



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2839 -2023-SUNARP-TR

Lima, 05 de julio del 2023.

APELANTE : **LUISA CRISTINA CHIOK GONZALES.**
TÍTULO : N° 3535241 del 24/11/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 038132 del 18/4/2023.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO : Habilitación urbana y otros actos.
SUMILLA :

PREDIO UBICADO EN ZONA DE PLAYA

A fin de acreditar que el predio materia de habilitación urbana se encuentra fuera del área de dominio público o zona de playa, es procedente la presentación del documento emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú que determine que la citada extensión no se ubica dentro de la franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana y otros actos respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 21275883 del Registro de Predios de Cañete.

Para dicho efecto, se presentan -entre otros- los siguientes documentos:

- Solicitud de calificación al amparo del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, suscrita por Luisa Cristina Chiok Gonzales.
- Solicitud de inscripción de habilitación urbana suscrita por arquitecto Guillermo Cabrera Morales.
- Resolución Gerencial N° 038-2022-GIDT-MDSLCL del 21/7/2022, expedida por la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete.
- Resolución Gerencial N° 045-2022-GIDT-MDSLCL del 24/10/2022, expedida por la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete.
- Oficio N° 1961/21 del 17/11/2022, expedido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.
- Resolución Directoral N° 291-2021-MGP/DGCG del 3/5/2021, expedida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.



RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

- Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU suscrito por José Antonio Injante Lima, de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete, contando con sello de recepción del 21/10/2022 bajo el expediente 3357.
- Memoria descriptiva del 21/10/2022 suscrita por Luisa Cristina Chiok Gonzales, Gerente General de Inversiones Bahía del Mar S.A.C., por arquitecto Guillermo Cabrera Morales y por José Antonio Injante Lima, de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete.
- Reglamento interno del 4/1/2022 suscrito por Luisa Cristina Chiok Gonzales, Gerente General de Inversiones Bahía del Mar S.A.C., cuya firma es certificada por notario de Lima Luis Dannon Brender el 20/7/2022.
- Plano de ubicación y localización (lámina U) suscrito por arquitecto Guillermo Cabrera Morales y por Edwin Omar Reyes Venturo, de la Sub Gerencia de Obras Privadas de Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete.
- Plano topográfico (lámina PT-01) suscrito por arquitecto Guillermo Cabrera Morales y por Edwin Omar Reyes Venturo, de la Sub Gerencia de Obras Privadas de Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete.
- Plano perimétrico (lámina P-01) suscrito por arquitecto Guillermo Cabrera Morales y por Edwin Omar Reyes Venturo, de la Sub Gerencia de Obras Privadas de Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete.
- Plano de lotización (lámina PL-01) suscrito por arquitecto Guillermo Cabrera Morales y por José Antonio Injante Lima, de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete.

Con el reingreso del 17/3/2023, se adjunta escrito de levantamiento de observaciones suscrito por Luisa Cristina Chiok Gonzales.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 000507-2023-Z.R. N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 6/1/2023 y el Informe Técnico N° 003334-2023-Z.R. N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 7/2/2023 elaborados por ingeniero de Catastro de la Oficina Registral de Lima Luis Alberto Flores Condori.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Cañete Adriana Chávez Hernani formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

“Señor(es)

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):

RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

Habiendo leído el escrito presentado, se reitera la observación anterior, como sigue:

1.- Recibidos los informes técnicos números 507-2023-Z.R.N°IX/SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 06/01/2023 y 3334-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 07/02/2023, ambos emitidos por el área de catastro, se advierte lo siguiente:

El predio con un área de 26484.99 ubicado en el distrito de San Luis, se ubica de la siguiente manera:

“... se informa que según lo graficado se ubica cerca del Océano Pacífico y a la línea de alta marea, debiendo indicar que son los entes competentes los encargados de la verificación de estas zonas”. Es decir, los entes generadores deberán descartar sobre la afectación a zonas de playa o a zonas de dominio restringido.

2.- En ese sentido, se ha detectado la siguiente discrepancia, respecto al distrito en el que se ubica el predio, materia del presente título, según se detalla a continuación:

- Antecedente registral (partida N° 21275882) dice: San Luis.
- Resolución Directoral N° 2091-2021-MGP/DGCG dice: Cerro Azul.
- Oficio N° 1961/21 del 17/11/2022 dice: San Luis.

Aclare en ese sentido. Dejando constancia que el presente título se encuentra expedito para interponer recurso de apelación de conformidad al artículo 152 y sgtes. del T. U. O. del Reglamento Gral. de los RR.PP.

Base legal: ART. 2011 del C.C., Arts. 31 y sgtes. del T.U.O. del Reglamento Gral. de los RR.PP.”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando -entre otros- lo siguiente:

- Sobre el requisito referido al descarte de implicancia del predio sobre el que recae la habilitación urbana con el área de zona de playa, ya ha sido debidamente satisfecho, toda vez que se ha cumplido con presentar el Oficio N° 1961/21 del 17/11/2022, del cual se concluye claramente que la autoridad competente, es decir, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas ya ha emitido un pronunciamiento formal respecto al descarte del predio materia de la rogatoria con el área de zona de playa.

- El mismo órgano técnico de apoyo (Catastro) ha señalado que la descripción contenida en el documento expedido por la Marina corresponde con la descripción del predio sobre el que recae la habilitación urbana, que es el mismo que obra inscrito en la Sunarp-Cañete; asimismo, el propio Tribunal Registral ha señalado que no es obligatoria la presentación de la resolución de determinación de la línea de alta marea, sino únicamente hace referencia a que se debe presentar la constatación correspondiente a efectos de dar por acreditado el descarte de implicancia con la zona de playa.

RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida electrónica N° 21275883 del Registro de Predios de Cañete.

En esta partida obra inscrito el predio Oscar 1 – Sublote N° 03, acumulado Bahía del Mar – II Etapa, distrito de San Luis, provincia de Cañete y departamento de Lima, con una extensión de 26,484.99 m²; cuyo dominio se encuentra registrado a favor de Inversiones Bahía del Mar S.A.C., conforme al asiento C00002.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿Cómo se acredita que un predio materia de habilitación urbana se encuentra fuera del área de dominio público o zona de playa?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 73 de la Constitución Política del Perú, dentro del capítulo III “De la Propiedad” del título III “Del régimen económico”, se refiere a los bienes públicos señalando que son inalienables e imprescriptibles. Cabe añadir que de acuerdo con lo establecido por el Tribunal Constitucional en diversos pronunciamientos¹, los bienes de dominio público son también inembargables.

Es decir, los bienes que conforman el dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Estas características especiales de los bienes de dominio público tienen como singular propósito el excluirlas completamente del tráfico jurídico ordinario², de tal forma que no puedan ser adquiridos en propiedad por particulares, debido a que encierran valores vitales para la sociedad³.

¹ Véanse, por ejemplo, las sentencias recaídas en los expedientes 006-1996-I/TC, 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC.

² Martínez Vásquez, Francisco (2000) “¿Qué es el dominio público?” En: *Themis – Revista de Derecho* Nro. 40, Lima: Asociación Civil Themis, p. 269. Al respecto, véase también el fundamento 5 de la sentencia recaída en el expediente 0014-2015-PI/TC.

³ López Ramón, Fernando (2011) “Teoría jurídica de las cosas públicas”, en *Revista de Administración Pública*, (186), p. 20. Asimismo, otros autores señalan que “La clave del dominio público no reside, pues, en la cosa en sentido jurídico-civil que constituye el soporte físico, sino en la función que satisface una determinada necesidad colectiva.” Parejo Alonso, Luciano (2009) “La *summa divisio* de las cosas. Las cosas públicas: El patrimonio de las Administraciones y el dominio público” en Parejo Alonso, Luciano y Palomar Olmeda, Alberto (Directores) *Derecho de los Bienes Públicos*, Tomo I, Navarra, Editorial Aranzadi, p. 87.

RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

2. De esta manera, los bienes de dominio público y de dominio privado estatal conforman los denominados “bienes estatales”, siendo definidos por el artículo 3 del TUO de la Ley N° 29151⁴ como aquellos que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales⁵.

Al respecto, el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señala sobre los bienes de dominio público lo siguiente:

Artículo 2.- De los términos

[...]

2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como **playas**, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. [...] (Énfasis añadido).

Como puede verse, dentro de los bienes de dominio público destinados al uso público tenemos a las playas.

3. En cuanto al régimen jurídico de las playas, mediante la Ley N° 28656 se estableció que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, por ello se estableció que su ingreso y uso es libre, salvo los casos señalados expresamente en la presente ley.

De esta manera, esta norma estableció dos áreas:

- (i) La zona de “playa”; y,
- (ii) La zona de “dominio restringido”.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA publicado el 10/7/2019 en el diario oficial El Peruano.

⁵ Debe considerarse aquí también a las entidades que conforman el Sistema Nacional de Abastecimiento, encargadas de aquellos inmuebles estatales con edificaciones, conforme al Decreto Legislativo 1439 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 217-2019-EF.

RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

Estas dos áreas en su conjunto se encuentran comprendidas dentro del concepto de “Zona de Playa Protegida”, así lo señala el artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 26856 aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF (Reglamento de la Ley de Playas), al establecer que se entenderá por Zona de Playa Protegida a aquella extensión superficial conformada tanto por el área de playa que comprende los 50 metros paralelos a la línea de alta marea (LAM) como por la zona de dominio restringido que abarca los 200 metros siguientes a esta última.

4. Respecto a la denominada “área de playa”, debe señalarse que las playas del litoral de la República son definidas de manera general en el artículo 1 de la Ley N° 26856, como el área de la Costa que se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de cincuenta metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

El artículo 3 del Reglamento de la Ley de Playas precisa esta definición, señalando que el área de playa constituye un bien de dominio público y comprende el área donde la Costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta cincuenta metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Añade que la determinación de la franja de hasta cincuenta metros de ancho paralela a la línea de alta marea estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

5. Con relación a la “zona de dominio restringido”, cabe indicar que el artículo 2 de la Ley N° 26856 dispone que se encuentra conformada por la franja de doscientos metros ubicada a continuación de la franja de cincuenta metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

Así, el artículo 4 del Reglamento de la Ley de Playas precisa que esta zona se encuentra constituida por la franja de doscientos metros ubicada a continuación de la franja de hasta cincuenta metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, según lo previsto por el artículo 2 de la Ley.

Señala, además, que las zonas de dominio restringido se destinarán a playas públicas para el uso de la población, salvo que se haya procedido a su desafectación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley y el Capítulo III del referido Reglamento.

6. Ahora bien, entre el área de playa y la zona de dominio restringido se establece un tratamiento normativo diferenciado respecto a la existencia de derechos de propiedad privada sobre estas, así como una delimitación clara de competencias administrativas para su gestión.

RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

El área de playa por estar catalogada como bien de dominio público no es susceptible de ser apropiada por particulares, por lo que sobre esta los particulares o algún organismo público no podrán ejercer ninguna forma de dominio privado o que excluya de forma ilegítima el uso público, para lo cual, no existe excepción aun cuando el título de dominio sea anterior a la fecha de vigencia de la Ley. Asimismo, la competencia para la gestión de esta área corresponde principalmente a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas⁶.

7. Por el contrario, para la zona de dominio restringido, el artículo 12 del Reglamento de la Ley de Playas desarrolla los supuestos de excepción, es decir, aquellas condiciones que deben cumplir los predios para que no se encuentren comprendidos dentro de las limitaciones correspondientes a la zona de dominio restringido, siendo lo siguiente:

“Artículo 12.- Terrenos de propiedad privada

No están comprendidos en la zona de dominio restringido los terrenos ubicados dentro de la franja de 200 metros a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento, **siempre que dichos terrenos se hubieren encontrado legalmente incorporados al dominio privado de una entidad estatal o de particulares con anterioridad al 9 de septiembre de 1997, fecha de entrada en vigencia de la Ley.**

También están excluidos los predios que a la fecha antes indicada hubieran sido transferidos a entidades públicas para el desarrollo de proyectos de infraestructura pública, salvo que a esa fecha se hubiere incurrido en causal de caducidad y consiguiente reversión al dominio estatal.

Los terrenos comprendidos dentro de la franja de 200 metros a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento, revertidos al dominio estatal a partir del 9 de septiembre de 1997, quedan incorporados a la zona de dominio restringido”.

Vemos, entonces que, la zona de dominio restringido, si bien es catalogada como bien de dominio público estando determinado su uso para playas públicas destinadas al uso de la población, admite excepciones, como —entre otras— la incorporación al dominio privado de una entidad estatal o de particulares sobre los predios ubicados en estas zonas, siempre que ello se hubiera producido antes del 9/9/1997.

En resumen, mientras en el área de playa la restricción para los derechos de propiedad es absoluta, en la zona de dominio restringido dicha restricción se relativiza siempre que se trate de propiedad privada o de dominio privado estatal adquirido con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 26856, así como en los supuestos en que existan accidentes geográficos u obras de infraestructura ejecutadas con anterioridad a la

⁶ Conforme a los artículos 3 y 10 del Reglamento de la Ley de Playas.

RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

mencionada ley, conforme a los artículos 6, 7 y 12 del Reglamento de la Ley de Playa.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la habilitación urbana y otros actos respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 21275883 del Registro de Predios de Cañete.

La registradora formula observación señalando en el **numeral 1** que recibidos los informes técnicos números 507-2023-Z.R.N°IX/SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 06/01/2023 y 3334-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 07/02/2023, ambos emitidos por el área de Catastro, se advierte lo siguiente: El predio con un área de 26,484.99 en el distrito de San Luis, se ubica de la siguiente manera: "(...) se informa que según lo graficado se ubica cerca del océano pacífico y a la línea de alta marea, debiendo indicar que son los entes competentes los encargados de la verificación de estas zonas". Es decir, los entes generadores deberán descartar sobre la afectación a zonas de playa o a zonas de dominio restringido.

Como podemos apreciar, el área de Catastro señala que el predio *submateria* se ubica cerca del Océano Pacífico y a la línea de alta marea, motivo por el cual, precisa que son los entes competentes los encargados de descartar una posible afectación a zona de playa o de dominio restringido.

9. Al respecto, en principio cabe señalar que el predio *submateria* tiene como antecedente a los predios acumulados inscritos en las partidas N° 21231579 y N° 21231580 del Registro de Predios de Cañete, los cuales fueron independizados del predio inscrito en la partida N° 21222177 del mismo Registro, este último a su vez fue independizado del predio matriz inscrito en la partida N° 90030647 del Registro de Predios de Cañete.

El mencionado predio matriz fue inscrito antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26856, conforme se aprecia del asiento 1-c) donde se registró el dominio a favor del Ministerio de Agricultura; por lo tanto, en lo que respecta a la zona de 200 metros contigua a la franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, no debería considerarse como zona de dominio restringido, por aplicación del artículo 2⁷ de la Ley N° 26856 y el artículo 12 de su reglamento.

⁷“**Artículo 2.-** Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

En consecuencia, no se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa.

RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

10. Ahora bien, en lo que respecta a la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea está a cargo de la **Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú**, conforme establece el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

En ese sentido, entre los documentos presentados materia de calificación, consta el Oficio N° 1961/21 del 17/11/2022, expedido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, que señala lo siguiente:

“(…)

Asunto: Remisión de información de Línea de más Alta Marea

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., para saludarla cordialmente y a la vez referirme a su Carta S/N de fecha 8 de noviembre del 2022, mediante la cual solicita la verificación de un área ubicada en la playa La Costa, distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Al respecto, hago de su conocimiento que, el área técnica correspondiente ha efectuado la evaluación de su requerimiento, de acuerdo al cuadro de datos técnicos del plano denominado "Plano de lotización", lámina PL-01, remitido en su documento, según el siguiente detalle:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DE PREDIO OSCAR 1 SUBLOTE N° 03 ACUMULADO BAHIA DEL MAR II ETAPA INSCRITO EN LA PARTIDA N° 21275883				
VÉRTICES	SISTEMA WGS 84			
	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - B	85.56	340513.2340	8556670.2216
B	B - C	269.65	340575.4630	8556728.9405
C	C - D	39.08	340760.8147	8556533.0896
D	D - E	86.02	340787.6778	8556504.7048
E	E - F	39.07	340725.1100	8556445.6800
F	F - A	269.65	340698.2958	8556474.0971
PERÍMETRO: 789.03		ÁREA: 26,484.99 m ²		

De acuerdo a la información antes mencionada, la zona en consulta cuenta con estudio de determinación de Línea de más Alta Marea y límite de la franja ribereña hasta CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, aprobado mediante Resolución Directoral N° 291-2021 MGP/DGCG de fecha 3 de mayo del 2021. En ese sentido, con relación a las coordenadas materia de evaluación, los vértices en consulta se encuentran fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

(…)

11. Del documento que antecede, podemos apreciar que la autoridad competente señala que en lo que respecta al área en consulta, ésta cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña hasta 50 metros de ancho paralela a la LAM, la cual fue aprobada mediante Resolución Directoral N° 291-2021-MGP/DGCG del 3/5/2021, encontrándose dicha área fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, con lo cual se acredita que la misma no se

Tampoco están comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos de propiedad privada adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, que se encuentren dentro de los 200 metros señalados en el párrafo anterior.”

RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

ubica dentro de la franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

Asimismo, cabe agregar que el área de Catastro en el Informe Técnico N° 003334-2023-Z.R. N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 7/2/2023 ha señalado que: “Revisados los datos técnicos de coordenadas contenidos en el Oficio N° 196/21, se verifica que estos coinciden con los datos técnicos de coordenadas presentados por el usuario, en el DATUM WGS84”, con lo cual se acredita que el área al que se refiere el oficio emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas es la misma que corresponde al predio inscrito en la partida electrónica N° 21275883 del Registro de Predios de Cañete.

En consecuencia, habiéndose presentado el documento que acredita que el predio materia de habilitación urbana se encuentra fuera del área de dominio público o zona de playa, **corresponde revocar el numeral 1** de la observación formulada por la primera instancia.

12. En el **numeral 2** de la observación, la registradora señala que se ha detectado la siguiente discrepancia, respecto al distrito en el que se ubica el predio *submateria*, según se detalla a continuación:

- Antecedente registral (partida N° 21275882) dice: San Luis.
- Resolución Directoral N° 2091-2021-MGP/DGCG dice: Cerro Azul.
- Oficio N°1961/21 del 17/11/2022 dice: San Luis.

Al respecto, cabe señalar que en la calificación del título se han presentado, resoluciones expedidas por la Municipalidad Distrital de San Luis, planos y formularios de habilitación urbana visados por la referida municipalidad, lo cual comparado con el antecedente registral nos da la certeza que el predio *submateria* se encuentra ubicado en el distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Además, el Oficio N° 1961/21 del 17/11/2022, expedido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, también señala como distrito de ubicación del predio el distrito de San Luis.

En tal sentido, el hecho que en la Resolución Directoral N° 2091-2021-MGP/DGCG se consigne como distrito Cerro Azul, no es motivo para denegar la inscripción, pues lo relevante en el presente caso, es que se haya determinado que el área en consulta se encuentre fuera de la zona de playa, lo cual se encuentra acreditado con el Oficio N° 1961/21 del 17/11/2022 en mención, en el que se precisan las coordenadas del predio, documento que por sí solo acredita dicha circunstancia, no siendo necesario incluso la presentación de la Resolución Directoral citada.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la primera instancia.



RESOLUCIÓN No. 2839 - 2023-SUNARP-TR

Con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia, autorizada por Resolución N° 122-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Cañete, y **disponer la inscripción del título**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral

E.VC