



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3882 -2022-SUNARP-TR

Lima, 29 de setiembre de 2022.

APELANTE : **GLENY JAVIER DEL CARPIO HERNÁNDEZ**
TÍTULO : N° 1275918 del 4/5/2022
RECURSO : H.T.D. N° 16507 del 5/8/2022.
REGISTRO : Predios de Tacna.
ACTO (s) : Traslado de dominio por sucesión intestada.
SUMILLA :

ADQUISICIÓN DE TIERRAS DENTRO DE LOS 50 KM. DE LAS FRONTERAS

El artículo 71° de la Constitución Política del Estado establece que dentro de los cincuenta kilómetros de las fronteras los extranjeros no pueden adquirir ni poseer tierras por título alguno, directa ni indirectamente, individualmente o en sociedad. Entendiéndose como extranjeros a aquellas personas naturales o jurídicas sujetas a una soberanía distinta a la del Estado Peruano.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del traslado de dominio por sucesión intestada de la causante Ana Zulema Alay Angulo viuda de Delgadillo, sucesión inscrita en la partida N° 11110890 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tacna, respecto del inmueble inscrito en la partida N° 11014640 del Registro de Predios de Tacna.

Para tal efecto, se presentaron los siguientes documentos:

- Solicitud de traslado de transferencia de dominio suscrito por Fredy Fortunato Cáceres Alarcón el 3/5/2022.
- Copia de la partida electrónica N° 11110890 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tacna.

Con el reingreso del 18/5/2022 se presentaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación suscrito por Fredy Fortunato Cáceres Alarcón el 17/5/2022.
- Certificado de Inscripción de Rosalinda Patricia Pérez de Manzanares emitido por el Reniec el 12/5/2022.
- Certificado de Inscripción N° 00136587-22-RENIEC de Carmen Emperatris Alay Angulo emitido por el Reniec el 16/5/2022.

Con el reingreso del 8/7/2022 se presentaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación suscrito por Fredy Fortunato Cáceres Alarcón el 10/6/2022.
- Cédula de identidad de Olinda Angulo de nacionalidad chilena.
- Certificado de Inscripción N° 00136930-22-RENIEC de María Gladys Corali emitido por el Reniec el 9/6/2022.

Con el recurso de apelación se presenta copia el Testimonio de la escritura pública de compraventa otorgada el 30/3/2017 ante notaria de Tacna Prescila Méndez Payahuanca

RESOLUCIÓN No. - 3882 -2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Tacna Carlos Enrique Cornejo Agurto denegó la inscripción solicitada formulando la siguiente observación:

Señor(es): LISBETH VALENCIA CUSACANI

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

1. ANTECEDENTES

Se ha solicitado la inscripción de Traslados de Dominio por Sucesión intestada sobre el predio inscrito en la partida N° 11014640.

2. ANALISIS

De la subsanación:

De los documentos presentados vía subsanación en fecha 06/07/2022 se determina que la heredera de la causante: OLINDA ANGULO tiene nacionalidad CHILENA.

Conforme al Artículo 71° de la Constitución Política del Perú, que prescribe: "En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática. Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley."

En tal sentido no procederá la transferencia por sucesión intestada, por restricción constitucional.

3. CONCLUSION

Se procede a la observación del título conforme a los artículos 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y Artículo 71° de la Constitución Política del Perú.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- En referencia de la Sra. Olinda Angulo se debe señalar que si bien es cierto que tiene nacionalidad chilena y que no puede ser propietaria de algún terreno que se encuentre dentro de los 50 km de las fronteras; sin embargo, ello no puede ser cuestionado ni dejado sin efecto, toda vez que sí puede heredar bienes.
- La limitación de traslado de los derechos reconocidos de los demás herederos no puede ser negado por su institución, más aún, cuando uno de los principios es la publicidad.
- El no traslado de los derechos de los herederos peruanos legitimados de la sucesión intestada de la causante Ana Zulema Alay Angulo viuda de Delgadillo, me está perjudicando económica y moralmente, ya que es de suma importancia que se traslade la sucesión de los herederos peruanos en la partida electrónica N° 11014640 a fin de ejercer mis derechos de propiedad y pueda tramitar la luz eléctrica y agua potable que necesito para vivir con mi familia.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 6317 que continúa en la partida electrónica N° 11014640 del Registro de Predios de Tacna.

En la citada ficha se encuentra inscrito el predio rural constituido por las secciones Chironta, La Pampa, Las Paredes, Nueve calles y Santa Gladys, Sector Pago de Capanique, distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna.

En el asiento c-2 de la citada ficha consta inscrita el dominio a favor de Pedro Alay Palza y Leticia Angulo.

En el asiento c-5 de la citada ficha consta inscrita la sucesión del causante Pedro Segundo Alay Palza, siendo declarados sus herederos Leticia Angulo de Lay y sus hijos Maria Gladys Ceroli, Pedro Segundo Rene, Carmen Emperatriz, Ana Zulema, Laura Rosalinda, Rita Elvira, Bertha Amalia Alay Angulo.

En el asiento c-6 de la citada ficha consta inscrita la sucesión del causante Leticia Angulo, siendo declarados sus herederos Rita Elvira, Maria Gladys Ceroli, Pedro Segundo Rene, Carmen Emperatriz, Ana Zulema, Laura Rosalinda, Bertha Amalia Alay Angulo, así como Olinda y Juan Gualberto Angulo éste último representado por sus hijos Víctor Hugo y Sonia Nelly Angulo Fernandez, así como por Juan Carlos Angulo Medina.

En los demás asientos se han registrado distintas transferencias a terceras personas.

Partida electrónica N° 11110890 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tacna.

En el asiento A00001 de la citada partida consta inscrita la sucesión intestada definitiva de la causante Ana Zulema Alay Angulo viuda de Delgadillo, habiendo sido declarado como sus herederos únicos y universales en su calidad de hermanos y sobrinos, respectivamente a:

- OLINDA ANGULO
- MARIA GLADYS CORALI ALAY ANGULO
- PEDRO SEGUNDO RENE ALAY ANGULO
- CARMEN EMPERATRIZ ALAY ANGULO DE VALDEZ
- BERTA AMALIA ALAY DE VERNAL
- LAURA ROSALINDA ALAY ANGULO DE PEREZ (fallecida), representada por sus hijos:
 - ARNOLD JESUS PEREZ ALAY
 - ROSALINDA PATRICIA PEREZ DE MANZANERES
 - WALTER JESUS PEREZ ALAY
- RITA ELVIRA ALAY ANGULO DE PANTY (fallecida), representada por sus hijos:
 - MIRELLA ELIZABETH PANTY DE TORRES
 - MARLENE BEATRIZ PANTY ALAY
 - JESSICA MAGALLY PANTY ALAY
 - CARLOS ARMANDO PANTY ALAY
 - FERNANDO RUBEN PANTY ALAY

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

RESOLUCIÓN No. - 3882 -2022-SUNARP-TR

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Determinar si los extranjeros pueden adquirir predios que se encuentren dentro de los 50 km de la frontera.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con el artículo 660 del Código Civil, la apertura de la sucesión de una persona está determinada por el hecho de su muerte. Producida esta, los bienes, derechos y obligaciones del fallecido se transfieren a sus sucesores, también conocidos como causahabientes.

Estas personas son las llamadas a recibir la herencia sea porque la ley lo ha dispuesto así, por razones de parentesco o porque el causante, sin mediar incluso vínculo familiar, ha querido instituirlos como herederos o legatarios en un acto de liberalidad.

El causante, en vida puede ordenar su propia sucesión. A esta forma se le denomina sucesión testamentaria, y por medio de ella el testador designa a sus herederos y, eventualmente, a sus legatarios. Pero cuando el causante no deja testamento, la ley suple su voluntad estableciendo quiénes le sucederán y la proporción en que se repartirán los bienes dejados al morir. A esta clase de sucesión se le denomina intestada.

2. La sucesión intestada opera en defecto de la sucesión testamentaria (supuestos previstos en el artículo 815 del Código Civil) a través de un procedimiento judicial o notarial único dirigido a identificar a los sucesores del causante, de acuerdo con las reglas previstas en la Sección Tercera del Libro de Derecho de Sucesiones del Código Civil.

Este procedimiento busca eliminar una incertidumbre jurídica generada a raíz de la muerte de una persona pues, aunque la Ley señale que acaecida aquella, los bienes y derechos se transfieren a los sucesores, se requiere de un pronunciamiento judicial o notarial.

3. Tratándose de solicitudes de inscripción en las que se pretenda la transferencia de bienes vía sucesión, corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo primer párrafo dispone que en la calificación de dichas solicitudes debe verificarse la previa inscripción de la sucesión intestada o ampliación de testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador.

Adicionalmente a ello, de conformidad con el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, deberá existir adecuación entre el título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedentes registrales; esto es, en los casos que se solicite la transferencia de dominio por sucesión intestada, para que proceda inscribir el traslado de dominio vía sucesión en el Registro de Predios a favor de los herederos del causante, deberá encontrarse inscrita y vigente la titularidad de dicho causante en la partida del predio.

4. Verificada la inscripción en el Registro de Personas Naturales y su adecuación con la partida registral en la que se practicará la inscripción, titularidad del causante, la transferencia de dominio vía sucesión en los distintos registros de bienes se efectuará en mérito al respectivo asiento de inscripción, y de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores.

RESOLUCIÓN No. - -2022-SUNARP-TR-L

De ello se desprende que la sola inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas o de Testamentos no genera efectos traslativos en los registros de los bienes cuya titularidad se encuentre a nombre del causante, pues tal como regula el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, para el traslado se deberá presentar una solicitud indicando la partida registral en la que consta inscrita la sucesión testamentaria o intestada.

Cabe agregar que con fecha 17/7/2019 se publicó en el diario oficial "El Peruano" la Resolución N° 143-2019-SUNARP/SN, la cual en su artículo 2 modifica el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el sentido que para solicitar la transferencia de propiedad por sucesión bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el acto sucesorio.

5. Con el presente título, se solicita la inscripción de traslación de dominio respecto del predio inscrito en la partida N° 11014640 del Registro de Predios de Tacna, entre otros, a favor de Olinda Angulo de nacionalidad chilena en mérito de la sucesión intestada de la causante Ana Zulema Alay Angulo viuda de Delgadillo inscrita en la partida N° 11110890 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tacna.

El registrador deniega la inscripción señalando que conforme al artículo 71 de la Constitución Política del Perú los extranjeros sean personas naturales o jurídicas, no pueden adquirir bajo ningún título predios ubicados dentro de los cincuenta kilómetros de la frontera.

Por su parte el recurrente señala que si bien Olinda Angulo tiene nacionalidad chilena, ello no puede ser cuestionado ni dejado sin efecto, toda vez que sí puede heredar bienes.

En tal sentido, corresponde a esta instancia establecer si en el presente caso los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles dentro de los 50 km de la frontera.

6. Al respecto, cabe indicar que el artículo 71° de la Constitución Política del Estado prescribe:

"Artículo 71.- Propiedad de los extranjeros

En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática.

Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley."

La norma constitucional antes citada regula la adquisición de la propiedad por los extranjeros y señala que se encuentran en la misma condición que los peruanos, sin que quepa invocar privilegios de índole diplomático. No obstante, la propia norma establece una excepción en lo referido a la obtención de propiedad por extranjeros y es que dentro de los 50 km. de las fronteras, dichos ciudadanos se encuentran prohibidos de adquirir o de poseer por **título alguno** los bienes allí indicados, bajo sanción de perderlos a favor del Estado. Sólo -precisa el numeral- en caso de necesidad pública declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros podrán los extranjeros adquirir estos bienes dentro de los 50 km. de las fronteras.

RESOLUCIÓN No. - 3882 -2022-SUNARP-TR

7. Ahora bien, cuando el segundo párrafo del artículo 71° de la Constitución Política del Estado, indica que dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno "tierras", se está refiriendo tanto a predios rurales como urbanos.

Así se ha concluido en diferentes resoluciones del Tribunal Registral¹, lo que es considerado como jurisprudencia uniforme y reiterada emitida por este Tribunal; en el mismo sentido, se ha denegado la inscripción de la transferencia de predios situados dentro de los 50 kilómetros de la frontera, a favor de extranjeros, sin importar si esta transferencia se originó como producto de la celebración de actos jurídicos (compraventa, adjudicación, etc.), o como el caso propuesto a esta instancia una transferencia de dominio por herencia.

Incluso mediante Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente 04966-2008-PA/TC del 13/4/2009 la máxima instancia se pronunció declarando infundada la demanda, al resolver el recurso de agravio constitucional contra la sentencia de la Corte Superior de Justicia de Tacna que declaró improcedente la demanda de amparo contra la Resolución N° 171-2007-SUNARP-TR-A que resolvió tachar el título cuya rogatoria era la transferencia por sucesión intestada en favor de un extranjero de un predio urbano situado dentro de los 50 Km. de la frontera del sur peruano.

En dicha sentencia el máximo intérprete de la Constitución estableció respecto al artículo 71 de la Carta Magna del Perú:

- 6. Lo que para efectos del presente caso corresponde, este Colegiado determina que del tenor de la disposición constitucional se desprende que la prohibición comprende cualquier predio, tanto predios rurales como urbanos. Esto es así por cuanto: (i) La preservación del bien constitucional Seguridad Nacional (artículo 44° de la Constitución) exige tomar en cuenta que las zonas de frontera son las más susceptibles de ser afectadas por una invasión extranjera, la cual podría ser realizada de modo indirecto mediante la adquisición de terrenos en la zona por parte de extranjeros, en atención a lo cual requieren de una protección especial. Así, se justifica la restricción del derecho de propiedad a favor de la optimización de otro bien jurídico de relevancia constitucional, como lo es la Seguridad Nacional, que está directamente relacionada con la preservación de la soberanía del Estado. (ii) La expresión "por título alguno": Se observa que fue voluntad del constituyente poner énfasis en excluir cualquier forma o modo de transmisión de la propiedad que beneficie a los extranjeros otorgándoles la posibilidad de ser propietarios o poseedores de terrenos en las zonas de frontera. Ello supone incluir los derechos sobre las tierras en las cuales se han levantado edificaciones en las ciudades, es decir, predios urbanos edificados, pues entendemos por predio urbano aquel que ha sido objeto de habilitación (se entiende la tierra o terreno o suelo) para ser incorporado a una zona urbana.
- 7. Cabe precisar que dicha restricción es razonable y proporcional, en tanto que el ámbito de su extensión -cincuenta kilómetros- no resulta una afectación desmedida al derecho de propiedad de los extranjeros, quienes tienen la posibilidad de acceder a la titularidad de una propiedad en cualquier otra parte del territorio de la República, con las restricciones que se establezcan por medio de las leyes pertinentes.
- 8. De otro lado, el hecho de que a la madre del recurrente se le haya permitido la inscripción de su derecho de propiedad sobre el predio en cuestión mediante Título N. 13176, a pesar de haber estado impedida para ello por su nacionalidad, no afecta la validez y eficacia de la prohibición constitucional bajo comentario.
- 9. En consecuencia, este Tribunal considera que la presente demanda debe desestimarse toda vez que las autoridades de la SUNARP obraron en el adecuado ejercicio de sus atribuciones [artículo 42°, literal a), del Reglamento General de Registros Públicos], al declarar improcedente la inscripción de la transferencia de dominio sobre un predio, inscripción que resulta inviable de conformidad a lo previsto en el artículo 71° de la Constitución.

¹ Resolución N° 181-2021-SUNARP-TR, Resolución N° 183-2021-SUNARP-TR-A, Resolución N° 178-2021-SUNARP-TR-A, Resolución N° 171-2007-SUNARP-TR-A, Resolución N° 057-2009-SUNARP-TR-A y Resolución N° 073-2006-SUNARP-TR-A

RESOLUCIÓN No. - -2022-SUNARP-TR-L

8. En ese sentido, se advierte que la heredera Olinda Angulo no tiene la nacionalidad peruana sino chilena, conforme se aprecia de la copia del pasaporte obrante en el título materia de grado.

Siendo ello así, a efectos de salvaguardar lo dispuesto por la Constitución Política del Perú respecto a la adquisición de tierras por parte de extranjeros dentro de los 50 km de la línea de frontera, y teniendo Olinda Angulo la nacionalidad chilena, no procede acceder a la inscripción solicitada respecto de ella.

9. No obstante, para determinar si el predio materia de transmisión de dominio se encuentra situado dentro de los 50 kms de frontera, corresponde que se envíe el título al área de catastro.

10. Asimismo, de corroborarse que el predio se encuentra dentro de los 50 kms de frontera, podrá inscribirse el título si se produce el desistimiento parcial de la rogatoria, de tal suerte que solo los herederos peruanos puedan acceder a la inscripción del dominio, es decir, que se extendería el asiento de transferencia de dominio a favor de los herederos expresándose el porcentaje de acciones y derechos que les corresponde sobre el predio.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **DEJAR SIN EFECTO** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Tacna al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que se remita el título al área de catastro a fin de que emita informe técnico conforme a lo indicado en el considerando noveno del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ALAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral