



**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N°329 - 2013-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 18 de julio de 2013



**APELANTE** : **PERCY GÓMEZ NUÑOVERO**  
**TÍTULO** : **N° 19553 DEL 03.06.2013**  
**RECURSO** : **N° 17653 DEL 04.07.2013**  
**REGISTRO** : **PREDIOS-TACNA**  
**ACTO** : **RENUNCIA DE DERECHO DE PROPIEDAD  
Y OTROS**

**SUMILLA** :

**EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD**

*“La renuncia al derecho de propiedad formulada por el titular registral de un predio determina la extinción de dicho derecho. Inscrita la renuncia deberá procederse al cierre de la partida, pues el ordenamiento no admite la existencia de un predio inmatriculado sin titular de domino”*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad que efectúan Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Juan Ruperto Cáceres Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Daniel Tolomeo Cáceres Cutipa respecto del predio inscrito en la partida registral N° 05116272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna-

Para tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de renuncia de derecho de propiedad, desinscripción de predio y cierre de partida registral de fecha 29.05.2013 otorgada ante notaria pública de Tacna, Aurora Anguis de Adawi.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación contra de la tacha formulada por el Registrador Público Jesús Macedo Salas, la misma que se reproduce a continuación:

“(...)

### 2. ANALISIS

2.1. Conforme al artículo tercero de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos “Son garantías del sistema nacional de los Registros Públicos: a) la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones. b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme”.

Asimismo, de conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo en el artículo 2013, del Código Civil “el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”, disposición que también se encuentra desarrollada en el numeral VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos con el siguiente tenor: “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Revisado el título presentado, se ha determinado que mediante escritura pública de fecha 29.05.2013 se pretende el cierre de una partida registral (desinscripción). Al respecto se le indica que de conformidad con los dispositivos legales antes citados, los asientos registrales producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos o se declare judicialmente su invalidez; por lo que no es procedente realizar el cierre de la partida o desinscripción ya que tal prerrogativa únicamente le corresponde al poder judicial.

2.2.-Cabe señalar que mediante Resolución N° 172-2009-SUNARP-TR-A de fecha 08 de mayo del 2009, el Tribunal Registral de Arequipa, se pronunció en igual sentido, respecto a una solicitud de cierre de partida registral, consignado en sus considerandos 4 y 5 lo siguiente: “que rige el principio de legitimación registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, que dispone “el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”; y que del mismo modo rige el literal b) artículo 3 de la Ley N° 26366 que señala: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos ... b) La intangibilidad del contenido de los

asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme". En resumen, solo por mandato judicial firme, podrá el Registro cerrar la partida registral..."

2.3.- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se le indica que de la revisión de los asientos registrales de la ficha N° 3631 (continuación en la partida N° 05116272 del Registro de Predios, se aprecia que en el asiento C.1 ( título archivado prop. 4509 del año 1975) corre inscrita la primera de dominio a favor de doña Ana Cutipe de Cáceres, casada con Don Daniel Cáceres Hurtado, a mérito del mandato judicial expedido por Juez de Tierras de Tacna que despachaba el Dr. Abelardo Paredes Briceño, Resolución N° 03 de fecha 23.10.1975 en la que se ordena expresamente que se proceda a la inscripción en los Registros Públicos de este departamento, una vez ejecutoriado este auto.



Por ello, y en aplicación del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que establece: "toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento al as decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señalada. Ninguna autoridad cualquiera que sea su cargo o denominación fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial puede avocarse al conocimiento de causa pendiente ante el órgano jurisdiccional.

No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determina en cada caso" no es procedente lo solicitado ya que la inscripción proviene de un mandato judicial.

2.4 Sin perjuicio de lo anterior, revisada la indicada partida registral, es de advertirse que la misma fue objeto de desmembración de área, por lo cual, al pro cederse con el cierre de la matriz (conforme se ruega) se vulnerará el derecho de los predios independizados, ya que registralmente, estos carecerían del respectivo antecedente de inscripción, el cual dio mérito a su consecuente independización.

(...)"

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso impugnatorio en los siguientes argumentos

- Es criterio reiterado por parte del Tribunal registral la posibilidad de extinguir un derecho real por medio de la renuncia que formule su propietario pese a

no constituir una de las causales previstas en el artículo 968 del Código Civil.

- El artículo 94 acápite a) del Reglamento General de los Registros Públicos ha considerado que es jurídicamente válido cancelar el asiento en que aparece inscrito un derecho cuando su titular formula renuncia expresa al mismo. Así, dispone los supuestos de cancelación total de las inscripciones, estableciendo que una causal para que se extinga el asiento de cancelación es cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito.
- Al extinguirse el derecho de propiedad, genera un predio inmatriculado pero carente de titularidad dominical, situación registral que no es admitida por el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Entonces, la consecuencia jurídico registral de la renuncia del derecho de propiedad hecha por su titular es la desinscripción del predio, siempre que con ello no se afecte derechos de terceros.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 3631 que continua en la partida registral N° 05116272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna consta inscrito el fundo rústico denominado "Las Palmeras" ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tacna, con un área de 23 Has y 2,200 m2.
- En el asiento C.1 obra inscrita la titularidad del predio a favor de Ana Cutipa Cáceres.
- En el asiento B.3 obra inscrita la independización del área de 384.00 m2 en la ficha N° 18756.
- En el asiento C0001 consta inscrita la transferencia por sucesión intestada de los derechos que le corresponden a Ana Cutipa de Cáceres a favor de: Daniel Tolomeo Cáceres Hurtado, Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Juan Ruperto Cáceres Cutipa.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad y con ello el cierre de la partida N° 05116272 del Registro de Predios de Tacna.

**VI. ANÁLISIS**



1. Con el título alzado se solicita la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad respecto del predio inscrito en la partida N° 05116272 del Registro de Predios de Tacna, en virtud a la escritura pública de fecha 29.05.2013.

En el aludido instrumento público, Daniel Tolomeo Cáceres Hurtado, Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Juan Ruperto Cáceres Cutipa renuncian al derecho de propiedad del predio inscrito en la partida registral N° 05116272.

En la cláusula quinta de dicha escritura se indica que la consecuencia jurídica registral de la renuncia antes descrita, es la desinscripción del predio y con ello, el cierre de la partida registral antes mencionada.

2. El Registrador cuestiona la inscripción del título señalando entre otros argumentos, que no es procedente el cierre de partida por ser una prerrogativa exclusiva del Poder Judicial.

En ese sentido, corresponde a esta instancia dilucidar si resulta procedente la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad y con ello el cierre de la partida N° 05116272.

3. El artículo 923 del Código Civil prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Avendaño señala que la propiedad es un poder jurídico porque emana del Derecho sobre un bien o conjunto de bienes, sean corporales o

incorporales<sup>1</sup>. Este poder concede entre otras atribuciones, la de disponer. La disposición supone la enajenación, gravamen e incluso el abandono o destrucción del bien objeto del derecho de propiedad<sup>2</sup>.

La disposición del bien implica para el titular la extinción del derecho de propiedad si decide transferirlo a otra persona. Pero también cabe la posibilidad que esta extinción se produzca por renuncia o abandono del bien, causal no prevista expresamente en el artículo 680 del código civil, pero que tampoco nuestro sistema jurídico proscrib<sup>3</sup>.



González Barrón afirma que el listado de causas extintivas de la propiedad establecido en dicho artículo no es taxativo, sino uno meramente enunciativo<sup>4</sup>, abriendo la posibilidad de que la renuncia sea incluida como una causa más.

La doctrina admite la renuncia como mecanismo extintivo de los derechos reales. Díez Picazo señala al respecto: "se denomina renuncia, abandono o también técnicamente dirección a 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"<sup>5</sup>. Albaladejo señala que los derechos reales se extinguen por renuncia de su titular, negocio unilateral irrevocable que contiene una declaración de voluntad no recepticia, ni solemne, en principio, que puede realizarse expresa o tácitamente<sup>6</sup>.

Se trata de la abdicación o dejación voluntaria y consciente de un Derecho que se tiene adquirido o reconocido. A diferencia de la cesión, que requiere la concurrencia de las voluntades del cedente y cesionario para el perfeccionamiento de la renuncia basta la voluntad del renunciante. La renuncia se puede clasificar en abdicativa y traslativa. La primera es la dejación de un derecho sin designar sucesor. En este caso,

<sup>1</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. Código Civil Comentado. Tomo V: Derechos Reales. Gaceta Jurídica Editores, 2003. Pg.187.

<sup>2</sup> Op. Cit. Pg. 188.

<sup>3</sup> Conforme con el principio de libertad civil previsto en el numeral 2.21.a de la constitución política, nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe.

<sup>4</sup> GONZALES BARRON, Gunther, Curso de Derechos Reales. Jurista Editores, 2003. Pg. 656.

<sup>5</sup> DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, Luis. Citado por GONZALES BARRON, Gunther. Op. Cit. Pg. 657-658

<sup>6</sup> ALBADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo II, Volumen Primero, José María Bosch Editor S.A, 1994. Pa. 225.

se termina o extingue un situación jurídica con independencia entre el titular anterior y el que pueda recoger lo vacante o abandonado. En la traslativa o impropia, el titular deja el derecho o cosa para que vaya a poder de otra persona determinada<sup>7</sup>.

De otro lado el artículo 2019 del Código Civil señala que actos son inscribibles en el Registro de departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble. Así encontramos: "**Los actos** y contratos que constituyen, declaren, transmitan, **extingan**, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles".



4. Ahora bien, revisada la partida donde corre inscrito el predio cuya propiedad es objeto de renuncia se aprecia que son propietarios del mismo (según asientos C.1 y C001) Daniel Timoteo Cáceres Hurtado, Gloria Teodora, Daniel Jesús y Juan Ruperto Cáceres Cutipa; todos ellos intervienen en la escritura pública de renuncia de fecha 29.05.2013, por lo que de acuerdo a lo expuesto precedentemente pueden renunciar a su derecho de propiedad siendo este un acto plenamente inscribible en el Registro.

5. Con relación al cierre de la partida producto de la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad, el artículo 91 del RGRP prescribe que las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario.

Asimismo, el artículo 94 del mismo reglamento contempla los supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, siendo ellos los siguientes:

- a) **Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos.**
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido.
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento.

<sup>7</sup> CABANELLAS, Guillermo: Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual; Tomo VII; P. 139.

- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella.
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.

Como se aprecia del literal a), se ha regulado como causal para cancelación de una inscripción, la extinción del bien, la personas jurídica o el derecho inscrito. Para el caso que nos ocupa, es relevante este último supuesto, esto es la extinción del derecho inscrito.

Habiendo esta instancia establecido que los derechos en general pueden extinguirse por la renuncia hecha por su titular y como consecuencia de ello, pronunciado de manera favorable respecto de la inscripción de la extinción del derecho de propiedad con el título impugnado, corresponde se cancele la inscripción que instituye la titularidad del mismo a los renunciantes del derecho (asiento C0001) pues con la dejación del derecho de propiedad efectuada por quien en el Registro figura como titular se extingue tal derecho y el asiento deja de producir sus efectos de oponibilidad, fe pública y legitimación.

6. Ahora bien, cancelado este último asiento, el predio inscrito en la partida N° 05116272 carecería de titular registral. Ello por cuanto el dominio que ejerce una persona sobre un bien determinado es la base para la apertura de una partida, vale decir para la inmatriculación de un predio.

Así, el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala que la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro y se realiza con "la primera inscripción de dominio", salvo disposición distinta.

Registrado el dominio sobre determinado predio se inscribirá posteriormente todos los actos o derecho relacionados con él, de acuerdo al principio de legalidad consagrado por el artículo IV del título preliminar del RIRP.

En ese sentido, si la titularidad del inmueble es el motivo que fundamenta la apertura de una partida, no resulta admisible la existencia de un predio inmatriculado sin titular de domino. La circunstancia de que una

partida figure sin propietarios determina que sea innecesario que dicha partida permanezca aún abierta, por lo que deberá procederse a su cierre, pues las anotaciones de cierre cualquiera sea el supuesto contemplado por la norma, presuponen la existencia de la extinción de un bien, derecho o persona inscritos.

X



7. Cabe añadir, que no existen terceros cuyos derechos puedan verse perjudicados, pues si bien se ha inscrito en el asiento B.3 la independización de parte del área inscrita ( 384.00 m2) a la ficha N° 18756 a favor de terceras personas, esta circunstancia no impediría la inscripción de la renuncia y el posterior cierre de la partida, dado que transferencia de dicha área se efectuó antes que los renunciante adquirieran la propiedad del predio por sucesión intestada (asiento C0001 ), por lo que la renuncia únicamente comprende el área resultante luego de la transferencia .

8. De acuerdo a lo desarrollado en el análisis de la presente resolución se concluye que procede la inscripción de la renuncia del derecho de propiedad y el cierre de la partida registral N° 05116272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna

Interviene el Vocal Pedro Álamo Hidalgo designado mediante Resolución N° 170-2013-SUNARP/PT del 18 de junio de 2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha formulada al título venido en grado de apelación y **DISPONER** su inscripción por los argumentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**RAÚL JIMMY DELGADO NIETO**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral