



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 04966-2008-PA/TC

TACNA

ERASMO MARIO LOMBARDI PERAZZO

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 13 días del mes de abril de 2009, la Sala Primera del Tribunal Constitucional, integrada por los Magistrados Mesía Ramírez, Beaumont Callirgos y Álvarez Miranda, pronuncia la siguiente sentencia

ASUNTO

El recurso de agravio constitucional interpuesto por don Erasmo Mario Lombardi Perazzo contra la resolución de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, de fojas 88, su fecha 11 de junio de 2008, que declaró improcedente la demanda de autos.

ANTECEDENTES

Con fecha 4 de diciembre de 2007, el recurrente interpone demanda de amparo contra la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante SUNARP), solicitando las siguientes pretensiones: a) Se declare la nulidad de la observación formulada por parte del Registrador Público de la Zona Registral XIII – Sede Tacna, con fecha 8 de junio de 2007, al Título N.º 13176, rogatoria de inscripción de transferencia de dominio a favor del accionante y de su hermano, Ermanno Antonio Lombardi Perazzo, respecto del inmueble ubicado en la esquina formada por las calles Modesto Molina y Añas Araguez N.º 797, en el distrito, provincia y departamento de Tacna; b) Se deje sin efecto la Resolución N.º 171-2007-SUNARP-TR-A, de fecha 24 de agosto de 2007, que dispone la tacha sustantiva del Título N.º 13176; y, c) Se restituya la vigencia de dicho título y se ordene su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional – Región José Carlos Mariátegui. Señala que dichos actos constituyen una vulneración de su derecho constitucional de propiedad.

El Primer Juzgado Civil de Tacna, mediante resolución de fecha 6 de diciembre de 2007, obrante a fojas 34, rechazó liminarmente la demanda declarándola improcedente, en aplicación del artículo 5º, inciso 2), del Código Procesal Constitucional, considerando que la vía del amparo no resulta ser la idónea por tratarse la controversia del cuestionamiento de la validez de actos administrativos, materia propia del proceso contencioso administrativo.

La recurrida, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, mediante



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 04966-2008-PA/TC

TACNA

ERASMO MARIO LOMBARDI PERAZZO

resolución de fecha 11 de junio de 2008, obrante a fojas 88, confirmó la apelada por los mismos fundamentos.

FUNDAMENTOS

Delimitación del petitorio

1. La presente demanda tiene por objeto que se estimen las siguientes pretensiones:

- a) Que se declare la nulidad de la observación formulada por parte del Registrador Público de la Zona Registral XIII – Sede Tacna, con fecha 8 de junio de 2007, al Título N.º 13176, rogatoria de inscripción de transferencia de dominio a favor del accionante y de su hermano, Ermanno Antonio Lombardi Perazzo, respecto del inmueble ubicado en la esquina formada por las calles Modesto Molina y Arias Araguez N.º 797, en el distrito, provincia y departamento de Tacna.
- b) Que se deje sin efecto la Resolución N.º 171-2007-SUNARP-TR-A, de fecha 24 de agosto de 2007, por la cual se dispone la tacha sustantiva del Título N.º 13176, considerando que el artículo 71º de la Constitución prohíbe expresamente la posibilidad de que los extranjeros puedan ostentar la propiedad de predios urbanos dentro de los cincuenta kilómetros de las fronteras.
- c) Que se ordene a la emplazada declare la vigencia del Título N.º 13176 y disponga su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional – Región José Carlos Mariátegui.

2. Por todo ello, la controversia radica en determinar si la afectación del derecho de propiedad invocado se deriva de la interpretación dada al artículo 71º de la Constitución por las autoridades de la SUNARP, que denegaron al recurrente de nacionalidad italiana la inscripción de la transmisión de dominio por sucesión intestada de la causante Caterina Perazzo Tolini viuda de Lombardi (madre del amparista¹), respecto de un predio urbano ubicado dentro de los cincuenta kilómetros de la frontera del sur peruano (Línea de la Concordia²). Ello, a fin de resguardar que la Administración Pública realice una interpretación de la materia

¹ Ficha N.º 3424 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tacna (fijas 15), se encuentra registrada la sucesión de Caterina Perazzo Tolini viuda de Lombardi, habiendo sido declarados herederos sus hijos: Ermanno Antonio Emundo Lombardi Perazzo y Erasmo Mario Lombardi Perazzo.

² Informe Técnico N.º 1096-2007/Z.R.NºXIII-ORT/AC, emitido por el área de Catastro de la Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna, que concluye que el predio submateria se encuentra dentro de los 50km., paralelo a la línea de frontera (numeral 4 de la Resolución N.º 171-2007-SUNARP-TR-A, fojas 4).



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 04966-2008-PA/TC

TACNA

ERASMO MARIO LOMBARDI PERAZZO

resguardar que la Administración Pública realice una interpretación de la materia *sub litis* de conformidad con la Constitución y con los derechos fundamentales que ella consagra.

3. Además, atendiendo a que el demandante ha cumplido con el requisito de procedibilidad establecido en el artículo 45º del Código Procesal Constitucional, y que ha sido agotada la vía previa mediante pronunciamiento en última instancia administrativa por parte del Tribunal Registral, este Colegiado procederá a pronunciarse sobre el fondo del asunto.

Análisis de la controversia

4. El artículo 71º de la Constitución señala lo siguiente:

Artículo 71.- 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. **(énfasis nuestro)**

A partir de la interpretación de los alcances de la restricción impuesta por el segundo párrafo del artículo 71º respecto de la titularidad del derecho de propiedad de los extranjeros dentro de los cincuenta kilómetros de frontera, se verificará si la emplazada ha incurrido o no en una afectación del derecho invocado.

5. Si bien se establece como regla general la igualdad de condiciones entre peruanos y extranjeros a efectos de la titularidad del derecho de propiedad, así como a la legitimidad de su ejercicio y a las restricciones legales, la Constitución precisa un supuesto de excepción a dicha regla, que es la prohibición para que los extranjeros puedan acceder, bajo cualquier título, la propiedad o posesión dentro de los cincuenta kilómetros de las fronteras. Se desprende de ello que no pueden adquirir ni poseer directa ni indirectamente, es decir, queda excluido hacerlo a través de sociedades u otras personas jurídicas, o de interpósita persona; pues dichos actos adolecerían de simulación y fraude inconstitucional.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 04966-2008-PA/TC

TACNA

ERASMO MARIO LOMBARDI PERAZZO

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 44º 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.º 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



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 04966-2008-PA/TC

TACNA

ERASMO MARIO LOMBARDI PERAZZO

ejercicio de sus atribuciones [artículo 42º, literal a), del Reglamento General de Registros Públicos], al declarar improcedente la inscripción de de la transferencia de dominio sobre un predio, inscripción que resulta inviable de conformidad a lo previsto en el artículo 71º de la Constitución.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú

HA RESUELTO

Declarar **INFUNDADA** la demanda.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**MESÍA RAMÍREZ
BEAUMONT CALLIRGOS
ÁLVAREZ MIRANDA**

Lo que certifico:

Dr. ERNESTO FIGUEROA BERNARDINI
SECRETARIO RELATOR