

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**¡Señor Registrador, quiero sanear mi predio! La renuncia al
derecho de propiedad predial, a propósito del CIX Pleno
del Tribunal Registral**

Trabajo académico para optar el título de Segunda
Especialidad en Derecho Registral

Autor:

Deyvid Usco Rutti

Asesor:

Félix Roberto Jiménez Murillo

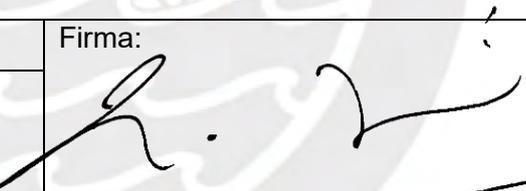
Lima, 2023

Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado **“¡Señor Registrador, quiero sanear mi predio! La renuncia al derecho de propiedad predial, a propósito del CIX Pleno del Tribunal Registral”**, del autor USCO RUTTI, DEYVID, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 21%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 05 de diciembre del 2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de febrero del 2024

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

RESUMEN

Desde una perspectiva crítica, en el presente artículo se pretende reflexionar acerca de los alcances y efectos del primer precedente de observancia obligatoria, aprobada en el CIX Pleno del Tribunal Registral, mediante Resolución N° 240-2013-SUNARP/PT, publicada en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013, el cual dispone que *“es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derecho de terceros.”*

Es fundamental reflexionar acerca de la importancia de contar con precedentes de observancia obligatoria acordes al derecho actual, no solo para resolver cuestiones prácticas, sino también para contribuir a la mejora del sistema registral. A criterio del autor, el referido precedente de observancia obligatoria resulta impreciso en su contenido, lo que ocasiona que el sistema registral en el Perú sea incierto e impredecible.

El autor sugiere su modificación, resaltando la importancia de que el Tribunal Registral revise nuevamente el criterio admitido en el referido precedente de observancia obligatoria, limitando su aplicación solamente para los casos en los cuales se pretenda el saneamiento del predio a nivel registral por temas de duplicidad de partidas, superposición y rectificación de área.

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

ABSTRACT

From a critical perspective, this article aims to reflect on the scope and effects of the first binding precedent, approved in the CIX Plenary of the Registry Court, through Resolution No. 240-2013-SUNARP/PT, published in the official newspaper El Peruano on September 13, 2013. This resolution states that "the cancellation of the registration of the property right over the entire property and its consequent withdrawal from the registry due to the owner's resignation is registrable, provided that it does not affect the rights of third parties."

It is essential to contemplate the importance of having binding precedents in line with current law, not only to address practical issues but also to contribute to the improvement of the registry system. In the author's opinion, the mentioned binding precedent is imprecise in its content, causing the registry system in Peru to be uncertain and unpredictable.

The author suggests its modification, emphasizing the importance of the Registry Court reviewing the criteria accepted in the aforementioned binding precedent. The author proposes limiting its application only to cases where the regularization of the property at the registry level is sought due to issues such as duplicate entries, overlap, and area correction.

Keywords: Waiver of property rights, cancellation of registry entry, deregistration

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. Introducción | 4 |
| 2. Ideas preliminares | 5 |
| 3. La renuncia al derecho de propiedad predial en el derecho comparado | 6 |
| 3.1. La renuncia al derecho de propiedad predial en la legislación comparada..... | 7 |
| 3.2. La renuncia al derecho de propiedad predial en el derecho peruano .. | 10 |
| 4. Implicancias legales de la renuncia al derecho de propiedad predial | 12 |
| 4.1. Tipos de renuncia al derecho de propiedad predial..... | 12 |
| 4.2. Análisis de la viabilidad de la renuncia al derecho de propiedad predial | 15 |
| 5. La renuncia al derecho de propiedad predial y sus efectos en el registro .. | 24 |
| 5.1. Aspectos registrales del POO aprobado en el CIX Pleno del Tribunal Registral | 25 |
| 5.2. Apreciación personal y reflexiones sobre el tema en cuestión | 28 |
| 6. Conclusiones y recomendaciones | 33 |
| 7. Bibliografía..... | 34 |

1. Introducción

¿En el Perú existen propietarios motivados a renunciar a su derecho de propiedad que gozan sobre sus terrenos o edificaciones? Si existieran, ¿será que esa motivación de renunciar les conlleve a abdicar a sus predios, convirtiéndolos en bienes sin dueño? Ahora bien, ¿no será que el verdadero interés de un propietario que opte por la renuncia sea la de sanear su predio a nivel registral (por duplicidad de partidas, superposiciones o incoherencias técnicas)?

Desde una perspectiva crítica, en el presente artículo se pretende reflexionar acerca de los alcances y efectos del primer precedente de observancia obligatoria, aprobada en el CIX Pleno del Tribunal Registral, mediante Resolución N° 240-2013-SUNARP/PT, publicada en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013, el cual dispone que *“es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derecho de terceros.”*

Es bajo el estándar impuesto por aquel precedente de observancia obligatorio que, actualmente, los registradores públicos pueden generar indiscriminadamente asientos de cancelación de dominio, desinmatriculando predios por la sola renuncia unilateral del propietario, generando así predios sin dueños y, peor en el fondo, fomentando la informalidad que es el principal problema con el que se enfrenta el sistema registral peruano.

Por lo tanto, es fundamental reflexionar acerca de la importancia de contar con precedentes de observancia obligatoria acordes al derecho actual, no solo para resolver cuestiones prácticas, sino también para contribuir a la mejora del sistema registral. A criterio del autor, el referido precedente de observancia obligatoria resulta impreciso en su contenido, lo que ocasiona que el sistema registral en el Perú sea incierto e impredecible. El autor sugiere su modificación.

2. Ideas preliminares

¿El abandono y la renuncia constituyen un mismo concepto? A efectos de clarificar el tema que posteriormente se abordará en el presente artículo, es de importancia responder la cuestión antes planteada, de tal forma que dicha respuesta sea acorde al ordenamiento jurídico nacional.

La importancia de responder la cuestión anteriormente señalada radica en el hecho de que ambos términos (abandono y renuncia) suelen ser confundidos con regularidad -en la vida cotidiana- uno con otro, como si se tratasen de lo mismo. No obstante, en el fondo, son términos distintos que merecen un tratamiento diferenciado por el ordenamiento jurídico.

En la doctrina se han manifestado dos posturas, una que acoge la tesis unificadora o monista y la otra que defiende la tesis dualista. Para Díez Picazo, la renuncia y el abandono es una sola, no existiendo diferencia entre ambas. Así, los define como *“el 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”* (González, 2013:34).

Por su parte, Puig Brutau concibe que la renuncia y el abandono son dos conceptos diferentes. Así, sostiene que *“el abandono es un acto material de desposesión de un bien y del derecho que sobre él se tenía, es la dejación material del bien unido a la abdicación de la titularidad jurídica; en cambio, la renuncia sería una declaración formal de voluntad por la que se abdica de la titularidad de un derecho”* (González, 2013:34).

La postura que González Barrón acoge es la de la tesis dualista. Considera que el abandono es un acto jurídico en sentido estricto, mientras que la renuncia es un negocio jurídico. Sostiene ello considerando que el abandono implica un acto material voluntario *“que se concreta en el mundo de los hechos”* sin expresión de voluntad, mientras que la renuncia implica una expresión de voluntad dirigida a producir un efecto jurídico abdicativo, inclusive en el que no necesariamente se verá una *“desposesión”* (2013:34).

En efecto, la renuncia y el abandono son conceptos distintos. Mientras que el abandono se produce con la sola acción de dejar el bien por parte del propietario, la renuncia implica una declaración de voluntad expresa del propietario, siendo el abandono el resultado de dicha manifestación. Es importante señalar que tanto como la renuncia como el abandono tienen una estructura unilateral no recepticia, lo que significa que no se requiere la aceptación de un tercero.

Por otra parte, ¿se renuncia al objeto o al derecho? Esta cuestión, aunque parezca obvia, puede generar confusión. Por ello, antes de ahondar en el análisis del tema central que propone el presente artículo, es importante sentar brevemente una posición al respecto.

La renuncia es un acto unilateral, mediante el cual una persona declara su voluntad de no ejercer y liberarse de un conjunto de facultades reconocidas por el ordenamiento. En otras palabras, implica una expresión de voluntad de extinguir un derecho otorgado y reconocido por el ordenamiento jurídico.

Es en esa línea que la renuncia recae sobre un derecho y no sobre un objeto. Una cuestión distinta es que el efecto de esa renuncia (del derecho) sea la desposesión del objeto. Por ello, sería correcto señalar que, mientras la renuncia no puede recaer sobre un objeto, el abandono sí y ello sería lo más lógico en materia de derechos reales.

En relación con lo anteriormente expuesto, en el presente artículo se abordará lo concerniente a la renuncia que recae sobre el derecho de propiedad y no sobre el bien (o la cosa) mismo. Como se ha dejado claro, una cuestión distinta sucede cuando se refiere al abandono, pues este sí puede recaer sobre el bien mueble o inmueble, según fuera el caso.

3. La renuncia al derecho de propiedad predial en el derecho comparado

La renuncia al derecho de propiedad predial puede ser definida como el acto unilateral del titular, por medio del cual manifiesta su voluntad de extinguir su derecho de propiedad sobre su predio, liberándose así de las facultades y deberes reconocidas e impuestas por el ordenamiento jurídico en su condición.

Sin ahondar en el fondo de lo que se tratará con mayor amplitud en un siguiente apartado, es importante advertir que en el ordenamiento jurídico peruano la renuncia del derecho de propiedad predial no se encuentra regulada de forma expresa en el Código Civil peruano. Sin perjuicio de ello, ha sido la doctrina nacional la que desarrollado un mayor estudio al respecto.

Así pues, en la medida de que en el ordenamiento jurídico peruano se tiene una doctrina nacional dividida, una jurisprudencia judicial nula sobre el tema y un precedente de observancia obligatoria incierto, aplicable solo a nivel registral, es importante comenzar por estudiar el tratamiento jurídico que se le ha brindado a esta institución en otras legislaciones.

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

En el presente apartado se realizará un análisis comparativo de la regulación vigente en los ordenamientos jurídicos de España, Brasil, Colombia, Ecuador, Chile y Bolivia, en lo que respecta a la renuncia al derecho de la propiedad predial y sus consecuencias en el registro. El resultado del análisis efectuado sobre el tema en cuestión en cada una de las legislaciones previamente mencionadas es el siguiente:

- a) Legislación española: En el ordenamiento jurídico español no existe un régimen normativo concerniente a la renuncia al derecho de propiedad predial. No obstante, se concibe que es una facultad desprendida del derecho de propiedad que debe ser ejercida en armonía con la función social de la propiedad (inciso 2 del artículo 33 de la Constitución), no debe ser contraria al interés u orden público y no debe perjudicar a terceros (artículo 6.2. del Código Civil).

Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN)¹ reconoce la posibilidad de perder el dominio predial por renuncia, autorizando la cancelación del dominio inscrito, sin necesidad

¹ 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.

de desinmatricular el predio. Sin embargo, se debe cumplir con el requisito previo de acreditar el procedimiento administrativo por medio del cual el Estado adquiere la propiedad renunciada, de conformidad con los artículos 17 y 47 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Pública².

- b) Legislación brasileña: En el ordenamiento jurídico brasileño la renuncia al derecho de propiedad es una causal expresa por la que se pierde la propiedad (inciso II del artículo 1.275 del Código Civil). Si el valor del inmueble supera treinta veces el salario mínimo del país, la renuncia debe realizarse mediante escritura pública. Sin embargo, ello no basta, pues para que realmente surjan los efectos jurídicos de la renuncia se exige su inscripción en el Registro de Inmuebles (artículo 1.275 del Código Civil).

La renuncia al derecho de propiedad constituye un acto inscribible en el Registro. La técnica registral es que se inscribe la renuncia, extendiéndose la cancelación del derecho inscrito, sin necesidad de desinmatricular el bien y cerrar la partida registral. Después que se inscriba en el Registro la renuncia, el predio se convierte en una cosa sin propietario "*res nullius*" y podrá ser "*recogido*" por el Estado (artículo 1.276 del Código Civil) o, de lo contrario, ser objeto de usucapión por un particular.

- c) Legislaciones colombiana y ecuatoriana: En ambos ordenamientos, no existe un régimen normativo concerniente a la renuncia al derecho de propiedad predial. La renuncia al derecho de propiedad predial no ha merecido un estudio de la doctrina y la jurisprudencia registral. Sin perjuicio de ello, 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

² De la norma citada 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.

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”*.

Sin la mínima intención de entrar a debate, no se puede perder de vista que el ejercicio del derecho de propiedad debe ser ejercida en el marco de la función social de la propiedad por mandato constitucional³. Entonces, 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. Ello porque 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 tampoco existe un régimen normativo concerniente a la renuncia al derecho de propiedad predial. Esta institución ha sido estudiada recientemente 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 (Mendoza, 2018: 146-149). Sin perjuicio de ello, la renuncia de derechos se sujeta a lo establecido en el artículo 12 del Código Civil, 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”*.

Al igual que en las legislaciones colombiana y ecuatoriana, no se puede perder de vista que el ejercicio del derecho de propiedad debe ser ejercida en el marco de la función social de la propiedad por mandato constitucional⁴. Entonces, si el derecho de propiedad debe ejercerse

³ 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.

⁴ Reconocida en el artículo 19, numeral 24, de la Constitución Política de la República de Chile de 1980.

atendiendo el interés del colectivo (por mandato constitucional) y no solo del propietario, se entendería que su renuncia no es viable. Ello porque el Código Civil permite la renuncia de derechos que solo atiendan un interés individual; sin embargo, el derecho de propiedad atiende a un interés colectivo

- e) Legislación boliviana: En el ordenamiento jurídico boliviano tampoco existe un régimen normativo concerniente a la renuncia al derecho de propiedad predial. La renuncia al derecho de propiedad predial no ha merecido estudio de la doctrina y la jurisprudencia registral. Cabe agregar que tampoco se ha desarrollado un artículo referido a la renuncia de derechos subjetivos en su Código Civil.

El objetivo del presente apartado fue realizar un análisis comparativo del tratamiento legal de la renuncia al derecho de propiedad predial en distintos ordenamientos jurídicos. El resultado, a grandes rasgos, muestra que en el continente solo un ordenamiento jurídico ha viabilizado la renuncia al derecho de propiedad (brasileño), mientras que en el resto la doctrina y la jurisprudencia han sido ajenos al tema. Especial atención merece la legislación española en la que se ha permitido la renuncia al derecho de propiedad predial, previa acreditación del procedimiento administrativo por medio del cual el Estado adquiere la propiedad renunciada.

3.2. La renuncia al derecho de propiedad predial en el derecho peruano

La renuncia al derecho de propiedad predial no se encuentra regulada de forma expresa en el Código Civil peruano y ni en otra norma de rango legal. No existe un régimen normativo concerniente a la renuncia al derecho de propiedad predial en el ordenamiento jurídico peruano. Ha sido la doctrina nacional que recientemente ha tomado interés en este tema, a razón de la aprobación de un precedente de observancia obligatoria aplicable a nivel registral.

Solo para traer a colación, el artículo 968 del Código Civil peruano 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. De

acuerdo con el referido artículo, la propiedad se extingue por i) adquisición del bien por otra persona; ii) destrucción o pérdida total o consumo del bien; iii) expropiación; y iv) abandono del bien durante veinte años.

Como se puede advertir, el legislador no ha establecido *prima facie* a la renuncia como causal extintiva del derecho de propiedad. Sin embargo, ha sido un tribunal administrativo (Tribunal Registral) el que se ha pronunciado al respecto, admitiendo la posibilidad de que se pueda renunciar al derecho de propiedad y, posteriormente, 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.

Así, mediante Resolución N° 240-2013-SUNARP/PT, publicada en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013, se dio cuenta de la aprobación de un precedente de observancia obligatoria en el CIX Pleno del Tribunal Registral, el cual dispuso que *“es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derecho de terceros.”*

Lo curioso del citado precedente es que se soporta en dos resoluciones del Tribunal Registral en cuyos casos los usuarios recurrieron a la renuncia al derecho de propiedad con una finalidad de sanear sus predios (pues existía superposición y duplicidad de partidas) y no con una finalidad de liberarse de la propiedad o abdicar al mismo. Es decir, se recurrió a la figura de la renuncia para sanear el predio, mas no para liberar al propietario.

Sin embargo, de la lectura del referido precedente, uno advierte que su aplicación se podría extender a casos en los que el usuario pretenda liberarse de su propiedad o abdicar al mismo, convirtiendo al predio en *res nullius*; es decir, en un bien sin dueño o propietario. Es por esa razón que dicho precedente resulta inexacto en su contenido.

En este punto, también cabe destacar el aporte que ha brindado la doctrina nacional en la investigación de la cuestión planteada. 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.

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

Como se ha tenido bien a señalar anteriormente, es viable recurrir a la renuncia del derecho de propiedad, con una finalidad de saneamiento legal de un predio, mas no meramente con una finalidad de liberar al propietario. Es así que, en el presente apartado, se abordará los tipos de renuncia al derecho de propiedad predial para después ahondar en un análisis de las implicancias legales que conlleva adoptar por dos de estas tipologías.

Es importante reiterar que en el ordenamiento jurídico peruano no se ha establecido en una norma legal ante quién, cómo, cuándo y sobre qué se puede renunciar. Es otras palabras, no existe un cuerpo normativo al respecto. Únicamente, se cuenta con el precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en su CIX Pleno, el cual es aplicable únicamente a nivel registral.

La principal cuestión a considerar es el siguiente: si un tribunal administrativo “introduce” un derecho en el ámbito público, interpretando normas del derecho civil, ¿lo lógico no sería que ese “derecho reconocido” sea indudablemente viable en el ámbito del derecho privado? En otros términos, ¿si la renuncia al derecho de propiedad es viable en el derecho público, no debería serlo también en el derecho privado? Como se determinará en las siguientes líneas, ello no es posible porque no se han brindado las condiciones normativas para su aplicación.

4.1. Tipos de renuncia al derecho de propiedad predial

Patricia Camacho, refiriéndose a los profesores españoles Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón, señala que existen cuatro tipos de renuncia en el ámbito inmobiliario: abdicativa o extintiva, traslativa, liberatoria y preventiva (Camacho, 2013:46). De estos, resultan de interés para el presente análisis dos de ellas: la abdicativa con fin liberatorio y la traslativa.

En la renuncia abdicativa o extintiva, el derecho de propiedad se extingue por manifestación de voluntad del propietario, convirtiéndose el bien en *res nullius*; es decir, en un bien sin dueño. En la renuncia traslativa, el derecho de propiedad se extingue después de que se ha transferido el bien a un tercero, incluso sin que sea necesario que este exprese su aceptación. Cabe indicar que el solo acto de la renuncia produce la traslación del dominio a un tercero.

Dentro de la renuncia abdicativa, se encuentra la renuncia liberatoria. Mediante esta renuncia el titular del derecho de propiedad extingue su derecho de propiedad con la finalidad de liberarse de las obligaciones impuestas por el ordenamiento en su condición de propietario. En la renuncia preventiva, el renunciante manifiesta su intención de que el bien aún no forme parte de su patrimonio. Esta tipología no califica como renuncia en sentido estricto, en la medida de que aún el bien no ha ingresado a la esfera patrimonial del renunciante.

Las renunciaciones liberatoria y traslativa resultan importantes de conocer porque permiten establecer el destino de los bienes materia de renuncia, sean muebles o inmuebles. Mientras que en la renuncia liberatoria el bien renunciado se convierte en *res nullius* (en un bien de nadie o sin propietario), en la renuncia traslativa se produce una traslación del dominio a un tercero, no generándose que el bien se quede sin propietario.

Entonces, cabría preguntarse, ¿la renuncia liberatoria es aplicable a predios situados en el territorio peruano? La respuesta es negativa, puesto que en el Perú los *res nullius* no pueden recaer sobre bienes inmuebles, solo sobre bienes muebles. En específico, recaen sobre los bienes muebles previstos en el artículo 929 del Código Civil, estos son, *pedras, conchas u otros bienes análogos que se hallan en el mar o en los ríos, o en sus playas u orillas*.

Por otra parte, ¿el solo acto de la renuncia produce la traslación del dominio de un predio a un tercero en el ordenamiento jurídico peruano? La respuesta *prima facie* es negativa, pues no existe un marco normativo que regule el destino del bien objeto de renuncia luego de efectuarse el acto de renuncia. Ahora bien, ¿Y

qué del Estado? ¿Este podría adquirir el dominio de un bien materia de renuncia? La respuesta también es negativa.

Un sector de la doctrina nacional considera que el Estado es quien adquiere el dominio de un bien materia de renuncia, en aplicación del artículo 66 de la Constitución, según el cual todos los recursos naturales (incluye el suelo) pertenecen a la Nación, representada por el Estado. Sin embargo, esta postura obvia considerar el artículo 4 de la Ley Orgánica para el Aprovechamiento Sostenible de los Recursos Naturales (Ley N° 26821).

El artículo 4 de la Ley N° 26821 aclara que solamente los recursos naturales “*mantenidos en su fuente*” son patrimonio de la Nación. En otros términos, el Estado es titular únicamente de los recursos naturales que se mantienen en su estado original y primigenio. Es en esa línea que, por ejemplo, una casa o edificio que sean objeto de renuncia no podrían ser adquiridos por el Estado, en tanto que no son recursos naturales como tal.

Ahora bien, y si por alguna razón existiera un predio (terreno) mantenido en su fuente que sea materia de renuncia, ¿es posible que el Estado pueda adquirir el dominio del mismo tras el acto de renuncia de su anterior propietario? La respuesta también es negativa, no solo porque no existe un marco normativo que así lo regule, sino también porque la renuncia de un predio realizada por un privado no es viable en el ordenamiento jurídico nacional. En todo caso, a la fecha, es un vacío legal que las normas vigentes no pueden llenar.

Un tema que hasta el momento no se ha mencionado es que dentro del actual Reglamento⁵ de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales solamente se han establecido cuatro (04) formas de adquisición de un predio por parte del Estado: por primera inscripción de dominio, por reversión, por asunción de titularidad y por dación en pago. No se ha establecido que una forma de adquisición sea la renuncia efectuada por un particular.

Otro punto a considerar es si existen predios que a la fecha no le pertenezcan un privado o al Estado. Sobre esta cuestión, el profesor Mejorada trae a colación

⁵ Aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el Diario El Peruano el 11 de abril de 2021.

un análisis interesante y es que señala que, con la entrada en vigor del Código Civil de 1936, mediante el inciso 4 del artículo 822, se atribuyó al Estado la titularidad de los bienes que hasta la fecha no habían tenido dueño. Con dicha norma, todos los inmuebles sin dueño que se encontraban situados en el territorio peruano se convirtieron en bienes del Estado de forma automática. Así pues, duda que haya un predio en estado natural que no pertenezca ya al Estado (2013:28).

Bajo la lógica de Mejorada, efectivamente, no existe un predio en estado natural que a la entrada en vigencia del Código Civil de 1984 no pertenezca ya al Estado o a un privado. Es por esa razón que a la fecha no se puede señalar que existen predios sin dueño. O es un privado o el Estado sobre quien recae la titularidad de dominio de cualquier predio situado en territorio peruano. Cuestión distinta es que existe un vacío legal en el extremo referido a la permisibilidad de que un privado pueda ejercer su derecho de renuncia sobre un predio.

Entonces, en el ordenamiento jurídico peruano no es viable la renuncia abdicativa con fin liberatorio ni la renuncia traslativa, respecto de un predio. Actualmente, el derecho de propiedad predial es irrenunciable en el Perú.

4.2. Análisis de la viabilidad de la renuncia al derecho de propiedad predial

Es en esa línea que en el presente apartado se dará a conocer las principales implicancias legales que se debe considerar en el análisis de la viabilidad de la renuncia al derecho de propiedad predial con una finalidad liberatoria dentro del ordenamiento jurídico peruano:

- a) ¿La renuncia al derecho de propiedad predial es acorde o contraria a la Constitución Política del Perú? El artículo 70 de la Constitución Política del Perú señala que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza. Acto seguido, señala que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

Ya el Tribunal Constitucional⁶ ha interpretado el citado artículo en diferentes oportunidades, estableciendo que el derecho de propiedad debe cumplir una función social, lo que implica que el propietario es libre de ejercer las facultades que el ordenamiento le ha concedido, solo si con ello también garantiza el interés de su colectivo. Es decir, asegurando una armonía entre el interés individual y del colectivo.

La renuncia al derecho de propiedad predial no satisface el interés de la sociedad, pues esta no se beneficia de ninguna forma con la renuncia, así como se encuentra regulado el marco legal vigente. Por el contrario, como se concluirá más adelante, la sociedad hasta se encontraría perjudicada porque con la renuncia se afectaría gravemente la seguridad jurídica, el bienestar social, el medio ambiente, entre otros.

Por otro lado, cuando el artículo 70 de la Constitución establece que el derecho de propiedad debe ser ejercida “*dentro de los límites de la ley*” no hace más que reconocer que cualquier atributo de este derecho debe ser ejercido en virtud de una fuente legal cierta que genere certeza en el tráfico jurídico, lo que no sucede en el caso de la renuncia al derecho de propiedad predial, pues no existe un marco jurídico que permita conocer *ex ante* cómo, cuándo, sobre qué y ante quién se renuncia.

Como se ha señalado en líneas anteriores, en el Perú existe un vacío legal. El acto de 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 (Mejorada, 2013:26). Por ello, *prima facie*, la renuncia al derecho de propiedad predial es contraria a la Constitución Política del Perú.

⁶ 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.

- b) ¿La renuncia al derecho de propiedad predial coadyuva a la seguridad jurídica dentro del ordenamiento jurídico peruano? La seguridad jurídica, si bien no ha sido reconocido expresamente por la Constitución, es un principio que tiene rango constitucional. Así lo ha determinado el Tribunal Constitucional⁷.

La seguridad jurídica, vinculada al derecho de propiedad predial, implica que las normas jurídicas sean claras, coherentes y predecibles, de modo que todas las personas tengan una comprensión clara de cuáles son sus derechos y obligaciones como titulares del derecho de propiedad. Este principio, en esencia, asegura que las normas deben ser claras y no ambiguas ni contradictorias, ya que una mayor seguridad jurídica fomenta una mayor confianza en las transacciones comerciales.

Es un hecho que no existe norma legal que permita la renuncia como causal para extinguir el derecho de propiedad. Y no solo ello, tampoco existe un marco normativo que defina el destino de un bien objeto de renuncia, lo cual es importante a efectos de determinar sobre quién(es) recaen los deberes de un propietario. Entonces, no sería erróneo ni descabellado concluir que ejercer la renuncia al derecho de propiedad predial afecta la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano.

Asimismo, la renuncia al derecho de propiedad predial crea un escenario de inseguridad jurídica, pues genera incertidumbre en las transacciones comerciales, disminuye la confianza de los inversionistas en el sector inmobiliario, incentiva la informalidad predial, genera espacios de conflicto social, entorpece el tráfico jurídico de los bienes, retarda el sistema de administración de justicia, entre otros motivos.

Se presentan mayores desventajas que ventajas con la renuncia al derecho de propiedad predial. Viabilizar este tipo de renuncia generaría, principalmente, que existan predios *res nullius* (que no le pertenecen a

⁷ Exp. 00016-2002-AI/TC (fundamentos 2 y 5) y Exp. N° 0001-2003-AI-TC

nadie), siendo este el mayor problema, pues destruiría el concepto de la función social que debe cumplir el derecho de propiedad. No está demás decir que esta renuncia también vulneraría el sistema registral, pues permitiría un sinnúmero de desinmatriculaciones, generando informalidad.

- c) ¿La renuncia al derecho de propiedad predial cumple una función social en el Perú? Si bien la función social de la propiedad no se encuentra expresada en la Constitución, esta goza de reconocimiento en reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, desde el año 2003 hasta la actualidad⁸, y, recientemente, 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 implica la limitación del carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad en base al bien común. Se obliga al titular del derecho de propiedad a ejercer su derecho en armonía con el bien común. En otras palabras, el propietario debe ejercer su derecho procurando establecer una adecuada armonía entre su interés individual y el interés de la sociedad. Así pues, el propietario del bien no debe ejercer su derecho afectando el interés de la sociedad en la que vive.

Avalar la renuncia al derecho de propiedad implica asumir que la propiedad solo satisface el interés del propietario y que no cumple una función social. ¿Cuál sería el beneficio de una sociedad el permitirle a un propietario desprenderse de su predio con tanta facilidad como si se tratara de cualquier bien cuya desposesión no interesara a nadie (una piedra, por ejemplo)? La noción de que la propiedad es simplemente una mercancía que puede ser dispuesta por su titular a su mera voluntad debe ser superada. La propiedad tiene una importancia social incuestionable.

⁸ 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.

En una sociedad en la que los propietarios ejercen su derecho de propiedad en consonancia con los intereses del colectivo genera estabilidad, predictibilidad y el desarrollo económico y social. ¿Qué desarrollo podría generar en una sociedad que un propietario renuncie a su derecho de propiedad? ¿Quién asumiría los gastos de refacción que importa una casa con graves daños estructurales, por ejemplo? ¿Quién asumiría la carga de pagar los impuestos del predio objeto de renuncia? ¿Quién asumiría la responsabilidad frente a casos de derrumbes y/o contaminación? Es evidente que el sistema jurídico peruano no ha previsto un escenario de renuncia.

Entonces, la introducción de una nueva causa extintiva de la propiedad debería contar, como mínimo, con respaldo en una fuente legal y con un marco normativo que regule sus alcances. Esto contribuiría a la predictibilidad y seguridad en las transacciones. Para una sociedad, resulta más beneficioso tener un Estado centrado en aspectos como la educación, salud y seguridad de la población, en lugar de ocuparse de remediar o mitigar los daños ocasionados por la renuncia de un predio.

Por estas y otras razones, la renuncia al derecho de propiedad predial sí contraviene la teoría de la función social de la propiedad, más aún si no existe una fuente legal que permita su viabilidad. Si se quiere incorporar una nueva causal extintiva de la propiedad debe existir, por lo menos, una fuente legal que la soporte y un cuerpo normativo que regule sus alcances. Esto generaría predictibilidad y seguridad en el tráfico jurídico.

- d) La cuarta cuestión legal a analizar es si el listado de causales del artículo 968 del Código Civil peruano tiene carácter *numerus clausus* o *numerus apertus*. Este artículo enumera cuatro modos 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 el listado de causales del artículo 968 no es taxativa, 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).

Adicionalmente, también se puede hacer referencia a otra forma de extinguir la propiedad, que es la que desarrolla el Decreto Legislativo N° 1373 y su reglamento⁹, el cual permite la extinción del dominio (propiedad), respecto de bienes patrimoniales, por razones de que la obtención del bien deriva de actividades ilícitas. 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.

Se ha de precisar que el hecho de que se admita que el listado de causales del 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 abordado por la jurisprudencia (judicial y registral). Por ello, surgen los espacios en la doctrina.

⁹ 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.

- e) La quinta cuestión a 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.

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, tampoco se aplica a la propiedad inmueble 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 ¹⁰.

Ahora bien, se podría argumentar que sí existe un procedimiento y es el regulado por el actual Reglamento¹¹ 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 Estado¹². No obstante, el procedimiento de primera inscripción de dominio de un predio del Estado implica que se cumplan con dos condiciones: que

¹⁰ 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.

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

¹² 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.

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.

- 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 supérstite 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)¹³.

¹³ 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 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 supérstite 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.

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.

5. La renuncia al derecho de propiedad predial y sus efectos en el registro

Habiendo determinado que la renuncia al derecho de propiedad con una finalidad liberatoria resulta inviable en nuestro ordenamiento, en el presente apartado se analizarán los aspectos registrales que trajo consigo el precedente de observancia obligatorio materia de análisis.

Como se ha señalado, la renuncia al derecho de propiedad predial no se encuentra regulada de forma expresa en el Código Civil peruano, ni en otra norma de rango legal. No existe un régimen normativo sobre el mismo. Sin embargo, a nivel registral, existe un precedente de observancia obligatoria que a la fecha se encuentra vigente y que tiene implicancias registrales que serán materia de análisis en el presente apartado.

5.1. Aspectos registrales del POO aprobado en el CIX Pleno del Tribunal Registral

Mediante Resolución N° 240-2013-SUNARP/PT, publicada en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013, se dio a conocer la aprobación de un precedente de observancia obligatorio en el CIX Pleno del Tribunal Registral, el cual dispuso que: *“es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derecho de terceros.”*

El referido precedente se soporta en dos resoluciones del Tribunal Registral: Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/07/2013. En ambas resoluciones se resolvieron casos en los que, en el fondo, los usuarios recurrieron a la renuncia al derecho de propiedad con una finalidad de sanear sus predios (pues existía superposición y duplicidad de partidas) y no con una finalidad de abdicar a la propiedad.

Por un lado, en la Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T, lo que el Tribunal Registral resolvió fue en realidad un caso de duplicidad de partidas, pues el meollo del asunto se centraba en el hecho de que a nivel registral existían dos predios superpuestos que se encontraban inscritos en distintas partidas (cada uno con titulares registrales distintos) y se le buscaba dar una salida “legal” a dicha cuestión. En el fondo, los titulares registrales de ambas partidas coincidían en que la titularidad registral debía recaer solo en uno de ellos.

¿De dónde se desprende lo anterior? Pues de la Resolución N° 062-2006-SUNARP-TR-T, en la que el Tribunal Registral resolvió el caso del mismo propietario (mencionado antes) que solicitaba la inscripción del “reconocimiento de propiedad” a favor de su contendiente (titular del otro predio superpuesto) porque aquel tenía mejor título. En ese caso, el Tribunal Registral denegó la inscripción y sugirió al interesado que formule renuncia al derecho de propiedad. Y así fue como se dio lugar a la Resolución N° 096-2007- SUNARP-TR-T.

Entonces, como se puede advertir, el Tribunal Registral terminó validando un acto de “renuncia al derecho de propiedad” que fue utilizada como “disfraz”, pues solo se recurrió a su utilización para sanear el polígono existente de la manera

más simple posible. Dentro de los planes del renunciante no se encontraba el hecho de abdicar a su predio y otorgárselo al Estado. Nunca fue una opción para el renunciante dejar al predio sin dueño (convertirlo en *res nullius*), pues al final de cuentas este tenía un propietario.

Por otro lado, en la Resolución N° 329-2013- SUNARP-TR-A, lo que el Tribunal Registral resolvió también fue un caso de duplicidad de partidas, pues se tenía que un mismo polígono en físico se encontraba inscrita en dos partidas distintas. Así, se le buscaba dar una solución al problema, recurriendo a la renuncia del derecho de propiedad. Al igual que en el anterior caso, los titulares registrales no tenían como finalidad abdicar al predio físico y que este pasara a dominio del Estado. Convertir al predio en *res nullius* no fue una opción para ellos.

Ahora bien, ¿cuál es el problema de este precedente de observancia obligatoria? El principal es que viabiliza a nivel administrativo la renuncia del derecho de propiedad sin considerar las implicancias legales que su viabilidad conlleva en el ámbito civil, así como permite la cancelación de un asiento registral de dominio y la consecuente desinmatriculación de un predio del registro público, en mérito a dicha renuncia, obviando considerar las implicancias legales que conlleva la desinmatriculación de un predio en el registro.

A continuación, se detallarán las principales razones que motivaron al Pleno del Tribunal Registral a aprobar el referido precedente de observancia obligatoria:

- El artículo 923 del Código Civil reconoce que el propietario goza de la facultad de disponer su bien. En esa línea, es viable que el propietario pueda disponer del bien, prescindiendo del mismo, sea jurídica o físicamente, según lo que mejor le convenga a sus intereses y siempre que cumpla los parámetros sociales y legales permitidos.
- Las causales del artículo 968 del Código Civil son enunciativas, por lo que es posible que el propietario renuncie al bien como modo de extinción del derecho de propiedad. Más aún, si en el ordenamiento jurídico peruano no se proscribiera la renuncia como modo extintivo del derecho de propiedad.

- Se cita a Diez Picazo y Manuel Albadalejo, juristas españoles, para señalar que, para que el derecho de propiedad de un bien se extinga por renuncia, será necesaria la realización de dos actos: la declaración unilateral del propietario y la desposesión del bien por parte de este.
- En la medida que la renuncia de derechos es un acto negocial admitido por el ordenamiento jurídico peruano, resulta válida la renuncia al derecho de propiedad realizada por el titular.
- El artículo 94.a del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que la cancelación total de las inscripciones se extiende cuando se ha extinguido totalmente el derecho inscrito. En esa línea, efectuadas la renuncia y la abdicación del derecho de propiedad por parte del titular registral, se da por extinto el derecho y, en consecuencia, el asiento deja de producir efectos, correspondiendo su cancelación.
- Es jurídicamente válida la cancelación del asiento registral que publicita el derecho de propiedad inscrito cuando el titular registral formula renuncia expresa a 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.
- De conformidad al artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el ordenamiento jurídico no admite la existencia de un predio inscrito sin titular de dominio, por lo que procede su desinscripción una vez sea materializada la renuncia al derecho de propiedad.
- La renuncia al derecho de propiedad no implica la reviviscencia del dominio del anterior propietario del bien. El referido bien se convierte en *res nullius*, esto es, que el bien no pertenece a nadie.

En el apartado anterior se ha desarrollado lo concerniente a la renuncia al derecho de propiedad predial, concluyéndose que la renuncia al derecho de propiedad, así como lo entiende el Tribunal Registral, resulta inviable en nuestro ordenamiento. Así pues, la renuncia al derecho de propiedad predial es viable si tiene como finalidad sanear el predio; sin embargo, si la finalidad es liberar al propietario no resulta viable. De ninguna forma puede existir un predio *res nullius* (sin propietario), como lo considera el Tribunal Registral.

Dejando claro aquel tema, ahora nos referiremos a los efectos registrales que trae consigo el primer precedente de observancia obligatoria, aprobado en el CIX Pleno del Tribunal Registral. Son dos los efectos registrales que genera la renuncia al derecho de propiedad realizada por el titular registral del predio:

- Genera la cancelación del asiento de dominio que contiene el derecho de propiedad inscrito del titular registral.
- Si la renuncia afecta a todo el predio, se genera la desinmatriculación del mismo. Es decir, se elimina al predio del registro.

Claro está que estos efectos registrales se encontrarían acorde a derecho si la renuncia al derecho de propiedad predial con finalidad liberatoria fuera viable en el ordenamiento jurídico peruano, así como lo considera el Tribunal Registral. Sin embargo, lo cierto es que no lo es.

El razonamiento que el Pleno del Tribunal Registral le dio a los aspectos registrales que conlleva la renuncia al derecho de propiedad predial se adecúan a lo establecido al Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo, en su análisis, obvia considerar ciertos aspectos de vital importancia a efectos del mejoramiento de nuestro sistema registral, los cuales serán analizados en el siguiente apartado.

5.2. Apreciación personal y reflexiones sobre el tema en cuestión

Resulta impreciso el primer precedente de observancia obligatoria, aprobado en el CIX Pleno. Se ha considerado a la renuncia liberatoria como una válida causal de extinción de la propiedad sin considerar sus implicancias legales en el

ordenamiento jurídico. Y no solo ello, los efectos registrales que trae consigo dicha renuncia son gravosas para el sistema registral.

El registro público es un instrumento de publicidad que protege a los titulares de un derecho inscrito. Surge con la finalidad de otorgar certeza y protección de los derechos que se inscriban. Es en esa línea que, una vez inmatriculado un predio e inscrito el derecho que recae sobre este, surgen los efectos de la inscripción: oponibilidad, fe pública y legitimación.

A mi consideración, permitir la desinmatriculación de un predio 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. Además, la estabilidad de las relaciones comerciales se vería afectada, generando incertidumbre en las transacciones comerciales y desmotivando la inversión. ¿Qué interés tendría un inversionista en adquirir un predio que registralmente no tiene un titular registral? Ninguno.

¿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 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.

Conservar un predio inscrito en el registro genera innumerables ventajas para la sociedad. Viabilizar la desinmatriculación solo generaría retroceso en el sistema registral, el cual a lo largo de los años ha procurado, por el contrario, el acceso de la propiedad al registro. 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.

Ahora bien, en tanto que el registro mantiene un deficiente sistema de catastro es totalmente comprensible que 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.

Sin embargo, ¿era necesario introducir la renuncia del derecho de propiedad predial como un medio para solucionar la superposición registral? A mi consideración, no era indispensable, en razón de 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 al 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 desarrolló.

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 y son los siguientes: rectificación de área por error de cálculo y rectificación unilateral.

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.

Cabe indicar que existen otros mecanismos sustentados en resoluciones del Tribunal Registral y son la rectificación con fines de reducción de área¹⁴ y la rectificación por replanteo¹⁵.

- 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.

¹⁴ Se sustenta en las Resoluciones del Tribunal Registral N° 505-2012-SUNARP-TR-T y N° 329-2013-SUNARP-TR-A.

¹⁵ Se sustenta en las Resolución del Tribunal Registral N° 853-2009-SUNARP-TR-L.

Como es posible advertir, existen distintas vías para lograr el saneamiento de un predio afectado por duplicidad de partidas o superposiciones, no siendo indispensable recurrir a la renuncia del derecho de propiedad.

6. Conclusiones y recomendaciones

En el presente artículo, desde una perspectiva crítica, se ha reflexionado acerca de los alcances y efectos del primer precedente de observancia obligatoria, aprobada en el CIX Pleno del Tribunal Registral. En ese sentido, las conclusiones son las siguientes:

- a) El citado precedente de observancia obligatoria resulta inexacto en su contenido, lo que genera que el sistema registral sea incierto e impredecible. Se soporta en dos resoluciones del Tribunal Registral en los que se resolvieron casos en los que, en el fondo, los usuarios recurrieron a la renuncia al derecho de propiedad con una finalidad de sanear sus predios (pues existía superposición y duplicidad de partidas) y no con una finalidad de abdicar a la propiedad. Nunca fue una opción para los renunciantes dejar al predio sin dueño (convertirlo en *res nullius*) o transferirlo al Estado.
- b) La renuncia liberatoria al derecho de propiedad predial resulta inviable en el ordenamiento jurídico peruano, pues es contraria a la Constitución Política del Perú. Asimismo, no existe norma legal que permita la renuncia como causal para extinguir el derecho de propiedad. Tampoco existe un marco normativo que defina el procedimiento para que se pueda renunciar al derecho de propiedad predial (definiendo ante quién, cómo, cuándo y sobre qué se puede renunciar) y desarrolle sus efectos legales con precisión.
- c) A fin de coadyuvar a la seguridad jurídica del sistema registral, el primer precedente de observancia obligatoria, aprobado en el CIX Pleno del Tribunal Registral debe ser modificado, 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. Así pues, la

renuncia al derecho de propiedad predial es viable si tiene como finalidad sanear el predio; sin embargo, si la finalidad es liberar al propietario no resulta viable. De ninguna forma puede existir un predio *res nullius* (sin propietario).

7. 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.

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.

CAMACHO, Patricia

2013 “Cancelación de la inscripción del derecho de propiedad por renuncia del titular”. *Dialogo 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.

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.

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, 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.

VARSI, 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.