

## **SOBRE LA RENUNCIA DE LA PROPIEDAD**

### **Gunther Hernán Gonzales Barrón**

Doctor en Derecho, Magíster en Derecho Civil y Abogado por la PUCP. Máster en Derecho Constitucional por la Universidad de Castilla La Mancha. Profesor de Derecho Civil de la PUCP, USMP, UIGV y UNMSM. Juez Superior Titular de la Corte de Lima.

El negocio de renuncia o abandono de la propiedad es de estructura unilateral, por lo que no se requiere la aceptación de nadie, pues basta la voluntad del titular, por tanto, se trata de un negocio no-recepticio, que no está dirigido a un sujeto en particular.

El principal efecto jurídico de la renuncia o del abandono es la extinción del derecho de propiedad. El bien mueble pasa a convertirse en *nullius*, salvo disposición normativa distinta. En el caso de los bienes inmuebles, en concordancia con el art. 66 de la Constitución, se entiende que revierten al dominio del Estado.

La jurisprudencia registral ha tenido la oportunidad de enfrentarse con los problemas teóricos planteados por la renuncia de la propiedad sobre bienes inmuebles, a través de las Resoluciones N°s 096-2007-SUNARP-TR-T de 02 de mayo de 2007 y 329-2013-SUNARP-TR-A de 18 de junio de 2013 (cuya doctrina se ha convertido en precedente vinculante por el centésimo noveno pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial el 13 de septiembre de 2013).

El criterio de ambas decisiones pasa por admitir la renuncia como causal extintiva de la propiedad, a pesar del silencio del Código Civil, lo que es incuestionable, pues la regla general es que los derechos patrimoniales son disponibles por voluntad de su titular, lo cual incluye el acto de dejación, pues no se encuentra en juego ninguna norma de orden público o de moralidad para impedirlo, salvo que se afecte a terceros o se perjudique a los acreedores, pero ese es otro tema.

Sin embargo, existe un tema que genera mayor debate: ¿la renuncia de la propiedad implica el cierre de la partida registral, esto es, que el inmueble, antes inscrito, pase a “des-inmatricularse”? La respuesta exige recordar la distinción doctrinal entre la “renuncia abdicativa” y la “renuncia traslativa”, que si bien no está reconocida en forma sistemática por nuestro ordenamiento jurídico, empero, tiene asidero en algunas normas aisladas, por lo que es posible reconstruir su régimen normativo.

**La renuncia abdicativa** es un acto unilateral del titular, no recepticio, cuya finalidad es extinguir el derecho en forma definitiva, de tal suerte que lo desaparece del mapa jurídico, por cuya virtud, el bien pasa a convertirse en *res nullius*. Por ejemplo, los actos de la vida ordinaria, por los que se abandonan cosas en la vía pública o en los botaderos, constituyen hipótesis de renuncia abdicativa, en tanto, a partir de ese momento, tales bienes carecen de

titular. Por tanto, si una persona toma en posesión esas cosas abandonadas, entonces adquiere automáticamente la propiedad por efecto de la apropiación (art. 929 CC), pues, tratándose de cosas de nadie, el acto posesorio hace nacer una nueva propiedad (originaria). Esta modalidad de renuncia conlleva que el bien pase a una situación de limbo, de titularidad nula.

Una segunda modalidad es la **renuncia traslativa**, que si bien comparte la misma estructura técnica que la anterior, es decir, se trata de un acto unilateral del titular, no recepticio, cuya finalidad es dejar sin existencia el derecho, sin embargo, tiene una diferencia fundamental, pues la renuncia, en este caso, conlleva inmediatamente la atribución del derecho a favor de un tercero, sin que sea necesario contar con la aceptación de este último, por lo que normalmente se trata de una consecuencia jurídica *ex lege*.

Un ejemplo de renuncia traslativa se encuentra en el art. 600 del Código de Comercio, pues el naviero puede abandonar un buque a favor de los acreedores de la carga cuando se ha producido un accidente que hizo perder los objetos transportados, por tanto, la propiedad del buque queda extinguida por acto unilateral, sin embargo, el bien no queda reducido a *res nullius*, sino que pasa a la titularidad de los acreedores, aun sin contar con la voluntad de estos, por el solo efecto legal, con lo cual, además, el naviero se libera de toda obligación con los cargadores.

Otro ejemplo se presenta en el caso de los bienes inmuebles, cuya vacancia es imposible, pues si un predio carece de titular, entonces automáticamente se le atribuye al Estado por efecto de la norma constitucional, por la cual todos los recursos naturales pertenecen a la Nación –por ende, al Estado, que es su representación jurídica-, incluyendo las tierras; por tanto, si un predio no pertenece a un privado, entonces automáticamente la titularidad se traslada al Estado (art. 66 Const.). En tal contexto, el Tribunal Registral se equivoca cuando señala que el efecto de la renuncia es la vacancia (sin titularidad), y, por tanto, permite la cancelación de la partida registral por la causal de “des-inmatriculación”. Esa consecuencia jurídica no es admisible, pues en los inmuebles no existe el acto de “renuncia abdicativa”, en tanto la figura se reconduce siempre a la “renuncia traslativa”, que direcciona la titularidad hacia el Estado, aun cuando el negocio tenga igualmente estructura unilateral, pues no se necesita la aceptación del beneficiario. Por tanto, el acto de renuncia del particular, a diferencia de lo que piensa el Tribunal, debió dar lugar a la atribución automática al Estado, por virtud de las normas reguladoras de su dominio, y, en tal sentido, la partida registral tuvo que mantenerse abierta a favor del nuevo titular, cuyo derecho no se origina por donación o compraventa, sino por renuncia traslativa, que es acto unilateral, pero que necesita ser completado por normas legales que lo delimitan y configuran hasta convertirlo en causa de atribución *ex lege*.

Bajo tales premisas, si la renuncia de inmuebles produce un nuevo titular, entonces no cabe la “des-inmatriculación”, en tanto, el derecho mantiene su soporte subjetivo, y, en consecuencia, la partida registral mantiene los tres requisitos que la apoyan: **sujeto**, derecho y objeto. Por el contrario, si la renuncia diera lugar a la vacancia, como ocurre por ejemplo con los automóviles –que no son recursos naturales-, entonces efectivamente la partida registral debería cerrarse, pues falta el sujeto-titular, pero ello no se presenta en los bienes inmuebles.

Sin embargo, en la realidad sociológica no son usuales los actos de renuncia, pues normalmente se utiliza este envoltorio para encubrir o procurarse finalidades jurídicas diferentes. Así ocurre en el caso de la duplicidad de partidas sobre el mismo predio, que muchas veces pretende regularizarse a través de renunciaciones anómalas o de puro disfraz. Por ejemplo, la Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T admite la renuncia de propiedad para “des-inmatricular” una partida registral, pero en realidad el caso trató de una duplicidad de partidas registrales, cada una con un propietario distinto, por lo que la finalidad del acto no era renunciar para atribuir la titularidad al Estado, sino tenía una causa diferente: reconocer que el mejor título no lo tenía el declarante, sino el otro contendiente. Por tanto, la renuncia es un disfraz que esconde el reconocimiento de la propiedad, como efectivamente aconteció en este caso, pues el propietario solicitó, en primer lugar, la inscripción de un reconocimiento de propiedad, lo que fue denegado por la Resolución N° 062-2006-SUNARP-TR-T, que exigió al interesado que formule renuncia al derecho, lo que hizo, y dio lugar a la Resolución N° 096-2007, que ordenó la inscripción de tal renuncia. Es decir, el Tribunal observó el acto verdadero (de reconocimiento) a efecto de obligar al perfeccionamiento de un acto simulado (de renuncia). Es importante no confundir ambos negocios, pues sus efectos son diversos. La renuncia, en el caso de los inmuebles, traslada el dominio al Estado; mientras el reconocimiento pone fin a una incertidumbre, pues declara la propiedad de la parte contraria, en este caso, del propietario de la partida registral duplicada.

En todo caso, queda para el debate la validez de un acto de reconocimiento de la propiedad. La doctrina italiana se ha realizado la misma pregunta, y el mayor problema lo plantea la difícil admisión de un negocio atributivo de la propiedad sin causa, pues prácticamente el cambio de titularidad se produciría por la mera declaración del anterior propietario. No obstante, un sector importante de autores considera que el negocio de comprobación (llamado *negozio di accertamento*) es válido y tiene como causa la fijación o determinación de una situación jurídica dudosa, al estilo de la transacción; por tanto, no existiría inconveniente teórico en admitirla. En suma, no se trata de un acto jurídico sin causa (“te transmito la propiedad sin decir la razón”), sino de uno con causa específica, perfectamente legítima (Bianca).

En suma, el Tribunal debió admitir la inscripción del acto de reconocimiento, y no exigir uno anómalo de renuncia.