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida la renuncia”*. Si bien este artículo no determina la viabilidad de la renuncia al derecho de propiedad, este supuesto se entrapa con la reglamentación registral y administrativa relativas a las formas de adquisición de inmuebles por parte del Estado (Bahamondes, 2020:242-250).

Lo anterior debido a que aún es debatible la interpretación que debe dársele al artículo 52, numeral 3, del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces⁷, sumado a que no existe norma que regule las formas de adquisición de inmuebles por parte

⁶ Reconocida en el artículo 19, numeral 24, de la Constitución Política de la República de Chile de 1980.

⁷ El debate gira en torno a lo que dispone el artículo 52, numeral 3, del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el cual señala como acto inscribible en el registro público *“la renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente”*. Esta disposición no resuelve de forma clara la duda respecto a si la renuncia al derecho de propiedad es viable o no en el ámbito registral, lo que genera que la doctrina nacional no sea uniforme y clara.

del Estado. A opinión personal, si por norma constitucional el derecho de propiedad cumple una función social, no cabría entender que su renuncia se encuentre amparada por el artículo 12 del Código Civil, dado que el derecho de propiedad atiende a un interés colectivo y no solamente individual.

- e) Legislación boliviana: A diferencia de los ordenamientos jurídicos anteriores, en el ordenamiento jurídico boliviano, la función social del derecho de propiedad ha sido reconocida expresamente tanto en su Constitución Política como en su Código Civil⁸.

No obstante, al igual que en las legislaciones anteriormente señaladas, la cuestión referida a la renuncia del derecho de propiedad no ha sido un tema estudiado por la doctrina y la jurisprudencia (judicial y registral). Cabe indicar que tampoco se ha desarrollado un artículo referido a la renuncia de derechos subjetivos en el ordenamiento jurídico boliviano, lo que evidentemente no implicaría que no se encuentren permitidos.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, en el Código Civil se ha regulado lo referido al abuso del derecho de propiedad en su artículo 107, según el cual al propietario de un inmueble no le está permitido ejercer su derecho en forma contraria al fin económico o social.

- f) Legislación peruana: En el ordenamiento jurídico peruano, la función social del derecho de propiedad no ha sido reconocida de forma expresa en la Constitución Política de 1993, lo que no implica que carezca de rango constitucional, pues su contenido se encuentra propiamente expresada en el artículo 70 de la Constitución, en el extremo que refiere que el derecho de propiedad “*se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley*”. Es más, desde el año 2003, el Tribunal Constitucional ha reconocido en reiteradas sentencias su constitucionalidad.

Recientemente, se ha introducido a la función social del derecho de propiedad dentro de una normativa con rango de ley, esta es la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible⁹. Esta incorporación merece un reconocimiento especial, debido a que finalmente se ha cerrado todo debate al respecto, permitiendo que la idea de un derecho de propiedad totalmente absoluto y exclusivo sea dejada en el pasado.

En cuanto a la renuncia del derecho de propiedad, esta no se encuentra regulada de forma expresa en el Código Civil. El artículo 968 enumera las causales de la extinción del derecho de propiedad; sin embargo, no contempla la causal expresa de renuncia como forma extintiva del dominio predial. Al respecto, la doctrina nacional se encuentra dividida; no obstante, la postura a favor de que la renuncia constituye causal extintiva del derecho de propiedad ha tenido una moderada mayor aceptación.

Lo cierto es que, en el ámbito registral, este tema ha sido puesto bajo análisis por el Tribunal Registral en su CIX Pleno, realizado el 28 y 29 de agosto del 2013, fecha en la que aprobó un precedente de observancia obligatoria, mediante la cual se admitió la posibilidad de que se pueda renunciar al derecho de propiedad y, posteriormente,

⁸ Reconocida en el artículo 56 de la Constitución Política del Estado del 2009 y en el artículo 106 de su Código Civil vigente.

⁹ Aprobada por el Congreso de la República del Perú el 14 de julio de 2021 y publicada en el Diario El Peruano el 25 julio de 2021. En su artículo 53° reconoce la función social del derecho de propiedad.

se pueda inscribir la cancelación del asiento de inscripción donde consta inscrita el derecho de propiedad y, consecuentemente, se tramite la desinmatriculación del inmueble, siempre que no se afecte derechos de terceros.

Cabe aclarar que el precedente de observancia obligatoria aprobado por el CIX Pleno del Tribunal Registral no es exacto en su contenido, pues admite la viabilidad de la renuncia al derecho de propiedad; sin embargo, las resoluciones en las que se soporta admiten en el fondo la renuncia al derecho de propiedad con una finalidad saneadora del predio (pues existía superposición y duplicidad de partidas) y no con una finalidad liberatoria. Es decir, se recurrió a la figura de la renuncia para sanear el predio.

En el presente apartado se ha realizado una breve explicación y análisis del tratamiento legal que se le ha otorgado a la renuncia del derecho de propiedad inmueble en diferentes ordenamientos jurídicos. Como se ha podido apreciar, el tema de la renuncia del derecho de propiedad no ha merecido una real atención por parte de la doctrina y jurisprudencia (judicial y registral) en diferentes ordenamientos jurídicos del continente, incluyendo el nuestro.

7.1.2. Implicancias legales de la renuncia al derecho de propiedad predial

En el apartado anterior se ha visto por conveniente mostrar al lector las tratativas que diferentes ordenamientos jurídicos le han dado a la renuncia del derecho de propiedad de un bien inmueble en cada una de sus legislaciones. En el presente apartado, se buscará detallar cuáles son las implicancias legales de la renuncia al derecho de propiedad de un bien inmueble (en el fondo, con una finalidad liberatoria) en el ordenamiento jurídico peruano.

Previo a un análisis de fondo, se debe dejar en claro que en el ordenamiento jurídico peruano no se ha definido legalmente ante quién, cómo, cuándo y sobre qué se puede renunciar. Es decir, no existe un cuerpo normativo que resuelva dicha problemática. Solo se cuenta con el precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en su CIX Pleno, realizado el 28 y 29 de agosto del 2013, el cual es aplicable a nivel registral.

Si bien es cierto que la renuncia al derecho de propiedad ha sido viabilizada a nivel registral, mediante un precedente de observancia obligatoria aprobado por el Pleno del Tribunal Registral, claro está que el tema en cuestión no se agota en dicho ámbito. Lo lógico es que, si un tribunal administrativo genera “derecho” interpretando normas del derecho civil, pues su viabilidad debe trascender también en el ámbito del derecho privado.

En otros términos, si la renuncia al derecho de propiedad es viable en el derecho administrativo, también debería serlo en el derecho privado. De allí la importancia de su análisis. Aclarado lo anterior, en las siguientes líneas se detallarán las principales implicancias legales de la renuncia al derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico nacional:

- a) Una primera implicancia legal es analizar si la extinción de la propiedad inmueble por renuncia de su propietario es contraria a la Constitución Política del Perú. A efectos de desarrollar este extremo, se hará referencia al artículo 70 de la Constitución, el cual goza de una especial trascendencia para el análisis de la presente cuestión.

El artículo 70 de la Constitución señala que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado se encuentra en la obligación de garantizarla. Seguidamente, señala que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los

límites de la ley. Este artículo ha sido materia de discusión en diferentes oportunidades por el Tribunal Constitucional¹⁰, siendo el caso que hoy es entendido que el derecho de propiedad debe cumplir una función social dentro del ordenamiento jurídico.

Lo referente a la función social de la propiedad será analizado con mayor atención posteriormente. Por lo pronto, cabe preguntarse si la renuncia del derecho de propiedad efectuada por el propietario implicaría ejercer dicho derecho “*en armonía con el bien común*” y “*dentro de los límites de la ley*”, como lo señala el artículo 70 de la Constitución. A criterio del presente autor, aunque debatible, ello no es así.

Ejercer el derecho de propiedad en armonía con el bien común implica que el propietario libremente ejerza las facultades que el ordenamiento le ha concedido, solo si con ello también garantiza el interés del colectivo (la sociedad). Como se concluirá en un apartado siguiente, hoy en el Perú, la renuncia al derecho de propiedad inmueble no satisface el interés del colectivo, pues este no se beneficia con aquel. Por el contrario, la sociedad hasta se encontraría mayormente perjudicada con la misma porque se estaría afectando valores superiores como el bienestar social, la seguridad jurídica, la salud, el medio ambiente, entre otros.

Ahora bien, si bien la renuncia al derecho de propiedad no se encuentra prohibida mediante una norma, lo cierto es que ejercer este derecho “*dentro de los límites de la ley*” implica también que cualquier atributo de este sea operado en virtud de una fuente legal cierta que permita brindar certeza en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles. Así pues, debería existir un marco jurídico en que permita conocer *ex ante* cómo, cuándo, sobre qué y ante quién se puede renunciar.

En el Perú, sobre este tema, existe un vacío legal que ninguna norma ha llenado. Como señala el profesor Mejorada, renunciar al derecho de propiedad no es tan simple como afirmar que siendo dueño uno hace lo que mejor le parezca con el derecho, por lo que es necesaria una fuente legal concreta o un principio que explique cómo el derecho sale del patrimonio de su titular y queda en la nada (2013:26).

- b) Una segunda implicancia legal para analizar es si la renuncia al derecho de propiedad inmueble atenta contra la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano. Si se determina que no es acorde a la seguridad jurídica, pues se concluiría que la renuncia al derecho de propiedad es inconstitucional. Ello porque que la seguridad jurídica se encuentra implícitamente reconocida en la Constitución Política del Perú.

El Tribunal Constitucional ha determinado que la seguridad jurídica es un principio constitucional que, si bien no ha sido reconocido expresamente por la Constitución, tiene rango constitucional¹¹. Respecto a la vinculación entre seguridad jurídica y derecho de propiedad, el máximo órgano ha señalado que este principio resulta indispensable para el desarrollo de los pueblos, pues creando certidumbre en la institución del derecho de propiedad se da lugar a que los titulares generen riqueza.

El concepto de la seguridad jurídica contiene tres dimensiones, a partir de las cuales debe ser entendida: como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes, al

¹⁰ Exp. 0008-2003-AI/TC, Exp. 0048- 2004-PI/TC, Exp. 0864-2009-AA/TC, Exp. 06251-2013-PA/TC, Exp. 0018-2015-PI/TC, entre otras.

¹¹ Exp. 00016-2002-AI/TC (fundamentos 2 y 5) y Exp. N° 0001-2003-AI-TC

igual que la de los ciudadanos; como la certeza y estabilidad del derecho mismo, independientemente del contenido material de las normas que integran el ordenamiento; y como la seguridad que resulta del derecho, que deviene de las normas bien dispuestas y que resulta en una seguridad jurídica específica con respecto a algunos o varios bienes jurídicos protegidos (Arrázola, 2014:9).

La seguridad jurídica vinculada al derecho de propiedad implica que las leyes y las demás normas jurídicas sean claras, consistentes y predecibles, de tal forma que todas las personas tengan claridad sobre cuáles son derechos y obligaciones como titular del derecho de propiedad; es decir, como propietarios. Este principio garantiza en el fondo que las normas deben ser claras y no ambiguas y sin sentido, pues a mayor seguridad jurídica, mayor confianza en las transacciones dentro del mercado.

Lo cierto es que no existe norma legal alguna que viabilice la renuncia como causal extintiva del derecho de propiedad. Y no solo ello, pues a nivel registral se ha viabilizado la renuncia al derecho de propiedad; sin embargo, en el fondo con una finalidad “saneadora” del predio y no “liberatoria”, como se detallará en líneas más adelante. Es decir, se ha recurrido a la utilización de dicha figura, a fin de solucionar los problemas registrales referidos a duplicidad de partidas y superposición, mas no con un fin de liberar al propietario de su predio, abdicando de ella.

Sin ahondar en el criterio registral, el tema de la renuncia del derecho de propiedad genera un escenario de inseguridad jurídica, pues socava la estabilidad de las relaciones comerciales y genera incertidumbre en las transacciones comerciales, pues dificultaría la confianza en las transacciones para un comprador el hecho de que un propietario renuncie a su derecho de propiedad en cualquier momento, sin restricciones impuestas por el Estado.

De igual forma, la falta de estabilidad en los derechos de propiedad disminuiría la confianza de los inversionistas, pues qué sentido tendría para un desarrollador inmobiliario invertir en inmuebles *res nullius* (que no le pertenecen a nadie). La certeza de que su inversión se garantiza otorgándosele una titularidad plena sobre el inmueble en mérito a una traslación hecha por su anterior propietario motiva cualquier inversión.

De igual forma, permitir la renuncia al derecho de propiedad inmueble sin un marco jurídico preestablecido podría generar conflictos y litigios entre las partes involucradas, generando largos procesos legales y un clima de inseguridad jurídica, dado que, si se afecta el derecho de un tercero, ello podría generar disputas sobre la validez de la renuncia, sobre la titularidad del predio y sobre quién recae la responsabilidad por los daños ocasionados y que se ocasionarán en un futuro, inclusive.

- c) Una tercera implicancia legal es analizar lo referente a si la renuncia al derecho de propiedad inmueble resulta incompatible con la función social del derecho de propiedad dentro del ordenamiento jurídico peruano.

Es importante recordar que la función social del derecho de propiedad, si bien es cierto no se encuentra expresada en la Constitución Política de 1993, goza de reconocimiento en reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, desde el año

2003 hasta la actualidad¹², y, recientemente, la función social de la propiedad ha sido regulada en una norma con rango legal, esto es, la Ley N° 31313 (Ley de Desarrollo Urbano Sostenible).

La función social de la propiedad se define como el enfoque que implica la limitación del carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad en base al bien común. En otros términos, se obliga al titular del derecho de propiedad a ejercer su derecho en armonía con el bien común, de tal manera que pueda armonizar su interés individual con el interés del colectivo (de la sociedad). Esta función social implica que el Estado pueda exigirle al titular del derecho de propiedad un conjunto de deberes y obligaciones, en atención a los intereses del colectivo.

En líneas anteriores se ha visto que, en legislaciones como la española y brasileña, parecería que la teoría de la función social de la propiedad no resulta incompatible con la renuncia al derecho de propiedad predial. No obstante, claro está que en el ordenamiento jurídico español se cuenta con una normativa con rango de ley¹³ que viabiliza la renuncia de la propiedad, estableciendo el procedimiento para que los bienes renunciados sean adquiridos por una entidad estatal; y en el ordenamiento jurídico brasileño se cuenta con normativa legal que expresamente reconoce a la renuncia como una causal de extinción del derecho de propiedad (inciso II del artículo 1.275 del Código Civil) y, además, establece la formalidad que se debe cumplir y su procedimiento hasta llegar al registro público (artículos 108 y 1.275 del Código Civil).

Sin embargo, ¿la función social del derecho de propiedad resulta incompatible con la renuncia al derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano? La postura del autor en el presente informe es que la renuncia al derecho de propiedad predial sí contraviene la función social de la propiedad, más aún si se tiene la certeza de que no existe una fuente legal que expresamente permita su viabilidad, definiendo ante quién, cómo, cuándo y sobre qué se puede renunciar.

La propiedad tiene una relevancia social incuestionable. Una sociedad en la que los propietarios del suelo ejercen su derecho de propiedad en armonía con los intereses del colectivo genera estabilidad, predictibilidad, desarrollo económico y social en el país. La idea de que la propiedad es una simple mercancía que puede ser dispuesta por su titular en la forma como este quiera debe ser superada.

¿Qué desarrollo, estabilidad y predictibilidad podría generar en una sociedad que un propietario renuncie a su derecho de propiedad sobre una casa con graves daños estructurales, impuestos no pagados y con un inminente riesgo de contaminación y/o derrumbe? ¿Acaso a una sociedad le es más conveniente tener un Estado preocupado por remediar (o mitigar) los daños ocasionados por un predio renunciado que, por ejemplo, a uno preocupado en la educación y salud de su población?

¹² La función social de la propiedad ha sido reconocida por el Tribunal Constitucional en diferentes sentencias: Exp. 0008-2003-AI/TC (fundamento 26), Exp. 0048- 2004-PI/TC (fundamentos 78 al 80, 84 y 85), Exp. 0003-2006-PI/TC (fundamento 59), Exp. 0864-2009-AA/TC (fundamento 20), Exp. 06251-2013-PA/TC (fundamentos 10 al 12), Exp. 0018-2015-PI/TC (fundamentos 17 al 21), entre otras.

¹³ Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Pública. De sus artículos 17 y 47 se advierte que los bienes que carecen de dueño pertenecen al Estado con la condición, entre otras, de que no se afecten derechos de terceros, que no exista poseedor que actúe como dueño y se cumpla con seguir un procedimiento administrativo por el cual un ente estatal adquirirá la propiedad del renunciante.

¿Qué de beneficioso sería para el interés del colectivo (la sociedad) el permitirle a un propietario desprenderse de su propiedad tan fácilmente como si se tratara de cualquier bien inservible? Esta facilidad se muestra por el mero hecho de que no existe, como mínimo, un marco jurídico que defina -*ex ante*- el procedimiento y los efectos legales de la renuncia del derecho de propiedad.

Dar por entendido que la renuncia de la propiedad es viable en un contexto espacio temporal como la que atraviesa actualmente el Perú no es sino pensar que la propiedad satisface exclusivamente el interés del propietario y que no cumple una función social. Si se quiere traer a colación una nueva causal extintiva de la propiedad debe existir -como mínimo- una fuente legal que la soporte y un cuerpo normativo que regule sus alcances. Esto generaría predictibilidad y seguridad en el tráfico jurídico.

- d) Una cuarta implicancia legal por analizar es lo referente a si el listado de causales descrito en el artículo 968 del Código Civil peruano tiene carácter *numerus clausus* o *numerus apertus*. Este artículo señala cuatro formas de extinguir el derecho de propiedad: (i) por adquisición del bien por otra persona, (ii) por destrucción o pérdida total o consumo del bien, (iii) por expropiación, y (iv) por abandono del bien durante veinte años.

Gunther Gonzáles sostiene que las causales extintivas del derecho de propiedad que se encuentran previstas en el referido artículo 968 no son taxativas, en tanto existen otras causales extintivas. A su criterio, las causales extintivas de la propiedad no reguladas son la renuncia y el abandono en sentido estricto, mientras que aquellas que se encuentran en otras normas son el abandono liberatorio, la accesión, la especificación y mezcla, entre otras (2005: 823).

En adición a lo anteriormente señalado, también se puede hacer referencia a otra forma de extinguir la propiedad, que es la que desarrolla el Decreto Legislativo N° 1373 y su reglamento¹⁴, el cual permite la extinción del dominio (propiedad), respecto de bienes patrimoniales, por razones de que la obtención del bien deriva de actividades ilícitas. Como se advierte, la realidad ha superado a la normativa. Lo más sensato es admitir el carácter *numerus apertus* del artículo 968° del Código Civil.

Entonces, la lista de causales de extinción del derecho de propiedad que regula el artículo 968 del Código Civil no puede considerarse como una lista taxativa, teniendo en consideración que existen otras normas dentro del ordenamiento jurídico peruano que implican la extinción del derecho de propiedad, inclusive algunas encontrándose plasmadas dentro del mismo Código Civil.

Como señala Avendaño, la única forma de entender el listado del artículo 968 del Código Civil, en conjunción con las causales de extinción previstas en otras normas, es considerarlo como un listado meramente enunciativo (1998:108). Esta postura es compartida por el autor del presente informe.

¹⁴ Dentro de este cuerpo normativo y su reglamento se establece que la sentencia judicial que dispone la extinción de dominio constituye por sí sola la traslación de los bienes objeto de materia en favor del Estado. Asimismo, se dispone que dichos bienes se trasladen a la administración del Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI) dentro de las veinticuatro horas de expedida la sentencia.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se ha de precisar que el hecho de que se admita que el listado de causales que prevé el artículo 968 del Código Civil tiene carácter *numerus apertus*, no necesariamente implica dar por hecho que la renuncia sea una causal más de extinción del derecho de propiedad. En sí, la renuncia al derecho de propiedad no ha sido un tema que la jurisprudencia (judicial y registral) y la normativa le haya prestado atención. Por ello, surgen los espacios en la doctrina.

- e) Una quinta implicancia por analizar es determinar si existe alguna referencia normativa que permita determinar la viabilidad de la extinción del derecho de propiedad inmueble, ya sea por abdicación o por traslación. Lo anterior ya para que el lector se pueda adentrar a la interpretación que realizó el Tribunal Registral en la Resolución 235-2021-SUNARP-TR, en el cual reafirma una vez más su postura en cuanto que el efecto de la renuncia es que el predio renunciado pase a ser de nadie.

Para Patricia Camacho existen cuatro tipos de renuncia en el plano inmobiliario: abdicativa o extintiva, traslativa, liberatoria y preventiva (2013:46). En la renuncia abdicativa se produce la extinción del derecho de propiedad, convirtiéndose el bien en *res nullius*; es decir en un bien de titularidad nula. En la renuncia traslativa se produce la extinción del derecho de propiedad después de la traslación en favor de un tercero, inclusive sin necesidad de que el tercero manifieste su aceptación.

En la renuncia liberatoria, la cual es un subtítulo de la renuncia abdicativa, se renuncia al derecho de propiedad para liberarse de las obligaciones que se tiene como propietario. En la renuncia preventiva se produce la extinción del derecho de propiedad por manifestación del titular de no querer que un derecho forme parte de su patrimonio. De todos los tipos de renuncia mencionados, resultan de interés para el presente análisis dos de ellas: la abdicativa y la traslativa.

Las renunciaciones abdicativa y traslativa permiten determinar el destino de los bienes (muebles o inmuebles) cuando son objeto de renuncia. Mientras que en la renuncia abdicativa se extingue el derecho del propietario que se tiene sobre el bien, convirtiéndose este último en un *res nullius* (en un bien de nadie), en la renuncia traslativa el dominio del bien se traslada a otro titular, aún cuando no exista consentimiento de este último. Se diferencian básicamente en que en la renuncia traslativa se presenta la atribución del derecho a favor de un tercero.

Aclarado lo anterior, entonces cabe preguntarse en qué supuesto recae la renuncia del derecho de propiedad inmueble. En cuanto a la renuncia abdicativa se ha de señalar que no se aplica a la propiedad inmueble, pues pensar en su viabilidad, implicaría que un predio se convierta en *res nullius*; es decir, en un bien de nadie; y en el Perú los *res nullius* solamente pueden recaer sobre bienes muebles, específicamente los previstos en el artículo 929 del Código Civil: piedras, conchas u otros bienes análogos que se hallan en el mar o en los ríos, o en sus playas u orillas.

En cuanto a la renuncia traslativa, si bien la doctrina se encuentra dividida, a efectos del presente informe se optará por la postura que señala que tampoco se aplica a la propiedad inmueble. La postura a favor de este tipo de renuncia señala que el predio renunciado se traslada a la esfera de dominio del Estado, en aplicación del artículo 66 de la Constitución, según el cual todos los recursos naturales (entre ellos, el suelo) pertenecen a la Nación, la cual se representa por el Estado.

Sin embargo, la norma constitucional citada debe ser interpretada de forma conjunta con la Ley Orgánica para el Aprovechamiento Sostenible de los Recursos Naturales (Ley N° 26821), la cual en su artículo 4 señala que solamente los recursos naturales mantenidos en su fuente son patrimonio de la Nación. Es decir, el Estado solamente es titular de los recursos naturales que se mantienen en su original y primigenia (en su estado natural). Lo cierto es que una casa o una industria no tienen dicha condición.

Entonces, ¿habrá algún predio en estado natural que a la fecha no pertenezca al Estado? El profesor Mejorada trata de absolver esta duda, argumentando que con la entrada en vigor del Código Civil de 1936 se cerró los vacíos de la propiedad predial, a través de una fórmula expresada en el inciso 4 del artículo 882, la cual atribuyó al Estado la titularidad de los bienes que hasta la fecha no hayan tenido dueño. Con dicha norma, todos los inmuebles sin dueño y que se encuentren situados en el territorio peruano se convirtieron en bienes del Estado de forma automática. Así pues, duda mucho que haya un predio en estado natural que no pertenezca al Estado desde la entrada en vigencia del Código Civil de 1936 (2013:28).

Entonces, en el caso propiamente del ordenamiento jurídico peruano no es posible la renuncia abdicativa de la propiedad inmueble, en tanto que no está permitido por el ordenamiento que existan bienes inmuebles sin dueños (*res nullius*); sin embargo, tampoco se puede avalar la concepción de que la renuncia al derecho de propiedad se clasifica dentro de la renuncia traslativa, en la que el predio se transfiere a favor del Estado. Esto último, por la principal razón de que el derecho de propiedad predial no es renunciable en nuestro ordenamiento (a menos que una normativa legal lo permita) y, además, no existe un cuerpo normativo que establezca las condiciones para renunciar y desarrolle el procedimiento de adquisición de bienes renunciados ¹⁵.

Ahora bien, se podría argumentar que sí existe un procedimiento y es el regulado por el actual Reglamento¹⁶ de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que en su subcapítulo I del capítulo II, regula lo referido a la primera inscripción de dominio de los predios del Estado¹⁷. No obstante, el procedimiento de primera inscripción de dominio de un predio del Estado implica que se cumplan con dos condiciones: que no se encuentren inscritos en el Registro y que no sean de propiedad de particulares.

Sin embargo, ¿existe alguna normativa que regule -ex ante- el procedimiento para renunciar al derecho de propiedad predial? ¿No se supone que primero es la renuncia y luego la adquisición? Al menos, ¿se tiene una fuente legal cierta que permita dejar de ser propietario por efectos de la renuncia? Pensar que este procedimiento se aplica a la adquisición de bienes renunciados significaría desnaturalizar su objetivo.

¹⁵ Como sí sucede en lo referido a la extinción de dominio de bienes patrimoniales que se derivan de actividades ilícitas, regulado por el Decreto Legislativo N° 1373 y su reglamento. Dentro de este cuerpo normativo y su reglamento se establece que la sentencia judicial que dispone la extinción de dominio constituye por sí sola la traslación de los bienes objeto de materia en favor del Estado. Asimismo, se dispone que dichos bienes se trasladen a la administración del Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI) dentro de las veinticuatro (24) horas de expedida la sentencia.

¹⁶ Aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el Diario El Peruano el 11 de abril de 2021.

¹⁷ Según el artículo 54 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los predios estatales la conforman los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado, los que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas o Nativas, pueblos indígenas u originarios.

- f) Una sexta implicancia por analizar es si alguna de las demás renunciaciones permitidas y relacionadas a los derechos reales justificaría que se admita la renuncia como una forma extintiva del derecho de propiedad. Lo cierto es que en materia de derechos reales no existe una norma general que habilite la renuncia. No obstante, existen normas específicas que prevén expresamente que la renuncia pone fin a ciertos derechos, claro está, si no se ha convenido lo contrario en el título constitutivo.

En el Código Civil se regulan siete artículos que se refieren a la renuncia, relacionada con derechos reales: la renuncia de los padres al usufructo legal (artículo 440), la renuncia de la herencia y legados (artículo 674), la renuncia del cónyuge superviviente al derecho de usufructo de la casa-habitación (artículo 732), la renuncia al derecho de usufructo (numeral 4 del artículo 1021), la renuncia al derecho de uso y habitación (artículo 1026) la renuncia a las hipotecas legales (artículo 1120) y la renuncia del acreedor hipotecario (numeral 3 del artículo 1122)¹⁸.

En el caso de la renuncia de los padres al usufructo legal, la renuncia del derecho extingue la titularidad del derecho de usufructo que goza el padre. Es decir, extingue la titularidad que recae sobre su persona y se produce la traslación a favor de un tercero (pariente a quien le corresponda la tutela legítima o, a falta de este, a algún pariente o, finalmente, a un extraño en calidad de curador). Cabe indicar que el bien tarde o temprano retorna al menor cuando alcance la mayoría de edad y, como es de esperarse, con la renuncia no se advierte un impacto negativo sobre la sociedad.

En el caso de la renuncia de la herencia (y similarmente del legado), si se tratara de un bien inmueble, la renuncia produce la traslación del bien renunciado a favor de otra persona, según el caso en concreto: herederos del renunciante, coherederos en caso el renunciante no cuente con descendientes y, si el renunciante es el único heredero y no cuente con descendientes, se adjudicará el bien a la Sociedad de Beneficencia o a la Junta de Participación Social o a la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, según el artículo 830 del Código Civil. Como es de esperarse, con dicha renuncia no se advierte un impacto negativo sobre la sociedad.

En el caso de la renuncia del cónyuge superviviente al derecho de usufructo de la casa-habitación, al igual que en los casos anteriores, la renuncia produce la traslación de la casa-habitación en la que existió el hogar conyugal a favor de los demás herederos del causante que se vieron afectados con la medida dispuesta por los artículos 731 y 732 del Código Civil. De similar forma, en los casos de la renuncia al derecho de usufructo, el uso y la habitación, la renuncia a estos derechos extingue la titularidad y procede la consolidación a favor del propietario, quien soporta todas las responsabilidades, no advirtiéndose un impacto negativo sobre la sociedad.

¹⁸ El Código Civil establece otras renunciaciones: la renuncia de los asociados (artículo 90), la renuncia del representante (artículo 154), la renuncia al cargo de tutor (artículo 550), la renuncia del tutor dativo, (artículo 552), la renuncia al cargo de miembro del Consejo de Familia (artículo 657), la renuncia al cargo de albacea (artículo 785), la renuncia a la prescripción por un codeudor (artículo 1198°), la renuncia del acreedor a la solidaridad respecto de uno de los deudores (artículo 1200), la renuncia a la acción dentro de una transacción (artículo 1303), la renuncia dentro del contrato a favor de tercero (artículo 1468), la renuncia al derecho de retractación de las arras (artículo 1482); la renuncia al saneamiento por evicción y vicio ocultos (artículos 1497 y 1519), la renuncia al derecho de reversión (artículo 1632), la renuncia del fiador al beneficio de excusión (artículo 1883), la renuncia al derecho de revocación de promesa (artículo 1965) y la renuncia a la prescripción ganada (artículo 1991).

En los casos de la renuncia a las hipotecas legales y voluntarias, la renuncia libera al hipotecante de la obligación contraída (hipoteca). La obligación principal continuará, existiendo la deuda, pero ya no la garantía real. En ese plano, el bien puesto en garantía no ha sido trasladado de una persona a otra, por lo que se entiende que el dominio recae en su propietario, quien soporta todas las responsabilidades que conlleva ser el dueño. Así pues, no se advierte un impacto negativo sobre la sociedad.

Como se puede advertir, en materia de derechos reales, el ordenamiento ha permitido que algunos derechos se puedan extinguir por acto unilateral mediante la renuncia de su titular. Sin embargo, el mismo ordenamiento jurídico ha previsto que los efectos de la renuncia no conviertan en *res nullius* al bien renunciado. Y no solo ello, los efectos de estas renunciaciones no generan una desventaja para la sociedad.

En el presente apartado se ha detallado las principales implicancias legales de la renuncia al derecho de propiedad de un bien inmueble en el ordenamiento jurídico peruano y se ha sentado una posición al respecto. Con ello, en el siguiente apartado se analizará la resolución del Tribunal Registral en cuestión.

7.1.3. Análisis de la resolución N° 235-2021-SUNARP-TR

En el presente apartado, se realizará un análisis crítico de los argumentos y la decisión adoptada por la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima en su Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR que fue emitida en fecha 13 de mayo de 2021. Ello de conformidad con los apartados antes expuestos, en los que se trató de analizar si en el ordenamiento jurídico peruano resulta viable la renuncia al derecho de propiedad inmueble por parte del titular.

En la mencionada resolución, la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima señaló que sí resulta viable la renuncia al derecho de propiedad inmueble en el ordenamiento jurídico peruano. Para ello, sustentó su decisión en el primer precedente de observancia obligatoria aprobada en el CIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, el cual indica lo siguiente:

“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” (Tribunal Registral, 28 y 29 de agosto de 2013).

Para sustentar su decisión sobre el caso en concreto, el Tribunal Registral se remitió a señalar los siguientes argumentos:

- a) El artículo 923 del Código Civil reconoce la facultad de disposición del titular del derecho de propiedad. En esa línea, se puede disponer de la propiedad, prescindiendo del mismo, sea jurídica o físicamente, según lo que mejor convenga a los intereses del titular, siempre que cumpla los parámetros legales y sociales permitidos.
- b) Cabe la posibilidad de que el propietario renuncie o abandone el bien, aunque no sea causal expresa de la extinción de la propiedad en el artículo 968 del Código Civil. Ello en base a que en nuestro sistema jurídico no proscribire la renuncia al derecho de propiedad, por lo que las causales del mencionado artículo son enunciativas.

- c) Se cita a Diez Picazo y Manuel Albadalejo para concluir que, para que el derecho de propiedad de un bien se extinga por renuncia, será necesaria la declaración unilateral del propietario y que, además, este se desprenda de la posesión del bien.
- d) La renuncia de derechos constituye un acto negocial admitido en el ordenamiento jurídico peruano, por lo que resulta válido que el titular renuncia a su derecho de propiedad inmueble en nuestro ordenamiento.

Respecto del caso que se analiza en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR, existe un punto interesante a mencionar y es que se trataba estrictamente de una rogatoria de desinscripción de un predio, en razón a la renuncia a la inscripción por parte del titular registral. Es decir, el caso no se trataba propiamente de la renuncia al derecho de propiedad de un predio, sino sobre la renuncia a la inscripción registral del mismo. Pese a ello, el Tribunal Registral consideró conveniente pronunciarse sobre la renuncia del derecho de propiedad.

Lo cierto es que la rogatoria era concreta: solicitud de desinscripción de un predio en mérito a la renuncia a la inscripción. La rogatoria no comprendía la desinscripción de un predio en mérito a la renuncia del derecho de propiedad. Entonces, el Tribunal Registral resolvió *extra petita*, pues se pronunció sobre cuestiones que no fueron materia de la rogatoria y que, inclusive, no fueron materia de observación por parte de la registradora, quien fue la primera instancia en el marco del procedimiento registral.

Lo anterior no hace más que perjudicar a nuestro sistema registral, toda vez que genera incertidumbre en la calificación registral. Es decir, en adelante, el interesado no va a tener la certeza jurídica de la forma en cómo los registradores (y en segunda instancia, el Tribunal Registral) calificarán cualquier título que se presente al registro para su inscripción. En el presente caso la rogatoria fue una y el Tribunal Registral terminó resolviendo sobre la misma, pero en menor proporción y centrando su atención en otros puntos ajenos a la rogatoria.

Otro punto a tener en consideración es que en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR el Tribunal Registral ha visto a bien recurrir al precedente de observancia obligatoria aprobada en el CIX Pleno mediante la cual se admitió la posibilidad de que se pueda renunciar al derecho de propiedad. Sin embargo, dicho precedente resulta inexacto en su contenido, pues las resoluciones en las que se soporta admiten en el fondo la renuncia al derecho de propiedad con una “finalidad saneadora” del predio y no con una “finalidad liberatoria”.

Ahora bien, lo cierto es que el caso que se trata en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR no se relaciona para nada con una intención del usuario de sanear su predio mediante la renuncia a la inscripción registral. Su intención era simple: desaparecer su derecho inscrito y su inmueble del registro. Entonces, el Tribunal Registral aplica incorrectamente un precedente de observancia obligatoria, cuando en el caso en concreto no se presentan las condiciones.

En cuanto al tema de fondo, el autor considera que el razonamiento del Tribunal Registral no fue el correcto, en el extremo en el que sostuvo que en el ordenamiento jurídico peruano resulta viable que el propietario de un bien renuncie a su derecho de propiedad. A continuación, brindaremos los argumentos que sostienen la posición del autor:

- a) La renuncia al derecho de propiedad predial (con una finalidad liberatoria) contraviene el artículo 70 de la Constitución, el cual señala que el derecho de propiedad debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Renunciar al dominio de un predio es un acto de disposición contrario al bien común, pues no satisface el interés del colectivo, ya que este no se beneficia. Por el contrario, la sociedad hasta mayormente perjudicada se ve porque se estaría afectando valores superiores como la seguridad (en el tráfico jurídico), la salud y el medio ambiente.

Y, si bien la renuncia al derecho de propiedad no se encuentra prohibida mediante una norma, lo cierto es que ejercer este derecho “*dentro de los límites de la ley*” implica también que cualquier atributo de este se ejerza en virtud de una fuente legal cierta que permita brindar certeza en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, explicando cómo es que el predio sale del patrimonio de su titular y queda en la nada (*res nullius*). Cosa distinta sería el caso si existiera un marco jurídico que permita conocer *ex ante* cómo, cuándo, sobre qué y ante quién se puede renunciar.

- b) La renuncia al derecho de propiedad de un predio (con una finalidad liberatoria) no contribuye con la seguridad jurídica que procura garantizar el Estado. La seguridad jurídica, vinculada al derecho de propiedad, implica que las leyes y las demás normas jurídicas sean claras, consistentes y predecibles, de tal forma que todas las personas tengan claridad sobre cuáles son derechos y obligaciones como titular del derecho. Este principio garantiza que las normas sean claras y no ambiguas y sin sentido.

Lo cierto es que no existe norma legal alguna que viabilice la renuncia como causal extintiva del derecho de propiedad; y no solo ello, pues a nivel registral se ha viabilizado la renuncia al derecho de propiedad, pero con una finalidad “saneadora” del predio y no “liberatoria”. Se ha recurrido a la utilización de dicha figura para solucionar problemas registrales como la duplicidad de partidas y superposición, mas no con un fin de liberar al propietario de su predio, abdicando de ella.

- c) La renuncia al derecho de propiedad de un predio (con una finalidad liberatoria) contraviene la función social de la propiedad, al menos en Perú. Como se ha indicado, el ordenamiento jurídico peruano se encuentra lejos de tener una regulación similar a la España y Brasil, pues carece de una fuente legal que viabilice el procedimiento para que se pueda renunciar a un predio (definiendo ante quién, cómo, cuándo y sobre qué se puede renunciar) y, también, desarrolle sus efectos legales con precisión (siendo el más importante el destino final del predio renunciado).

La propiedad tiene una relevancia social incuestionable. Una sociedad en la que los propietarios ejercen su derecho de propiedad en armonía con los intereses del colectivo genera estabilidad, predictibilidad, desarrollo económico y social en el país. Si se quiere traer a colación una nueva causal extintiva de la propiedad debe existir - como mínimo- una fuente legal que la soporte y un cuerpo normativo que regule sus alcances. Esto generaría predictibilidad y seguridad en el tráfico jurídico. La idea de que la propiedad es una simple mercancía debe ser superada.

¿Cuál sería el interés colectivo de la sociedad que se ampara para no permitir que cualquier propietario de un predio renuncie a su derecho de propiedad? Simple, su interés sería que se garantice el orden público, de modo que no se afecten valores superiores como la seguridad jurídica, la salud y el medio ambiente. La sociedad

espera que todos los predios tengan un propietario quien se haga responsable del mismo. Permitir un *res nullius* afecta los derechos de cualquier tercero (la sociedad).

- d) Si bien el artículo 923 del Código Civil reconoce que todo propietario tiene la facultad de disposición sobre su bien, esta no es ilimitada, pues el propietario debe cumplir los parámetros legales y sociales permitidos por el ordenamiento jurídico y, además, en el ejercicio de su derecho, debe procurar la satisfacción del interés del colectivo (de la sociedad). Entonces, el razonamiento del Tribunal Registral es inadecuado porque, desconociendo la función social de la propiedad, crea (y no reconoce) un derecho privado desde el ámbito registral que no tiene asidero legal.

El Tribunal Registral hace mal al crear un derecho, siendo un tribunal administrativo. No existe norma legal que ampare la renuncia al derecho de propiedad sobre un predio. Ni el Código Civil ni cualquier otra norma ha previsto la aplicación de dicha figura ni su procedimiento. Es más, siquiera el propio sistema de justicia o el Tribunal Constitucional se ha pronunciado sobre este tema y, peor aún, la doctrina nacional no ha sido uniforme sobre el tema.

- e) Permitir la renuncia abdicativa del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano, aun cuando no existe norma legal que la sustente o fuente que regule su procedimiento, implicaría que un predio se convierta en *res nullius*; es decir, en un bien de nadie; y en el Perú los *res nullius* solamente pueden recaer sobre bienes muebles, específicamente los previstos en el artículo 929 del Código Civil: piedras, conchas u otros bienes análogos que se hallan en el mar o en los ríos, o en sus playas u orillas. Entonces, no resulta viable en el ordenamiento jurídico.

Mucho menos se puede avalar la concepción de que la renuncia al derecho de propiedad se clasifica dentro de la renuncia traslativa, en la que el predio se transfiere automáticamente a favor del Estado. La principal razón es que no existe norma alguna que establezca el procedimiento de renuncia y posterior adquisición del predio (en forma automática) por parte del Estado. El artículo 66 de la Constitución no resulta suficiente para considerar lo contrario, dado que en una lectura conjunta con la Ley N° 26821, el Estado solamente es titular de los recursos naturales que se mantienen en su estado original y primigenia (en su estado natural). Lo cierto es que una casa o una industria que sean objeto de renuncia no tienen dicha condición.

- f) Tampoco se puede sustentar la renuncia al derecho de propiedad en el aforismo de que nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe, aún tenga reconocimiento constitucional. Ello significaría caer en un simplismo, sin antes analizar las implicancias legales que importa reconocer la renuncia al derecho de propiedad. Como ya se advirtió, la renuncia al derecho de propiedad (con una finalidad liberatoria) es incompatible con la función social de propiedad y la seguridad jurídica que también tienen relevancia constitucional, por lo que el referido aforismo no puede usarse para justificar cualquier omisión de la ley.
- g) Es cuestionable que el Tribunal Registral sustente su posición en el primer precedente de observancia obligatoria, aprobado en el CIX Pleno, en tanto que el mismo resulta "inexacto" en su contenido, ya que se soporta en dos resoluciones del Tribunal Registral que no versan sobre la renuncia al derecho de propiedad en sentido estricto, sino sobre casos concretos de duplicidad de partidas registrales y superposiciones. Por ejemplo, la verdadera razón que motivó la renuncia de propiedad por parte del

apelante en la Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T fue la de reconocer que su contendiente tenía un mejor título.

Así, en un primer momento, solicitó el cierre de la partida registral más antigua, pues existía duplicidad de partidas. El Tribunal Registral denegó la solicitud del interesado mediante Resolución N° 062-2006-SUNARP-TR-T, exigiéndole que -para proceder con el cierre de la partidas- renuncie a su derecho de propiedad mediante instrumento público y, además, la Oficina de Catastro acredite la superposición existente. Es en base a ello que el interesado terminó renunciando al derecho de propiedad y se le terminó dando la razón mediante la Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T. Por lo expuesto, la renuncia al derecho de propiedad en este caso fue un “disfraz” que en el fondo escondía una finalidad “saneadora” de la propiedad.

- h) Igual de cuestionable resulta que el Tribunal Registral sustente la viabilidad de la renuncia del derecho de propiedad recurriendo a doctrina extranjera (profesores españoles: Diez Picazo y Albadalejo), sin tener en consideración que la legislación a la cual estos autores hacen referencia (legislación española) es distinta a la peruana, inclusive siendo ajena a lo que la normativa nacional ha regulado sobre este tema. Como se ha señalado, en el Perú no existe norma alguna que viabilice o de la cual se desprenda que el titular tenga un derecho legítimo de renunciar a su derecho de propiedad sobre un bien inmueble.
- i) Finalmente, el Tribunal Registral no es competente para pronunciarse sobre un aspecto perteneciente al ámbito del derecho civil. Si bien es cierto, el pronunciamiento del Tribunal Registral goza de aplicación a nivel registral, no menos cierto es que el tema sobre el cual se pronuncia tiene una enorme relevancia constitucional y legal, por lo que no puede ser definida por un tribunal administrativo, cuando siquiera el propio sistema de justicia o el Tribunal Constitucional se ha pronunciado sobre este tema y, peor aún, cuando la doctrina nacional era casi nula hasta la fecha que se publicó el precedente de observancia obligatoria. Recién, a partir de la publicación del precedente en mención (2013), es que la doctrina nacional -en mayor cantidad (no tantos)- ha emitido opinión al respecto en diferentes oportunidades, hasta la fecha.

Ahora bien, un tema que merece atención, es que anteriormente el Tribunal Registral ha recurrido al mecanismo de la renuncia al derecho de propiedad para poder solucionar las inexactitudes del registro (duplicidad de partidas o superposición), lo cual hasta cierto punto puede ser defendible; sin embargo, el caso que trata la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR versa sobre una solicitud de desinscripción de un predio en mérito a la renuncia a la inscripción y la finalidad del usuario no era sanear el área de su predio.

Lo que pretendía el interesado era desinscribir (o desinmatricular) su predio en el Registro; es decir, pretendía cerrar la partida registral, no por renunciar a su derecho de propiedad, sino por renunciar a la inscripción. O sea, el predio materialmente iba a seguir siendo de su propiedad; sin embargo, no quería que el registro le otorgue publicidad a su derecho. Lo que la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima hizo en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR fue analizar un tema que no guardaba correspondencia con el acto rogado del interesado.

Otro tema que merece pronunciamiento es el hecho de que el registrador público debió resolver en primera instancia tachando el título presentado, bajo la figura de la “tacha especial” (artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos), dado que el título

contenía un acto no inscribible en registro: renuncia a la inscripción registral. Este tema será analizado en el siguiente apartado.

Por lo expuesto, nos encontramos en desacuerdo con el razonamiento del Tribunal Registral en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR, en el extremo que señala que la renuncia del propietario al derecho de propiedad resulta viable en nuestro ordenamiento jurídico.

7.2. ¿La renuncia a la inscripción registral de un predio es viable en el registro peruano?

7.2.1. Implicancias legales de la renuncia a la inscripción registral de un predio

En el presente apartado se buscará detallar algunas implicancias legales de la renuncia a la inscripción registral de un bien inmueble en el sistema registral peruano, bajo la óptica de que esta figura, a nivel registral, no se encuentra regulada, generando así un escenario de debate en cuanto a su aplicación. Cabe indicar que la doctrina nacional es escasa al respecto, a la cual se suma la posición del Tribunal Registral, que -para variar- también resulta inexacta.

Antes de analizar el fondo del asunto, se debe hacer hincapié en el hecho de que los registradores públicos tienen una gran responsabilidad al momento de calificar un título que ingresa al registro, pues por medio de la “tacha especial” (artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos) deben impedir que ingresen actos no inscribibles al registro que no tengan previsión legal y que no sean jurídicamente relevantes para la sociedad. Solo así se puede coadyuvar a mejorar el sistema registral en el país.

Para comenzar con el análisis del presente tema, se partirá con la definición de la renuncia a la inscripción registral. Se puede entender a la renuncia a la inscripción registral como aquel acto unilateral, a través del cual el titular registral de un derecho inscrito declara su voluntad de extinguir la inscripción de su derecho en el registro respectivo en la cual consta inscrito, desprendiéndose así de los derechos y cargas que el ordenamiento jurídico le ha reconocido desde que se extendió el asiento de inscripción.

Cabe precisar que el tema en cuestión no se trata sobre la renuncia a un derecho que aún no se encuentra inscrito en el registro público (o que se encuentra en trámite de inscripción), sino sobre la renuncia a un derecho ya inscrito, cuyos efectos jurídicos se han producido desde que se ha extendido el respectivo asiento de inscripción dentro de una partida registral en específico. Si el caso fuera que uno decide desistirse de la rogatoria de inscripción, pues el Reglamento General de los Registros Públicos ha previsto su regulación en su artículo 13.

Sin embargo, una situación distinta se presenta cuando lo que se pretende es renunciar a la inscripción registral. Aclarado lo anterior, en las siguientes líneas se detallarán las principales implicancias legales de la renuncia a la inscripción registral de un predio inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, dentro del ordenamiento jurídico nacional:

- a) Una primera implicancia legal es analizar si la renuncia a la inscripción de un derecho inscrito en el registro es contraria a la Constitución Política del Perú. A efectos de desarrollar este extremo, se hará referencia a la seguridad jurídica, el cual se encuentra implícitamente reconocido en la Constitución y goza de una especial trascendencia para el análisis de la presente cuestión.

Como se ha señalado, el Tribunal Constitucional ha determinado que la seguridad jurídica es un principio constitucional que, si bien no ha sido reconocido expresamente por la Constitución, tiene una naturaleza constitucional¹⁹. Además, ha señalado que la seguridad jurídica y el derecho de propiedad se encuentran vinculadas, en tanto que este principio resulta indispensable para el desarrollo de los pueblos, pues si crea certidumbre en la institución del derecho de propiedad, ello dará lugar a que los titulares (los propietarios del bien) generen riqueza.

El concepto de seguridad jurídica, según el Tribunal Constitucional, implica que el Estado garantice la creación de la riqueza y el desarrollo económico de la sociedad, mediante la inscripción del derecho de propiedad en un registro público, garantizándole al propietario que pueda oponer su titularidad frente a terceros²⁰. Es en esta línea que el registro público goza de especial relevancia porque coadyuva en la seguridad del tráfico de los bienes y en la circulación de la riqueza inmobiliaria.

Según el profesor Gonzales Barrón, la seguridad jurídica que garantiza el registro público es una sola, comprende el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como el de la protección de los terceros (2022:46). El registro público es un instrumento de publicidad que protege a los titulares de un derecho en cualquier momento. Surge con la finalidad de otorgar certeza y protección de los derechos. Una vez inmatriculado un predio e inscrito el derecho que recae sobre este, surgen los efectos de la inscripción.

Permitirle a un titular de un derecho inscrito renunciar a la inscripción genera inseguridad jurídica, pues implica que cualquier tercero (la sociedad) se vea impedido de conocer la real situación jurídica de un inmueble y los derechos que recaen sobre el mismo. ¿Viabilizar la renuncia a la inscripción garantiza la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias? No. Por el contrario, genera incertidumbre, desconfianza, e inestabilidad en el sistema jurídico.

Existiría una incongruencia física y jurídica respecto de los derechos que recaen sobre un predio si se le permite al titular registral renunciar a la inscripción. Por un lado, en un ámbito extrarregistral, se tendría a un propietario que ejerce todas las atribuciones que el ordenamiento le ha concedido como dueño o señor de un predio; y por otro lado, en un ámbito registral, se tendría a un predio carente de dueño, oculto ante la vista de cualquier tercero. ¿Esto qué certeza y predictibilidad genera? Ninguno.

La discrepancia entre la realidad física y jurídica del predio se haría notable en el supuesto como el señalado y no existiría tercero alguno que no se vea perjudicado. La estabilidad de las relaciones comerciales se vería afectada, generando incertidumbre en las transacciones comerciales y desmotivando la inversión, inclusive. ¿Qué interés tendría un eventual comprador en adquirir un predio que registralmente no tiene un titular registral? Cualquiera en dicha situación, no estaría interesado.

¿Con qué seguridad podría un eventual comprador invertir en la adquisición de un predio si el mismo Estado no le garantiza la certeza del derecho que pretende adquirir? Entendible sería que fuera el caso que el predio nunca llegó a ser

¹⁹ Exp. 00016-2002-AI/TC (fundamentos 2 y 5).

²⁰ Exp. 00016-2002-AI/TC (fundamento 5)

inmatriculado, pero en este punto la situación es otra, pues es el Estado quien permite que un predio inmatriculado carezca de titular registral, generando que el objeto quede un limbo, en el cual no se sepa con certeza quién es su propietario.

Entonces, no cabe duda alguna que la inscripción registral es una garantía de la seguridad jurídica. Conservar un derecho inscrito genera innumerables ventajas para la sociedad. Viabilizar la renuncia a la inscripción solo generaría retroceso en el sistema registral peruano, el cual a lo largo de los años ha procurado que, por el contrario, se contribuya con el acceso de la propiedad al registro.

- b) Una segunda implicancia legal a tener en cuenta, respecto de la renuncia a la inscripción registral de un predio inscrito, es que el artículo 2009 del Código Civil precisa que los registros públicos se sujetan a lo dispuesto por el Código Civil, a sus leyes y reglamentos especiales. Sin embargo, en el Perú no existe fuente legal o reglamentaria que viabilice la renuncia a la inscripción de un derecho inscrito en el registro. Pensar lo contrario, significaría dotar de sustento a una renuncia que, jurídicamente, no ha sido admitida en el ordenamiento jurídico peruano.

Posiblemente, el legislador no previó regular la renuncia a la inscripción registral porque los derechos que se inscriben en los registros públicos interesan al colectivo (la sociedad). Publicitar los derechos sobre bienes inmuebles siempre será un asunto de interés público y es por ello que el legislador ha sujetado el desenvolvimiento de los registros públicos al Código Civil, sus leyes y reglamentos especiales. No cabría, en ese sentido, viabilizar la renuncia a la inscripción registral si más aún esta no tiene reconocimiento legal y/o reglamentario.

El artículo 2009 del Código Civil busca garantizar que los registros públicos operen dentro de un marco legal vigente y se ajusten a los procedimientos establecidos por el mismo. Con un respeto al marco jurídico preestablecido se garantiza la seguridad jurídica, la predictibilidad y confianza en el registro público. Entonces, se está frente a una relación de sujeción del registro a las normas del Código Civil, a sus leyes y a sus reglamentos especiales. Lo que no se prevé por estos, el registro no lo permite.

Es en esa línea que el tema de la renuncia a la inscripción registral resulta debatible, pues al margen de que no existe una regulación legal o reglamentaria que la permita, en el fondo también importa sus consecuencias jurídicas; y lo cierto es que el ordenamiento jurídico peruano no existe un marco jurídico del cual uno pueda advertir los efectos jurídicos de la renuncia a la inscripción registral. Por ello, es un tema de gran interés que merece la atención de la doctrina.

- c) Una tercera implicancia legal a tener en cuenta es determinar si la renuncia a la inscripción registral es compatible con el principio de legitimación, regulado en el artículo 2013 del Código Civil. Este artículo establece que “*el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución (en realidad, solo una sentencia) o laudo firme*”. Entonces, la legitimación es una presunción de exactitud de lo publicitado en el registro, que permite la presentación de una prueba que demuestre lo contrario.

El profesor Gunther Gonzales señala que “*el principio de legitimación facilita la actuación del titular registral en el tráfico jurídico, pero no es una norma atributiva o*

protectora de derechos, pues la inscripción puede desmoronarse, entre otras causas, por nulidad, rectificación o modificación, lo que es concordante con su carácter de norma presuntiva” (2022:274). Entonces, cabría preguntarse quiénes son los que pueden dejar sin efecto una inscripción.

El profesor Jorge Ortiz considera que no solo las instancias registrales, el órgano judicial y el arbitral puede dejar sin efecto una inscripción. Así, considera que una resolución administrativa, resolución suprema, ley, precedente de observancia obligatoria registral y sentencia del Tribunal Constitucional pueden dejar sin efecto una inscripción registral y no por ello contraviene lo dispuesto en el artículo 2013 del Código Civil (2021:75-90).

Entonces, cabe preguntar si el propio titular registral puede renunciar a la inscripción de su derecho inscrito. En principio, podría pensarse que -en tanto el artículo 2013 del Código Civil no regula de forma taxativa quiénes pueden dejar sin efecto una inscripción registral- sí estaría facultado para renunciar a su derecho de inscripción; sin embargo, no menos cierto es que los derechos inscritos en el Registro tienen una relevancia social de interés público, en tanto que otorgan certeza y seguridad en el tráfico jurídico, por cuanto su publicidad es una muestra de concordancia entre la realidad extrarregistral y la realidad registral.

Por lo tanto, los asientos registrales que publicitan un derecho inscrito no pueden ser eliminadas tan fácilmente, en virtud de un acto unilateral del propio titular del derecho inscrito, y mucho menos sin una mayor verificación que de solo dos requisitos: que la voluntad del titular registral conste en instrumento público y que el acto de renuncia no afecte derechos de terceros.

Cabe indicar que siquiera una fuente legal que regule su aplicación se tiene al respecto dentro del ordenamiento jurídico nacional. Entonces, ¿qué predictibilidad se le puede otorgar al ciudadano cuando existe un vacío normativo en este aspecto? Permitir la renuncia a la inscripción registral implicaría la vulneración de la inscripción misma como institución del sistema registral, cuando -por el contrario- la inscripción debe ser defendida porque es la razón de ser del procedimiento registral.

Por lo tanto, la renuncia al derecho de inscripción no resulta compatible con el principio registral de legitimación, ya que el asiento registral se presume cierto y solamente puede ser dejada sin efecto por los órganos que la ley lo establezca expresamente o por aquellos que tengan vocación para hacerlo en el ejercicio de sus funciones, clara y previa determinación de una norma legal.

- d) Una cuarta implicancia legal a tener en cuenta es determinar si la renuncia a la inscripción registral constituye un supuesto de cancelación de la inscripción. Cabe indicar que los asientos de cancelación extinguen las inscripciones que se publicitan en el Registro, por ello tienen un carácter “negativo”. Además, al ser la cancelación un asiento definitivo, se encuentra protegida por el principio de legitimación²¹, pues -como indica el profesor Gunther Gonzales- si bien el artículo 2013 del Código Civil se refiere a la inscripción, también comprende a la desinscripción (2022:290).

²¹ En la Casación N° 818-2001 del 16 de julio de 2001, la Corte Suprema aplicó el principio de legitimación a la cancelación de hipoteca.

El artículo 94 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos detalla cinco (05) supuestos de cancelación de inscripciones, de los cuales basta referirse al primer supuesto: “*cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito*”. Al respecto, ¿la renuncia a la inscripción registral de un predio termina por extinguir el bien inmueble o, en todo caso, el derecho de propiedad? Es evidente que la respuesta es negativa, toda vez que la renuncia a la inscripción registral es un acto unilateral con el cual se pretende extinguir la inscripción misma y no el objeto material ni el derecho que goza sobre el objeto.

Que una persona renuncie a su inscripción registral de su predio no necesariamente implica que esté renunciando a su derecho de propiedad sobre el bien inmueble o que propiamente esté renunciando al objeto. Lo que, en el fondo, pretende esta persona es desaparecer del Registro la publicidad que se le está otorgando a tres elementos que se muestran en el asiento de inscripción: el sujeto titular, el derecho o acto inscribible y el predio. No obstante, ello no implica que el bien vaya a dejar de existir materialmente, ni mucho menos que el derecho del propietario vaya a extinguirse.

Por lo tanto, la renuncia a la inscripción registral no constituye un supuesto de cancelación de la inscripción, según lo dispuesto en el artículo 94 Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), por lo que no es posible que la renuncia a la inscripción registral vaya a originar la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad inmueble.

- e) Una quinta implicancia legal a tener en cuenta es determinar si un predio se puede desinscribir (o desinmatricular) cuando el titular registral renuncia expresamente a la inscripción de su derecho inscrito. Al respecto, de conformidad con los apartados antes expuestos, al no ser posible la cancelación del asiento por renuncia a la inscripción registral, no será posible desinmatricular el bien, en cuanto la inscripción del derecho subsiste en el registro y se encuentra siendo publicitado a terceros.

La postura que se encuentra de acuerdo con que la renuncia a la inscripción registral es viable en el ordenamiento jurídico peruano sostiene que también es válido solicitar la desinscripción del inmueble o el cierre de la partida registral. Su sustento es simple: así como las inscripciones en el Registro son facultativas, entonces las desinscripciones también deben serlo, a no ser que se perjudiquen derechos de terceros. Lo anterior debido a que el acceso de los predios al registro es un derecho de naturaleza constitucional y no una obligación.

Ahora bien, lo anteriormente mencionado no es erróneo; de hecho, tiene lógica. No obstante, los derechos que se inscriben y publicitan en el Registro tienen una relevancia social de alto interés público, pues otorga certeza y seguridad en el tráfico jurídico, por cuanto su publicidad es una muestra de concordancia entre la realidad jurídica y la realidad registral.

En esa línea, cuando la inscripción en el Registro ya se encuentra legitimada, no es posible renunciar a la inscripción. Caso contrario, se permitiría que, en cualquier momento y por cualquier motivo, un titular registral solicite la desinscripción de su predio, contrarrestando la seguridad jurídica que tanto anhela conseguir el sistema registral. Entonces, no resulta viable renunciar a la inscripción registral de un predio. Existen intereses colectivos de por medio que impiden otorgarle al titular registral el beneficio de desinscribir su predio cuando así lo quiera y por el motivo que tenga.

- f) Una sexta implicancia legal a tener en cuenta es determinar si la renuncia a la inscripción registral, acompañada de la renuncia al derecho de propiedad (con función saneadora), pese a no encontrarse regulada en la legislación peruana, coadyuvaría en la mejora del sistema registral. Esto es otro tema que merece atención, puesto que se pueden presentar al registro público solicitudes de desinscripción o desinmatriculación de inmuebles con el objetivo de sanear el predio.

En tanto que el Registro mantiene un deficiente sistema de catastro es totalmente comprensible que también albergue una serie de inexactitudes a nivel registral. Por ello, es entendible que el Tribunal Registral busque dar soluciones a los diversos problemas que se presentan -tales como la superposición, duplicidad de partidas, errores en el área o linderos-, recurriendo a alternativas que, aunque no sean legales, resultan brindar soluciones prácticas que contribuyen a la mejora del sistema.

¿Cómo solucionar la superposición registral de un predio inscrito en una partida, respecto de otro predio inscrito en otra partida? Si bien lo que se admitió en el CIX Pleno del Tribunal Registral fue la renuncia al derecho de propiedad, las resoluciones que la soportaron (Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T y 329-2013-SUNARP-TR-A) versaron concretamente sobre casos de duplicidad de partidas registrales, evidenciándose que la renuncia al derecho de propiedad era solo un “disfraz” y que, en el fondo, los usuarios buscaban sanear el predio.

En el capítulo anterior se llegó a la conclusión de que la renuncia al derecho de propiedad (en el fondo, con una finalidad liberatoria) no era viable en el ordenamiento jurídico peruano. Ahora cabría preguntarse si la renuncia a la inscripción registral, acompañada de la renuncia al derecho de propiedad, podría solucionar las inexactitudes en el registro. Claro está que fuera del registro cualquier problema de superposición podrá solucionarse mediante un acuerdo de voluntades de los propietarios o por un órgano judicial o arbitral.

Entonces, para responder a la cuestión antes indicada, es importante precisar que el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas que generan, ocasionalmente, superposición o duplicidad de partidas pueden ser saneadas en vía judicial, notarial y administrativa (dentro del registro):

- El saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en sede judicial se sustenta en el artículo 966 del Código Civil y en el artículo 504 del Código Procesal Civil. Mediante un proceso de rectificación o delimitación de áreas o linderos, que puede ser interpuesta por el propietario o por el poseedor del predio, se busca que sea un juez quien rectifique o delimite el área o los linderos de un determinado predio. Culminado el proceso judicial, esta decisión puede repercutir en el registro público, a solicitud de la parte interesada.

Cabe indicar que, de manera necesaria, se optará por este mecanismo si durante el trámite del procedimiento no contencioso de competencia notarial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas surge una oposición; o si durante el procedimiento se verifica la existencia de una superposición de áreas o linderos. De manera general, cuando el saneamiento no pueda efectuarse por los mecanismos notariales y registrales, se deberá optar por acudir al presente mecanismo judicial.

Lo cierto es que este mecanismo no resulta ser del todo eficiente por varios factores, principalmente, por dos. Por un lado, es común que los jueces no presten atención a los aspectos técnicos descriptivos del predio y a la base gráfica catastral, originando que pese a que haya sentencia, lo resuelto no pueda acceder el registro porque se generan nuevas inexactitudes y controversias por afectar derechos de terceros colindantes no emplazados. Por otro lado, otro factor es la demora en el proceso judicial. No está demás señalar que en el Perú todo proceso a nivel judicial no es célere.

- Los mecanismos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en sede notarial se encuentran reguladas en el artículo 13 de la Ley N° 27333, Complementaria de la Ley de Asuntos No Contenciosos Notarial para la Regularización de Edificaciones, y son tres: por mutuo acuerdo, por procedimiento no contencioso notarial y por proceso judicial. Este último ya se ha explicado anteriormente.

De manera general, el procedimiento notarial de mutuo acuerdo mediante escritura pública busca establecer un acuerdo entre el propietario y los colindantes, aún cuando exista una potencial afectación. Por su parte, con el procedimiento no contencioso notarial se puede sanear el predio siempre que el área real del mismo sea igual o inferior a la registrada en la partida; y si el área es superior, procederá siempre y cuando exista una certificación registral que la mayor área no se superpone con otra registrada.

Cabe señalar que cada procedimiento notarial tiene sus particularidades, por lo que se deberá recurrir a la normativa, a fin de que se pueda analizar si se aplica en el caso en concreto. En el presente texto no se ha permitido ahondar en cada procedimiento porque no es el tópico principal del informe.

- Los mecanismos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en sede registral se encuentran sustentadas en diferentes precedentes de observancia obligatoria. Son tres los mecanismos: rectificación de área por error de cálculo; rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas; y renuncia al derecho de propiedad.

El mecanismo de rectificación área por error de cálculo se sustenta en el precedente de observancia obligatoria aprobada en el XIX Pleno del Tribunal Registral. Tiene por objetivo corregir un error cometido al momento de la inmatriculación del predio en el registro público o en las modificaciones físicas derivadas de posteriores inscripciones, por un error que se haya cometido por una equivocación o inexactitud en el cálculo matemático del área, y siempre que se no se alteren las medidas perimétricas que obran en los antecedentes. Este mecanismo no permite modificar los linderos y sus medidas perimétricas.

El mecanismo de rectificación unilateral se sustenta en el precedente de observancia obligatoria aprobada en el CLV Pleno del Tribunal Registral. Tiene por objetivo rectificar mediante escritura pública el área, linderos y medidas perimétricas. Sin embargo, se requiere que los planos estén visados por la municipalidad respectiva y también que se acredite mediante informe del Área

de Catastro de SUNARP que no se advierte superposición ni afectación alguna a un predio colindante.

El tercer mecanismo, aunque con cierta inexactitud en su aplicación, es el referido a la extinción de inscripción por renuncia al derecho de propiedad (que no es otro asunto más que similar al saneamiento por renuncia de área).

Cabe indicar que existen otros mecanismos sustentados en resoluciones del Tribunal Registral y son la rectificación con fines de reducción de área²² y la rectificación por replanteo²³.

- Finalmente, existen otros mecanismos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía administrativa, los cuales encuentran sustento en el Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento, en la Ley N° 29284 y su reglamento, en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Decreto Legislativo N° 803, entre otros.

Como es posible advertir, existen distintas vías para que se puedan sanear los predios y, como se ha mencionado en apartados anteriores, el mecanismo establecido por el CIX Pleno del Tribunal Registral, referido a la extinción de la inscripción por renuncia al derecho de propiedad, resulta inexacto en su contenido, pues las resoluciones en las que se soporta admiten en el fondo la renuncia al derecho de propiedad con una “finalidad saneadora” del predio y no con una “finalidad liberatoria”. Sin embargo, de la lectura del referido precedente se puede entender que también tiene aplicación si la finalidad del propietario del predio es dejar el mismo en abdicación.

En ese sentido, lo más práctico -en aras de coadyuvar a la seguridad jurídica del sistema registral- es que dicho precedente aprobado en el CIX Pleno sea aclarado, de tal forma que solo se permita su aplicación por los registradores frente a casos donde la rogatoria en el fondo implique el saneamiento de la propiedad predial.

En el presente apartado se ha detallado las principales implicancias legales de la renuncia al a la inscripción registral de un derecho inscrito en el ordenamiento jurídico peruano y se ha sentado una posición al respecto. Con ello, en el siguiente apartado se analizará la resolución del Tribunal Registral en cuestión.

7.2.2. Análisis de la resolución N° 235-2021-SUNARP-TR

Conforme se realizó en el anterior capítulo, en el presente apartado, se realizará un análisis crítico de los argumentos y la decisión adoptada por la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima en su Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR que fue emitida en fecha 13 de mayo de 2021. Ello de conformidad con el apartado antes expuesto, en lo referido a la renuncia a la inscripción registral.

Según la postura del Tribunal Registral en la mencionada resolución, el titular registral no puede solicitar la desinscripción o el cierre de la partida registral del predio, aun cuando renuncia a la inscripción registral, si no ha cumplido con renunciar a su derecho de propiedad

²² Se sustenta en las Resoluciones del Tribunal Registral N° 505-2012-SUNARP-TR-T y N° 329-2013-SUNARP-TR-A.

²³ Se sustenta en las Resolución del Tribunal Registral N° 853-2009-SUNARP-TR-L.

del predio. En otras palabras, el Tribunal Registral ha señalado que cabría la renuncia a la inscripción registral si también se renuncia al derecho de propiedad, pero si no se renuncia al derecho de propiedad la renuncia a la inscripción no es viable.

Cabe recordar que la rogatoria en el caso que trae a colación la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR es la desinscripción de un predio en mérito a la renuncia a la inscripción registral realizada por el titular que aparece en el registro, no obstante, sin renunciar al derecho de propiedad. Es decir, el titular registral renuncia a la inscripción de su derecho de propiedad que se publicita en el registro, mas no renuncia a su derecho de propiedad. Seguirá siendo propietario a nivel extrarregistral, mas pretende no serlo a nivel registral.

Para sustentar su decisión sobre el caso en concreto, la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima utilizó los siguientes argumentos:

- a) La renuncia que autoriza la desinscripción de un predio inscrito en el Registro es la renuncia al derecho de propiedad, mas no únicamente la renuncia a la inscripción que hace el titular registral.
- b) La renuncia al derecho de propiedad inmueble no solo es un acto inscribible, sino también es causa para que se permita la desinmatriculación del predio en el Registro, y no la renuncia a la inscripción registral.
- c) En el caso materia de análisis, la renuncia realizada por el titular registral del predio ha recaído únicamente sobre su inscripción y, expresamente, ha dejado a salvo su derecho de propiedad sobre el bien inmueble, lo que es inadmisibles para el Tribunal Registral, ya que significaría vulnerar el principio de causalidad.
- d) En el CCXXVII Pleno del Tribunal Registral, realizado el 20 de julio de 2020 se planteó a debate si procedía modificar el primer precedente de observancia obligatoria del CIX Pleno, en el extremo que la renuncia debería referirse a la inscripción y no al derecho de propiedad. Sin embargo, la votación dio como resultado desestimar la propuesta de modificación.

Al respecto, conforme se ha mencionado en los apartados anteriores, la renuncia al derecho de propiedad predial (en el fondo, con una finalidad liberatoria) no resulta ser jurídicamente viable en el ordenamiento jurídico nacional, al igual que la renuncia a la inscripción registral de un predio inscrito, por lo que el Tribunal Registral hace mal al avalar una postura en la que deja entrever que la renuncia a la inscripción registral es viable, siempre que también se renuncie al derecho de propiedad sobre el inmueble.

La crítica principal al razonamiento del Tribunal Registral es que le otorga mayor preponderancia a determinar si resulta viable o no la renuncia al derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano, cuando la rogatoria claramente se trata de una solicitud de desinscripción de un predio a razón de la renuncia a la inscripción por parte del titular registral.

Es decir, no se trataba propiamente de la renuncia al derecho de propiedad sobre un determinado inmueble, por lo que -en vez de realizar un análisis minucioso sobre la renuncia al derecho de propiedad inmueble- debió darle la importancia que se merece al tema de la renuncia a la inscripción registral.

En ese sentido, reiteramos que el Tribunal Registral resolvió *extra petita*, debido a que se pronunció sobre cuestiones que no fueron materia de la rogatoria y que, inclusive, no fueron materia de observación por parte de la registradora, como primera instancia en la calificación durante el procedimiento registral.

Lo anterior no hace más que perjudicar a nuestro sistema registral, toda vez que genera incertidumbre e impredecibilidad en la calificación registral, en claro perjuicio del ciudadano. En el presente caso la rogatoria fue una y el Tribunal Registral terminó resolviendo sobre la misma en menor proporción, pero centrando su atención en otros puntos ajenos a la rogatoria.

Además, otro tema que merece atención crítica es que el Tribunal Registral haya recurrido a utilizar el precedente de observancia obligatoria aprobada en el CIX Pleno del Tribunal Registral, el mismo que estrictamente hace referencia a la extinción de la inscripción por renuncia al derecho de propiedad, mas no estricta referencia a la extinción de la inscripción renuncia a la inscripción registral.

¿Cómo se pretende garantizar la seguridad jurídica en las decisiones de un tribunal administrativo si para resolver un tema en cuestión este recurre a jurisprudencia registral ajena al tema sobre el cual se trata? Ello no hace más que generar incertidumbre, desconfianza, e inestabilidad en el sistema jurídico.

Otro tema que merece pronunciamiento es el hecho de que el registrador público debió resolver en primera instancia tachando el título presentado, bajo la figura de la “tacha especial” (artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos), dado que el título contenía un acto no inscribible en registro: renuncia a la inscripción registral.

Ahora bien, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, el autor considera que el razonamiento del Tribunal Registral no fue correcto, cuando dejó entrever que la renuncia a la inscripción registral por parte del titular registral es viable si renuncia también a su derecho de propiedad. A continuación, brindaremos los argumentos que sostienen nuestra posición:

- a) La renuncia a la inscripción de un derecho inscrito en el registro es contraria a la Constitución Política del Perú porque afecta la seguridad jurídica del sistema registral. El concepto de seguridad jurídica implica que el Estado garantice la creación de la riqueza y el desarrollo económico de la sociedad, mediante la inscripción del derecho de propiedad en un registro público, garantizándole al propietario que pueda oponer su titularidad frente a terceros. Es en esta línea que el registro público goza de especial relevancia porque coadyuva en la seguridad del tráfico de los bienes y en la circulación de la riqueza inmobiliaria.

Permitirle a un titular de un derecho inscrito renunciar a la inscripción genera inseguridad jurídica, pues implica que cualquier tercero (la sociedad) se vea impedido de conocer la real situación jurídica de un inmueble y los derechos que recaen sobre el mismo. Por un lado, en un ámbito extrarregistral, se tendría a un propietario que ejerce todas las atribuciones que el ordenamiento le ha concedido como dueño; y por otro lado, en un ámbito registral, se tendría a un predio carente de propietario, oculto ante la vista de cualquier tercero. La discrepancia entre la realidad física y jurídica del predio se haría notable.

Entonces, no cabe duda alguna que la inscripción registral es una garantía de la seguridad jurídica. Conservar un derecho inscrito genera innumerables ventajas para la sociedad. Viabilizar la renuncia a la inscripción solo generaría incertidumbre, desconfianza e inestabilidad en el sistema jurídico.

- b) El artículo 2009 del Código Civil precisa que los registros públicos se sujetan a lo dispuesto por el Código Civil, a sus leyes y reglamentos especiales. Sin embargo, en el Perú no existe fuente legal ni reglamentaria que regule la renuncia de la inscripción en los registros públicos. Pensar lo contrario, significaría dotar de sustento a una renuncia que, jurídicamente, no ha sido admitida en el ordenamiento.

El artículo 2009 del Código Civil busca garantizar que los registros públicos operen dentro de un marco legal vigente y se ajusten a los procedimientos establecidos por el mismo. Con un respeto al marco jurídico preestablecido se garantiza la seguridad jurídica, la predictibilidad y confianza en el registro público.

Publicitar lo derechos sobre bienes inmuebles siempre será un asunto de interés público y es por ello que el legislador ha sujetado el desenvolvimiento de los registros públicos al Código Civil, sus leyes y reglamentos especiales. No cabría, en ese sentido, viabilizar la renuncia a la inscripción registral si más aún esta no tiene reconocimiento legal y/o reglamentario.

- c) Los derechos inscritos en el Registro tienen una relevancia social de interés público, en tanto que otorgan certeza y seguridad en el tráfico jurídico, dado que su publicidad es una muestra de concordancia entre la realidad jurídica y la realidad registral. Por lo tanto, los asientos registrales que publicitan un derecho inscrito no pueden ser eliminadas tan fácilmente, en virtud de un acto unilateral del propio titular del derecho inscrito, y mucho menos sin una mayor verificación que de solo dos requisitos: que la voluntad del titular registral conste en instrumento público y que el acto de renuncia no afecte derechos de terceros.

Permitir la renuncia a la inscripción registral implicaría la vulneración de la inscripción misma como institución del sistema registral, cuando -por el contrario- la inscripción debe ser defendida porque es la razón de ser del procedimiento registral. Siquiera una fuente legal que regule su aplicación se tiene al respecto dentro del ordenamiento jurídico nacional. Entonces, ¿qué predictibilidad se le puede otorgar al ciudadano cuando existe un vacío normativo en este aspecto? Ninguno.

- d) La renuncia al derecho de inscripción no resulta compatible con el principio registral de legitimación, ya que el asiento registral se presume cierto y solamente puede ser dejada sin efecto por los órganos que la ley lo establezca expresamente o por aquellos que tengan vocación para hacerlo en el ejercicio de sus funciones, clara y previa determinación de una norma legal.
- e) Cuando la inscripción en el Registro ya se encuentra legitimada, no es posible renunciar a la inscripción. Pensar lo contrario permitiría que, en cualquier momento y por cualquier motivo, un titular registral solicite la desinscripción de su predio, contrarrestando la seguridad jurídica que tanto anhela conseguir el sistema registral. Existen intereses colectivos de por medio que impiden otorgarle al titular registral el beneficio de desinscribir su predio cuando así lo quiera y por el motivo que tenga.

- f) ¿Y qué pasa si la renuncia a la inscripción registral de un predio inscrito, en conjunción con la renuncia al derecho de propiedad, se realiza con la finalidad de sanear un predio? Al respecto, la superposición o duplicidad de partidas, así como los errores en la descripción del predio en el título inscrito, puede ser saneada en vía registral por medio de la renuncia al derecho de propiedad; sin embargo, dicho precedente aprobado en el CIX Pleno debe ser aclarado, de tal forma que solo se permita su aplicación por los registradores frente a casos donde la rogatoria en el fondo implique el saneamiento de la propiedad predial.

Como se ha señalado, existen distintas vías para que se puedan sanear los predios; sin embargo, el mecanismo establecido por el CIX Pleno del Tribunal Registral resulta inexacto en su contenido, pues las resoluciones en las que se soporta admiten en el fondo la renuncia al derecho de propiedad con una “finalidad saneadora” del predio y no con una “finalidad liberatoria”. Sin embargo, la lectura del referido precedente se presta a dar a entender que también tiene aplicación si la finalidad del propietario del predio es dejar el mismo en abdicación.

- g) Finalmente, la renuncia a la inscripción registral no constituye un supuesto de cancelación de la inscripción, según lo dispuesto en el artículo 94 Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), por lo que no es posible que, con la renuncia a la inscripción registral, se pueda conseguir la cancelación de la inscripción y, consiguientemente, la desinscripción del predio inscrito.

Que una persona renuncie a su inscripción registral de su predio no necesariamente implica que esté renunciando a su derecho de propiedad sobre el bien inmueble o que propiamente esté renunciando al objeto. Lo que, en el fondo, pretende esta persona es desaparecer del Registro la publicidad que se le está otorgando a tres elementos que se muestran en el asiento de inscripción: el sujeto titular, el derecho o acto inscribible y el predio. No obstante, ello no implica que el bien vaya a dejar de existir materialmente, ni mucho menos que el derecho del propietario vaya a extinguirse.

Por lo expuesto, nos encontramos en desacuerdo con el razonamiento del Tribunal Registral en la Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR, en el extremo que señala que la renuncia a la inscripción registral de un predio inscrito por parte de su titular no procede si también no ha cumplido con renunciar a la propiedad del inmueble.

7.3. ¿La renuncia al derecho de propiedad inmueble justifica la cancelación de la inscripción del derecho inscrito y la consiguiente desinmatriculación del predio?

7.3.1. Implicancias legales del tema propuesto

En el presente apartado, se buscará detallar algunas implicancias legales de la renuncia al derecho de propiedad como causa suficiente para cancelar registralmente aquel derecho y, consiguientemente, para lograr la desinscripción (o desinmatriculación) del predio inscrito. Nuevamente, nos encontramos con que la doctrina nacional es escasa al respecto, a la cual se suma la posición del Tribunal Registral, que -para variar- resulta inexacta.

Como se ha concluido en los capítulos anteriores, la renuncia al derecho de propiedad inmueble resulta inviable en el ordenamiento jurídico peruano, por lo que cabría entender que

si la “causa suficiente” (como lo llama el Tribunal Registral) es inviable, pues la cancelación del asiento registral resulta improcedente, al igual que la desinscripción (o desinmatriculación) del predio inscrito. El análisis del presente capítulo habría culminado en este punto, pues resultaría innecesario ahondar en el tema.

Sin embargo, ¿y qué sucedería si la renuncia al derecho de propiedad fuera causal extintiva del derecho de propiedad inmueble en el Perú por reconocimiento expreso de una norma con rango legal y/o por la regulación de su procedimiento? En las siguientes líneas se detallarán las principales implicancias legales dentro del ordenamiento jurídico nacional de viabilizar la cancelación del asiento registral y la consiguiente desinmatriculación del predio por renuncia del titular registral a su derecho de propiedad inmueble:

- a) Pues bien, la primera implicancia legal sería determinar si la renuncia al derecho de propiedad sería un acto inscribible en el Registro, según la normativa vigente. Como es de conocimiento, los actos y derechos inscribibles en el Registro de Predios se encuentran detalladas en el artículo 2019 del Código Civil; no obstante, es conocido que existen otros actos inscribibles que se encuentran plasmadas en diferentes leyes; por ejemplo, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, incorpora una serie de actos inscribibles en el Registro de Predios.

Ahora bien, la noción más próxima que se tiene es el inciso 1 del artículo 2019 del Código Civil, el cual refiere que los actos y contratos que “transmitan” o “extingan” los derechos reales sobre inmuebles son inscribibles en el Registro. Es en base a esta disposición normativa que resultaría viable concebir a la renuncia del propietario al derecho de propiedad de su predio como un acto que se inscribe en el Registro, siempre que conste en instrumento público y no afecte a terceros. Es más, ni habría la necesidad de recurrir al CIX Pleno del Tribunal Registral.

No obstante, en este punto, cabe indicar que la postura del autor en el presente informe es la siguiente: la renuncia al derecho de propiedad inmueble no es jurídicamente viable en nuestro sistema jurídico. Sin embargo, el análisis de las implicancias legales que se realiza en el presente capítulo se da con el fin de enriquecer el contenido.

- b) Una segunda implicancia legal sería determinar si esta vez la función social del derecho de propiedad resultaría incompatible con la renuncia al derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano. En el supuesto que la renuncia se haya regulado por una fuente legal como causal extintiva del derecho de propiedad, pues no resultarían incompatibles ambas instituciones jurídicas.

Basta recordar lo analizado en el primer capítulo, en el cual se comentó que la teoría de la función social de la propiedad no necesariamente resulta incompatible con la renuncia al derecho de propiedad predial, tal y como sucede en las legislaciones española y brasileña, en las cuales se reconoce constitucionalmente la función social de la propiedad, y -a su vez- legalmente se reconoce la renuncia al derecho de propiedad como causal extintiva de la propiedad. Lo mismo sucedería en el ordenamiento jurídico peruano, por lo que se trataría de buscar una concordancia práctica entre ambas.

- c) La tercera implicancia legal sería determinar frente a qué tipo de renuncia al derecho de propiedad inmueble uno se va a encontrar. Esto va a depender del tratamiento que la pueda dar la misma fuente legal que reconoce la renuncia como causal de extinción del derecho de propiedad o, en su defecto, el procedimiento que defina ante quién, cómo, cuándo y sobre qué se puede renunciar.

En el subcapítulo 7.1.2. del presente informe se señaló que existen cuatro tipos de renuncia: abdicativa o extintiva, traslativa, liberatoria y preventiva (Camacho, 2013:46). Principalmente, importan dos: la renuncia abdicativa y la traslativa. En la renuncia abdicativa se produce la extinción del derecho de propiedad, convirtiéndose el bien en *res nullius*; es decir en un bien de titularidad nula. En la renuncia traslativa se producía la extinción del derecho de propiedad después de la traslación en favor de un tercero, inclusive sin necesidad de que el tercero manifiesta su aceptación.

En el caso propiamente del ordenamiento jurídico peruano no sería posible la renuncia abdicativa de la propiedad inmueble, en tanto que no está permitido por el ordenamiento que existan bienes inmuebles sin dueños (*res nullius*). En el mejor de los casos, frente a una excelente regulación legal que se vaya a dar a la renuncia del derecho de propiedad, se podría avalar la concepción de que la renuncia al derecho de propiedad se clasifica dentro de la renuncia traslativa, en la que el predio se transfiere a favor del Estado. No obstante, podría ser que no.

Entonces, nuevamente se cumple con reiterar, será necesario recurrir a la fuente legal que reconoce la renuncia como causal extintiva del derecho de propiedad o, en su defecto, al procedimiento que defina ante quién, cómo, cuándo y sobre qué se puede renunciar.

- d) Una cuarta implicancia legal sería determinar si la renuncia al derecho de propiedad inmueble justifica la cancelación del asiento de inscripción. Al respecto, el artículo 94 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) detalla cinco (05) supuestos de cancelación de inscripciones, de los cuales basta referirse al primer supuesto: “*cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito*”.

Al respecto, cabría preguntarse si la renuncia al derecho de propiedad de un predio por extinguir el derecho de propiedad. Es evidente que la respuesta es afirmativa, toda vez que la renuncia sería una causal de extinción del derecho de propiedad, expresamente regulada por norma con rango legal. Por lo tanto, cabe concluir que la renuncia al derecho de propiedad sí justifica la cancelación del asiento de inscripción.

- e) Una quinta implicancia legal sería determinar si la renuncia al derecho de propiedad inmueble justifica la desinmatriculación del predio inscrito. Este tema dependerá mucho de cómo la normativa ha regulado a la renuncia como medio extintivo del derecho de propiedad y su procedimiento. Así pues, en caso se haya prestablecido que, una vez realizada la renuncia, el inmueble se traslada “automáticamente” a la esfera de administración y dominio del Estado, es evidente que no resultaría necesaria la desinmatriculación del predio. Este caso sería similar al de la legislación española.

Por otro lado, en caso no se haya regulado que el inmueble renunciado se traslada “automáticamente” a la esfera de administración y dominio del Estado, ante la falta de regulación, se entendería que el inmueble se transformaría en un “*res nullius*”. En ese

supuesto, la renuncia al derecho de propiedad sí justificaría la desinmatriculación del predio inscrito. Así, una vez que el inmueble se encuentre fuera del espacio registral y no tenga propietario, en caso el procedimiento indique, podrá ser inmatriculado por el Estado conforme al artículo 101 del Reglamento²⁴ de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, o -de lo contrario- podrá ser objeto de usucapión por cualquier ocupante después de poseer el inmueble por el plazo de ley.

En el presente apartado se ha detallado las principales implicancias legales de viabilizar la cancelación del asiento registral y la consiguiente desinmatriculación del predio por renuncia del titular registral a su derecho de propiedad inmueble y, además, se ha sentado una posición al respecto. Con ello, en el siguiente apartado se analizará la resolución del Tribunal Registral en cuestión.

7.3.2. Análisis de la resolución N° 235-2021-SUNARP-TR

Conforme se realizó en el anterior subcapítulo, en el presente apartado, se realizará un análisis crítico de los argumentos y la decisión adoptada por la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima en su Resolución N° 235-2021-SUNARP-TR que fue emitida en fecha 13 de mayo de 2021. Ello de conformidad con el apartado antes expuesto, en lo referido a que la renuncia al derecho de propiedad justifica la cancelación del asiento registral del derecho inscrito y, por consiguiente, la desinmatriculación del predio.

Según la postura del Tribunal Registral en la mencionada resolución, la renuncia al derecho de propiedad es causa suficiente para cancelar registralmente aquel derecho y, por consiguiente, desinmatricular el predio del Registro. Para sustentar su decisión sobre el caso en concreto, la Primera Sala del Tribunal Registral de Lima utilizó los siguientes argumentos:

- a) Los derechos en general pueden extinguirse por la renuncia hecha por su titular, por lo que, efectuada la dejación o abdicación del derecho de propiedad por el titular registral, se extingue el derecho y, en consecuencia, el asiento deja de producir efectos, por lo que corresponde la cancelación del mismo.
- b) Es jurídicamente válido la cancelación del asiento registral en el cual se publicita el derecho de propiedad inscrito cuando el titular registral formula renuncia expresa al su derecho de propiedad. No obstante, para ello se debe cumplir con dos requisitos: extender un instrumento público y que la renuncia no afecte derechos de terceros.
- c) El ordenamiento jurídico, de conformidad al artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no admite la existencia de un predio inmatriculado sin titular de dominio, por lo que procede su desinscripción, quedando el inmueble como un bien res nullius, esto es, un bien que no pertenece a nadie.

Al respecto, conforme se ha mencionado en los apartados anteriores, la renuncia al derecho de propiedad predial (en el fondo, con una finalidad liberatoria) no resulta ser jurídicamente viable en el ordenamiento jurídico nacional, por lo que el Tribunal Registral hace mal al llegar a esa conclusión, cuando ni el Código Civil u otra norma ha previsto la aplicación de dicha figura ni su procedimiento. Es más, siquiera el propio sistema de justicia o el Tribunal

²⁴ Aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el Diario El Peruano el 11 de abril de 2021.

Constitucional se ha pronunciado sobre este tema y, peor aún, cuando la doctrina nacional no ha sido uniforme sobre el tema de la renuncia como forma extintiva de la propiedad predial.

Finalmente, como se ha mencionado, la postura del autor en el presente informe es que la renuncia al derecho de propiedad predial (en el fondo, con una finalidad liberatoria) no resulta jurídicamente viable en el ordenamiento jurídico nacional, por lo que cabría entender que si la “causa suficiente” (como lo llama el Tribunal Registral) es inviable, pues la cancelación del asiento registral resulta improcedente, al igual que la desinscripción (o desinmatriculación) del predio inscrito.

8. Conclusiones

El tema del presente informe jurídico se ha abordado en los siguientes tres ejes centrales: determinar si la renuncia al derecho de propiedad y la renuncia a la inscripción registral de un predio inscrito es jurídicamente viable en el Perú, así como determinar si la renuncia al derecho de propiedad inmueble justifica la cancelación de la inscripción del derecho inscrito y la consiguiente desinmatriculación del predio inscrito. En ese sentido, nuestras conclusiones son las siguientes:

- a) En el Perú, la renuncia al derecho de propiedad predial (con un fin liberatorio del propietario) contraviene la seguridad jurídica y la función social de la propiedad. El ordenamiento jurídico peruano se encuentra lejos de tener una regulación normativa similar a la de España y Brasil, puesto que carece de una fuente legal que expresamente establezca que la renuncia es una causal extintiva de la propiedad y, además, de un cuerpo normativo que viabilice el procedimiento para que se pueda renunciar al derecho de propiedad de un predio (definiendo ante quién, cómo, cuándo y sobre qué se puede renunciar) y desarrolle sus efectos legales con precisión.
- b) Los derechos inscritos en el registro tienen una relevancia social de interés público, en tanto que otorgan certeza y seguridad en el tráfico jurídico, dado que su publicidad es una muestra de concordancia entre la realidad extrarregistral y la realidad registral. Por lo tanto, los asientos registrales que publicitan un derecho inscrito no pueden ser eliminadas fácilmente, en virtud de un acto unilateral del titular registral. Viabilizar la renuncia a la inscripción registral contraviene la seguridad jurídica.
- c) La renuncia al derecho de propiedad predial con una finalidad liberatoria no resulta ser jurídicamente viable en el ordenamiento jurídico nacional, por lo que si la “causa suficiente” (como lo llama el Tribunal Registral) es inviable, pues la cancelación del asiento registral resulta improcedente, al igual que la desinscripción (o desinmatriculación) del predio inscrito. La postura del Tribunal Registral no se ajusta al derecho nacional vigente.

9. Bibliografía

AVENDAÑO, Jorge

1994 “El derecho de propiedad en la Constitución”. *10 Años del Código Civil. Edición de Aniversario*. En: Revista Themis. Lima. Número 30. pp. 117-122.

1998 “Atributos y Caracteres del Derecho de Propiedad”. *Biblioteca para leer el Código Civil*. Fondo Editorial de la PUCP. Lima. Volumen 1. Pp. 108.

ARRÁZOLA, Fernando

2014 “El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente de derecho”. En: Revista de Derecho Público. Número 32. Pp. 6-27.

BAHAMONDES, Claudia

2020 “La renuncia al derecho de propiedad sobre inmuebles en el ordenamiento chileno”, en: *Estudios de Derecho Civil XV*, Thomson Reuters, Santiago, 2020, pp. 237-254.

CALVO, María

2000 “La función social de la propiedad y su proyección en el sistema de compensación urbanística”. Ediciones Universidad de Salamanca.

CAMACHO, Patricia

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

2013 ¡Sr. registrador, ya no deseo ser propietario! La renuncia a la propiedad inmobiliaria y sus efectos. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 182, año 19.

CHANG, Richard

2014 “De la concepción civilista del derecho de propiedad predial a la concepción urbanística, una necesaria evolución”. *Derecho Inmobiliario y Ordenamiento Territorial*. En: Revista de Derecho Administrativo – Circulo de Derecho Administrativo. Lima. Núm. 14. Pp. 43-64.

GONZALES, Gunther

2005 *Derechos Reales*. Jurista Editores. Setiembre 2005

2009 “La propiedad en la Constitución de 1993: Derecho individual con proyección social”. *Estudios Jurídicos*. En: Gaceta Constitucional. Guía 2, primera edición. Lima. Pp. 21.

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

2011 “Propuesta de reforma parcial de los libros V (derechos reales) y IX (registros públicos) del código civil”. *Derecho y Cambio Social*. Año 8, N° 23, pp. 1-21.

2022 *Derecho Registral y Notarial*. Jurista Editores. Quinta Edición. Enero de 2022.

GONZALES, Jorge

2021 “La renuncia de área como medio de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos” En: Revista Oficial del Poder Judicial. Volumen 13, Número 15, pp. 59-102.

JIMÉNEZ, Roberto

2019 “El estudio de los bienes estatales con énfasis en el Derecho Administrativo nacional”. En: Actualidad Jurídica. Número 312. Pp. 212-238.

MEJORADA, Martín

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

2013 "Renuncia a la Propiedad Inmueble". *Diálogo con la Jurisprudencia*. Ed. Gaceta Jurídica. Número 182. Lima, 2013.

MENDOZA, Gilberto

2013 "Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales". Cátedra. En: *Foro Jurídico*. Núm. 12. Pp. 97-108.

MENDOZA, Gilberto & Vásquez, Fiorella

2020 "Algunos alcances sobre la necesidad de una Ley de Suelos Urbanos en el Perú". En *Propiedad: Enfoque Urbanístico y Registral*. En: Themis. Lima. 1era edición, julio de 2020. pp. 153-169.

MENDOZA, Pamela

2018 "La derelicción de bienes corporales en el Derecho civil chileno", en: *Estudios de Derecho Civil XIII*, Thomson Reuters, Santiago, 2018, pp. 146-150.

ORTIZ, Jorge

2021 *Derecho Registral. Apuntes, análisis y comentarios*. Primera edición. Lima, setiembre de 2021.

RAMIREZ, Eugenio

2007 *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. Editorial RODHAS. Lima pp. 72

ROBLES, Pedro

2013 "La renuncia al derecho de propiedad" En: *Derecho Privado y Constitución*. Número 27, pp. 49-75

USCO, Deyvid

2022 "¡El suelo no es mercancía! Una reflexión sobre los derechos y obligaciones del propietario del suelo en el marco de la función social de la propiedad" En: *Revista Foro Jurídico*. Lima. Año 20, Número 20.

VARSÍ, Enrique

2019 "Las características del derecho de propiedad". *Propiedad y Derechos Reales. Análisis Jurídico*. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Lima. N° 68, febrero 2019. pp-71-79.

VÁSQUEZ, Fiorella

2017 "La función social de la propiedad. Reflexiones iniciales del Proyecto de Ley 01797/2017-CR". En: *La Pasión por el Derecho*. 07 de octubre de 2017.

WEBB, Richard

2020 "Prólogo". *Propiedad: Enfoque Urbanístico y Registral*. En: Themis. Lima. 1era edición, julio de 2020. pp. 11-13.



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 20267073580
hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/05/2021 14:56:32-0500



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