



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 apoderamiento”.

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 Unico 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

**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