



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Escuela Profesional de Derecho

**La renuncia al derecho de propiedad como
alternativa de solución de controversias registrales
y civiles**

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el Título Profesional de Abogado

AUTOR

Flavio César BARRETO MORAYA

ASESOR

Oscar Alberto HUERTA AYALA

Lima, Perú

2024



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Barreto, F. (2024). *La renuncia al derecho de propiedad como alternativa de solución de controversias registrales y civiles*. [Trabajo de Suficiencia Profesional de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Escuela Profesional de Derecho]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Flavio César Barreto Moraya.
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	71429234
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0001-2258-4110
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Oscar Alberto Huerta Ayala
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07646182
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-0674-4671
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	José Félix Palomino Manchego
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06756703
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Italo Joshua Felix Dill'Erva
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	46394156
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Julio Hernán Figueroa Bustamante
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08248540

Datos de investigación	
Línea de investigación	E.1.1.5 Derechos Reales
Grupo de investigación	No aplica
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	Edificio: Universidad Nacional Mayor de San Marcos País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Cercado de Lima Calle: Avenida Carlos Germán Amezaga 375 Latitud: 12°03'30"S Longitud: 77°05'00"O
Año o rango de años en que se realizó la investigación	2022 - 2023
URL de disciplinas OCDE	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA.

**ACTA DE EXAMEN ORAL PRESENCIAL PARA EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADO CON UN TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

N°006

Reunido el Jurado Examinador, constituido por los señores profesores:

1.-PRESIDENTE:

Dr. JOSÉ FELIX PALOMINO MANCHEGO

Mg. OSCAR ALBERTO HUERTA AYALA (DOCENTE SUPERVISOR)

Mg. ITALO JOSHUA FELIX DILL'ERVA

Abg. JULIO HERNÁN FIGUEROA BUSTAMANTE

El bachiller postulante al Título Profesional de Abogado, don:

Flavio César Barreto Moraya

Procedió la sustentación de su Trabajo de Suficiencia Profesional, Titulado:

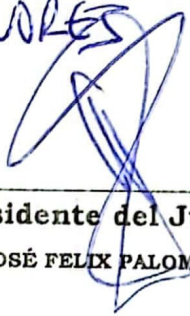
**LA RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD COMO ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN DE
CONTROVERSIAS REGISTRALES Y CIVILES**

En la redacción del examen escrito, el graduando fue aprobado con la nota de:

CATORCE (14)

Concluida la prueba oral, se practicó la votación correspondiente, resultando el candidato:

APPROBADO POR UNANIMIDAD NOTA (19) DIECINUEVE
Y para constancia se le extiende la presente acta, en Lima a los TREINTA días del mes de ABRIL del año
2024 **CON MÁXIMOS HONORES**



Presidente del Jurado

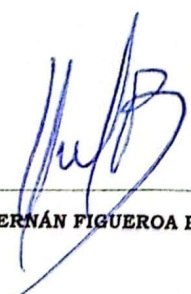
Dr. JOSÉ FELIX PALOMINO MANCHEGO



Mg. ITALO JOSHUA FELIX DILL'ERVA



Mg. OSCAR ALBERTO HUERTA AYALA
(DOCENTE SUPERVISOR)



Abg. JULIO HERNÁN FIGUEROA BUSTAMANTE

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, **ÓSCAR ALBERTO HUERTA AYALA**, en mi condición de asesor, acreditado con la Resolución Directoral N° 00211-2023-EDP-FDCP/UNMSM, de fecha 10 de octubre de 2023, del trabajo de suficiencia profesional cuyo título es: **"LA RENUNCIA AL DERECHO DE LA PROPIEDAD COMO ALTERNATIVA DE SOLUCION DE CONTROVERSIAS REGISTRALES Y CIVILES"**, presentada por el bachiller **FLAVIO CESAR BARRETO MORAYA**, para optar el título de **ABOGADO**:

CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la "Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual". Según la revisión, análisis y evaluación mediante el software de similitud textual, el documento evaluado cuenta con el porcentaje de **16 % (DIECISEIS POR CIENTO) DE SIMILITUD**, nivel **PERMITIDO** para continuar con los trámites correspondientes **y para su publicación en el repositorio institucional**.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del grado/ título/ especialidad correspondiente.

Lima, 16 de febrero de 2024



ÓSCAR ALBERTO HUERTA AYALA
DNI N° 07646182

INDICE

- i. Resumen.
- ii. Abstract.
- iii. Palabras clave / keywords.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- 1. Presentación de la actividad.
- 2. Finalidad y objetivos.
- 3. Problemática.
- 4. Importancia.

II. SUSTENTO TEÓRICO

- 1. La regulación de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.
- 2. Las formas de adquisición de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.
- 3. Las formas de extinción de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.
- 4. La naturaleza civil de la renuncia: ¿Acto jurídico o negocio jurídico?
- 5. La renuncia como forma de extinción de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.
- 6. La renuncia como forma de extinción de la propiedad en legislaciones extranjeras.

III. DESCRIPCIÓN METODOLÓGICA

- 1. Método exegético.
- 2. Método dogmático.
- 3. Método funcional.
- 4. Método comparativo.

IV. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

- 1. Resultados de la investigación.
- 2. Discusión.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 1. Conclusiones.
- 2. Recomendaciones.

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS

*“A mi madre y mi hermana por
nunca desfallecer en el intento de
convertirme en profesional”*

RESUMEN

El Código Civil regula en su artículo 968 los supuestos en los cuales el derecho de propiedad se extingue; la extinción del derecho de propiedad en el Código Civil implica que dicho derecho deja de pertenecer a una persona y se transmite a otra o implica la extinción misma del derecho, como consecuencia de la destrucción de la cosa sobre la cual recae la propiedad.

En los casos regulados en los incisos 1, 3 y 4 del artículo 968 encontramos supuestos de transferencia del derecho de propiedad, es decir, el derecho que una persona mantenía sobre un bien se trasmite en favor de un nuevo titular, lo que el legislador equipara a la extinción del derecho; mientras que el inciso 2 regula el escenario en el cual la propiedad se extingue por la destrucción de cosa en sí, en aplicación de la inherencia del derecho real al bien sobre el cual este recae.

Sin embargo, el Código Civil no regula el supuesto de extinción por la renuncia del propietario del bien; el cual es reconocido, casi de manera unánime por la doctrina nacional y extranjera, que lo describen como un negocio jurídico unilateral donde el titular de un bien manifiesta su intención de no querer seguir manteniendo la propiedad y abdicando de la misma en favor de otra persona, generalmente el Estado, y que se diferencia de otros supuestos extintivos, que, pese a guardar similitudes, como el abandono, se terminan por diferenciar si consideramos el rol activo que tiene el titular en la extinción del derecho de propiedad.

Así, el abandono del bien durante veinte años por parte del titular, regulado en el inciso 4 del artículo 968 del Código Civil, también podría suponer una voluntad del sujeto propietario de deshacerse del bien, pero la diferencia con la renuncia se presenta en que mientras la primera implica un actuar “pasivo” del titular al no hacer nada para que su propiedad no pase a manos del Estado la renuncia supone un actuar “activo” al ser el mismo propietario el que solicita que la propiedad deje de pertenecerle.

No debe sorprendernos que el Código Civil no regule todos los escenarios de extinción de la propiedad, por ejemplo, no se regulan escenarios de leyes especiales, como el regulado en el Decreto Legislativo N° 1373, Decreto Legislativo sobre extinción de dominio, donde se dispone que la propiedad de los bienes resultante de actividades ilícitas puede ser extinguida previo proceso judicial llevado ante el Juez Especializado en Extinción de Dominio.

Pese a este olvido por parte del legislador patrio, la jurisprudencia, registral, principalmente (Resolución N° 1359-2020-SUNARP-TR-L, Resolución N° 489-2020-SUNARP-TR-T Resolución N° 266-2017-SUNARP-TR-L, Resolución N° 558-2018-SUNARP-TR-T, Resolución N° 2517-2017-SUNARP-TR-L)¹ y a nivel de la Corte Suprema, de manera más incipiente (Casación N° 3241-2016 CUSCO) ha sabido reconocerla como una causal más de extinción de la propiedad para no perder los relevantes propósitos prácticos que se pueden extraer de dicho supuesto de hecho.

El presente Trabajo de Suficiencia profesional indica las razones dogmáticas, legislativas y funcionales que sustentan que la extinción de la propiedad pueda producirse mediante la renuncia del titular del bien. Para tal fin se estudiarán conceptos de la dogmática como derecho subjetivo, renuncia (entendida como negocio jurídico unilateral), propiedad y sus formas de adquisición y pérdida. También se analizará nuestra normativa actual para poder verificar si existe a la fecha sustento normativo que avale que la propiedad pueda extinguirse por la renuncia del propietario.

El análisis también incluirá la perspectiva funcional, mediante la cual se describirá cómo es que la jurisprudencia viene abordando este supuesto de extinción de la propiedad, pese a la ausencia de su regulación legislativa y las consecuencias que este reconocimiento trae para la circulación de bienes.

Con todo ello, y a propósito de la experiencia que el autor ha podido recabar durante el desarrollo de sus prácticas pre profesionales es que se indicarán las ventajas que tiene el reconocimiento, actualmente a nivel jurisprudencial, de la renuncia como forma de extinción del derecho de propiedad y como esta causal

¹ Solo por enumerar algunas de la totalidad de resoluciones que se analizarán en este trabajo.

es útil para resolver diversos conflictos de intereses vinculados a la titularidad del bien.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1. Presentación de la actividad

En el presente trabajo se explicarán, en un nivel legislativo, dogmático y jurisprudencial, las razones que sustentan que la renuncia al derecho de propiedad se encuentra reconocida en nuestro ordenamiento jurídico como un supuesto extintivo de la propiedad no contenido en el artículo 968 del Código y con naturaleza distinta a la extinción de la propiedad por abandono, regulada en el inciso 4 del mismo artículo.

Este reconocimiento de la renuncia como causal de extinción de la propiedad ha sido consagrado por la jurisprudencia administrativa del Tribunal Registral, que, mediante el CIX Pleno Registral ha reconocido la posibilidad de inscripción la renuncia unilateral de la propiedad siempre que este acto no perjudique los derechos de terceros.

Asimismo, la doctrina civil y registral en nuestro país acepta, de manera unánime, que la renuncia es un supuesto de extinción de la propiedad, existiendo discusión, únicamente, en si la renuncia tiene autonomía conceptual respecto a la extinción de la propiedad por abandono del bien.

El presente trabajo analizará los problemas legales que he abordado y resuelto en el marco del desempeño de mis actividades como practicante profesional de la entidad, asimismo, analizarás las soluciones que he podido encontrar a dichos problemas en función al estudio de la jurisprudencia administrativa en torno a la extinción de la propiedad.

De la misma manera, el presente trabajo demostrará las consecuencias beneficiosas de considerar a la renuncia como un supuesto de extinción de la propiedad y que puede ser incorporado en nuestro ordenamiento jurídico como un mecanismo de saneamiento de la propiedad estatal.

Pensemos, por ejemplo, en un caso práctico. El 30 de junio de 2022, mediante **RESOLUCIÓN N° 0592-2022/SBN-DGPE-SDAPE**, la Subdirección de

Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN resolvió inmatricular (primera inscripción de dominio a favor del Estado) un predio eriazo de 1,520,93 m² ubicado en el Morro Solar, hacia el oeste del A.H. Miguel Iglesias, hacia el sur del A.H. Alto Perú. Luego de un exhaustivo análisis que involucró informes de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Cofopri y el Ministerio de Cultura, la SBN llegó a la conclusión que el predio antes indicado contaba con las características para ser incorporado al patrimonio estatal, por lo que resolvió disponer su incorporación al Estado.

Esta inscripción tuvo como fundamento legal lo establecido en el inciso 1 del artículo 18 de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual prescribe que: *“las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...)”*.

Es interés del presente trabajo el demostrar cómo inmatriculaciones como la antes indicada, y donde existan pretensiones de terceros sobre el predio, puedan ser alcanzadas mediante la renuncia previa al derecho de propiedad de los interesados, permitiendo al Estado sanear estas titularidades en su favor.

2. Finalidad y objetivos

La finalidad del presente informe es realizar un análisis de las funciones que desempeñé como practicante de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, explicando cómo, a través de dichas funciones, abordé, analicé y propuse propuestas de solución en torno al problema abordado. Asimismo, se realizará un estudio legislativo, dogmático y jurisprudencial del problema que fue materia de mis funciones como practicante, a fin de concluir en las soluciones que ofrezco a dicha situación.

Con relación a los objetivos se proponen los siguientes:

- **Objetivo principal:** Analizar el impacto de la renuncia del derecho de propiedad en la solución de conflictos de naturaleza registral.

- **Primer objetivo secundario:** Analizar el impacto de la renuncia del derecho de propiedad en la solución de conflictos de naturaleza civil.
- **Segundo objetivo secundario:** Analizar si la ausencia de regulación expresa de la renuncia de la propiedad en el Código Civil impide considerarla como una causal aplicable en nuestro ordenamiento jurídico.

3. Problemática

El presente trabajo aborda la situación problemática relativa a la ausencia de regulación civil y administrativa de la renuncia como mecanismo de extinción de la propiedad. Esta forma de extinción de la propiedad presenta importantes consecuencias teóricas y prácticas pues permite solucionar problemas legales en el ámbito registral sobre aspectos vinculados al saneamiento de la propiedad y a la resolución de conflictos en torno a la misma.

Durante el desarrollo del trabajo será de especial importancia la Resolución N° 240-2013-SUNARP/PT, que dispuso la publicación del siguiente precedente de observancia obligatoria, dispuesto por el Tribunal Registral, durante el Centésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp: *“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”*.

Esa decisión registral será de relevancia para los bienes sujetos a la propiedad privada e incluso a los regidos por el Sistema Nacional de Bienes Estatales, al momento de resolver problemas vinculados a la titularidad del bien y su inscripción, tales como superposición de predios, doble inmatriculación y rectificación de áreas.

Asimismo, la solución de la problemática advertida permitirá solucionar aspectos problemáticos relativos al saneamiento de bienes estatales, tal como hemos podido apreciar en la **RESOLUCIÓN N° 0592-2022/SBN-DGPE-SDAPE** existe una obligación de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales de sanear las titularidades del Estado en su favor, por lo que el contar con mayores mecanismos para lograr dicha finalidad, como el reconocimiento de la renuncia de la propiedad, será beneficioso para la consecución de los fines establecidos en la Ley N° 29151.

4. Importancia

La importancia de analizar los alcances de la extinción de la propiedad en nuestro ordenamiento reside en el potencial que tiene esta institución para solucionar conflictos registrales vinculados a la propiedad de un bien.

El alcance de la solución propuesta comprende a los casos registrales donde existen controversias en torno a la propiedad, principalmente sobre superposición de predios, doble inmatriculación y rectificación de áreas y la solución es aplicable tanto a predios bajo el régimen de propiedad privada como bajo el régimen del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Las limitaciones de la extinción de la propiedad como alternativa elegida se presentan en que, al ser la renuncia un negocio jurídico unilateral supone siempre la voluntariedad del titular renunciante, lo que ocasiona que siempre deba existir el consentimiento del renunciante y una fórmula consensuada para solucionar el problema.

II. SUSTENTO TEÓRICO

1. La regulación de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

La propiedad es el derecho real más complejo e importante de todos, pues permite que el titular del mismo cuente con las facultades más amplias que pueden existir sobre un bien (Westermann et al, 2007, p. 45). Nuestro Código Civil regula de manera inexacta en su artículo 923 que el derecho de propiedad permite al titular usar, disfrutar (usufructuar), disponer y reivindicar un bien pues, como adecuadamente se ha advertido en la doctrina nacional, muchos de los atributos que, supuestamente corresponderían exclusivamente a la propiedad, son en realidad atributos propios de todo derecho subjetivo (como el uso o la disposición) (Escobar Rosas, 1998, p. 287).

La propiedad es una institución que encuentra sus raíces en el afán de nuestra especie por perpetuarse y sobrevivir (Pipes, 2002, p. 157) pues mediante la apropiación de las cosas (como el alimento o los lugares de refugio) el ser humano ha podido desarrollarse durante toda su historia (Pipes, 2002, p. 157), pasando de momentos más primitivos donde la lucha por la subsistencia significa la única razón para adquirir bienes a momentos en los cuales la adquisición de la propiedad obedece a propósitos y aspiraciones más complejas de la humanidad.

Con todo esto, la propiedad ha pasado a ser un rasgo distintivo de la cultura humana y se encuentra estrechamente vinculada a la psique del ser humano, otorgando seguridad e incluso identidad (Caterina, 2001, p. 28).

Esto ha generado que el estudio de la propiedad no solo vincule y corresponda a los abogados, sino a otra clase de profesionales de las ciencias sociales, como historiadores, sociólogos, antropólogos y economistas (Avendaño Valdez, 2020, p. 225). Precisamente, la presencia de estudios sociales y económicos vinculados a la propiedad hace que esta sea materia de investigaciones interdisciplinarias, donde las reglas legales vinculadas a la propiedad son cuestionadas desde otros enfoques en pro de una mejora en la regulación.

La propiedad, naturalmente, no siempre ha sido la misma, ha pasado por diversas adaptaciones dependiendo de la civilización y las necesidades humanas, esto ha llevado que se sostenga con razón que la propiedad no es estática y obedece al concepto social que las personas tengan de esta (De Trazegnies Granda, 1978, p. 76).

La propiedad en un primer momento se concibió como propiedad comunal, donde no existían derechos individuales sobre las cosas que adquiriría el grupo; también fue entendida como propiedad feudal, donde un solo grupo de personas, por estrictas estratificaciones sociales, conservaban extensas áreas de tierra sobre las cuales ejercían poderes casi absolutos y posteriormente, con el declive de dichos regímenes políticos y sociales la propiedad pasó a ser concebida como propiedad privada, reconociéndose a los sujetos la titularidad exclusiva sobre sus bienes.

La propiedad privada es el resultado del auge del Estado Liberal nacido de la revolución francesa, donde, en virtud a las ideas ilustradas, se reconoce al individuo plena libertad e igualdad para gestionar sus propios intereses y conducir su propia riqueza (Recigno, 1988, p. 256). La nueva concepción de la propiedad privada suponía el reconocimiento de plenos poderes del titular sobre la cosa, lo que terminó ocasionando abusos del propietario sobre su derecho de propiedad, de hecho, la teoría sobre el abuso del derecho nació como una respuesta al ejercicio abusivo e irrestricto de la propiedad predial en desmedro del bien común (Espinoza Espinoza, 2022, p. 540).

Con todo esto, se reconoce ahora que la propiedad se ejerce conforme al bien común y puede ser objeto de limitaciones en pro de intereses generales merecedores de tutela.

La propiedad, desde un punto de vista estrictamente jurídico, puede ser estudiada desde dos ópticas, una civil y una constitucional; esto sin perjuicio de que la propiedad posee implicancias para otras ramas del derecho, como el tributario o el penal.

Desde una óptica civil la propiedad es un derecho subjetivo de naturaleza patrimonial y de tipo absoluto (Morales Hervias, 2012, p. 93) que permite que un sujeto ejerza los poderes más plenos que el ordenamiento jurídico confiere a una

persona con relación a un bien. La propiedad civil tiene como características: (i) *Ser un derecho de naturaleza real*, es decir, para su ejercicio no hace falta la cooperación de otra persona, tal como ocurre en los derechos obligaciones, y el interés del titular puede ser satisfecho directamente con el uso del propietario (Arata Solís y Rimascca, 2022, p. 529); (ii) *Es un derecho pleno*, lo que implica el reconocimiento al propietario de una amplia gama de poderes con relación al bien (Arata Solís y Rimascca, 2022, p. 529); (iii) *Es negociable*, lo que supone que el derecho de propiedad pueda ser transferido a terceras personas, a título gratuito u oneroso, de manera particular o universal, sin más limitaciones que las que el derecho expresamente indique; (iv) *Es tendencialmente libre de cargas y gravámenes*, lo que implica que las limitaciones convencionales que se establecen a la propiedad serán temporales, lo mismo ocurre con las cargas o gravámenes que caducan luego de un periodo determinado de años, a su vez, en nuestro ordenamiento se han desterrado figuras que implican un gravamen de amplia duración sobre la propiedad, como era la enfiteusis y (v) *está sujeta a limitaciones*, lo que implica que la propiedad se deberá alinear con el bien común y podrá ser restringida o limitada por este.

Por otro lado, la propiedad, desde una óptica civil otorga los siguientes derechos a sus titulares: (i) *El derecho a usar el bien (ius utendi)*, consistente en la facultad de conducir el bien para la finalidad social y económica para la cual está destinado (Varsi Rospigliosi, 2019, 350); (ii) *El derecho a obtener los frutos y provechos del bien (ius fruendi)*, que permite al propietario obtener para si los frutos naturales, industriales y civiles que produzca el bien u otorgarlos en favor de un tercero, mediante la constitución del derecho de usufructo; (iii) *El derecho a destruir el bien si así lo considera (ius abutendi)*, si bien el propietario puede destruir el bien de su propiedad debe tenerse en cuenta que este derecho posee limitaciones cuando su ejercicio afecta al bien común.

La propiedad es un derecho que no se extingue por la falta de uso continuo del bien, de hecho, el propietario puede dejar de utilizar el bien y por ello no se extinguirá su derecho, a diferencia de lo que ocurre con los derechos de crédito que prescriben a los diez años si es que no son reclamados por su titular, esto fundamenta que el Código Civil disponga en su artículo 927 que la pretensión reivindicatoria es imprescriptible; pero, pese a lo señalado, existen dos límites

temporales existentes a la propiedad, el primero de ellos está regulado en el artículo 950 del Código que establece que la propiedad de un bien se adquiere por la posesión pública, pacífica, continua y como propietario en el lapso de diez años (en el caso de bienes inmuebles) o cinco años (en el caso de bienes muebles), lo que supone que si el propietario no usa su bien y un tercero empieza a poseerlo puede adquirir su propiedad. De la misma manera, el inciso 4 del artículo 968 del Código Civil dispone que la propiedad se extingue por el abandono del predio durante veinte años, es decir, si el titular no aprovecha el bien por dicho periodo se entenderá que la propiedad se extingue y pasa al dominio del Estado.

Estas “sanciones” que el ordenamiento jurídico impone al propietario que no utiliza su bien están relacionadas con una serie de decisiones políticas orientadas a maximizar la riqueza mediante la explotación de los bienes, de modo que los bienes que no son utilizados por sus propietarios no contribuyen al aumento de riqueza social y se dispone que su titularidad sea trasladada a usos más eficientes.

La propiedad tiene también una vertiente constitucional, que contempla una definición mucho más amplia de la institución, pues se entiende como propiedad al conjunto de activos que posee una determinada persona, incluyendo en dicha definición a los derechos; esta definición, más propia de los sistemas del Common Law, donde la *property* no solo comprende a los bienes sino también a los derechos, debe ser contrastada con nuestra normativa referente a la propiedad, la cual, se refiere exclusivamente a la propiedad sobre los bienes.

El artículo 70 de la Constitución establece que la propiedad es inviolable y el Estado la garantiza, dicha propiedad es ejercida conforme al bien común, lo que supone que su uso individual no debe mermar los intereses generales que pudiesen existir en torno a la propiedad (Gonzales Barrón, 2013, p. 199). Para el Tribunal Constitucional, la propiedad, entendida como derecho fundamental, está vinculada a la libertad individual, pues a través de ella se garantiza la libertad económica que es reconocida en nuestro sistema de economía social de mercado, así, el considerando 15 de la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 02424 2018-PA/TC LIMA dispone que la propiedad:

“(…) Guarda estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado Social y Democrático de Derecho. En consecuencia, el derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico social”.

La propiedad al ser un derecho fundamental no puede ser objeto de privaciones por parte del Estado, quien tiene una prohibición constitucional de confiscar los bienes de sus ciudadanos, no obstante, distinta es la figura de la expropiación, mediante la cual se permite que el Estado pueda privar, excepcionalmente, a una persona de su propiedad, siempre que medie un evento de alto interés nacional o necesidad pública, que exista una Ley otorgada por el Congreso que autorice la expropiación y que se pague un justiprecio al expropiado por la privación de la propiedad.

Estas garantías reconocidas al propietario de un bien suponen un freno a las intromisiones ilegales que el Estado pudiese realizar sobre la propiedad, aun así, actualmente se extiende la prohibición de confiscación a los supuestos conocidos como “expropiación regulatoria”, en los cuales el Estado no se queda con la propiedad de un privado, pero reduce prácticamente a cero el valor de la misma mediante el cambio de políticas en torno a dicho bien. La proscripción de la expropiación regulatoria ha sido reconocida también por nuestro Tribunal Constitucional en su jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 01735-2008-PA/TC).

Finalmente, la Constitución reconoce la existencia de diversos tipos de propiedad, excluyendo así la idea de que la propiedad privada es el único tipo de propiedad reconocida en nuestra legislación. Junto a esta coexisten diversos esquemas apropiativos como el de la propiedad Estatal, donde la lógica propietaria está orientada al uso colectivo o a la prestación de un servicio público o los bienes comunes que son utilizados para la satisfacción de derechos fundamentales (Rodotà, 2014, 104).

2. Las formas de adquisición de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano

Los supuestos o formas de adquirir la propiedad de nuestro Código Civil sienta sus orígenes en el antiguo Derecho Romano, donde ya se reconocían, como supuestos de adquisición de la propiedad a la accesión, la especificación, la usucapión, y la adquisición derivada de un contrato o de un supuesto mortis causa (Petit, 1985, p. 73).

Como su nombre lo indica, los supuestos de adquisición de la propiedad enuncian a los modos, reconocidos por el derecho, mediante los cuales una persona se vuelve propietario de un bien.

Nuestro Código Civil establece en el Libro referido a los Derechos Reales los siguientes modos de adquisición de la propiedad: (i) La apropiación (artículo 929 del Código Civil); (ii) la especificación y mezcla (artículo 937 del Código Civil); (iii) la accesión (artículo 938 del Código Civil); (iv) la usucapión (artículo 950 del Código Civil) y (v) la adquisición derivada de un negocio jurídico (artículo 949 del Código Civil). El Libro de Derechos Reales no indica otros modos de adquisición de la propiedad reconocidos en el Código Civil y otras leyes, como: (i) La adquisición de la propiedad derivada de la sucesión intestada (artículo 660 del Código Civil) o la adquisición de la propiedad derivada de un acto administrativo, en aplicación de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

La doctrina ha identificado, casi de manera unánime, que los medios de adquisición de la propiedad se clasifican en dos grandes grupos, dependiendo de si la adquisición deriva o no de la intervención de un tercero, estos dos grandes grupos son: (i) La adquisición originaria de la propiedad y (ii) la adquisición derivada de la propiedad.

Los *medios de adquisición originaria de la propiedad* son aquellos en los cuales la titularidad de un bien se adquiere sin la intervención de un titular previo que transfiera la propiedad al nuevo adquirente (Varsi Rospigliosi, 2019, p. 342). Esto quiere decir que la adquisición inicia una nueva cadena de transferencias y titularidades sobre el bien, sin depender de las vicisitudes o patologías existentes de anteriores adquisiciones (Bianca, 2016, p. 815). Los supuestos de adquisición originaria de la propiedad regulados en el Código Civil son la especificación, la mezcla, la accesión, la apropiación de cosas sin dueño y la usucapión. En todos estos casos la adquisición originaria protege al titular de todo cuestionamiento

sobre eventuales cuestionamientos a las patologías existentes en anteriores adquisiciones.

Las relevancias prácticas de identificar a los medios de adquisición originaria de la propiedad son relevantes, pues con ella evitamos discusiones relativas a: (i) El pago de frutos; (ii) La adquisición de cargas y gravámenes del bien y (iii) la oponibilidad de las patologías que pudieran existir en alguna adquisición de la propiedad.

Sin perjuicio de lo antes indicado, actualmente se intenta aminorar o relativizar algunos efectos de los medios originarios de adquisición de la propiedad, principalmente de la usucapión, indicando que este mecanismo de adquisición, si bien rompe con la cadena de titularidades previas no posee efectos retroactivos respecto a determinadas cargas y gravámenes que pesan sobre el bien, como las hipotecas (Bianca, 2016, p. 815).

Los medios de adquisición derivado de la propiedad son aquellos en los cuales la adquisición depende de un titular previo que transfiere la propiedad hacia el nuevo adquirente. La adquisición derivada de la propiedad proviene, generalmente de un negocio jurídico que es idóneo para transferir la titularidad del bien, ya sea un negocio unilateral o como el testamento; bilateral, como la compraventa.

Un problema que se presenta con las adquisiciones derivadas de la propiedad es que la adquisición del bien está supeditada a que el negocio traslativo de propiedad sea válido y eficaz, de manera que si el negocio es nulo, anulable o ineficaz esto terminará afectando y repercutiendo sobre la titularidad del nuevo adquirente y viciando las futuras adquisiciones siempre que la cadena de adquisiciones se mantenga. Para disminuir los riesgos de las adquisiciones derivadas es que ha sido concebida la institución del tercero de buena fe pública registral, regulado en el artículo 2014 del Código Civil, que establece que los vicios existentes en alguna adquisición no son oponibles al tercero que, de buena fe, confió en la información que constaba en el Registro o en el título archivado que dio mérito a la inscripción (Pasco Arauco, 2020, p. 35).

Veamos ahora cuales son las *formas de adquisición de la propiedad originaria*:

- a) **El hallazgo:** El hallazgo es la forma de adquisición menos complejo que existe y quizá la primera forma en la que el ser humano se tornó propietario de un bien, pues el hallazgo representa el trabajo del hombre sobre el medio ambiente para adquirirlo y dominarlo (Locke, 2006, 32). El Código Civil regula a las diversas formas de apropiación bajo la categoría de la apropiación, entre las cuales se encuentra el hallazgo de cosas que no pertenecen a nadie (la res nullius del derecho romano) y la apropiación mediante casa y pesca. El Código Civil sí regula los supuestos de hallazgos de cosas ajenas, pero en tales supuestos no se produce la adquisición de la propiedad, sino que nace la obligación del sujeto que encuentra el bien de informar a la Municipalidad sobre el hallazgo realizado.
- b) **La accesión:** La accesión es otro supuesto de adquisición originaria de la propiedad en la que se inserta un bien nuevo a otro de manera que se produce una unión entre ambos, pero sin perderse la individualidad de cada bien, se indica que la accesión implica la adherencia de un bien secundario a uno principal, aun cuando estos pertenezcan a distintas personas (Gonzales Barrón, 2013, p. 988). Las reglas de la accesión se encuentran presentes en el Digesto y datan incluso de la Ley de las XII Tablas (Zaera García, 2008, p. 1010), sin embargo, el derecho romano reguló una serie de supuestos de adquisición de la propiedad, pero sin contar con un régimen unitario denominado “accesión”, se encontraban entre dichos supuestos: (i) La construcción, sea de buena o mala fe, en un predio ajeno, (ii) la siembra, de buena y mala fe, en un predio ajeno, (iii) la accesión por aluvión, (iv) la accesión por avulsión; (v) la accesión de isla y (vi) la adquisición de la crías de un animal ajeno.

Actualmente nuestro Código Civil regula todos esos supuestos, con exclusión de la accesión de la isla, los supuestos más conocidos de accesión son los derivados de la construcción en suelo ajeno. Los supuestos de construcción en suelo ajeno se encuentran regulados en los artículos 941 al 943 del Código Civil donde la presencia de la buena o mala fe del titular supone la presencia de un remedio o una sanción al constructor en el bien ajeno.

- c) **La especificación y mezcla:** La mezcla se produce cuando dos bienes de distintos dueños se fusionan perdiendo totalmente su individualidad sin que sea posible separarlos. El Código Civil señala en su artículo 937 que el nuevo bien resultante de la mezcla pertenece a ambos propietarios, pero en la proporción en la que cada uno de sus bienes contribuyó a la mezcla definitiva.

La especificación es el resultado de un nuevo bien producto del trabajo humano sobre un bien preexistente que es ajeno, por ejemplo, la escultura que es el resultado de un trozo de mármol ajeno. El Código Civil señala que el bien que se produce con una materia prima ajena es de propiedad de su artífice, pero este deberá pagar al titular de la materia el valor de la misma. El Código no establece las consecuencias en caso que el artífice haya sabido de la condición ajena del bien y haya procedido a realizar la obra de mala fe, dos son los posibles resultados, teniendo en cuenta que el Código sanciona la mala fe de quien construye o utiliza bienes ajenos: (i) Que el dueño de la materia prima adquiera el valor de la misma o (ii) Que el artífice deba pagar el doble del valor de la misma como sanción a su mala fe. Resulta más recomendable inclinarse por la segunda opción considerando que la propiedad intelectual también encuentra reconocimiento en nuestra legislación y resultaría contrario a dichas normas privar a un autor de la obra que ha ejecutado.

- d) **La usucapión:** La usucapión es la forma más difundida de adquisición de la propiedad de modo originario. La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio implica la adquisición de la propiedad a partir de la posesión pública, pacífica, continua y como propietario de un bien, por el periodo de diez años, para bienes inmuebles y por cinco años en el caso de bienes muebles; asimismo, en el caso de bienes inmuebles el plazo se reduce a cinco años si existe justo título y buena fe y para bienes muebles el plazo se reduce a tres años cuando existan los mismos requisitos.

La usucapión es una institución polémica pues algunos consideran que es el reconocimiento máximo de la propiedad de un bien ya que mediante esta la propiedad cumple la función de producir riqueza social mediante la posesión

del poseedor *ad usucapionem*, a diferencia del uso negligente del propietario primigenio del bien (Gonzales Barrón, 2010, p. 388); mientras que otros consideran que la usucapión es una privación injusta de la propiedad que es el rezago de regímenes autoritarios, principalmente de izquierda (Mejorada Chauca, 2020, p. 144). Esta segunda idea no puede aceptarse pues, incluso en los países donde existe un régimen capitalista a ultranza se reconoce la importancia de la usucapión como solución a los conflictos en torno a la propiedad (Caterina, 2001, p. 28).

La usucapión cumple con diversas funciones, entre las que se han identificado: (i) Maximizar el uso de los bienes premiando al poseedor que genera riqueza mediante la explotación del bien y castigando al titular del bien que no lo utiliza; (ii) Eliminar los conflictos existentes respecto a la titularidad del bien, estableciendo a un propietario definitivo tomando como criterio a la posesión; (iii) Anula necesidad de un propietario de tener que probar que su titularidad proviene de una cadena indeterminada de adquisiciones válidas (*probatio diabólica*) y (iv) Ayuda a sanear adquisiciones de predios cuando existe algún vicio que invalida el título del adquirente o cuando dicho título se ha extraviado, reconociéndose jurisprudencialmente que la usucapión puede ser, incluso, demandada por el propietario del bien para obtener un nuevo título de adquisición.

Los requisitos para adquirir la propiedad de un bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio son los siguientes:

- a) *Posesión pública*: La posesión es pública cuando el poseedor *ad usucapionem* no realiza actos de ocultamiento de la posesión, sino que la exhibe socialmente. Ahora bien, la posesión pública debe entenderse contextualmente en función a las características del bien, por ejemplo, si se trata de una obra de arte no es necesario que el poseedor la exhiba al público o que esta se encuentre en la calle a la vista de todos, sino que bastará que esta se encuentre exhibida en un lugar visible y no escondida.

- b) *Posesión pacífica*: Se ha discutido mucho sobre la posesión pacífica, puesto que algunos señalaban que la posesión dejaba de ser pacífica cuando existía una intimación judicial o extrajudicial, sin embargo, actualmente la doctrina y la jurisprudencia han sido unánimes en reconocer que tales actos no perjudican la pacificidad de la posesión. Para que la posesión pueda ser considerada como una pacífica no deben existir acciones violentas que impliquen la intención del propietario o de terceros de recuperar el bien por la fuerza, tal como lo ha reconocido en el Segundo Pleno Casatorio.
- c) *Posesión continua*: La posesión es continua cuando el poseedor se ha mantenido en el control del bien sin que medien interrupciones en su posesión. Sin embargo, el Código Civil establece que el poseedor puede perder la posesión por un plazo que no supere un año y, de recuperarla, se entenderá que no perdió la posesión. Además, el poseedor se ve favorecido por el artículo 915 del Código Civil que dispone que si el poseedor acredita que poseyó previamente el bien y que se encuentra en posesión actualmente se presumirá que este ha poseído durante todo el iter comprendido entre ambos puntos en el tiempo.
- d) *Posesión como propietario*: La posesión se efectúa en concepto de propietario cuando el poseedor no reconoce una posesión superior a la suya, aun cuando conozca que el bien no le pertenece (Arata Solís, 2022, 772). No existe una posesión en concepto de propietario cuando el poseedor reconoce a otras posesiones como superiores o de mayor importancia que la suya y responde ante estas, tal como ocurre con el arrendatario que responde ante el propietario del bien por las acciones que realiza como poseedor en el bien. No obstante, se reconoce la existencia de la institución de la interversión (Sacco & Caterina. 2014, p. 564) mediante la cual un poseedor común se convierte en poseedor en concepto de propietario, lo cual ocurre: (i) Por actos de oposición fehaciente al propietario o por un acto jurídico celebrado con un tercero, aun cuando este se encuentre viciado, pero que sea idóneo para transferir algún derecho.

- e) *Posesión por el plazo fijado en la Ley*: Finalmente, el Código Civil indica que la usucapión supone una posesión por el periodo de diez años, para el caso de bienes inmuebles y de cinco años, para el caso de bienes muebles. Estos plazos provienen de normas imperativas por lo que no pueden ser objeto de disposición ni limitados de manera alguna.

Sin embargo, los plazos pueden ser reducidos siempre que coexistan los requisitos de posesión de buena fe y mediando un justo título.

La adquisición de la propiedad puede realizarse también de manera derivada, cuando la adquisición provenga de anteriores propietarios del bien, ya sea mediante un acto jurídico unilateral (como el testamento) o bilateral (como la compraventa). Como hemos indicado previamente, la adquisición de la propiedad por parte de un anterior titular tiene la desventaja de depender de la validez de la adquisición e, incluso, de anteriores adquisiciones del bien. Sin embargo, la adquisición derivada de la propiedad constituye el principal medio de adquisición de la titularidad de un bien.

El Código Civil regula dos sistemas de adquisición de la propiedad derivada de la propiedad, uno aplicable a bienes muebles y otro aplicable a bienes inmuebles, tal como se pasa a indicar:

- a) *Adquisición derivada de bienes muebles (Sistema romano o de la traditio)*:

La adquisición de bienes muebles en el Código Civil se rige por el sistema romano o de la *traditio*, el cual supone que exista una entrega física del bien mueble transferido, es decir, para el caso de bienes muebles se entiende que la propiedad no estará transferida hasta que el nuevo titular tenga en su poder el bien materia de la transferencia (Arata Solís, 2022, p. 687). Este sistema de la entrega del bien se explica por la propia naturaleza de los bienes muebles, los cuales, por lo general, tienen menos valor que los inmuebles, son más fáciles de ocultar o movilizar y muchas veces no pueden ser registrados.

- b) *Adquisición derivada de bienes inmuebles (Sistema consensual o francés)*: En el caso de los bienes inmuebles, el artículo 949 del Código

Civil establece que la adquisición de la propiedad se produce con la sola obligación de transferir la titularidad del bien. La regulación del Código Civil ha sido puesta en discusión pues se cuestiona que exista una “obligación de transferir la propiedad”, toda vez que si esta se transfiere automáticamente con el pacto no habría ninguna prestación que ejecutar pues la traslación de la propiedad operaría automáticamente (Zamudio Espinal, 2013, p. 446).

La adquisición consensual de la propiedad ha sido recientemente materia de controversias, pues la consensualidad permite que puedan existir actos fraudulentos de “transferencia” de la propiedad, con la intención de perjudicar la ejecución de embargos que recaen sobre el bien, sin embargo, el Séptimo Pleno Casatorio Civil ha decidido que la transferencia consensual de un bien inmueble es oponible, incluso a quienes cuentan con garantías inscritas en el bien, siempre que tales adquisiciones hayan sido anteriores a que se trabé el embargo y que consten en un documento de fecha cierta.

La relevancia de las instituciones ha cambiado con el paso de los años y esto se manifiesta en los Códigos Civiles de los cuales hemos importado nuestras normas relativas a los Derechos Reales. En el caso del Código Civil francés, la primera codificación moderna se consagra a la propiedad como el centro del sistema patrimonial del Derecho de Privado, de manera que el contrato era solo una forma más de adquirir la propiedad y era regulado como tal; mientras que en posteriores Códigos, como el alemán o el italiano el contrato ocupa un lugar independiente a la propiedad. Esto no supone que la propiedad haya perdido completa relevancia en la actualidad, sino que esta es concebida de una manera diferente a la propiedad liberal clásica con muchas más limitaciones pensadas en el bien común y el interés social.

3. Las formas de extinción de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano

Con las formas de extinción de la propiedad ya empezamos a adentrarnos al tema principal de esta investigación, las formas de extinción de la propiedad representan los supuestos de hecho en los cuales se extingue la titularidad de

una persona con relación a un, ya sea por la transmisión de dicho derecho a otra persona o por la destrucción del bien.

La propiedad, como la mayoría de los derechos reales, posee la característica de la inseparabilidad entre el derecho y la cosa, lo que implica que, si el derecho seguirá la misma suerte que el bien, de manera que si el bien se destruye también ocurre lo mismo con el derecho, ya que la propiedad siempre recae sobre una entidad física, no pudiendo existir la propiedad sobre la nada.

La propiedad también se extingue cuando el derecho pasa de una persona a otro, lo que ocasiona que la primera persona dejará de ostentar la condición de propietario y el segundo la adquirirá, la transmisión del derecho de una persona a otra puede obedecer a diversas razones, como la celebración de un negocio jurídico idóneo para transferir la propiedad (compraventa, permuta, donación, entre otros), la ocurrencia de un acto jurídico en sentido estricto (dación en pago), la transferencia a título universal producto de la apertura de la sucesión de una persona; la expropiación de un bien por parte del Estado, la renuncia y el abandono.

En este segundo grupo de causales de extinción de la propiedad apreciamos que la transferencia del derecho a un tercero puede ser voluntaria (por ejemplo, la compraventa) como no voluntaria o impuesta (por ejemplo, la expropiación), asimismo, puede devenir de negocios jurídicos bilaterales (por ejemplo, la permuta) y unilaterales (por ejemplo, el testamento y la renuncia), actos jurídicos en sentido estricto (por ejemplo, la dación en pago y el abandono) e incluso por leyes. Pero en todos dichos casos se aprecia que la propiedad, cuando el bien no se destruye, siempre pasa a un nuevo propietario, recayendo, en última instancia en el Estado. Así, nuestra Ley no admite de la posibilidad de un bien que no cuente con titular, en todo caso, cuando el bien no pertenezca a nadie se entenderá que pertenece al Estado.

Veamos ahora cuales son las causales de extinción de la propiedad que reconoce el artículo 968 del Código Civil:

- a) *Adquisición del bien por un nuevo propietario*: La adquisición del bien por un nuevo titular supone la celebración de un negocio jurídico idóneo para transferir la propiedad, usualmente un contrato, como la compraventa, la

donación y la permuta. Dentro de este supuesto también debemos incluir a los negocios unilaterales que transfieren un bien a otra persona, generalmente por causa de muerte, como el testamento o el legado.

Adicionalmente, se encuentran dentro de esta causal las adquisiciones provenientes de la sucesión, que, tal como lo regula el artículo 660 del Código Civil, implica la transmisión de derecho y obligaciones del causante a sus sucesores.

- b) *Destrucción del bien*: Como se ha adelantado previamente, los derechos reales tienen la característica de unir el derecho a la cosa sobre la cual recae. Esta compenetración entre cosa y derecho ocasiona que la suerte de ambos esté unida y que si el bien se pierde totalmente o destruye entonces pasará lo mismo con la propiedad.

El Código Civil regula tres escenarios en el inciso 2 de su artículo 968, la destrucción, la pérdida total y el consumo. La destrucción es entendida como la desaparición del bien y su transformación en un bien distinto e inútil para los fines económicos y sociales para del bien inicial, por ejemplo, si ocurre la explosión de un automóvil la materia que lo conforma no desaparecerá por completo, pero los restos que persistan, tales como metal o polímeros, a la explosión serán inaptos para el fin inicial del bien denominado automóvil. La pérdida total del bien es un supuesto distinto a la destrucción y debe entenderse como aquellos supuestos en los cuales, pese a que el bien sigue existiendo, es imposible recuperarlo, tal como sucede en los casos en los cuales mercaderías se pierden en el naufragio de un barco. Por último, el consumo es aplicable solo en algunos tipos de bienes denominados consumibles, se trata de bienes cuya existencia se agota con el uso de los mismos, principalmente estos tipos de bienes son los alimentos perecibles que al ser engullidos por el ser humano se entienden extintos.

- c) *Expropiación*: La expropiación es la privación legítima de la propiedad por parte del Estado a un particular, esta adquisición de la propiedad es excepcional y exige que se verifiquen determinados requisitos establecidos en la Constitución, como la presencia de una necesidad

pública o interés social que justifique la expropiación, de modo que no puede haber expropiación cuando el móvil estatal sea fútil o nimio. Igualmente, debe existir una Ley emitida por el Congreso, lo que impide que otras normas con rango de Ley, como Decretos Legislativos, Decretos de Urgencia y Decretos Leyes puedan autorizar una expropiación. También es importante que se pague un justiprecio al propietario que es expropiado, este justiprecio equivale al valor de mercado del bien expropiado y, en caso que el propietario considere que el precio recibido no equivale al valor del bien entonces se le reconocerá el derecho de poder cuestionar judicialmente el valor del bien.

- d) *Abandono del bien*: El abandono es una forma de extinción del bien que implica la existencia de un acto jurídico en sentido estricto, o acto jurídico no negocial; como se sabe, en los actos jurídicos en sentido estricto la producción de los efectos jurídicos viene producida directamente por la ley, sin importar si el sujeto que manifestó su voluntad está interesado o no en dicha producción de efectos y los negocios jurídicos se caracterizan porque implican la producción de efectos jurídicos pero directamente vinculados a la voluntad del sujeto, donde el efecto del negocio siempre es deseado por el o los celebrantes.

En el caso del abandono tenemos que una persona dejó de utilizar el bien por un amplio periodo de tiempo, de acuerdo con el Código Civil, por veinte años, esa ausencia de uso del bien tiene como efecto que el sujeto perderá la titularidad del bien y esta pasará a manos del Estado, quien se convertirá en el nuevo titular. Decimos que el abandono es un acto jurídico en sentido estricto pues la ausencia de uso exterioriza una voluntad del sujeto, esta voluntad es el deseo del propietario de no usar la cosa común, así, como consecuencia del deseo de no usar el bien el propietario terminará perdiendo el bien, luego de transcurridos veinte años desde que dejó de usarlos. La pérdida de la propiedad no es un efecto deseado directamente por el titular, sino que fue una consecuencia legal impuesta a su comportamiento ausente respecto al bien.

Como se apreciará más adelante, el deseo de la producción del efecto extintivo de la propiedad es lo que terminará distinguiendo al abandono de la renuncia, donde el deseo de dejar de ser propietario es directamente manifestado por el titular del bien y tiene un efecto mucho más inmediato que el del abandono.

El Código Civil no establece todos los supuestos de extinción de la propiedad, pues tenemos otros supuestos de hecho, como la renuncia, que es materia de este trabajo, y la extinción de dominio, regulada en el Decreto Legislativo N° 1373, Decreto Legislativo sobre extinción de dominio.

Por cuestiones de orden se dedicará un apartado especial a la renuncia como causal de extinción de la propiedad, sin embargo, es preciso aclarar que dicha causal ya se encuentra reconocida por la jurisprudencia nacional como un supuesto más de extinción de la propiedad.

4. La naturaleza civil de la renuncia: ¿Acto jurídico o negocio jurídico?

La renuncia es una institución jurídica poco estudiada pero sumamente relevante para el derecho privado, muchas veces los operadores del derecho no logran identificarla como una manifestación de voluntad autónoma ni tampoco explicar sus alcances.

La renuncia es un vocablo que presenta diversas acepciones jurídicas pudiendo ser entendida: (i) como la comunicación realizada por el trabajador al empleador mediante la cual manifiesta su intención de extinguir el vínculo laboral que ambos mantienen o (ii) de una forma mucho más lata, comprendiendo a todas las manifestaciones de voluntad que están dirigidas a extinguir una relación jurídica o una situación jurídica subjetiva activa (derechos subjetivos y derechos potestativos).

Pero ambas acepciones tienen en común algunos elementos unificadores que las vinculan a la extinción de una situación jurídica subjetiva por voluntad unilateral de su titular, ciertamente, la renuncia opera de manera distinta cuando se enmarca en una relación bilateral que cuando no existe dicho vínculo, me explico, en el caso de una relación bilateral, por ejemplo, el contrato laboral, la renuncia es el resultado de un derecho potestativo que se reconoce al trabajador

para poner fin, de manera unilateral y voluntaria a la relación laboral, mientras que el empleador cuenta con un estado de sujeción que le impide oponerse a la voluntad del trabajador y lo obliga a acatar su decisión; por otro lado, cuando la renuncia no se presenta en el marco de una relación bilateral esta no se identifica con un derecho potestativo y su correspondiente estado de sujeción, pensemos en el caso del propietario que ya no desea seguir siendo el titular del inmueble y renuncia expresamente a su titularidad, en este caso, la renuncia es una potestad nacida del derecho subjetivo de propiedad, que permite que el propietario pueda deshacerse de un bien de su propiedad si así lo considera pertinente.

Entonces, hay que tener claro que en la noción “laboral” de la renuncia esta se enmarca entre dos situaciones jurídicas subjetivas, por un lado, un derecho potestativo y por el otro un estado de sujeción y en la noción amplia o lata de renuncia esta se presenta como una potestad nacida del derecho subjetivo el cual se desea extinguir voluntariamente.

Actualmente se distingue a los negocios jurídicos, regulados en el Libro II del Código Civil de los actos jurídicos en sentido estricto, mientras que los primeros constituyen manifestaciones de voluntad (unilaterales, bilaterales o plurilaterales) que tienen como finalidad crear, modificar o dar fin a una situación o relación jurídica y cuyos efectos tienen como punto de origen a la voluntad del celebrante (León Hilario, 2019, pp. 17 y 18) los actos jurídicos en sentido estricto son aquellos actos humanos que producen efectos en virtud a una consecuencia prevista en el ordenamiento jurídico, con independencia de la voluntad del sujeto que realiza el acto.

La distinción es relevante, contrariamente a lo que se sostiene en la doctrina nacional, pues mediante la diferencia entre un negocio jurídico y un acto jurídico en sentido estricto podemos determinar el régimen legal aplicable y si le alcanzan, por ejemplo, las normas establecidas en el Libro II del Código.

La renuncia es identificada, a nivel unánime en la doctrina como un negocio jurídico, es decir, como una manifestación de voluntad dirigida a extinguir una relación jurídica (por ejemplo, la relación jurídica nacida de un contrato laboral) o un derecho subjetivo (por ejemplo, el derecho de propiedad). Se reconoce la

condición negocial a la renuncia pues no puede negarse que el efecto extintivo, sea de la relación o del derecho subjetivo, descansa en la declaración unilateral del renunciante, el cual exterioriza su deseo de poner fin a una determinada situación (Macioce, 1989, p. 926).

La renuncia tiene las siguientes características que la distinguen de otros negocios jurídicos:

- a) **Es una declaración unilateral:** La renuncia siempre es un negocio jurídico unilateral, lo que implica que, para estar correctamente celebrada solo basta la existencia de la manifestación de voluntad del sujeto titular del derecho que se extingue (Macioce, 1989, p. 926). Es cierto que la renuncia puede venir aparejada de determinadas formalidades, por ejemplo, realizarse dentro de los treinta días previos a la culminación del vínculo laboral, salvo dispensa del empleador, pero ello no quita que sea la voluntad unitaria del renunciante la fuente de los efectos extintivos.
- b) **Es voluntaria:** La renuncia, al ser un negocio jurídico unilateral, siempre es el resultado de la exteriorización de la voluntad del renunciante, siendo el reflejo de su intención de poner fin a una relación jurídica o a un derecho subjetivo.
- c) **Extingue un derecho o una relación jurídica:** La renuncia tiene como fin último la extinción de un derecho o una situación jurídica, por la naturaleza propia de este negocio jurídico siempre se verificará un efecto extintivo cuando la voluntad del declarante cumpla con los requisitos previstos en la Ley.

Finalmente, la renuncia puede enmarcarse dentro de otros negocios jurídicos más complejos sin que esto suponga su pérdida de identidad como institución, así, la renuncia puede darse en el contexto de una transacción extrajudicial en la cual los celebrantes ponen fin a una controversia mediante la renuncia a un derecho a cambio de una contraprestación económica.

5. La renuncia como forma de extinción de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

La renuncia no ha sido regulada como un supuesto de extinción de la propiedad en el Código Civil peruano, sin embargo, la doctrina nacional ha sido atenta en reconocer esta falencia y explicar sus alcances y el sustento que justifica que pueda y deba ser considerada como un supuesto más de extinción de la propiedad en el Perú.

El profesor Gonzales Barrón (2013) indica que existen, a nivel de doctrina extranjera, dos teorías sobre la renuncia al derecho de propiedad, una primera teoría que admite que la renuncia y el abandono forman parte de una misma causal de extinción de la propiedad, denominada teoría unitaria o monista y otros que sostiene que son dos supuestos distintos (p. 1466). El citado profesor indica que se inclina por la teoría monista pues considera que tanto el abandono como la renuncia implican la exteriorización de la voluntad del sujeto de deshacerse de su propiedad, la renuncia lo hace de manera expresa y el abandono mediante una “expresión conductual (o material)”.

El profesor Ramírez Cruz (2007) sostiene que la renuncia y el abandono implican “una dejación, una abdicación” (p. 455) de la propiedad, lo que sugiere que el citado autor también forme parte de la teoría unitaria que considera que ambos supuestos pueden estar contenidos en una sola causal regulada en el inciso 4 del artículo 968.

Por otro lado, Salazar Calderón (2022) en su comentario al artículo 968 del Código Civil indica que el abandono debe ser diferenciado de la renuncia, así, define a la renuncia como un negocio unilateral mediante la cual el propietario de un bien manifiesta expresamente su intención de no querer seguir siendo el titular de la cosa el abandono, sin embargo, acto seguido define al abandono como un “negocio unilateral irrevocable”, donde se abdica de la propiedad, de manera expresa o tácita (con actos concluyentes) (p. 986). Esta opinión nos parece sumamente cuestionable, pues, si el autor sostiene que el abandono no debe ser confundido con la renuncia, no se explica que este los defina utilizando los mismos términos, definiendo a ambos como un negocio unilateral que tiene como finalidad la extinción de la propiedad. Ciertamente, un análisis de la fuente de producción de efectos permite concluir que el abandono no es un negocio jurídico, ya que, si bien el no uso puede ser considerado como un indicativo de la intención del propietario de no utilizar el bien los efectos extintivos provienen

de la ley sea con total independencia del querer del propietario que pierde la titularidad del bien.

No puede considerarse que el citado autor contemple que el abandono y la renuncia se encuentren regulados en el inciso 4 del artículo 968 del Código Civil pues, además de indicar que diferencia a ambos supuestos (pese a su equívoca definición), indica que dicho inciso estaría derogado tácitamente por los artículos 70 y 88 de la Constitución Política del Perú, por lo que actualmente el abandono solo procedería en los casos de tierras agrícolas entregadas previamente por el Estado que no son utilizadas por sus titulares para los fines para los cuales fueron conferidas (Salazar Calderón, 2022, p. 988).

Para Varsi Rospigliosi (2019) también existe una diferencia entre abandono y renuncia, ya que la renuncia siempre es expresa y el abandono se produce por el no uso y el desentendimiento del titular sobre un bien de su propiedad (p. 413). En el caso del abandono, como hemos indicado, la intención de perder la propiedad puede estar presente al momento de la desposesión del bien, pero no es un requisito indispensable en la extinción pues el bien dejará de pertenecer al titular con independencia de su voluntad si es que deja de usarlo por más de veinte años.

Por otro lado, Lujan Huamaní (2017) sostiene que las causales de extinción de la propiedad plasmadas en el artículo 968 del Código Civil no deben ser entendidas de manera taxativa, debiéndose reconocer que existen otros supuestos extintivos además de los expresamente contemplados en la norma, entre ellos, reconoce que la renuncia debe ser tomada como una causal más de extinción del derecho de propiedad (p. 10)

En el caso de Vásquez Ríos (2010) se indica que el abandono como forma de extinción de la propiedad poco utilizada dada la importancia de la propiedad inmueble, no obstante, no brinda mayor detalle sobre la presencia de la renuncia como una causal autónoma de extinción de la propiedad (p. 294).

Consideramos que la renuncia al derecho de propiedad es un supuesto de hecho diferente al del abandono regulado en el inciso 4 del artículo 968 del Código Civil y coincidimos con la idea de que dicha norma no regula los únicos supuestos de extinción de la propiedad (Luján, 2017, p. 10), de hecho, dentro del propio Código

es posible encontrar supuestos de extinción de la propiedad que no están específicamente regulados en el artículo 968, como la extinción por las reglas de la accesión o la pérdida de la propiedad por la usucapión.

Con ello en mente podemos apreciar que el Código Civil regula supuestos donde la propiedad se extingue por la renuncia, pensemos, por ejemplo, en la adquisición de la propiedad de un bien producto de la sucesión hereditaria, pues, según el artículo 660 del Código Civil con la apertura de la sucesión los herederos adquieren los derechos y obligaciones del causante, entre los cuales se puede encontrar el derecho de propiedad, luego, el artículo 674 permite que todos aquellos que cuenten con libre disposición de sus bienes pueden renunciar a legados y herencias (entre los cuales se puede encontrar el derecho de propiedad), esto nos quiere decir que el Código Civil permite que se pueda renunciar a la propiedad, como se aprecia claramente en el caso de la propiedad hereditaria donde el sujeto renunciante ya es titular del bien al cual se renuncia pues, por imperio del artículo 660 del Código la propiedad se transfiere con la muerte del causante.

Ciertamente, la renuncia a la propiedad en virtud al artículo 674 del Código Civil supone un medio más de extinción de la propiedad distintos a los regulados por el libro de Derechos Reales, lo que corrobora una vez más que los casos de extinción plasmados en el artículo 968 no son taxativos.

Adicionalmente, es posible abstraer la existencia de una facultad general de los titulares de derechos de derechos subjetivos de extinguir determinadas titularidades cuando así lo deseen, tal como pasa en el caso de la renuncia a los derechos patrimoniales vinculados a la personalidad, la renuncia a la condición de asociado de una persona jurídica (artículo 90), la renuncia al poder conferido (artículo 154), la renuncia al derecho de solicitar la anulación de un acto jurídico (artículo 231), la renuncia a herencias, legados y donaciones del menor previa autorización judicial (artículo 448), la renuncia de la condición de tutor (artículo 550), la renuncia a la herencia (artículo 674), la renuncia del usufructo (artículo 1021), la renuncia de la hipoteca (artículo 1122), la renuncia a una determinada pretensión en el contrato de transacción (artículo 1303), entre otros.

En todos esos casos encontramos el elemento común de la extinción voluntaria de toda titularidad que incrementa el patrimonio de una persona, estableciéndose diversos requisitos y formalidades dependiendo del valor de la titularidad a la cual se renuncia (Macioce, 1989, p. 943).

En conclusión, la renuncia es una facultad derivada de los derechos subjetivos de naturaleza patrimonial (Macioce, 1989, p. 941), los cuales pueden ser objeto de disposición y abdicación por parte de su titular, entre dichos derechos se encuentra la propiedad, la cual, independientemente del artículo 968 puede ser extinguida por la propia voluntad del titular.

6. La renuncia como forma de extinción de la propiedad en legislaciones extranjeras.

A continuación, analizaremos los principales ordenamientos jurídicos que han influido de manera determinante en el Libro de Derechos Reales del Código Civil de 1984, me refiero al ordenamiento español y al alemán. Como se sabe, nuestro Código Civil regula una gran variedad de ordenamientos que lo inspiran directa o indirectamente, e, incluso en un solo Libro se pueden encontrar dos o más fuentes de importación normativa. El Código Civil peruano de 1984, siguiendo una tradición normativa instaurada por su Código predecesor sigue el modelo alemán, en donde la posesión comprende tanto a la posesión mediata como a la inmediata. Asimismo, se aprecia una cantidad relevante de normas de origen español presentes en nuestra norma que son relevantes al momento de entender los formantes legislativos que han dado forma a nuestra legislación.

- a) **Ordenamiento jurídico español:** En el Código Civil español no regula concretamente a la renuncia como un supuesto de extinción de la propiedad. El Código Civil español establece en su artículo 460 que la posesión se extingue mediante el abandono de la cosa por parte del poseedor, esta disposición normativa ha servido de sustento para que la doctrina española considere que la renuncia, como manera de extinguir la propiedad requiera de dos elementos, en primer lugar, un negocio jurídico unilateral destinado a abdicar de la condición de propietario y en segundo lugar el despojo del bien (Albaladejo, 2004, p. 212).

Con ello, se reconoce que la renuncia es un negocio no recepticio y tampoco posee una naturaleza solemne que permite extinguir derechos reales, sin que se limite a la propiedad (Albaladejo, 2004, p. 211), siempre que dicha renuncia no se oponga al orden público o sea realizada para afectar el interés de un tercero (Albaladejo, 2004, p. 211).

A mayor abundamiento, una doctrina española clásica sostiene que existe una diferencia entre abandono y renuncia, siendo el primero el acto material mediante el cual se desposee una cosa que se tenía bajo poder o también entendida como “dejación material” (Puig Brutau, 1989, p. 140), mientras que la renuncia es la declaración unilateral que extingue determinados derechos reales (Puig Brutau, 1989, p. 140).

Es importante destacar que en el caso español Robles Latorre (2013) referencia que el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en un recurso presentado por una administrada en contra de la Dirección General de los Registros y del Notariado que le impedía inscribir una renuncia a su derecho de propiedad, ha concluido que la Ley Hipotecaria española no impide inscribir la extinción por dicha causal e incluso se reconoce en la práctica la inscripción de diversos actos no contemplados expresamente en la norma aludida (pp. 71 y 72).

- b) **Ordenamiento jurídico alemán:** En el caso alemán apreciamos también una ausencia normativa con relación a la regulación de la renuncia al derecho de propiedad, no obstante, y al igual que en el supuesto español ha sido la doctrina la encargada de llenar dicho vacío y establecer que el propietario cuenta con el pleno derecho de renunciar a su propiedad, lo que puede ocurrir, por ejemplo, en los siguientes casos: Cuando los gastos de mantenimiento del bien son mucho mayores que el valor del mismo, cuando los impuestos son mayores que el valor del bien, ante el inminente remate del bien, entre otros (Wolff, 1970, p. 402).

Se añade también que en caso de renuncia el fisco pasará a convertirse en el nuevo propietario del bien (Wolff, 1970, p. 404).

Como se aprecia, los ordenamientos jurídicos estudiados guardan semejanza con el ordenamiento jurídico peruano en que cuentan con un vacío normativo relevante sobre la renuncia de la propiedad, pero en ambos sistemas se concluye casi con unanimidad que el derecho de propiedad puede ser materia de renuncia siempre que no se afecte al orden público y no se perjudique a ningún tercero con interés.

III. DESCRIPCIÓN METODOLÓGICA

1. Método exegético

El método exegético tiene como propósito interpretar el contenido de una disposición legislativa sin recurrir a fuentes de interpretación secundaria ajenos a la Ley. En ese sentido, la exégesis supone que el intérprete analizará el contenido y los alcances de la Ley sin mayores herramientas que la propia norma.

Este método será utilizado para comprender si en nuestro ordenamiento jurídico existe una regulación expresa de la renuncia al derecho a la propiedad y si del contenido de la propia norma se puede concluir que un propietario puede renunciar a su propiedad. Sin embargo, y ante la ausencia de regulación de la renuncia del derecho de propiedad en el artículo 968 del Código Civil es que la metodología exegética, por si misma, será insuficiente para este trabajo.

2. Método dogmático

El método dogmático supondrá el análisis de la doctrina jurídica, nacional y extranjera en torno al tema bajo análisis, y así verificar si el análisis doctrinal de las categorías estudiadas (derecho subjetivo, derechos reales, propiedad, renuncia, entre otros), permite concluir que la renuncia es una forma de extinción de la propiedad que puede encontrar cabida en nuestro ordenamiento jurídico.

En la aplicación de esta metodología se encontró que la doctrina nacional y extranjera admiten, sin mayores cuestionamientos, a la renuncia como un supuesto extintivo de la propiedad y que el Código Civil patrio regula diversos supuestos en los cuales el titular de un derecho subjetivo puede extinguirlo mediante la renuncia unilateral.

3. Método funcional

En el método funcional analizaremos la aplicación práctica que ha tenido la renuncia de la propiedad al momento de la solución de controversias registrales,

para tal fin se evaluará la jurisprudencia registral emitida por el Tribunal Registral de la Sunarp. Será de especial importancia el CIX Pleno Registral el cual establece que es inscribible la renuncia de la propiedad siempre que no afecte a terceros.

IV. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

1. Resultados de la investigación

El 28 de agosto de 2013 se emitió el CIX Pleno Registral, en el cual se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, relativo al Tema II: *“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”*.

El ponente del Tema II del CIX Pleno Registral, Walter Morgan Plaza, sostuvo las siguientes ideas que justificaron la adopción de la decisión antes indicada:

- Las causales de extinción de la propiedad reguladas en el Código Civil no son taxativas, de hecho, no existe ningún impedimento legal que disponga que puedan entenderse a otras causales como implícitamente reguladas en el Código;
- La renuncia es un acto negocial de efectos extintivos admisible para el derecho de propiedad.
- La cancelación del asiento es el mecanismo mediante el cual se deja constancia que la propiedad ha dejado de pertenecer a una persona por las causales reguladas en el Código Civil.

Esto ha llevado a que el Tribunal Registral venga reconociendo en reiterada jurisprudencia que la renuncia a la propiedad, al estar reconocida en nuestro ordenamiento jurídico, permite que se pueda cancelar una inscripción y desinmatricular un predio siempre que no afecte a terceros. Este parecer ha sido compartido tanto para bienes inmuebles y bienes muebles inscritos.

Si bien el precedente del Tribunal Registral solo se limitó a analizar los efectos registrales de la renuncia en los predios en la **Resolución N° 2517-2017-**

SUNARP-TR-L el colegiado ha indicado que es posible inscribir la renuncia de la propiedad de vehículos siéndole extensibles las conclusiones del CIX Pleno Registral, sin embargo, considerando que los vehículos forman parte del Sistema Nacional de Transporte Terrestre, regulado en el Decreto Supremo N° 058-2003-MTC, Reglamento Nacional de Vehículos, el cual exige que estos cuenten con una Placa Única Nacional de Rodaje, el solicitante de la desinmatriculación del vehículo deberá entregar la Placa correspondiente al momento de la solicitud.

A nivel registral se establece que la renuncia del derecho de propiedad siempre debe tener como resultado la desinmatriculación de un predio que se encuentre enmarcado en un polígono mayor ya inscrito y que no rebase los linderos de dicho predio, es decir, no es inscribible una renuncia que comprenda una porción del predio con una cabida mayor a la inscrita o que no coincida con esta. Así, en la **Resolución N° 558-2018-SUNARP-TR-T** se reiteró que en los casos de renuncia parcial correspondía aplicar el Pleno CXCV del Tribunal Registral, de fecha 17 de setiembre de 2018, que estableció el siguiente criterio de naturaleza vinculante:

“Renuncia parcial de área con el propósito de inmatricular un predio

Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área catastro deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original. Por consiguiente, en este supuesto resulta inaplicable el acuerdo adoptado en el Pleno CLX, precisado en el Pleno CLXXVII, relativo a la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios”.

Como podrá notarse, en la jurisprudencia registral está más que reconocida la posibilidad y viabilidad legal de inscribir las renunciaciones al derecho de propiedad poniéndose como única limitación el no afectar derechos de terceros al momento de efectuar dicha renuncia.

Este reconocimiento de la renuncia como un mecanismo extintivo de la propiedad tiene consecuencias relevantes con relación a la solución de conflictos

de índole registral vinculados a la propiedad, tales como: (i) Doble inmatriculación, (ii) Rectificación de áreas y linderos y (iii) Superposiciones de dos predios.

La relevancia de la renuncia en esta clase de conflictos reside en que evita que las partes que tienen algún conflicto de intereses sobre la propiedad registral lleguen a un largo proceso judicial sin una solución inmediata pudiendo llegar a una solución en el plano registral y pueda operativizarse con la renuncia a la propiedad de alguna de las partes en conflicto.

Un caso donde puede apreciarse claramente cómo funciona la renuncia de la propiedad en el ámbito registral es el resuelto en la **Resolución N° 266-2017-SUNARP-TR-L** que establece como criterio que “(...) *La renuncia de propiedad de un predio que se superpone a otro da por finalizada la duplicidad de partidas*”, en dicho caso la señora Mucha Bastidas solicitó mediante un documento notarial la inscripción de la renuncia a su derecho de propiedad inscrita en la Partida N° 02043470 del Registro de predios de Huancayo.

Sin embargo, el registrador observó la inscripción indicando que mediante Resolución Jefatural N° 1521-2016-ZRN VIII-UREG se dispuso el cierre de la partida por superposición total con la Partida N° 11003230 pero la ahora solicitante se opuso a dicho procedimiento, por lo que se dispuso la conclusión del procedimiento.

El Tribunal Registral consideró incorrecta la observación del registrador pues la oposición al procedimiento de cierre solo tiene como consecuencia que la Sunarp no pueda disponer la cancelación de una partida y las discrepancias sobre la propiedad deban discutirse en sede judicial, pero que ello no impide que uno de los propietarios afectados pueda decidir voluntariamente renunciar a su propiedad para solucionar el problema en sede registral. Más aun, se apreciaba que la razón de la oposición radicaba en que la señora Mucha Bastidas alegó haber transferido la propiedad a la supuesta afectada y titular de la Partida N° 11003230.

Así, el Tribunal Registral consideró que no existía impedimento para reconocer que la propiedad de la solicitante Mucha Bastidas podía ser objeto de renuncia

y así solucionar, sin acudir a la sede judicial, el problema de duplicidad de partidas existente.

En el mismo sentido, en la **Resolución N° 1359-2020-SUNARP-TR-L**, se dispuso que: *“La renuncia de propiedad de parte de un predio que se superpone a otro da por finalizada la duplicidad de partidas”*, en dicho caso se analiza la apelación presentada por el señor Náñez Salazar en contra de la observación formulada por un registrador del Registro de Predios de Lima en contra de su solicitud de inscripción de renuncia a la propiedad inscrita en la Partida N° 49053121.

La observación registral descansaba en que el solicitante no había presentado la transacción extrajudicial que era mencionada como antecedente en la escritura pública de renuncia a la propiedad, pese al cuestionamiento del solicitante de que la escritura de renuncia tenía mérito suficiente para ser inscrita.

El Tribunal Registral también consideró excesiva la observación del registrador y coincidió con el solicitante en que la voluntad unilateral del propietario que constaba en la escritura pública de renuncia daba mérito suficiente para inscribir la cancelación.

En consecuencia, podemos concluir que la renuncia de la propiedad en sede registral tiene importantes ventajas para la solución de conflictos registrales, principalmente aquellos referidos a la duplicidad de partidas, tal como lo demuestra la jurisprudencia del Tribunal Registral.

Es necesario precisar que el Tribunal Registral ha concluido en una reciente jurisprudencia que no es posible solicitar únicamente la cancelación de la inscripción cuando antes no se ha renunciado al derecho de propiedad, esto en virtud a una solicitud de cancelación de la inscripción en la que el solicitante manifestaba que ello no implicaba una renuncia a su propiedad, tal como se estableció en la **Resolución N° 235 -2021-SUNARP-TR**.

Abordemos ahora el caso de los conflictos civiles que pueden ser solucionados con la renuncia al derecho de propiedad. Entre dichos conflictos podemos incluir a los de mejor derecho de propiedad, donde existen dos propietarios se disputan la titularidad de un mismo predio.

Otra situación en la que la renuncia al derecho de propiedad termina siendo recomendable, pero que no necesariamente involucra un conflicto de intereses, es aquella en la que las deudas del predio terminan superando los beneficios del mismo, o cuando los costos de mantenimiento que suponen al propietario son mayores a los réditos que el predio le proporciona.

En todos aquellos casos el propietario, haciendo uso de su autonomía privada puede renunciar a su derecho de propiedad, el cual en aplicación analógica del inciso 4 del artículo 968 del Código Civil pasará a dominio del Estado. La renuncia constará en un documento que pueda dar mérito a la inscripción como una escritura pública, lo mismo ocurre cuando la renuncia tiene como antecedente un conflicto de intereses donde la controversia entre las partes puede terminar con una transacción extrajudicial o con un acta de conciliación.

Finalmente, la presencia del reconocimiento de la renuncia como una causal de extinción de la propiedad, por parte de la jurisprudencia administrativa, permite que se pueda conseguir el correcto saneamiento de los bienes del Estado, regulado en el artículo 18 de la Ley N° 29151.

Por otro lado, en la **RESOLUCIÓN N° 0592-2022/SBN-DGPE-SDAPE** hemos podido ver cómo se aplica concretamente el deber del Estado de inmatricular todos los predios de su propiedad, pudiendo dinamizarse dicho resultado mediante la renuncia al derecho de propiedad, permitiendo que situaciones conflictivas donde existen pretensiones en torno a un mismo predio puedan ser solucionadas a través de este nuevo mecanismo de extinción de la propiedad

2. Discusión

Una de las alternativas de solución que se encontró a diversos problemas registrales (superposición de predios, doble inmatriculación y rectificación de áreas) fue la de renuncia del derecho de propiedad y evitar las posibles discusiones administrativas y judiciales en torno a la propiedad.

El sustento legal encontrado para sustentar esta forma de extinción de la propiedad fue lo decidido en el precedente adoptado en el Centésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp sobre la renuncia del derecho de propiedad.

Esta solución se adoptó pues permite solucionar los problemas registrales señalados sin tener que recurrir a procesos judiciales que se prolongan en el tiempo demandando una mayor cantidad de recursos públicos.

Del mismo modo, el reconocimiento de la extinción de la propiedad por la vía de la renuncia permite cumplir con la obligación estatal, reconocido en el artículo 18 de la Ley N° 29151, de inmatricular los predios de su propiedad.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Conclusiones

- a) La renuncia es una facultad derivada de los derechos subjetivos de naturaleza patrimonial, los cuales pueden ser objeto de disposición y abdicación por parte de su titular, entre dichos derechos se encuentra la propiedad, la cual, independientemente del artículo 968 puede ser extinguida por la propia voluntad del titular.
- b) El reconocimiento de la renuncia como un mecanismo extintivo de la propiedad tiene consecuencias relevantes con relación a la solución de conflictos de índole registral vinculados a la propiedad, tales como: (i) Doble inmatriculación, (ii) Rectificación de áreas y linderos y (iii) Superposiciones de dos predios.
- c) El propietario, haciendo uso de su autonomía privada puede renunciar a su derecho de propiedad, el cual en aplicación analógica del inciso 4 del artículo 968 del Código Civil pasará a dominio del Estado. La renuncia constará en un documento que pueda dar mérito a la inscripción como una escritura pública, lo mismo ocurre cuando la renuncia tiene como antecedente un conflicto de intereses donde la controversia entre las partes puede terminar con una transacción extrajudicial o con un acta de conciliación.

2. Recomendaciones

- a) Se recomienda regular expresamente a la renuncia como una causal de extinción de la propiedad dentro del artículo 968 del Código Civil, puesto que permitiría conseguir el correcto saneamiento de los bienes del Estado, regulado en el artículo 18 de la Ley N° 29151, además de la solución de conflictos de índole registral vinculados a la propiedad, tales como: (i) Doble inmatriculación, (ii) Rectificación de áreas y linderos y (iii) Superposiciones de dos predios.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

1. ALBALADEJO, Manuel. *“Derecho Civil. III. Derecho de Bienes”*. Décima Edición. Madrid: EDISOFER. 2004.
2. BIANCA, Cesare Massimo. *“La proprietà”*. Segunda Edición. Milán: Giuffrè. 2016.
3. CATERINA, Raffaele. *“Impium praesidium. Le ragioni a favore e contro l'usucapione”*. Milán: Giuffrè. 2001.
4. GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *“Derechos Reales”*. Lima: Ediciones Legales. 2010.
5. GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *“Tratado de Derechos Reales”*. Tomo II. Lima: Jurista Editores. 2013.
6. LEÓN HILARIO, Leysser. *“Derecho Privado. Parte General. Negocios, actos y hechos jurídicos”*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. 2019.
7. LOCKE, John. *“Segundo Tratado de Gobierno Civil. Un ensayo acerca del verdadero origen, alcance y fin del Gobierno Civil”*. Madrid: Tecnos. 2006.
8. PASCO ARAUCO, Alan. *“Fe pública registral. Análisis doctrinario y jurisprudencial”*. Lima: Gaceta Jurídica. 2020.
9. PETIT, Eugene. *“Tratado Elemental de Derecho Romano”*. Buenos Aires: Editorial Albatros. 1985.
10. PIPES, Richard. *“Propiedad y Libertad: La piedra angular de la sociedad”*. Madrid: Turner publicaciones/Fondo de Cultura Económica, 2002.

11. PUIG BRUTAU, José. “*Compendio de Derecho Civil*”. Volumen III. Barcelona: BOSCH, 1989.
12. RAMÍREZ CRUZ, Eugenio. “*Tratado de Derechos Reales. Derecho de propiedad – copropiedad*”. Tomo II. Lima: Rodhas, 2007.
13. RODOTÀ, Stefano. “*El derecho a tener derechos*”. Madrid: Trotta. 2014.
14. VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique. “*Tratado de Derechos Reales. Posesión y propiedad*”. Tomo II. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima. 2019.
15. WESTERMAN, Harry; WESTERMAN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. “*Derechos reales. Tomo I*”. Séptima edición. Madrid: Fondo Cultural del Notariado, 2007.
16. WOLFF, Martin. “*Derecho de Cosas*”. Tomo I. Barcelona: Bosch. 2004.

REVISTAS Y OBRAS COLECTIVAS

1. ARATA SOLÍS, Moises. “Prescripción adquisitiva”. En: VVAA. *Nuevo comentario del Código Civil peruano*. Tomo V. Lima: Instituto Pacífico. 2022.
2. ARATA SOLÍS, Moises y RIMASCCA HUARANCCA, Ángel. “Noción de propiedad”. VVAA. *Nuevo comentario del Código Civil peruano*. Tomo V. Lima: Instituto Pacífico. 2022.
3. ARATA SOLÍS, Moises. “Transferencia de propiedad de bien inmueble”. En: VVAA. *Nuevo comentario del Código Civil peruano*. Tomo V. Lima: Instituto Pacífico. 2022.
4. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. “Comentario al artículo 923 del Código Civil”. En: VVAA. *Código Civil comentado*. Tomo V. Cuarta Edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2020.
5. DE TRAZEGNIES GRANDA, Fernando. “La transformación del derecho de propiedad”. En: *Derecho PUCP*. Nº 33. Lima. 1978.

6. ESCOBAR ROZAS, Freddy. "El derecho subjetivo. Consideraciones en torno a su esencia y estructura". En: *Ius et Veritas*. N° 16. Lima. 2006.
7. ESPINOZA ESPINOZA, Juan. "Ejercicio abusivo del derecho de propiedad". En: VVAA. *Nuevo comentario del Código Civil peruano*. Tomo V. Lima. 2022.
8. GONZALES BARRÓN, Gunther. "Comentario al artículo 70 de la Constitución Política del Perú". En: VVAA. *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo*. Tomo II. Lima: Gaceta Jurídica. 2013.
9. MACIOCE, Francesco. "Voce: Rinuncia (dir. Priv)". En: *Enciclopedia del Diritto*. Volumen XL. Milán. 1989.
10. MEJORADA CHAUCA, Martín. "Todo lo que tienes que saber sobre la prescripción adquisitiva de dominio". En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 84. Lima. 2020.
11. MORALES HÉRVIAS, Rómulo. "La propiedad en las situaciones jurídicas". En: PRIORI, Giovanni. *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú". 2012.
12. RESCIGNO, Pietro. "Voce: Proprietà (Dir. Priv)". En: *Enciclopedia del Diritto*. Volumen XXXVII. Milán. 1988.
13. ROBLES LATORRE, Pedro. "La renuncia al derecho de propiedad". En: *Derecho Privado y Constitución*. N° 27. 2013.
14. SALAZAR CALDERÓN, Julio. "Extinción de la propiedad". En: VVAA. *Nuevo comentario del Código Civil peruano*. Tomo V. Lima. 2022.
15. ZAERA GARCÍA, Ana. "Superficies Solo Cedit". En: *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*. N° 12. La Coruña. 2008.
16. ZAMUDIO ESPINAL, Carlos. "Resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas". En: VVAA. *Los contratos. Consecuencias jurídicas de su incumplimiento*. Lima: Gaceta Jurídica. 2013.

